**ROBOTY KONSERWACYJNE**

ZASADY OGÓLNE

WYKONANIA KONSERWACJI I DROBNYCH NAPRAW

Konserwacja i drobne naprawy są zabiegami mającymi na celu utrzymanie obiektów, instalacji i urządzeń technicznych w stałej sprawności użytkowej. Cel ten jest osiągalny w wyniku dokonywania przez Wykonawcę przeglądów i oględzin stanu technicznego obiektów i ich wyposażenia technicznego oraz usuwania stwierdzonych drobnych uszkodzeń i niesprawności technicznych.

Przegląd i oględziny obejmują:

1. pokrycia dachowe, elewację budynków oraz stolarkę okienną i drzwiową;
2. instalację elektryczną;
3. instalację centralnego ogrzewania i węzłów cieplnych;
4. instalację wodno – kanalizacyjną;
5. instalację gazową;
6. kominy;
7. drogi, parkingi i chodniki oraz znaki drogowe w obrębie administrowanych zasobów.

Pomieszczenia w budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania oraz elementy i urządzenia stanowiące wyposażenie budynku użytkowane intensywnie lub narażone na uszkodzenie powinny być objęte przeglądami przez Wykonawcę co najmniej dwa razy w roku oraz poddawane odpowiedniej konserwacji.

**1) Pokrycia dachowe, elewacje budynków oraz stolarka okienna i drzwiowa – zakres konserwacji i drobnych napraw /w okresach miesięcznych/**

Do zakresu rzeczowego, obciążającego administratora obiektu należą:

- miejscowa likwidacja przecieków wody i uszczelnienie pokrycia dachowego poprzez przecięcie pęcherzy, wstawienie łat lub smarowanie pokrycia dachowego o pow. do 5% pow. dachu,

- naprawa poprzez prostowanie, mocowanie i lutowanie drobnych uszkodzeń obróbek blacharskich, daszków, gzymsów, pasów podrynnowych, parapetów zewnętrznych i innych elementów występujących na elewacji i dachu, łącznie z zabezpieczeniem antykorozyjnym do 5% ogółu elementów występujących na budynku,

- częściowa wymiana i naprawa rynien i rur spustowych do 10% długości

- pojedyncza wymiana, uzupełnienie lub uszczelnienie pokrycia dachówkowego, względnie gąsiora do 5% pow. dachu,

- reperacja włazów dachowych, elementów drabin, klamer włazowych prowadzących na dach,

- reperacja miejscowa odparzonego tynku bez względu na rodzaj podłoża z usunięciem gruzu do 2 m2 pow. na budynku,

- uzupełnienie ubytków tynku /podłoża/ wraz z przetarciem nowego tynku do 2 m2 pow. na budynku,

- usunięcie drobnych uszkodzeń w elementach elewacji i otoczenia budynku /gzymsy, elementy balkonowe, loggie, zadaszenia nad wejściami do klatek schodowych, murki oporowe, opaski wokół budynków/ do 2 m2 pow. na budynku oraz naprawa schodów wejściowych do budynku i w klatkach schodowych zarówno betonowych jak i drewnianych,

- dopasowanie stolarki okiennej i drzwiowej oraz regulacja baskwili, zamków w pomieszczeniach wspólnego użytkowania /klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, wózkownie, suszarnie, pralnie, itp./,

- przygotowanie budynku do okresu zimowego, uzupełnienie brakujących śrub w stolarce okiennej i drzwiowej, sprawdzenie domykalności i szczelności drzwi i okien w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, powodujących straty ciepła w budynku,

- naprawa lub wymiana elementów ślusarskich, tj. balustrady, trzepaki, kraty, itp.,

- uzupełnianie i wymiana oszklenia stolarki okiennej i drzwiowej klatki schodowej oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania,

- naprawa i wymiana standardowych okuć stolarskich, zamków i samozamykaczy, itd.,

- drobna naprawa śmietników, naprawa i konserwacja ogrodzeń (m.in. malowanie) i bram przy nieruchomościach, placach zabaw i parkingach oraz urządzeń zabawowych zamontowanych na placach zabaw, w tym naprawa obramowań piaskownic.

