

Zakres przedmiotu zamówienia.

Wszystkie czynności odbędą się bez wyłączenia zasilania elektrycznego w budynkach Zamawiającego.

I. NAPRAWY.

1. Zakres napraw:

ul. Nowogrodzka 1/3/5 w Warszawie	Usterka
	1. Wymiana niesprawnych złączek i kształtek ocynkowanych na mosiężne (15 szt. o średnicy od 11/4" do 2") na podejściu zimnej wody do wymiennika ciepła.
	2. Wymiana skorodowanego odcinka rury ocynkowanej o średnicy 2" na rurę polipropylenową na podejściu zimnej wody do wymiennika ciepła.
	3. Wymiana złączek i kształtek ocynkowanych na mosiężne (3 szt. o średnicy od 2" do 21/2") na podejściu ciepłej wody do wymiennika ciepła.
	4. Wymiana skorodowanych odcinków rury ocynkowanej o średnicy 2" i 21/2" na rury polipropylenowe na wyjściu ciepłej wody do budynku.
	5. Wymiana niesprawnego zawodu przelotowego o średnicy 3/4" i termometru wraz z wymianą 2 szt. złączek i kształtek ocynkowanych na mosiężne, o średnicy 3/4" na cyrkulacji ciepłej wody.
6. Wymiana 2 szt. skorodowanych złączek ocynkowanych o średnicy 1" na polipropylenowe na cyrkulacji ciepłej wody.	

ul. Bracka 4 (klatka K2) w Warszawie	Usterka
	Wymiana niesprawnego: zaworu odcinającego, zaworu zwrotnego oraz filtra o średnicy 1" wraz z wymianą 4 szt. kształtek ocynkowanych na kształtki mosiężne o średnicy 1" znajdujące się przy podejściu ciepłej wody do termy elektrycznej. <i>To jest usterka poza węzłem cieplnym.</i>

ul. Bracka 4 (klatka K1) w Warszawie	Usterka
	1. Wymiana filtra 1 1/2", wodomierza 3/4" wraz z wymianą złączek i kształtek ocynkowanych na mosiężne (6 szt. o średnicy od 1/2" do 1 1/2") na podejściu zimnej wody do wymiennika ciepła.
	2. Rozkręcenie, oczyszczenie i ponowne skręcenie wraz z wymianą uszczelnienia 9 szt. kształtek gwintowanych o średnicy od 1/2" do 1 1/2" na podejściu ciepłej wody do wymiennika ciepła
	3. Wymiana skorodowanej rurki manometrycznej przy pompie cyrkulacyjnej ciepłej wody.
	4. Wymiana złączek i kształtek ocynkowanych na mosiężne (3 szt. o średnicy od 1" do 1 1/2") na podłączeniu pompy cyrkulacyjnej ciepłej wody.
	5. Wymiana niesprawnej pompy odwadniającej.
	6. Wymiana niesprawnego zaworu kołnierзовego wraz z podłączeniem kołnierзовym na rozdzielaczu instalacji centralnego ogrzewania wraz ze spuszczeniem i napszczeniem wody do układu oraz odpowietrzeniem grzejników na wszystkich kondygnacjach. <i>Ta naprawa musi zostać wykonana po godzinie 16 w dzień roboczy lub w sobotę z uwagi na to, że będzie wykonywana w sezonie grzewczym.</i>
	7. Wymiana niesprawnych zaworów odcinających na podejściu do pionów ciepłej wody i cyrkulacji: 1 szt. o średnicy 3/4" (cyrkulacja) i 1 szt. o średnicy 2" (ciepła woda) wraz ze złączkami podłączeniowymi z polipropylenu. <i>To jest usterka poza węzłem cieplnym.</i>
8. Wymiana niesprawnego zaworu przelotowego o średnicy 1 1/4" instalacji zimnej wody wraz ze złączkami podłączeniowymi z polipropylenu. <i>To jest usterka poza węzłem cieplnym.</i>	

2. Protokoły ponaprawcze:

- 1) wykonawca, po przeprowadzeniu napraw, sporządzi protokoły osobno dla każdej nieruchomości;
- 2) protokoły należy wykonać w formie pisemnego raportu zawierającego w szczególności informacje na temat:
 - a) przeprowadzonych napraw;
 - b) niewykonanych napraw z podaniem przyczyny i uzasadnienia ich niewykonania.

