

Załącznik nr 2 do Umowy o zarządzanie nieruchomościami Skarbu Państwa

WYKAZ CZYNNOŚCI NADZOROWANYCH I KONTROLOWANYCH PRZEZ ZAMAWIAJĄCEGO A REALIZOWANYCH NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH UMÓW

W zakresie konserwacji, drobne naprawy, roboty awaryjne

Konserwacja, drobne naprawy oraz roboty awaryjne mają na celu utrzymanie obiektów, instalacji i urządzeń technicznych w stałej sprawności użytkowej i technicznej oraz w bezpieczeństwie zgodnie z wymogami prawa. Zakres przedmiotowy powyższych czynności obejmuje w szczególności:

1. Roboty instalacyjne

Obejmujące instalacje: elektryczne, gazowe, centralnego ogrzewania, wodnokanalizacyjne, urządzenia hydroforowe, słaboprądowe.

Instalacja CO

1. Wymianę zużytych i niesprawnych (nie funkcjonujących poprawnie) części pionów i poziomów na instalacji CO.
2. Wymiana grzejników i zaworów grzejnikowych.
3. Usuwanie przyczyn niedogrzenia mieszkań.
4. Usuwanie awarii instalacji CO.
5. Utrzymanie w niepogorszonym stanie instalacji CO.
6. wykonanie regulacji instalacji CO, odpowietrzanie grzejników.

Instalacja gazowa

1. Wykonanie uproszczonej próby szczelności instalacji gazowej w budynkach i mieszkaniach.
2. Wymiana zużytych i niesprawnych częściowo pionów i poziomów instalacji gazowej,

3. Przeprowadzenie prób szczelności instalacji gazowej w budynku wraz z likwidacją nieszczelności na indywidualne zgłoszenie mieszkańców lub w przypadku nieprzewidzianych zdarzeń losowych,
4. Usuwanie nieszczelności instalacji gazowej
5. Utrzymanie w niepogorszonym stanie instalacji gazowej.

Instalacja wodna i urządzenia hydroforowe.

1. Udrażnianie pionów i poziomów kanalizacyjnych.
2. Wymiana zużytych i niesprawnych częściowo pionów i poziomów instalacji wodnokanalizacyjnej.
3. Sprawdzenie stanu technicznego instalacji wodnej i ewentualne usunięcie nieszczelności.
4. Likwidacja miejscowych przecieków na instalacji wodnej, jak również urządzeń zainstalowanych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
5. Uszczelnienie wszystkich zaworów wodnych oraz ich pojedyncza wymiana na instalacji do urządzeń odbiorczych w mieszkaniach.
6. Usuwanie miejscowych przecieków na pionach i poziomach kanalizacyjnych, łącznie z wymianą poszczególnych elementów.
7. Dokonywanie prób szczelności połączeń instalacji i zaworów z jednoczesnym usunięciem nieszczelności.
8. Utrzymanie kanalizacji zewnętrznej w należytym stanie technicznym i użytkowym.
9. Udrażnianie studzienek chłonnych.
10. Legalizacja wodomierzy.
11. Usuwanie awarii wodno – kanalizacyjnych.
12. Utrzymanie w niepogorszonym stanie instalacji wodno – kanalizacyjnej.

Instalacja elektryczna

1. Wymiana żarówek i osprzętu we wspólnych częściach budynku
2. Naprawa lub wymiana numerków policyjnych.

3. Wymiana lub uzupełnienie żarówek w lampach, kloszach na klatkach schodowych, piwnicach oraz lampach orientacyjnych, uzupełnienie brakujących kloszy.
4. Wymiana lub naprawa lamp, włączników, przycisków oświetleniowych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania i na klatkach schodowych.
5. Wymiana bezpieczników i główek bezpiecznikowych w obwodzie administracyjnym danego budynku.
6. Wymiana gniazd bezpiecznikowych w obwodzie danego budynku.
7. Wymiana i uzupełnienie brakujących dekli w puszkach elektrycznych.
8. Wymiana upalonych końcówek w obwodzie administracyjnym danego budynku.
9. Wymian automatów na klatkach schodowych.
10. Wymiana zamków w tablicach oświetlenia administracyjnego.
11. Utrzymanie w niepogorszonym stanie instalacji elektrycznej.
12. Usuwanie awarii instalacji elektrycznej.

