

Załącznik Nr 4 do umowy

ZAKRES ROBÓT CAŁODOBOWEJ OBSŁUGI TECHNICZNEJ BUDYNKÓW

I. Roboty budowlane;

1. Naprawa pokryć dachowych:

- przecięcie pęcherzy, umocowanie pokrycia, założenie folii ochronnej, uszczelnienie uszkodzonych miejsc, wstawienie łąt z papy, uszczelnienie styków z murem, kominami, usunięcia uszkodzeń powodujących przecieki na wszystkich rodzajach pokryć (papowe- ilość łąt do 10 sztuk x 1 m², ceramiczne do 5 sztuk x 1m², długość uszczelnienia do 5 mb), uzupełnienie i remont pokrycia dachowego bez względu na rodzaj pokrycia, zabezpieczenie skutków uszkodzeń dachów powstałych czasie wichur, huraganów i innych czynników atmosferycznych uzgodnionych ze zleceniodawcą.

2. Naprawa, uzupełnienie, zabezpieczenie i uszczelnienie obróbek blacharskich, rynien, rur spustowych i pozostałych elementów obróbek blacharskich znajdujących się na budynku – naprawa pęknięć, regulacja spadków, umocowanie poszczególnych elementów bez względu na ilość. Konserwacyjne malowanie elementów obróbek blacharskich.

3. Czyszczenie rynien i rur spustowych wraz z geigerami.

4. Usuwanie sopli, nawisów śnieżnych oraz nadmiaru śniegu z dachu w uzgodnieniu ze zleceniodawcą wraz z ich wywozem.

5. Roboty zabezpieczające elewacje budynków (w tym ściany, gzymsy, balkony, attyki) i kominy

- zbiecie odspojonych tynków stanowiących bezpośrednie zagrożenie
- zabezpieczenie elementów stalowych – balustrady balkonów i loggii.

6. Uzupełnienie lub wymiana kratak wentylacyjnych i drzwiczek wyciorowych

7. Odgruzowanie przewodów kominowych

II. Roboty ciesielsko- stolarskie, brukarskie i ślusarskie

1. Zabezpieczenie lub uzupełnienie podłóg

- zabezpieczenie lub uzupełnienie podłóg drewnianych
- zabezpieczenie luźnych elementów ciągów komunikacyjnych

2. Naprawa, wymiana i uzupełnienie elementów konstrukcji drewnianych za wyjątkiem ścian i stropów.

3. Konserwacja i naprawy bieżące drzwi wejściowych do budynku polegająca na:

- szkleniu drzwi wejściowych

- dopasowaniu drzwi wejściowych
- naprawa lub wymiana zamków i zawiasów
- montaż i regulacja samozamykaczy
- uzupełnienie klamek
- uszczelnienie

4. Szklenie okien na klatce schodowej, strychu i w piwnicy

5. Konserwacja i drobna naprawa bram wjazdowych (jak w przypadku drzwi wejściowych do budynku)

6. Miejskowa naprawa i konserwacja stopni schodowych zewnętrznych i wewnętrznych oraz barier schodowych zapewniająca bezpieczne użytkowanie.

7. Awaryjne zabezpieczenie krat i pokryw okienek piwnicznych i studzienek kanalizacyjnych (np. po kradzieży).

8. konserwacja i naprawa urządzeń małej architektury (ławki, śmietniki, wyposażenie placu zabaw)

III. Roboty instalacyjne;

1. Instalacje wodno – ściekowe

- udrożnienie instalacji kanalizacyjnej w przypadku zgłoszenia przez użytkownika
- czyszczenie instalacji sanitarnej i deszczowej wg aktualnych potrzeb
- usuwanie powstałych awarii i uszkodzeń wraz z uprzątnięciem
- zabezpieczenie przed zamarznięciem z ewentualnym odmrożeniem w przypadku zamarznięcia
- czyszczenie studzienek znajdujących się na posesji w miarę potrzeby
- usuwanie zaworów czerpalnych w pomieszczeniach ogólnego użytkowania, oraz usuwanie nieopomiarowanych punktów poboru wody
- usuwanie lub zabezpieczenie awarii bez względu na porę dnia i nocy

