

Zakres konserwacji i napraw bieżących zasobów budowlanych SM „Nowy Dom”

I. INSTALACJE ELEKTRYCZNE

ZAKRES PRAC ELEKTRYCZNYCH NALEŻĄCYCH DO OBOWIĄZKÓW KONSERWATORA

1. Zabezpieczenie ciągłości dopływu energii elektrycznej do lokali mieszkalnych, użytkowych i hydroforni osiedlowych poprzez usunięcie awarii od złącza energetycznego do bezpieczników w lokalu, w tym:
 - a. wymiana wkładek bezpiecznikowych, uszkodzonych gniazd bezpiecznikowych, zabezpieczeń wyłącznikowych w urządzeniach rozdzielczych w budynkach (poza lokalami mieszkalnymi oraz usługowymi, w których dokonano zmian w instalacji elektrycznej),
 - b. okresowe sprawdzanie i poprawianie pewności połączeń ze szczególnym uwzględnieniem przewodów neutralnych i ochronnych,
 - c. naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów i okablowania urządzeń rozdzielczych w budynkach (rozdzielnie, kanały piętrowe) oraz usuwanie wszelkich usterek.
2. Informowanie Spółdzielni o awariach w zakresie dostaw energii elektrycznej, włączeń i wyłączeń napięcia.
3. Naprawa uszkodzonych elementów rozdzielnic elektrycznych głównych, piętrowych administracyjnych w zakresie:
 - a. wymiana wkładek topikowych,
 - b. wymiana zabezpieczeń nadmiarowych,
 - c. wymiana uszkodzonego okablowania.
4. Sprawdzanie WLZ od złącza kablowego poprzez wyłącznik główny, tablicę główną, tablice piętrowe, zabezpieczenia przed licznikowe, zabezpieczenia w lokalach.
5. Usuwanie wszelkich usterek (rozety, gniazda bezpiecznikowe, połączenia śrubowe – kasowanie luzów na połączeniach instalacji).
6. Sprawdzanie i usuwanie usterek na tablicach administracyjnych (wymiana automatów schodowych, osprzętu i bezpieczników, czyszczenie styków i dokręcanie przewodów, regulacja czujek ruchu załączania oświetlenia i wyłączników zmierzchowych).
7. Sprawdzanie, naprawa lub wymiana wyłączników głównych prądu w budynkach.
8. Sprawdzanie i usuwanie przerw i zwarć w instalacji administracyjnej i dzwonekowej.
9. Utrzymanie w sprawności bieżącej oświetlenia części wspólnych w budynkach (klatki schodowe, piwnice, pomieszczenia typu pralnie, wózkownie, rowerownie, suszarnie itp.) - wymiana źródeł światła, uszkodzonych opraw i osprzętu,
10. Segregacja zużytych źródeł światła oraz sprzętu elektroenergetycznego i elektronicznego podlegających utylizacji.
11. Utrzymywanie w czystości kloszy opraw oświetleniowych zainstalowanych w i na budynkach.
12. Sprawdzanie instalacji odgromowej i usuwanie usterek, uzupełnienie złącz, usuwanie przerw, mocowanie przewodów, smarowanie złącz kontrolnych, wykonanie pomiarów kontrolnych w miejscach napraw ze sporządzeniem protokołu,
13. Konserwacja i naprawa oświetlenia zewnętrznego – terenów: latarnie, oprawy na elewacjach budynków, rozdzielnie zasilające,
 - a. wymiana lub naprawa uszkodzonych opraw, latarni, wysięgników, naprawa lub wymiana uszkodzonych elementów rozdzielczych słupów łącznie z drzwiczkami,
 - b. wymiana źródeł światła w oprawach, wykonywanie w miarę potrzeb pomiarów natężenia oświetlenia,
 - c. wykonywanie regularnych przeglądów oświetlenia pod względem sprawności w okresach dwutygodniowych,

14. Likwidacja wszelkich prowizorek, oraz odcinków instalacji wykonanych niezgodnie z przepisami i regulaminami obowiązującymi w Spółdzielni.
15. Zapewnienie skutecznej ochrony przeciwporażeniowej w instalacjach naprawianych lub wymienianych – protokół pomontażowy.
16. Zabezpieczenie drzwiczek urządzeń rozdzielczych przed otwarciem przez osoby niepowołane oraz dokonywanie napraw obudów tych urządzeń łącznie z drzwiczkami,
17. Konserwacja instalacji elektrycznej węzłów cieplnych (z wyłączeniem instalacji po stronie dostawcy energii cieplnej).
18. Kontrole prawidłowości eksploatacji instalacji elektrycznych przez użytkowników obiektów wraz ze sporządzeniem stosownych wniosków.
19. Informowanie Zleceniodawcy o koniecznych większych naprawach remontowych lub modernizacyjnych instalacji.
20. Zabezpieczenie ciągłości dopływu energii elektrycznej do lokali mieszkalnych i użytkowych poprzez usunięcia awarii od złącza energetycznego do bezpieczników w lokalu.
21. Udział w kontrolach okresowych stanu technicznego budynków w zakresie instalacji elektrycznych.
22. Wykonawca zobowiązany jest m.in. do wykonywania:
 - 1) raz na kwartał - przeglądu wszystkich złączy kablowych i rozdzielnic,
 - 2) raz w roku:
 - a) przeglądu i sprawdzenia działania instalacji oświetlenia awaryjnego,
 - b) przeglądu i sprawdzenia działania wyłączników głównych ppoż.,
 - 3) na bieżąco:
 - a) odkurzenia - oczyszczenia wszystkich złączy kablowych i rozdzielnic,
 - b) konserwacji (przesmarowanie, dociągnięcie zacisków itp.) wszystkich złączy instalacji elektrycznych (puszki, rozdzielnice itp.), instalacji odgromowej i wyrównawczej,
 - c) wymiany zabrudzonych lub uszkodzonych oznaczeń obwodów elektrycznych, ZELP, rozdzielni, i tablic elektrycznych