**2) Instalacja elektryczna w budynku – zakres konserwacji i drobnych napraw.**

Do zakresu rzeczowego należą:

- wymiana lub uzupełnienie żarówek w lampach na klatkach schodowych, piwnicach, strychach oraz w lampach orientacyjnych, zewnętrznych,

- uzupełnienie brakujących kloszy,

- wymiana lub naprawa lamp,

- naprawianie, regulowanie lub wymiana automatów schodowych,

- wymiana bezpieczników i główek bezpiecznikowych w obwodzie administracyjnym danego budynku,

- wymiana gniazd bezpiecznikowych w obwodzie administracyjnym danego budynku,

- wymiana i uzupełnienie brakujących dekli w puszkach elektrycznych,

- wymiana uszkodzonych wyłączników i przycisków dzwonkowych,

- utrzymanie skrzynek elektrycznych piętrowych i głównych w czystości,

- sprawdzenie umocowania przewodów elektrycznych,

- wyszukiwanie przerw i zwarć w instalacji elektrycznej oraz usuwanie przyczyn wraz z wymianą upalonych końcówek w obwodzie administracyjnym danego budynku,

- usuwanie uszkodzeń w instalacji odgromowej budynku bez wymiany poszczególnych elementów,

- konserwacja instalacji anten „AZART” bez konieczności wymiany przewodów i urządzeń,

- dokonywanie okresowych pomiarów instalacji elektrycznej WLZ oraz odgromowej,

- kontrola instalacji elektrycznej oświetleniowej administracyjnej pod kątem kradzieży energii elektrycznej i likwidacja nielegalnych podłączeń.

Konserwacji i drobnym naprawom podlega wewnętrzne zasilanie w energię od złącza kablowego Zakładu Energetycznego do tablicy z licznikiem energii lokatora /najemcy/.

**3) Instalacja centralnego ogrzewania, urządzenia i węzły cieplne.**

Zakres konserwacji i drobnych napraw w poszczególnych okresach użytkowania instalacji, urządzeń i węzłów cieplnych obejmuje cztery fazy (etapy):

1. Konserwacja instalacji i urządzeń c.o. w okresie sezonu grzewczego, łącznie z zabezpieczeniem awarii i wymianą pojedynczego grzejnika oraz utrzymanie całodobowego pogotowia c.o.,
2. Przeprowadzenie przeglądów instalacji i urządzeń po zakończonym sezonie grzewczym wraz z „zawieszeniem” czynnika ogrzewczego w instalacji,
3. Przeprowadzenie konserwacji węzłów i instalacji centralnego ogrzewania w zakresie:
4. w węźle cieplnym:

- udrożnienie kratek odpływowych,

- udrożnienie odpływów ze zlewu,

- kontrolowanie stanu technicznego odmulaczy wraz z okresowym czyszczeniem filtrów,

- dokonywanie przeglądów szczelności i naprawa zaworów znajdujących się w węźle /zawory bezpieczeństwa, czerpalne, spustowe, zaporowe/,

- okresowe kontrolowanie wskazań przyrządów pomiarowych /manometry, termometry, liczniki ciepła i urządzenia KP/,

- okresowe czyszczenie, sprzątanie, zabezpieczenie antykorozyjne elementów węzła cieplnego wraz z kontrolą stanu utrzymania pomieszczenia, ścian, drzwi, okien,

- utrzymanie w pełnej sprawności technicznej aparatury kontrolno-pomiarowej, zgodnie z instrukcją obsługi,

- utrzymanie w pełnej sprawności technicznej maszyn i urządzeń zgodnie z dokumentacją techniczno-ruchową,

- okresowe uzupełnienie wody w instalacji c.o.,

- miejscowe uzupełnianie brakującej izolacji cieplnej, rurociągów c.o. i zasobnika c.w.u.,

- utrzymanie w prawidłowym stanie oznakowania kolorystycznego rurociągów w węźle cieplnym.

