

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES OBOWIĄZKÓW
(świadczenie usługi konserwacji w godz. 6:00-18:00)

Branża ślusarska:

- otwarcie i zabezpieczenie lokali mieszkalnych
- zabezpieczenie otworów po kratkach świetlikowych
- demontaż elementów metalowych
- wymiana i montaż samozamykacza
- regulacja, naprawa samozamykacza,
- demontaż: zamków, klamek, zasuw i zawiasów,
- dorabianie kluczy i wkładek pod klucz,
- wymiana kłódek
- demontaż: krat, szafek, wycieraczek, balustrad, poręczy, drabiny, daszki, włazów i innych elementów stalowych, trzepaki, zsypy
- naprawa, wymiana: krat, szafek, wycieraczek, balustrad, poręczy, drabiny, daszki, włazów i innych elementów stalowych, trzepaki, zsypy,
- montaż krat, szafek gazowych i elektrycznych
- spawanie i cięcie stali,
- malowanie elementów ślusarskich
- naprawa, wymiana: zamków, klamek, zasuw i zawiasów,
- zabezpieczanie elewacji przed zanieczyszczeniem przez ptaki (siatki, kolce)
- naprawa lub uzupełnienie ogrodzenia, bram, furtek, słupków,
- naprawa pomp,
- naprawa, wymiana i montaż trzepaków, słupków do suszenia bielizny,
- wykonanie poręczy,
- montaż znaków informacyjnych,
- naprawa drzwi stalowych,
- naprawa i konserwacja urządzeń placów zabaw, zabezpieczanie placów zabaw

Branża stolarsko - szklarska:

- zabezpieczenie otworów okiennych i drzwiowych (wyjęcie szyby i wstawienie płyty)
- malowanie elementów stolarskich
- naprawa okien, drzwi i szklenie,
- rozbiórka, naprawa fragmentów ścianek, podłóg, podsufitki,
- naprawa, wzmocnieni ścianek i belek stropowych,
- naprawa, wymiana, nakryw, pokryw, włazów,
- naprawa, wymiana, stopni, podstopni, poręczy i tralek,
- naprawa, wymiana, okuć okiennych i drzwiowych,
- naprawa, wykonanie drzwi piwnicznych i strychowych
- wykonanie i osadzenie okienek piwnicznych i strychowych
- naprawa i wymiana drobnych konstrukcji drewnianych,
- naprawa pomieszczeń gospodarczych,
- naprawa elementów małej architektury,

Branża murarsko – dekarska:

- skucie luźnych tynków, gzymsów
- zabezpieczenie kominów (demontaż luźnych warstw)
- rozebranie luźnych części ogrodzeń, ścian,
- rozbiórka pieców kaflowych wraz z wywozem i utylizacją materiału po rozbiórce
- zabezpieczenie i demontaż wyłazów, rynien i rur spustowych, opierzeń
- odśnieżanie i zbiecie sopli, odśnieżanie koszy (wieżowce)
- demontaż i osadzenie rur kamionkowych i wentylacyjnych,
- odgruzowanie przewodów kominowych i wentylacyjnych w/g opinii kominiarskich,
- osadzenie krat, zamknięć, okien, drzwi,
- sprzątanie i smołowanie poszycia dachu,
- usuwanie gniazd ptasich z przewodów kominowych.
- naprawa, wykonanie ścianek, kominów, posadzki i podłuz betonowych,
- zbiecie, naprawa i wykonanie tynków, gzymsów,
- naprawa i uzupełnienie powłok malarskich,
- wykonanie i osadzenie, włazów, kratak wentylacyjnych i drzwiczek wycierowych,
- inne drobne prace w/g opinii kominiarskiej,

- wykonanie i naprawa guzików i naświetli piwnicznych,
- naprawa i uzupełnienie posadzek betonowych, ceramicznych i PCV
- wyrównanie i uzupełnienie nawierzchni gruntowych, naprawa i uzupełnienie nawierzchni zewnętrznych utwardzonych,
- wykonanie przebić i otworów w ścianach i stropach,
- prace awaryjne rozbiórkowe i zabezpieczające,
- wykonanie odkrywek w celu oceny stanu elementów konstrukcyjnych budynku i instalacji,
- naprawa i uzupełnienie murów oraz tynków,
- zabezpieczenie budynku po pożarze wraz z uprzątnięciem i usunięciem wody,
- zabezpieczenie elementów konstrukcyjnych budynku przed katastrofą budowlaną,
- montaż plomb kontrolnych w miejscach pęknięć i rys,
- naprawa poszycia dachu,
- naprawa opierzeń, rur, rynien oraz włączów, czyszczenie rynien i rur spustowych,
- naprawa konstrukcji dachowych,
- zabezpieczanie dachów po pożarze plandeką,
- naprawa, wykonanie i osadzenie okapów – daszków,
- wykonanie ław kominarskich,
- brak wentylacji – wyprowadzenie rur dwupłaszczowych
- przemurowanie i uzupełnienie ubytków w pionach kominowych ponad dach
- przełączenie przewodów na przewód zbiorczy

Branża instalacyjna:

a) elektryczna

- odłączenie i demontaż uszkodzonych przewodów
- podłączenie prądu po zdarzeniu losowym
- odcięcie zasilania
- trwałe odłączenie przewodów w przypadku kradzieży prądu
- konserwacja GTR,
- konserwacja rozdzielni, WLZ-ów, oświetlenia administracyjnego oraz układu zasilania i sterowania pracą pomp,
- konserwacja: zabezpieczeń, tablic, lamp oświetlenia zewnętrznego i żarówek,
- konserwacja osprzętu: lampy, puszki, przyciski, wyłączniki, gniazd, automaty schodowe, zmierzchowe, czujki, styczniki, transformatory i ograniczniki mocy,
- sprawdzenie instalacji wewnętrznej i mieszkaniowej,
- odłączenie nieczynnych przewodów i ich demontaż.
- naprawa GTR,
- naprawa rozdzielni i WLZ- ty mieszkaniowe i oświetlenia administracyjnego oraz układu zasilania i sterowania pracą pomp,
- wymiana: zabezpieczeń, tablic, lamp oświetlenia zewnętrznego i żarówek,
- naprawa instalacji: dzwonekowej, odgromowej, oświetlenia administracyjnego i zasilania mieszkań,
- wymiana osprzętu: lampy, puszki, przyciski, wyłączniki, gniazd, automaty schodowe, zmierzchowe, czujki, styczniki, transformatory i ograniczniki mocy,
- wykonanie pomiarów instalacji elektrycznej w lokalu i aktualizacja protokołu pomiarów,

b) domofony

- naprawa kasy z przyciskami, naprawa instalacji przewodowej, naprawa elektrozaczepek i drzwi, wymiana elektroniki
- regulacja głośności, czyszczenie styków, wpięcie, wypięcie lokalu po awarii, regulacja elektrozaczepek, okresowe przeglądy instalacji domofonowej,
- przekodowanie panelu domofonu

c) wod-kan i gaz

- zlokalizowanie miejsca wycieku
- odłączenie i demontaż uszkodzonych przewodów
- odcięcie zasilania,
- zamknięcie, zakorkowanie + usunięcie przecieku
- zabezpieczenie studzienek, włączów,
- przepchanie poziomów i pionów kanalizacyjnych
- odcięcie gazu (instalacja lub urządzenia w częściach wspólnych)
- uzupełnienie uszkodzonych lub skorodowanych elementów mocujących instalację i urządzenia sanitarne,
- uzupełnienie miejscowe uszkodzonej izolacji rurociągów
- okresowe sprawdzanie prawidłowości wskazań urządzeń pomiarowych,
- kontrola pod kątem niebilansującej się wody,
- czyszczenie instalacji po awariach sieci wodnej, uszczelnianie ciekących złączy rur kanalizacyjnych, usuwanie innych przecieków z instalacji kanalizacyjnej,
- okresowe czyszczenie podejść odpływowych, syfonów, spustów ściekowych, studzienek kanalizacyjnych, rur spustowych i osadników deszczowych,

- bieżąca regulacja urządzeń gazowych i ich czyszczenie w pomieszczeniach ogólnodostępnych,
- malowanie powłoki rur gazowych w przepisowych kolorach oraz zabezpieczenie instalacji w miejscach kolizyjnych z instalacją wod-kan i c.o.,
- odłączanie/podłączanie urządzeń gazowych od/do instalacji w przypadku konieczności wymiany jej elementów,
- demontaż i montaż elementów instalacji (odwadniacze, wywiewki gazowe)
- wymiana zużytej armatury lub jej elementów,
- wymiana uszczelnień na złączach lub kształtek wodociągowych nawierzchniowych,
- wymiana skorodowanych lub pękniętych złączy,
- wymiana skorodowanych odcinków rur,
- wymiana uszkodzonych lub skorodowanych elementów mocujących instalację i urządzenia sanitarne,
- ocieplenie rur wodociągowych,
- montaż odpowietrzników na instalacji cyrkulacji c.w.u.,
- odpowietrzanie instalacji cyrkulacji c.w.u.,
- przepchanie pionów kanalizacyjnych i poziomów przykanalika,
- wymiana odcinków rur kanalizacyjnych i instalacji deszczowej,
- wymiana uszkodzonych fragmentów instalacji,
- wyłączanie dopływu gazu do lokalu w przypadku stwierdzenia zagrożenia wybuchem
- realizacja zaleceń pokontrolnych wynikających z przeglądu rocznego lub pięcioletniego
- sprawdzenie i ustalenie przyczyny powstającego zapachu gazu zgłoszonego do ROM-u przez lokatorów,
- wykonanie badania szczelności instalacji gazowej w lokalu i sporządzenie protokołu z tego badania,
- plombowanie wodomierzy lokalowych, awaryjna wymiana wodomierzy.

d) c.o. (centralne ogrzewanie)

- odcięcie dopływu energii cieplnej i zabezpieczenie wycieku lub zamrożenie,
- zlokalizowanie miejsca przecieku,
- uzupełnienie miejscowe uszkodzonej izolacji termicznej,
- okresowe sprawdzanie prawidłowości wskazań urządzeń pomiarowych,
- uruchamianie nie grzejących grzejników wraz z ich płukaniem,
- sprawdzenie i regulacja nastaw zaworów termostatycznych,
- wymiana odcinków rur instalacji c.o.,
- udrażnianie gałęzi do grzejników,
- odpowietrzanie grzejników i instalacji,
- usuwanie przecieków na wewnętrznej instalacji c.o. wraz z grzejnikami,
- usunięcie zanieczyszczeń na kryzach przy grzejnikach,
- wymiana zaworów na instalacji wewnętrznej,
- wymiana głowic termostatycznych,
- wymiana ciekących grzejników,
- uszczelnianie lub wymiana ciekącej armatury / zawory, odpowietrzniki, śrubunki, inne kształtki /
- wymiana skorodowanych odcinków rur na instalacji c.o.
- uzupełnianie brakującej izolacji,
- uzupełnianie izolacji na rurociągach,
- wymiana pękniętych grzejników,
- bieżące sprawdzanie pracy kotłów, pomp, AKP i innych urządzeń w węzłach i kotłowniach obsługiwanych przez pracowników „ADM” a nie zleconych specjalistycznym firmom,
- zabezpieczanie ciekących odpowietrzników,
- dopuszczanie wody do zładu w węzłach i kotłowniach obsługiwanych przez pracowników „ADM”,

e) instalacje wody zimnej , ciepłej i cyrkulacji

- bieżące sprawdzanie czy jest właściwe ciśnienie - „ poduszka powietrzna” w hydroforni , jeżeli obsługa jej nie została zlecona innej fachowej firmie
- bieżące sprawdzanie pracy pomp , AKP w hydroforniach i ustalanie czy nie ma przecieków / dot. hydroforni pod opieką „ ADM”/
- odcinanie dopływu wody w przypadku zagrożenia zalaniem budynku,
- zakładanie opasek na widocznych nieszczelnościach zabezpieczając chwilowo obiekt przed zalaniem,
- zabezpieczanie wszelkiego rodzaju zapadnięć gruntu w obrysie obiektu , a sugerującego ,że powodem jest pęknięcie rury,
- w razie pożaru lub katastrofy budowlanej odcinanie dopływu wody,
- uszczelnianie ciekącej armatury z wymiana uszczelek,
- wymiana zużytej armatury ? zaworów, głowic itp.? Jeżeli uszczelnienie nie da pożądanego rezultatu
- wymiana pękniętych odcinków rur lub złączy na rurociągu,
- uzupełnianie brakującej izolacji lub wymiana uszkodzonej izolacji na rurociągu
- rozmrażanie instalacji w okresie zimowym,
- szukanie i lokalizacja wycieków na instalacji jeżeli są rażąco wysokie wskazania wodomierzy,

f) instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej

- przepchanie kanalizacji spiralą
- zabezpieczenie wszelkiego rodzaju zapadnięć gruntu w obrysie obiektu a sugerujące ,że powodem jest nieszczelna kanalizacja,
- sprawdzenie pracy pomp do brudnej wody zamontowanych przez „ADM” w węzłach , kotłowniach c.o. lub innych pomieszczeniach
- uszczelnianie ciekących złączy na kanalizacji deszczowej szczególnie połączenia rur spustowych z rurami kanalizacyjnymi,
- bieżące czyszczenie rewizji deszczowych,
- udrażnianie spiralą poziomów , pionów i podejść w przypadku zapchań, / przy trudniejszych zapchaniach , posiłkowanie się WUKO
- czyszczenie gulików podwórzowych z naniesionego piasku,
- wymiana uszkodzonych odcinków kanalizacji,