3. **Warunki realizacji napraw:** ponieważ prace będą prowadzone w czynnym obiekcie biurowym, to wykonawca będzie prowadził prace głośne, hałaśliwe po godzinach pracy urzędu, tj. pomiędzy 17:00 a 22:00 lub w dni wolne od pracy urzędu, natomiast pozostałe prace (ciche oraz wymagające spuszczenia wody z układów) może wykonać w godzinach pomiędzy 7:00 a 20:00. **O zamiarze spuszczenie wody z układów wykonawca musi poinformować Zamawiającego przed rozpoczęciem prac w celu ustalenia harmonogramu tych czynności. Te prace mogą zostać przeprowadzone dopiero po zatwierdzeniu harmonogramu przez Zamawiającego.**
4. **Czynności towarzyszące naprawom, które przeprowadzi wykonawca:**
 - 1) utylizacja wymienianych komponentów na własny koszt i ryzyko;
 - 2) zapewnienie wykonywania prac bez wstrzymywania ruchu w obiekcie i w sposób niedezorganizujący pracy na terenie obiektu;
 - 3) zapewnienie prowadzenia prac w sposób niepowodujący szkód i zagrożenia bezpieczeństwa dla ludzi oraz zapewniający ochronę przed uszkodzeniem lub zniszczeniem własności publicznej i prywatnej, w tym zabezpieczenie istniejących okładzin posadzek w miejscu prowadzenia prac;
 - 4) zabezpieczenie terenu wykonanych prac w przypadku ich przerwania;
 - 5) uprzątnięcie terenu prac po ich zakończeniu;
 - 6) podporządkowanie się zaleceniom inspektorów bhp i ppoż. u Zamawiającego w sprawach przestrzegania przepisów o bezpieczeństwie pracy i ochronie przeciwpożarowej obowiązujących w obiektach Zamawiającego;
 - 7) stosowanie, w trakcie przebywania na terenie nieruchomości Zamawiającego, zabezpieczenia osobistego wymaganego w rygorze sanitarnym (jeśli zaistnieje taka konieczność).

II. JEDNORAZOWY PRZEGLĄD I CZYNNOŚCI KONSERWACYJNE:

1. Czyszczenie filtrów i odmulaczy.
2. Kontrola pracy pomp obiegowych w trybie automatycznym i ręcznym: odpowietrzanie, ewentualna korekta nastaw.
3. Sprawdzenie, w tym kontrola drożności zaworów odcinających i regulacyjnych otwarcia/zamknięcia.
4. Regulacja przepływów wody sieciowej w węźle cieplnym.
5. Sprawdzenie i regulacja działania urządzeń automatyki pogodowej.
6. Sprawdzenie działania zabezpieczeń STB i STW.
7. Sprawdzenie działania licznika ciepła.
8. Sprawdzenie działania instalacji elektrycznej w węźle cieplnym: przegląd rozdzielnic elektrycznej ze sprawdzeniem działania wyłączników, przekaźników, zabezpieczeń termicznych, przeciwporażeniowych, dokręcenie połączeń śrubowych przewodów elektrycznych.