Każdorazowa konserwacja węzła cieplnego musi być potwierdzona podpisem przez wykonującego konserwację w zeszycie przeglądów. Wpisy będą stanowiły podstawę do rozliczenia konserwacji węzła w danym miesiącu.

b) w instalacji cieplnej w budynku:

- w uzasadnionych przypadkach spuszczenie i napełnienie czynnikiem grzewczym instalacji,

- skontrolowanie stanu technicznego z ewentualnym uszczelnieniem oraz pojedyncza wymiana wszystkich rodzajów zaworów występujących na instalacji,

- miejscowa naprawa izolacji cieplnej rurociągów poziomowych i pionowych instalacji c.o.,

- czyszczenie filtrów siatkowych przed logotermami,

- zabezpieczenie na okres zimy grzejników i ich podłączeń na parterach, klatkach schodowych i w innych pomieszczeniach narażonych na bezpośredni wpływ warunków atmosferycznych.

4. Przeprowadzenie przeglądu instalacji i urządzeń c.o. przed rozpoczęciem sezonu grzewczego wraz z uruchomieniem ogrzewania na początku sezonu.

**4) Instalacja wodno – kanalizacyjna w budynku.**

Zakres konserwacji i drobnych napraw obejmuje:

- sprawdzenie prawidłowości działania wodomierza głównego oraz jego wskazań,

- sprawdzenie stanu technicznego instalacji wodnej wraz z usunięciem ewentualnych nieszczelności,

- uszczelnienie wszystkich zaworów wodnych w instalacji oraz ich pojedyncza wymiana, do zaworów odcinających w mieszkaniach włącznie,

- likwidowanie miejscowych przecieków na instalacji wodnej jak również przyborów zainstalowanych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,

- czyszczenie i udrażnianie pionów oraz poziomów kanalizacyjnych,

- naprawa rur wywiewnych zamontowanych na pionach kanalizacyjnych,

- usuwanie miejscowych przecieków na poziomach i pionach kanalizacyjnych,

- okresowy przegląd, czyszczenie i udrażnianie rewizji oraz czyszczaków,

- czyszczenie kratek, wpustów kanalizacyjnych ulicznych i podrynnowych,

- okresowa kontrola stanu technicznego suchych pionów ppoż.,

- uszczelnianie lub wymiana pokryw rewizji zamontowanych na pionach i poziomach kanalizacyjnych,

- naprawa, uzupełnienie lub wymiana włazów do studzienek rewizyjnych, łącznie z ich zamocowaniem.

**5) Instalacja gazowa w budynku.**

Zakres rzeczowy konserwacji i drobnych napraw obejmuje:

- dokonywanie oględzin i sprawdzania instalacji gazowej w budynku wraz z lokalizacją ewentualnych nieszczelności i ich likwidacją,

- przeprowadzenie kontroli funkcjonowania podejść pod gazomierze,

- przeprowadzenie prób szczelności instalacji lub jej części w razie podejrzeń o nieszczelność,

- okresowe kontrolowanie stanu technicznego zaworu gazowego przyłącza oraz zaworów odcinających przed urządzeniami wraz z oceną stanu zabezpieczenia antykorozyjnego złącza z instalacją,

- usuwanie drobnych nieszczelności i napraw wewnętrznej instalacji gazu w budynku (w lokalach mieszkalnych - bez urządzeń odbiorczych i osprzętu), kurków gazowych oraz odwadniaczy lub ich wymiana, wynikłych w trakcie oględzin i sprawdzania stanu technicznego instalacji gazowej.

**6) Przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.**

- drobne reperacje czap kominowych, uzupełnienie spoinowania zewnętrznego, względnie uzupełnienie tynku do wielkości 5% pow. komina,

- doraźne kontrole kominiarskie w sytuacjach awaryjnych,

- usuwanie ptasich gniazd z przewodów kominowych i zabezpieczenia przewodów kominowych przed ptakami,

- bieżący nadzór kominiarski w zakresie konserwacji i czyszczenia przewodów kominowych,

- wymiana uszkodzonych kratek wentylacyjnych w częściach wspólnych budynku.

