Załącznik Nr 2a do SWZ

**Szczegółowy opis i zakres przedmiotu zamówienia dla części 2: Pogotowie techniczne oraz konserwacja i drobne naprawy instalacji wod-kan, gazowej, c.o., c.w.u., elektrycznej   
i ogólnobudowlanej w administrowanych przez Miejski Zarząd Nieruchomości sp. z o.o. w Trzebini budynkach wspólnot mieszkaniowych**

**I. Szczegółowy zakres czynności Pogotowia Technicznego Instalacji wod-kan, gaz, c.o.   
i elektrycznych i ogólnobudowlanej:**

Do zadań pogotowia technicznego należy utrzymanie gotowości i niezwłoczne podjęcie prac   
w celu usunięcia awarii instalacji lub jej doraźne zabezpieczenie. Pogotowie podejmuje działanie na telefoniczne zgłoszenie użytkowników mieszkań w budynkach wyszczególnionych w **Załączniku Nr 4** do SWZ lub przedstawiciela Zamawiającego.

Czynności pogotowia technicznego instalacji wykonuje się w godz. od 150 do 700 dnia następnego oraz całodobowo w dni świąteczne i wolne od pracy.

Działania pogotowia technicznego mają służyć utrzymaniu ciągłości eksploatacyjnej instalacji wewnętrznych w budynku i instalacji związanych z budynkiem, a w przypadku nie możliwości przywrócenia ciągłości instalacji doraźne zabezpieczenie awarii zmierzające do maksymalnego ograniczenia jej skutków (szkody zalaniowe, przerwy w zaopatrzeniu w media, odprowadzenie ścieków, zagrożenie bezpieczeństwa, zagrożenie pożarowe).

*Pogotowie upoważnione jest do kontaktowania się w razie potrzeby z pogotowiem dostawców ciepła, energii elektrycznej, gazu ,wody i odbiorcami ścieków sanitarnych jeżeli przyczyny przerw i zakłóceń leżą po stronie dostawców. W szczególności:*

**1. Instalacja wod-kan:**

1.1. Sprawdzenie przyczyn przecieków i zalewania z instalacji wod-kan.

1.2. Udrażnianie kanalizacji w budynku oraz odpływów i przykanalików spiralami   
i drążkami, a w razie nieskuteczności tych działań wezwanie WUKO z Wodociągów Chrzanowskich Sp. z o.o.

1.3. Usuwanie przecieków na instalacji kanalizacyjnej poprzez uszczelnienie złącz, kielichów, klejenie dziur.

1.4. Usuwanie nieszczelności instalacji wody ciepłej i zimnej w budynkach poprzez, zakładanie obejm, uszczelnianie złącz (gwintów i śrubunków) lub wymiana uszkodzonych kształtek.

1.5. Zamykanie w razie potrzeby zasilania wody w budynku, lub pionach instalacji.

1.6. Usuwanie i wypompowywanie wody lub ścieków z zalanych piwnic ręcznie lub przy pomocy pompy zatapialnej.

**2. Instalacja c.o.:**

2.1. Sprawdzenie przyczyn przecieków i zalewania z instalacji c.o.

2.2. Usuwanie nieszczelności na instalacji c.o. poprzez spawanie, zakładanie obejm, uszczelnianie złącz gwintowanych kołnierzowych i śrubowych.

2.3. Usuwanie przecieków z zaworów grzejnikowych poprzez ich doszczelniane i naprawę.

2.4. Uskutecznienie działania instalacji c.o. w okresie grzewczym, odpowietrzenie instalacji c.o., dobijanie wody do instalacji i zbiorników wyrównawczych oraz powietrza do zbiorników przeponowych i t.p.

2.5. Spuszczanie wody z instalacji w razie potrzeb, a następnie napełnianie instalacji wodą grzewczą c.o.

2.6. Regulacja urządzeń w węzłach cieplnych i SWC w celu uzyskania odpowiednich parametrów w sytuacjach tego wymagających.

2.7. Kontrolowanie prawidłowości przepływów, mające związek ze zgłaszanymi zakłóceniami działania instalacji c.o.

2.8. Kontakt z dostawcą ciepła z sieci Veolia Południe Sp. z o.o. lub obsługą kotłowni lokalnej w przypadku zakłóceń po ich stronie.