Przewody kominowe: dymowe, spalinowe, wentylacyjne

1. Reperacja czap kominowych, uzupełnienie spoinowania zewnętrznego pod dachem, tynku i przemurowanie kominów ponad połącią dachową.
2. Bieżący nadzór kominiarski w zakresie konserwacji i czyszczenia przewodów kominowych, wykonywanie zaleceń kominiarskich w zakresie pojedynczych przełączy przewodów, wymiany kratki wentylacyjnych oraz innych prac konserwacyjnych o niewielkim zakresie (bez remontów).
3. Wymian i uzupełnienie nasad kominowych w oparciu o opinię kominiarską.

2. Roboty budowlane

1. Wykonanie drobnych napraw w częściach wspólnych budynków (np. zamków, klamek, samozamykaczy)

2. Naprawa stolarki okiennej i drzwiowej oraz wymiana szyb w pomieszczeniach wspólnych budynku wraz z uzupełnieniem osprzętu.
3. Wymiana lub naprawa tynku oraz jego malowanie kolorem dobranym do koloru ścian.
4. Malowanie ścian.
5. Utrzymanie w należytym stanie elementów konstrukcyjnych balkonów oraz elewacji.
6. Uzupełnienie tynku w elewacji i płycie balkonowej.
7. Zamurowanie otworów w stropach, uzupełnienie tynków po robotach instalacyjnych.
8. Białkowanie piwnic, suszarni, pralni i strychów.
9. Malowanie i naprawa osłon śmietnikowych.
10. Zabezpieczenie pustostanów wykwaterowanych budynków oraz innych lokali.
11. Naprawa lub wymiana urządzeń zabawowych i trzepaków.
12. Wymian kuchni węglowych, pieców akumulacyjnych i pieców etażowych.
13. Wymian drzwi wejściowych do budynku, mieszkań oraz innych wspólnych pomieszczeń.
14. Miejscowa naprawa dachów, częściowa wymiana rynien, rur spustowych, opierzeń, udrażnianie podejść do rur spustowych, uzupełnienie przykryw do czyszczaków oraz czyszczenie rynien dachowych.
15. Naprawa włączów i montowanie nasad kominowych.
16. Usuwanie uszkodzeń podłóg, posadzek, schodów w pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
17. Zabezpieczenie budynku na okres zimowy.
18. Uzupełnienie tralek w balustradach schodowych oraz utrzymanie balustrad w dobrym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo.

19. Naprawa i uzupełnienie ław kominiarskich, zabezpieczeń przeciwśniegowych i drabin strychowych.
20. Naprawa i uzupełnienie naświetli piwnicznych i krat piwnicznych.

3. Pozostałe

1. Drobne naprawy miejscowe nawierzchni dróg, placów i zatok parkingowych.
2. Usuwanie miejscowych zapadnięć i nierówności na chodnikach.
3. Ustawianie, naprawa i konserwacja znaków na drogach wewnętrznych.

4. Zadania w zakresie eksploatacji min.:

Utrzymanie porządku i czystości wewnątrz budynków:

1. Sprzątanie bram, klatek schodowych, parapetów okiennych.
2. Sprzątanie strychów i korytarzy piwnicznych wg potrzeb wynikających ze stanu zanieczyszczeń tych pomieszczeń lub na podstawie polecenia Zamawiającego.
3. Mycie korytarzy, podestów i stopni schodowych.
4. Mycie poręczy, bram, drzwi wejściowych na klatki schodowe i do pomieszczeń wspólnego użytku, ścian wykładanych glazurą lub malowanych farbą olejną, okien parapetów okiennych na klatkach schodowych oraz w innych pomieszczeniach wspólnego użytku w razie potrzeby wynikającej ze stanu zanieczyszczeń.
5. Usuwanie reklam i ogłoszeń wywieszonych na nieruchomościach bez zgody Zamawiającego.
6. Utrzymanie czystości i porządku terenów zewnętrznych.