**7) Drogi wewnętrzne, chodniki, zatoki parkingowe, place postojowe, utwardzenia pod pojemniki na śmieci, znaki drogowe wewnątrzosiedlowe.**

Zakres rzeczowy konserwacji i drobnych napraw obejmuje:

- usunięcie miejscowych zapadnięć i nierówności w chodnikach, parkingach i utwardzeniach pod pojemniki na śmieci polegające na przełożeniu do 4 płyt w jednym miejscu i do 1% pow. chodnika,

- drobne naprawy miejscowe powierzchni dróg, placów postojowych i zatok parkingowych przez zalanie zaprawą cementową zapadnięć i dziur o pow. do 0,25 m2 w jednym miejscu i do 1% pow. drogi,

- ustawianie, naprawa i konserwacja znaków drogowych na drogach wewnętrznych objętych administracją.

**Konserwacja – zakres czynności Wykonawcy, jednostkowe normy scalone, stawka roboczogodziny**Stawka roboczogodziny: **35,00 zł/r-g** (z narzutami) + podatek VAT

1. Przegląd i konserwacja 1 szt. węzła cieplnego (ok. 0,4 r-g dziennie):

* w sezonie grzewczym (październik-kwiecień) miesięcznie 10 dni,
* po sezonie grzewczym (maj-wrzesień) miesięcznie 5 dni;

1. Wymiana 1 m rury wodnej w ścianie 3,5 r-g + ewentualne wykopy 4,0 r-g/m3;
2. Przepchanie 1 m kanalizacji pionowej lub poziomej 2,0 r-g/m,
3. Wymiana 1 m rury kanalizacyjnej na ścianie 2,8 r-g + ewentualne wykopy 4,0 r-g/m3;
4. Uszczelnienie 1 szt. instalacji wodnej, gazowej i c.o. 3,0 r-g
5. Wymiana kurka gazowego DN15 przy urządzeniu 0,7 r-g
6. Wymiana zaworu przelotowego instalacji wodnej 1 szt.:

* Ø15 ÷ Ø25 2,5 r-g
* Ø32 ÷ Ø50 3,0 r-g

1. Odmrożenie 1 m instalacji wodnej 3,0 r-g
2. Odmrożenie 1 m instalacji kanalizacyjnej 4,5 r-g
3. Wymiana zestawu WC kompakt 2,9 r-g
4. Wymiana 1 szt. miski ustępowej 2,14 r-g
5. Wymiana 1 szt. deski sedesowej 0,32 r-g
6. Naprawa 1 szt. spłuczki 1,80 r-g
7. Wymiana 1 szt. lejka gumowego 0,8 r-g
8. Wymiana 1 szt. wężyka w oplocie stalowym 0,6 r-g
9. Wymiana 1 szt. zlewu 1,0 r-g
10. Wymiana 1 szt. zaworu czerpalnego DN15 1,2 r-g
11. Wymiana 1 szt. głowicy termostatycznej 0,46 r-g
12. Wymiana 1 szt. zaworu grzejnikowego DN15 z głowicą termostatyczną 2,0 r-g
13. Wymiana grzejnika stalowego 2-płytowego 1 szt. 4,0 r-g (R)
14. Wymiana zaworów odcinających grzejnik 2 szt.=1 kpl. 2,0 r-g
15. Usunięcie 1 szt. nieszczelności na instalacji c.o. 2,5 r-g
16. Płukanie 1 szt. grzejnika c.o. 2,8 r-g
17. Ocieplenie 1 mb instalacji c.o. 0,4 r-g
18. Malowanie 1 mb instalacji c.o., c.w.u. i gazowej 0,25 r-g
19. Odpowietrzanie 1 szt. grzejnika żeliwnego członowego 1,5 r-g
20. Odpowietrzenie 1 szt. grzejnika stalowego (z wbudowanym

odpowietrznikiem) 0,5 r-g

1. Udrożnienie 1 szt. pionu instalacji c.o. i instalacji wodnej 3,0 r-g
2. Udrożnienie 1 m poziomu instalacji c.o. i instalacji wodnej 0,95 r-g
3. Spawanie 1 szt. instalacji c.o. 1,9 r-g
4. Wymiana 1 m przewodu elektrycznego w tynku 0,7 r-g
5. Wymiana 1 m przewodu NT 0,5 r-g
6. Sprawdzenie 1 szt. awarii 0,8 r-g
7. Wymiana 1 szt. gniazda bezpiecznikowego – 1 r-g
8. Wymiana 1 szt. deski licznikowej bez zabezpieczeń 1,25 r-g
9. Wymiana 1 szt. żarówki 0,2 r-g
10. Wymiana 1 szt. oprawy oświetleniowej 1,1 r-g
11. Wymiana 1 szt. wkładki topikowej 0,25 r-g
12. Wymiana 1 szt. przycisku i wyłącznika 1,00 r-g
13. Kontrola instalacji elektrycznej 1 klatka schodowa 2,5 r-g
14. Konserwacja 1 szt. tablicy z zabezpieczeniami 1,0 r-g
15. Wymiana 1 szt. transformatora dzwonkowego 1 r-g
16. Wymiana 1 szt. automatu schodowego, wyłącznika zmierzchowego 1 r-g
17. Wymiana 1 szt. klosza oświetleniowego 0,5 r-g
18. Wymiana 1 szt. dekla 0,2 r-g
19. Usunięcie 1 szt. zwarcia instalacji elektrycznej 2,0 r-g
20. Plombowanie 1 szt. licznika elektrycznego i wodnego 0,3 r-g
21. Odgruzowanie 1 szt. przewodu kominowego – (suma poz. a-d)
22. wykucie otworu 0,16 r-g
23. zamurowanie otworu 0,60 r-g
24. sprawdzenie przewodu 0,30 r-g
25. odgruzowanie 1,50 r-g
26. Pokrycie 1 m2 dachu papą termozgrzewalną 2,0 r-g
27. Pokrycie 1 m2 dachu papą asfaltową 2,0 r-g
28. Wymiana lub naprawa 1 m rynny 0,90 r-g
29. Wymiana lub naprawa 1 m rur spustowych 1,0 r-g
30. Wymiana kolanka dolnego rury spustowej 1,0 r-g
31. Przepchanie 1 m rur odpływowych wód deszczowych 2,5 r-g
32. Montaż 1 szt. słupka ogrodzeniowego Ø50 1,20 r-g
33. Wymiana lub naprawa 1 m2 pasa podrynnowego, nadrynnowego z blachy ocynkowanej 2,0 r-g
34. Wymiana i montaż 1 szt. rur wywiewnych przewodu kominowego

* Ø12 – 2 r-g
* Ø15 – 2 r-g

1. Naprawa 1 m2 tynku 1,0 r-g
2. Naprawa schodów murowanych (wg. KNR 4-01)

* na 1 szt. uzupełnienia uszkodzenia 2,20 r-g (tab.0205/08)
* na 1 szt. uzupełnienia brakującego stopnia 3,50 r-g (tab.0205/06)

1. Przemurowanie 1 m3 muru z cegły (wg. 4–01/0304/01) 15,37 r-g
2. Naprawa 1 m2 posadzki lub opaski betonowej 1,8 r-g
3. Przemurowanie 1 m3 komina nad dachem 15 r-g
4. Oszklenie 1 m2 otworu 1,6 r-g
5. Naprawa 1 szt. stolarki okiennej i drzwiowej drewnianej 1,5 r-g
6. Naprawa 1 szt. metalowych drzwi wejściowych 1,8 r-g
7. Wymiana 1 szt. zamka w drzwiach wejściowych 0,50 r-g
8. Wymiana 1 szt. zamka w drzwiach wejściowych z naprawą ramiaka 1,30 r-g
9. Wymiana 1 kpl. samozamykacza 1,30 r-g (R)
10. Wymiana 1 kpl. klamki 0,7 r-g
11. Wymiana lub naprawa 1 szt. stopni schodowych drewnianych 0,95 r-g
12. Wymiana 1 szt. tralki drewnianej 0,9 r-g
13. Wymiana 1 szt. gałko-klamki 0,70 r-g
14. Wymiana 1 m poręczy schodowej drewnianej 0,9 r-g
15. Wymiana 1 szt. słupka balustrady drewnianej 1,5 r-g
16. Podstemplowanie (wg. 4-01)

* zagrożonego stropu na 1 m 0,40 r-g (tab. 0422/01)
* 1 szt. nadproża 1,98 r-g (tab. 0422/04)

1. Wymiana 1 m2 podłogi z desek 1,3 r-g
2. Wymiana 1 szt. progu drewnianego 1,0 r-g
3. Wymiana 1 m legarów drewnianych 0,9 r-g
4. Przybicie 1 m2 płyty pilśniowej, paździerzowej 1,10 r-g
5. Wykonanie 1 szt. ocieplenia zdroju ogólnego 2,0 r-g
6. Montaż 1 szt. kłódki 0,2 r-g
7. Uszczelnienie 1 m2 pokrycia dachowego 0,6 r-g
8. Spawanie 1 szt. balustrady metalowej 1,0 r-g
9. Montaż 1 szt. kratek wentylacyjnych 1,2 r-g
10. Czyszczenie 1 m rynny 0,25 r-g
11. Uszczelnienie lepikiem 1 szt. pęknięć papy 0,8 r-g
12. Ręczne rozebranie 1 m3 konstrukcji z cegły 7,27 r-g (wg 4-01 0349/02);
13. Czyszczenie 1 szt. studzienki wodomierzowej 2,0 r-g
14. Montaż 1 szt. uchwytu do flag 0,5 r-g
15. Montaż 1 szt. skrzynek gazowych 1,2 r-g
16. Naprawa lub wymiana 1 m2 chodnika 1,1 r-g
17. Przemurowanie murków piwnicznych oporowych na 1 m2 ścianki grubości ½ cegły 2,59 r-g (wg. 4-01/0303/02)
18. Malowanie 1 szt. drzwi do klatek schodowych 1,8 r-g
19. Montaż 1 szt. listwy do ławki 0,9 r-g
20. Wyrównanie terenu 1 m2 szlaką, piaskiem 1,0 r-g
21. Zbicie 1 m2 tynku 0,5 r-g
22. Odczyt wodomierza 0,12 r-g
23. Odczyt ciepłomierza 0,12 r-g

100. Naprawa 1 szt. zaworu instalacji wodnej i c.w.u. 0,7 r-g

101. Montaż 1 szt. dekla do studzienki 2 r-g

102. Wymiana 1 szt. wycieraczki metalowej z ramką 1,8 r-g

103. Naprawa 1 szt. zaworu c.o. 1,20 r-g

104. Wymiana 1 szt. wodomierza istniejącego na nowy 1 r-g

105. Montaż 1 szt. nowego wodomierza z podejściami 2 r-g

106. Wymiana 1 szt. uszczelki grzejnikowej 0,5 r-g

107. Wymiana 1 szt. żeberka grzejnikowego 2,0 r-g

108. Zgrzewanie rur plastikowych c.o. na 1 miejsce – 1 r-g

109. Konserwacja 1 szt. drzewa (prześwietlenie korony) 3 r-g.

Roboty, które nie zostały ujęte w powyższym zestawieniu, będą rozliczane w oparciu

o kalkulację powykonawczą wg zapisów par.6 ust.3 umowy lub wg faktur firm zewnętrznych wykonujących usługi na rzecz administracji. W przypadku konieczności wykonania odśnieżania dróg dojazdowych i parkingów, Wykonawca zobowiązany jest do zebrania minimum dwóch ofert, które podlegają następnie akceptacji przez TBS Sp. z o. o. Po zakończeniu odśnieżania jw. Wykonawca odbiera wykonane prace. W przypadku prac na wysokościach wykonywanych za pomocą podnośnika, Zamawiający pokrywa koszty pracy ww. podnośnika.

**Zamawiający: Wykonawca:**