

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

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

1) regulacja i stały nadzór na parametrami węzłów ciepłych / kotłowni gazowych w systemie comiesięcznych kontroli oraz konserwacji, potwierdzonych protokołem (według załączonego wzoru), w tym:

- przegląd węzła ciepłego 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 ciepłego w trakcie okresu grzewczego – za protokołem
- wyłączenie węzła ciepłego po okresie grzewczym – za protokołem

2) nadzorowanie stanu technicznego węzłów ciepłych / kotłowni gazowych i instalacji ciepłej wody użytkowej w systemie comiesięcznych kontroli, 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 kołnierzowych 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 ciepłego
- regulacja nastaw regulatorów ciepła technologicznego dopasowanych do aktualnych potrzeb ciepłych 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 zbiorczego 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 ciepłego / 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 ciepłego (zawory bezpieczeństwa, naczynia zbiorcze, 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 węzła cieplnego / 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 węzła cieplnego / 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 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 pieczętki 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

Uzupełniający zakres do opisu przedmiotu zamówienia:

Obsługa i konserwacja węzła ciepłego dostarczającego ciepło i ciepłą wodę użytkową do lokalu użytkowego oraz konserwacja wewnętrznej instalacji c.o. i c.w.u. w budynku przy **ul. Ignacego Paderewskiego 15 i Czerkaskiej 22** w Bydgoszczy w zakresie:

- uzupełnianie w miarę potrzeb ubytków wodnych w układzie instalacji c.o.,
- sprawdzanie nastaw temperaturowych regulatora pogodowego,
- czyszczenie filtrów,
- uruchamianie i wyłączanie instalacji c.o. w zależności od potrzeb,
- zabezpieczenie elementów urządzeń węzła ciepłego i instalacji przed zużyciem, zniszczeniem, zanieczyszczeniem itp.,
- miejscowe czyszczenie i malowanie powierzchni metalowych,
- kontrola poprawności i prawidłowości działania armatury węzła ciepłego (pompy, zawory, automatyka),
- prowadzenie zapisów w książce obsługi węzła ciepłego,
- likwidację niedogrzewań i zapowietrzeń instalacji wewnętrznej c.o.,
- zabezpieczenie budynku w przypadku wystąpienia awarii urządzeń węzła ciepłego oraz instalacji c.o.,
- dbałość o oszczędną gospodarkę czynnikami grzewczymi,
- utrzymanie porządku i czystości w pomieszczeniu węzła ciepłego,

Obsługa i konserwacja kotłowni gazowej w budynku mieszkalno-użytkowym przy **ul. Fordońskiej 432** w Bydgoszczy w zakresie:

- uruchamianie i wyłączanie kotłowni w zależności od potrzeb Zamawiającego,
- sprawdzanie nastaw temperaturowych regulatora pogodowego,
- sprawdzanie parametrów pracy kotłów i ewentualne korekty nastawy automatyki,
- sprawdzanie działania palników gazowych,
- czyszczenie filtrów i odmulaczy,
- zabezpieczenie budynku w przypadku wystąpienia awarii urządzeń kotłowni lub instalacji wewnętrznych,
- zabezpieczenie elementów urządzeń przed nadmiernym zużyciem eksploatacyjnym, zniszczeniem, zanieczyszczeniem itp.,
- usuwanie miejscowych korozji poprzez czyszczenie i malowanie powierzchni metalowych,
- drobne uzupełnienia i naprawy izolacji termicznych,
- likwidację niedogrzewań i zapowietrzeń instalacji wewnętrznej c.o. i cwu,
- usuwanie drobnych wycieków,
- pełna obsługa i konserwacja stacji uzdatniania wody,
- dbałość o oszczędną gospodarkę energią ciepłą i elektryczną,
- współpraca z Urzędem Dozoru Technicznego w sprawie urządzeń będących na wyposażeniu kotłowni,
- prowadzenie zapisów w książce obsługi kotłowni,
- niezwłoczne zgłaszanie Zamawiającemu wszelkich dostrzeżonych nieprawidłowości w funkcjonowaniu urządzeń kotłowni i instalacji w budynku,
- utrzymanie porządku i czystości w pomieszczeniu kotłowni.