2. Instalacja gazowa:

- zlokalizowanie nieszczelności instalacji gazowej i jej zabezpieczenie
- obowiązkowe zgłoszenie zleceniodawcy wszystkich usterek w zakresie stanu technicznego instalacji
- usuwanie lub zabezpieczenie awarii bez względu na porę dnia i nocy

3. Instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody

- odpowietrzanie instalacji co
- naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów instalacji (złączek, kolanek, zaworów wg. potrzeb, rur, grzejników)

- usuwanie lub zabezpieczenie awarii bez względu na porę dnia i nocy
- włączanie i wyłączanie dopływu energii cieplnej do budynków (rozpoczęcie i zakończenie sezonu grzewczego)
- konserwacja armatury węzłów niskoparametrowych raz w roku przed sezonem grzewczym
- naprawa z wymianą izolacji termicznej instalacji
- obowiązek oszczędzania czynnika grzewczego i ciepłej wody w trakcie przeprowadzania konserwacji regulacji usuwania awarii i remontów; zużycie czynnika grzewczego i ciepłej wody powyżej 2 m³ dla jednego lokalu przy każdorazowym działaniu na instalacji obciąża kosztami wykonawcę.
- usuwanie lub zabezpieczenie awarii bez względu na porę dnia i nocy

IV. Instalacja elektryczna, odgromowa i dźwigów osobowych:

1. Instalacja elektryczna

- konserwacja i naprawa tablic rozdzielczych niezbędnych do wewnętrznego zasilania budynku
- regulacja prawidłowego obciążenia faz
- awaryjna wymiana uszkodzonych lub niewłaściwych elementów instalacji elektrycznej wraz z przewodami; awaryjne zabezpieczanie uszkodzonych elementów
- wymiana przycisków i łączników
- naprawa oświetlenia (naprawa i wymiana opraw)
- wymiana żarówek
- regulacja automatów schodowych
- regulacja, montaż i naprawa ograniczników poboru energii,
- zgłaszanie i usuwanie w trybie awaryjnym nielegalnego poboru energii elektrycznej przez osoby fizyczne i prawne.
- usuwanie lub zabezpieczenie awarii bez względu na porę dnia i nocy

2. Instalacja odgromowa:

- usuwanie wszelkich uszkodzeń i przerw w instalacji bez wymiany poszczególnych elementów, łącznie z wykonaniem pomiarów instalacji w zakresie ingerencji.

3. Instalacja elektryczna zasilająca dźwigi osobowe w budynkach:

- usuwanie wszelkich uszkodzeń, awarii powstałych na instalacji elektrycznej do wyłącznika głównego bez urządzeń sterujących
- wykonanie niezbędnych zabezpieczeń elementów instalacji elektrycznej przed dostępem osób trzecich zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie,

- przeprowadzenie przeglądów wszystkich elementów instalacji elektrycznej raz na kwartał w celu oceny stanu technicznego i stanu bezpieczeństwa użytkowników,

V. Obsługa i konserwacja pomp odwadniających

- regulacja wyłączników pływakowych
- przeglądy i czyszczenie koszy ssących (wg wykazu)

VI. Inne

- zabezpieczenie pogorzeliska i katastrof budowlanych

VII. Postanowienia końcowe

- Zakres prac określony w niniejszym załączniku obejmuje bieżącą konserwację oraz drobne naprawy eksploatacyjne.
- Prace, które nie mieszczą się w zakresie określonym w niniejszym załączniku lub których koszt przekracza kwotę 600,00 zł brutto za jedno zlecenie, rozliczane będą kosztorysem powykonawczym wg ustalonych ze zlecniodawcą składników cenotwórczych (na podstawie § 6 umowy).
- Zakres prac wskazany w niniejszym załączniku obejmuje czynności wchodzące w skład wynagrodzenia ryczałtowego, o ile koszt wykonania pojedynczego zlecenia nie przekracza kwoty 600,00 zł brutto, zgodnie z § 6 ust. 2 lit. d umowy
- W przypadku awarii wymagających niezwłocznego działania, w szczególności poza godzinami pracy Zamawiającego, Wykonawca jest uprawniony do podjęcia niezbędnych czynności bez uprzedniej akceptacji Zamawiającego, również w przypadku przekroczenia kwoty 600,00 zł brutto za jedno zlecenie, przy czym zakres i koszt wykonanych prac podlegają weryfikacji Zamawiającego pod kątem ich zasadności.