**3. Instalacja gazowa:**

3.1. Sprawdzenie szczelności instalacji gazowej.

3.2. Usuwanie nieszczelności na instalacji gazowej poprzez uszczelnianie złącz gwintowanych, śrubunków oraz poprzez spawanie.

3.3. Usuwanie nieszczelności na zaworach odcinających odbiorniki oraz przy gazomierzach   
i pionach (poprzez docieranie przesmarowanie).

3.4. Odcinanie dopływu gazu do niesprawnych odbiorników w lokalach.

3.5. Kontakt do dostawcą gazu PGNiG w przypadku nieszczelności instalacji po ich stronie.

**4. Instalacja elektryczna:**

4.1. Usuwanie awarii instalacji elektrycznej obejmującą instalację zasilania mieszkań oraz instalację pomieszczeń wspólnego użytkowania (wybite bezpieczniki), przez wymianę zabezpieczeń (wybite bezpieczniki).

4.2. Kontakt z dostawcą energii TAURON w przypadku awarii zasilania budynku.

**5. Inne:**

5.1. Udział pracowników pogotowia technicznego w akcji Policji, Pogotowia Ratunkowego, Straży Pożarnej związanej ze zdarzeniami losowymi, na wezwanie tych służb lub przedstawicieli Zamawiającego.

5.2. Zabezpieczenie budynków i mieszkań w niezbędnym zakresie po zakończeniu akcji związanej ze zdarzeniami losowymi tj. zabezpieczenie tymczasowe mieszkań, odcięcie mediów, zabezpieczenie doraźne awarii itp.

**W budynkach wspólnot mieszkaniowych do części wspólnej instalacji w budynku zalicza się:**

1. Instalacja wodociągowa od wodomierza głównego w budynku do zaworu odcinającego przed wodomierzem w lokalu.

2. Instalacja c.o. od pierwszego zaworu lub kołnierza za licznikiem ciepła do zaworu   
grzejnikowego wraz z jej regulacją.

3. Instalacja kanalizacyjna od pierwszej studni na przykanaliku do budynku, poziomy   
i piony kanalizacyjne wraz z podejściami od pionu pod urządzenia sanitarne jeśli  
przechodzą przez ściany i stropy z wyłączeniem syfonów i podejść do pionu do  
urządzeń sanitarnych włączonych ponad stropem do pionu.

4. Instalacja elektryczna od złącza kablowego do wypustów w lokalu mieszkalnym, bez  
osprzętu elektrycznego w tym lokalu oraz instalacja elektryczna obwody  
administracyjne klatki schodowe, korytarze piwnic, strych. Naprawa i wymiana instalacji elektrycznej w zakresie od licznika dla lokalu do osprzętu włącznie należy do właściciela lokalu.

5. Instalacja gazowa od głównego zaworu w budynku do pierwszego zaworu odcinającego odbiorniki w lokalu mieszkalnym, z wyłączeniem odbiorników oraz instalacja gazowa w pomieszczeniach wspólnego użytku.

**Dostawcami mediów dla budynków i obiektów zarządzanych przez MZN są:**

1. Energii elektrycznej - TAURON Energia.

2. Energii cieplnej z sieci – budynki na Os. Gaj, Os. Energetyków, Os. Krakowska, Rynek, Św. Stanisława, Grunwaldzka 61, 63 – VEOLIA Południe Sp. z o.o. Chrzanów.

3. Wody i odbioru ścieków sanitarnych – Wodociągi Chrzanowskie Sp. z o.o.

II. **Wykaz czynności dla konserwacji i drobnych napraw instalacji oraz elementów budynków:**

**1. Instalacja wod-kan:**

1.1. Udrażnianie kanalizacji: poziomy, piony i przykanaliki sprężynami i drążkami oraz odpływów do pierwszych studni przy budynku.

1.2. Usuwanie przecieków na instalacji kanalizacji w budynkach poprzez zakładanie obejm, uszczelnienie złączy kielichów, klejenie dziur, wymianę kształtek.

1.3. Wymiana odcinków uszkodzonej lub zużytej instalacji kanalizacyjnej w budynkach (piony, podejścia pod kratki ściekowe, odpływy kanalizacyjne spod urządzeń sanitarnych itp.).