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Sposób realizacji zamówienia

Prace muszą być wykonane zgodnie z obowiązującymi normami, ustawą - Prawo budowlane i wydanymi na jej podstawie aktami wykonawczymi, wg powszechnie obowiązujących profesjonalnych standardów w tego rodzaju robotach oraz przy zachowaniu właściwej staranności i bezpieczeństwa. Materiały użyte do wykonania zamówienia muszą posiadać aktualne atesty i świadectwa dopuszczające do użytku. Roboty winny być prowadzone w sposób jak najmniej uciążliwy dla użytkowników lokali w budynkach.

1. Zasady rozliczeń

1. Koszty materiałów zużytych do napraw bieżących (przewody elektryczne, bezpieczniki, żarówki, włączniki, przyciski itp.) będą opłacone wg cen obowiązujących w dniu zamontowania na podstawie dokonanego przez strony umowy comiesięcznego rozliczenia:
 - 1.1. ilości wbudowanych/zużytych materiałów,
 - 1.1. wartości materiałów ustalonych w pkt. 1.1. (powyżej) wg średnich cen publikowanych w biuletynie „Sekocenbud” odpowiednio dla danego okresu rozliczeniowego lub udokumentowanych cen ich zakupu przez wykonawcę usługi,
2. Koszt materiałów pomocniczych zużytych przy realizacji robót konserwacyjnych wchodzi w koszty miesięcznej ryczałtowej opłaty za konserwację.
3. Wszelkie zagadnienia dotyczące rozliczeń przedmiotu świadczonej usługi rozstrzygane będą przez strony w pierwszej kolejności w oparciu o tabele publikowane w branżowych Katalogach Nakładów Rzeczowych robót budowlanych i remontowych – KNR 4-01, 4-02, 4-03.
4. Wszelkie prace wychodzące poza zakres robót konserwacyjnych wykonywane będą zgodnie z odrębnym zleceniem udzielonym przez Spółdzielnię.

2. Wykonawca zobowiązany jest do:

1. bieżącej współpracy z wyznaczonymi pracownikami Spółdzielni poprzez:

- 1.1. zapewnienie stałego kontaktu oraz podanie numerów telefonów stacjonarnego i komórkowego,
- 1.2. codziennego odbioru zleceń roboczych oraz udzielania informacji o bieżącej realizacji zleconych prac i występujących utrudnieniach,
2. utrzymania należytego stanu sanitarnego w obsługiwanych pomieszczeniach technicznych, przestrzegania przepisów BHP i PPOŻ. w obiektach Spółdzielni.
3. pozostawienia instalacji, urządzeń i systemów po każdorazowym przeglądzie, konserwacji i naprawie w stanie całkowitej sprawności technicznej oraz pełnego bezpieczeństwa dla użytkowników, a w przypadku awarii których nie da się usunąć natychmiast, w stanie pełnego bezpieczeństwa dla użytkowników.
4. wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia książki kontrolnej przeprowadzonych prac konserwacyjnych i naprawczych.

3. Wykonawca ma obowiązek:

zapewnienia pełnienia dyżurów oraz pogotowia technicznego w tym przyjmowanie zgłoszeń i usuwanie awarii w godzinach 8-22 w dni robocze oraz przez całą dobę w dni wolne od pracy i dni świąteczne.

1. Terminy usuwania awarii i wykonywania napraw:

1. Awarie zagrażające bezpieczeństwu życia i zdrowia ludzi i wymagające natychmiastowej interwencji należy usuwać niezwłocznie, maksymalnie w ciągu 12 godzin od momentu zgłoszenia.
2. Pozostałe awarie, w tym awarie systemu oświetlenia zewnętrznego należy usuwać w ciągu 3 dni od momentu zgłoszenia.
3. W przypadku nieusunięcia awarii lub braku napraw Spółdzielnia zastrzega sobie prawo do naliczenia kar umownych oraz przeniesienie kosztów wykonawstwa zastępczego na Wykonawcę.

2. Forma obsługi zgłoszeń awarii i napraw

1. Zgłoszenia będą dokonywane drogą telefoniczną i mailową zarówno od mieszkańców jak i pracowników Spółdzielni.
2. Na wykonawcy ciąży obowiązek przyjmowania zgłoszeń oraz nanoszenie zgłoszeń zrealizowanych do programu ewidencji zgłoszeń obsługującego Spółdzielnię.

3. Nadzór nad umową konserwacji

1. Bezpośredni nadzór nad umową konserwacji prowadzi Zastępca Prezesa Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej „Nowy Dom”.

Wykonawca:

Zamawiający: