

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia i zakres czynności konserwacyjnych oraz obsługowych węzłów cieplnych / kotłowni gazowych

1. Zakres czynności obsługowych i konserwacyjnych węzłów cieplnych / kotłowni gazowych obejmuje w szczególności następujące prace :

- 1) regulacja i stały nadzór na parametrami węzłów cieplnych / kotłowni gazowych w systemie comiesięcznych kontroli i konserwacji, potwierdzonych protokołem (według załączonego wzoru), w tym:
 - przegląd węzła cieplnego przed uruchomieniem zimowym wraz z niezbędną regulacją, uruchomienie węzła, sprawdzenie parametrów pracy oraz kontrola instalacji c.o. w budynku, sprawdzenie poprawności działania zaworów sterujących, odpowietrzenie kaloryferów, uzupełnienie zładu – za protokołem
 - przegląd węzła cieplnego w trakcie okresu grzewczego – za protokołem
 - wyłączenie węzła cieplnego po okresie grzewczym – za protokołem
- 2) nadzorowanie stanu technicznego węzłów cieplnych / kotłowni gazowych i instalacji ciepłej wody użytkowej, w tym:
 - uruchamianie i wyłączanie węzła / kotłowni z ruchu (decyzja ADM) oraz związane z prowadzeniem prac konserwacyjnych i naprawczych (awaria)
 - likwidacja przecieków, w tym na złączach kołnierзовych i gwintowanych,
 - likwidacja przecieków na dławicach pomp, zaworów i śrubunkach,
 - przegląd i czyszczenie siatek odmulaczy i filtrów,
 - uzupełnianie oleju w tulejach termometrów, sprawdzanie poprawności wskazań termometrów,
 - utrzymywanie w dobrym stanie technicznym kurków manometrycznych i sprawdzanie poprawności wskazań manometrów
 - kontrola zasilania elektrycznego niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania węzła cieplnego
 - regulacja nastaw regulatorów ciepła technologicznego dopasowanych do aktualnych potrzeb cieplnych po konsultacji z zamawiającym (ADM)
 - likwidacja niedogrzewań i zapowietrzeń instalacji c.o. lub c.w.
- 3) likwidacja miejsc korodujących poprzez czyszczenie i malowanie.
- 4) uzupełnianie izolacji termicznej w przypadku jej ubytków.
- 5) okresowe sprawdzanie szczelności wymienników oraz chemiczne płukanie.
- 6) utrzymanie sprawności technicznej zaworów kulowych (okresowe zruszanie).
- 7) utrzymanie sprawności technicznej naczynia wzbiorczego typu Reflex.
- 8) uzupełnianie instalacji c.o. i c.t. wodą sieciową do wymaganego ciśnienia.
- 9) konserwacja urządzeń i armatury, zgodnie z wymogami i warunkami technicznymi.
- 10) regulacja czynnika grzewczego i urządzeń automatyki.
- 11) dbałość o oszczędną gospodarkę czynnikiem grzewczym
- 12) utrzymanie czystości w pomieszczeniu węzła cieplnego / kotłowni gazowej
- 13) niezwłoczne zgłaszanie Kierownikowi danego ROM dostrzeżonych nieprawidłowości w funkcjonowaniu urządzeń węzła/kotłowni oraz wewnętrznej instalacji c.o. lub c.w.u.
- 14) współpraca z Urzędem Dozoru Technicznego w sprawie urządzeń będących na wyposażeniu węzła cieplnego (zawory bezpieczeństwa, naczynia wzbiorcze, odmulacze)
- 15) prowadzenie zapisów w karcie eksploatacji węzła
- 16) wzór protokołu z wykonania usługi stanowi załącznik do niniejszego Opisu przedmiotu zamówienia

2. Wykonawca w trakcie realizacji zamówienia przyjmuje na siebie następujące obowiązki:

- 1) w przypadku spowodowania zniszczeń lub uszkodzeń w trakcie wykonywania prac lub wskutek realizacji przedmiotu umowy z winy Wykonawcy – niezwłocznego ich naprawienia i doprowadzenia do stanu poprzedniego we własnym zakresie i na własny koszt, bez dodatkowego wezwania zamawiającego.

2) na podstawie zebranych danych z przeprowadzonych czynności konserwacyjnych wężła ciepłego / kotłowni gazowej (przeglądu serwisowego), wykonawca zobowiązany jest przedłożyć Zamawiającemu (Kierownikowi danego ROM) pisemne wnioski (raport) wskazujące konieczne zdaniem wykonawcy naprawy i wymiany części eksploatacyjnych, urządzeń, osprzętu itp.

3) prace (czynności) wykraczające poza zakres przewidziany SWZ wraz z załącznikami, będą wykonywane na koszt Zamawiającego, na podstawie odrębnego zlecenia udzielonego Wykonawcy, po uprzednim uzgodnieniu zakresu tych prac i warunków finansowych realizacji, co wymaga zgody obu stron. W takim przypadku Wykonawca musi uzyskać pisemną zgodę wydaną przez Kierownika danego Rejonu Obsługi Mieszkańców (ROM).

4) w przypadku wystąpienia awarii lub usterek wykraczających poza zakres przedmiotowy określony SWZ wraz z załącznikami, jak również kwalifikujących urządzenia do naprawy, remontu lub modernizacji, Wykonawca na zgłoszenie Zamawiającego (pisemne lub przesłane za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail wykonawcy), bez prawa do dodatkowego wynagrodzenia z tego tytułu, zobowiązany jest niezwłocznie dokonać oględzin wężła ciepłego / kotłowni gazowej urządzeń i instalacji oraz sporządzić na tę okoliczność „protokół stanu technicznego” jednoznacznie wskazując w nim co uległo uszkodzeniu/awarii oraz podając szacunkowe koszty i termin wykonania naprawy, który następnie przedkłada Zamawiającemu.

5) przystąpienie przez Wykonawcę do usunięcia usterek, awarii lub wymiany części nadmiernie wyeksploatowanych, stwierdzonych przez wykonawcę w trakcie realizacji usług konserwacyjnych lub w wyniku zgłoszonej awarii, o której mowa w pkt 4, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego (Kierownika danego ROM) na ich realizację oraz akceptacji przedłożonego przez wykonawcę kosztorysu naprawy.

UWAGA: brak akceptacji kosztorysu naprawy przez Zamawiającego skutkuje automatycznie odstąpieniem od zlecenia tej naprawy Wykonawcy, a Zamawiający zastrzega sobie dodatkowo w takim przypadku możliwość zlecenia wykonania tych prac naprawczych podmiotowi trzeciemu.

6) prace dodatkowe będą rozliczane odrębnie na podstawie kosztorysu naprawy, o którym mowa w pkt 5, przy czym zasadność ich wykonania, zakres robót oraz termin wykonania będą uprzednio potwierdzone stosownym protokołem (zaakceptowanym i podpisanym przez obie strony) a ustalenie wartości tych prac będzie uzgodnione przez strony przed ich rozpoczęciem.

7) Wymiana części nadmiernie wyeksploatowanych podlega usłudze płatnej, na warunkach określonych w pkt.6.

8) W przypadku nie usunięcia przez Wykonawcę awarii w terminie **do 12 godzin** od chwili ich zgłoszenia przez Zamawiającego (dokonanego telefonicznie lub z pośrednictwem poczty elektronicznej na adres e-mail wykonawcy) lub nie wykonania zleconych przez Zamawiającego prac dodatkowych, w zakresie i terminie uprzednio ustalonym przez strony, lub nie wykonania czynności wskazanych w pkt 4) powyżej, Zamawiający może zastępczo zlecić ich wykonanie podmiotowi trzeciemu, a kosztami tych prac obciążyć Wykonawcę.

9) W przypadku uzasadnionego zakwestionowania przez Zamawiającego należytego wykonania usługi, Wykonawca zobowiązany jest powtórzyć wymagane czynności na własny koszt w terminie **do 48 godzin**, liczonych od otrzymania stosownego powiadomienia od Zamawiającego (przesłanego pisemnie lub pocztą elektroniczną).

UWAGA:

Trzykrotne przekroczenie (niedotrzymanie) powyższych terminów przez Wykonawcę (dotyczy usuwania zgłoszonych awarii oraz usterek w ramach zgłoszenia gwarancyjnego) upoważnia Zamawiającego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, z winy Wykonawcy oraz naliczenia kary umownej w wysokości 10% całkowitego wynagrodzenia brutto. Powyższe zastrzeżenie nie ogranicza jednak prawa Zamawiającego do domagania się odszkodowania za szkody przenoszące wysokość zastrzeżonej kary.

3. W przypadku kotłowni gazowej, Wykonawca zobowiązany jest ponadto sporządzić protokół z przeglądu stanu technicznego kotła gazowego, który winien być opracowany zgodnie z art.62 ustawy Prawo budowlane i zawierać co najmniej takie informacje jak:

- nazwa wykonawcy
- oznaczenie daty i miejsca
- adres i rodzaj budynku (np. budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. nr)
- oznaczenie zamawiającego tj. Administracja Domów Miejskich „ADM” sp. z o.o.
- temat: Protokół z okresowej kontroli stanu technicznego kotłów gazowych wykonany na podstawie umowy nr z dnia
- zespół kontrolujący: imię i nazwisko, nr uprawnień oraz pieczęć i podpisy
- charakterystyka ogólna kotła
- ogólna ocena stanu technicznego – przydatność do użytkowania

- zalecenia dla zarządcy budynku z podaniem stopnia pilności i terminu wykonania lub informacja, że należy z uwagi na stwierdzone nieszczelności i nieprawidłowości dokonać remontu, wymiany lub modernizacji kotła
- datę następnego wykonania przeglądu