1.4. Usuwanie przecieków na instalacji wody zimnej i ciepłej w budynkach (do zaworów odcinających wodę na mieszkanie) poprzez zakładanie obejm, uszczelnianie złącz (gwintów, śrubunków), uszczelnienie dławika itp.

1.5. Wymiana odcinków skorodowanej i zakamieniałej instalacji wodnej (pionów   
i rozgałęzień), poziomów w piwnicach oraz skorodowanych kształtek do zaworu odcinającego wodę w mieszkaniu.

1.6. Usuwanie przecieków z zaworów przed wodomierzami w mieszkaniu na wodzie zimnej i ciepłej poprzez uszczelnianie, naprawę oraz wymianę głowic w zaworach łącznie z wymianą zaworów w razie konieczności.

1.7. Sprawdzanie i plombowanie wodomierzy w mieszkaniach.

1.8. Montaż i wymiana wodomierzy w budynkach na życzenie wspólnoty.

1.9. Wykonywanie okresowej kontroli wodomierzy mieszkaniowych.

1.10. Wypompowywanie w razie potrzeby (ścieków i wody) z zalanych piwnic.

1.11. Sprawdzanie i ustalanie przyczyn zalewania mieszkań.

1.12. Wymiana i montaż wszelkiego rodzaju zaworów przelotowych i czerpalnych na instalacji wodnej w pomieszczeniach wspólnych.

**2. Instalacja c.o.:**

2.1. Uruchamianie c.o. w sezonie grzewczym i i zamykanie po sezonie grzewczym.

2.2. Usuwanie nieszczelności na instalacji c.o. poprzez spawanie, zakładanie obejm, uszczelnianie złącz gwintowanych, kołnierzowych i śrubowych.

2.3. Uskutecznienie grzania instalacji c.o., odpowietrzenie instalacji c.o., uzupełnianie wody w instalacji, powietrza w zbiornikach przeponowych, wyrównawczych i.t.p.

2.4. Spuszczanie wody z instalacji c.o. w razie potrzeby i napełnianie instalacji wodą grzewczą c.o.

2.5. Montaż i wymiana zaworów grzejnikowych (**bez głowic termostatycznych**), oraz innej armatury odpowietrzającej w mieszkaniach.

2.6. Usuwanie przecieków z zaworów grzejnikowych poprzez ich doszczelnianie i naprawę w części wspólnej (klatki schodowe, piwnice, suszarnie itp.).

2.7. Wymiana skorodowanych odcinków instalacji c.o. w mieszkaniach i na klatkach schodowych.

2.8. Montaż, demontaż i wymiana grzejników w części wspólnej budynku.

2.9. Regulacja przepływów czynnika grzewczego.

2.10. Wymiana pomp, zaworów, manometrów itp. w wymiennikowniach ciepła i węzłach c.o.

2.11. Dokonywanie odczytów liczników ciepła w węzłach przyłączeniowych.

2.12. Obsługa SWC i węzłów cieplnych, regulacja urządzeń w celu uzyskania odpowiednich parametrów grzania c.o.

**3. Instalacja gazowa:**

3.1. Usuwanie nieszczelności na instalacji gazowej poprzez uszczelnianie złącz gwintowanych i na śrubunkach oraz poprzez spawanie instalacji gazowej.

3.2. Usuwanie nieszczelności na zaworach odcinających od odbiorników oraz przy gazomierzach i na pionach poprzez docieranie i przesmarowanie.

3.3. Wymiana odcinków uszkodzonej instalacji gazowej łącznie z kształtkami.

3.4. Wykonywanie prób szczelności instalacji gazowej w lokalach, przekręcenie instalacji   
w celu jej uszczelnienia (tj. rozkręcenie, uszczelnienie i ponowne skręcenie całej instalacji).

3.5. Wymiana uszkodzonych zaworów na instalacji gazowej (nieszczelnych).

3.6. Odcinanie dopływu gazu w lokalach.

3.7. Zaślepienie nieczynnych wypustów gazowych.

3.8. Wymiana i montaż skrzynek gazowych i ich zamykanie.

3.9. Sprawdzanie stanu technicznego instalacji gazowej, wodno-kanalizacyjnej, c.o.   
i elektrycznej na cele określenia zakresu remontu instalacji w budynku.

**4. Instalacja elektryczna:**

4.1. Usuwanie wszelkich awarii związanych z brakiem prądu w mieszkaniach, na klatkach schodowych i piwnicach oraz lokalach użytkowych poprzez wymianę zabezpieczeń, połączenie przepalonej instalacji i.t.p., w części wspólnej budynku.

4.2. Wymiana odcinków uszkodzonej (przepalonej lub przegrzanej) instalacji elektrycznej wraz z niezbędnym osprzętem w części wspólnej.

4.3. Wymiana tablic elektrycznych, gniazd bezpiecznikowych, zabezpieczeń, automatów schodowych, wyłączników, gniazd wtykowych, transformatorów dzwonkowych,   
 osprzętu w razie możliwości na części wspólnej instalacji.

4.4. Wymiana żarówek na klatkach schodowych i w piwnicach na strychu, montaż   
i wymiana lamp (opraw) lub pierścieni porcelanowych.

4.5. Naprawa instalacji dzwonkowych wraz z osprzętem zasilanych z części wspólnej instalacji.

4.6. Usuwanie usterek lub wykonywanie zaleceń wynikających z okresowych przeglądów instalacji elektrycznej na części wspólnej.

4.7. Naprawa i montaż urządzeń sterujących (sterowniki do pomp, styczniki, wyłączniki itp.) podłączenie pomp obiegowych c.o., cyrkulacyjnych.

4.8. Wymiana żarówek i opraw od oświetlenia zewnętrznego.

**5. Ogólnobudowlane:**

5.1. Zamurowanie, zaprawianie, tynkowanie przekuć po robotach instalacyjnych wod-kan, c.o., elektrycznych na częściach wspólnych.

5.2. Drobne naprawy elementów budowlanych jak: schody, podesty, murki oporowe, kominy, studnie rewizyjne, szachty (naświetla) itp**.**

5.3. Uszczelnianie okien, uzupełnianie tynków na częściach wspólnych.

5.4. Wymiana i montaż nowych wyciorów kominowych.

5.5. Montaż rur i nasad kominowych oraz kratek na trzonach kominowych ponad dachem.

5.6. Naprawa lub wymiana parapetów okiennych na części wspólnej.

5.7. Wymiana i montaż samozamykaczy w drzwiach wejściowych do klatek schodowych.

5.8. Uzupełnianie i wymiana klamek, szyldów i zamków w drzwiach wejściowych, naprawa zamków do piwnic lub na strych.

5.9. Szklenie szyb w drzwiach wejściowych do budynków, oknach na klatkach schodowych, strychach i innych pomieszczeniach wspólnych.

5.10. Wszelkie naprawy stolarki okiennej i drzwiowej związane z dorabianiem elementów okien i drzwi (ramiaki, progi, listwy, ościeżnice, itp.), uzupełnianie lub wymiana klamek, szyldów na części wspólnej.

5.11. Naprawa posadzek i podłóg na części wspólnej wraz z ich wymianą.

5.12. Naprawa ławek parkowych, dorabianie listew z malowaniem.

5.13. Napraw ogrodzeń placów gospodarczych.

5.14. Naprawa i wymiana odcinków rynien, rur spustowych, ścieków betonowych.

5.15. Naprawa poręczy na klatkach schodowych i balkonach, wykonanie poręczy do piwnic.

5.16. Usuwanie zbędnego sprzętu oraz śmieci z części wspólnych wraz z ich utylizacją.

5.17. Naprawa i malowanie trzepaków.

5.18. Usuwanie śniegu i nawisów lodowych z dachów oraz daszków wejściowych.

5.19. Naprawa elementów ślusarskich drzwi, wycieraczek.

5.20. Otwieranie i zabezpieczenie lokali na potrzeby eksmisji, usunięcia awarii.

**6. Inne:**

6.1. Udział pracowników pogotowia technicznego w akcji Policji, Pogotowia Ratunkowego, Straży Pożarnej związanej ze zdarzeniami losowymi, na wezwanie tych służb lub przedstawicieli Zamawiającego.

6.2. Zabezpieczenie budynków i mieszkań w niezbędnym zakresie po zakończeniu akcji związanej ze zdarzeniami losowymi tj. zabezpieczenie tymczasowe mieszkań, odcięcie mediów, zabezpieczenie doraźne awarii itp.