9. Sprawdzenie działania czujek termometrycznych i manometrycznych.
10. Sprawdzenie działania wentylacji mechanicznej węzła.
11. Sprawdzenie zbiornika wyrównawczego.
12. Sprawdzenie i ewentualne uzupełnienie (przy współpracy z przedstawicielem Zamawiającego) poziomu wody w instalacji co. Sprawdzenie działania zaworów odpowietrzających.
13. **Sprawdzenie poprawności działania pracy instalacji c.o. w związku z rozpoczęciem sezonem grzewczym.**
14. Likwidacja drobnych przecieków.
15. Zabezpieczenie terenu prac i oczyszczenie terenu po zakończeniu prac.
16. **Sporządzenie protokołów z prac przeglądowo-konserwacyjnych, osobno dla każdego węzła w każdej z nieruchomości. Protokoły należy wykonać w formie pisemnego raportu zawierającego** w szczególności informacje na temat:
 - 1) przeprowadzonych czynności jednorazowego przeglądu i czynności konserwacyjnych opisanych w pkt. 1-14 powyżej;
 - 2) ewentualnych napraw lub regulacji lub modyfikacji elementów węzłów cieplnych i towarzyszącej im infrastruktury ze wskazaniem rodzajów, liczby i lokalizacji elementów do przeprowadzenia przez Zamawiającego w trybie pilnym.

W przypadku, jeśli przedmiotowe informacje będą dotyczyły elementów węzła cieplnego lub jego infrastruktury, których konserwacja leży w gestii dostawcy energii cieplnej, to wykonawca wyraźnie oznaczy to w protokole;
 - 3) ewentualnych napraw lub regulacji lub modyfikacji elementów węzłów cieplnych i towarzyszącej im infrastruktury, ze wskazaniem rodzajów, liczby i lokalizacji elementów, które Zamawiający powinien zrealizować w najbliższym czasie.

W przypadku, jeśli przedmiotowe informacje będą dotyczyły elementów węzła cieplnego lub jego infrastruktury, których konserwacja leży w gestii dostawcy energii cieplnej, to wykonawca wyraźnie oznaczy to w protokole;
 - 4) niewykonanych czynności z podaniem przyczyny i uzasadnienia ich niewykonania.

III. KRÓTKA CHARAKTERYSTYKA OBIEKTÓW

Nieruchomość położona przy ul. Nowogrodzkiej 1/3/5

1. Przeznaczenie obiektu: obiekt użyteczności publicznej; funkcja biurowa.
2. Obiekt składa się z zespołu trzech, połączonych ze sobą, budynków oraz wewnętrznego dziedzińca:
 - 1) budynek A - 8 kondygnacji naziemnych + piwnica,
 - 2) budynek B - 6 kondygnacji naziemnych + piwnica,
 - 3) budynek C - 3 kondygnacje naziemne;
3. Łączna kubatura budynków wynosi 35 260 m³, powierzchnia budynków wynosi ok. 10 863 m².
4. Zagospodarowanie obiektu:
 - 1) naziemne kondygnacje budynków A, B, C: pomieszczenia biurowe;
 - 2) podziemne kondygnacje budynków A, B, C: głównie pomieszczenia techniczne i magazynowe;
 - 3) instalacje: elektryczna, wodnokanalizacyjna i deszczowa, c.o., ciepłej i zimnej wody, odgromowa, system kontroli dostępu, system ochrony przeciwpożarowej, wentylacja grawitacyjna, mechaniczna, urządzenia służące gospodarce odpadami.
5. Obiekt jest obsługiwany są przez jeden węzeł cieplny 3-funkcyjny.

Nieruchomość położona przy ul. Żurawiej 4a

1. Przeznaczenie obiektu: obiekt użyteczności publicznej; funkcja biurowa.
2. Kubatura to 26 107 m³, powierzchnia użytkowa wynosi ok. 6 225 m².
3. Obiekt składa się z zespołu dwóch budynków połączonych ze sobą łącznikiem oraz wewnętrznego dziedzińca:
 - 1) budynek D (główny) - 7 kondygnacji naziemnych + piwnica,
 - 2) budynek E (pawilon) - usytuowany za budynkiem głównym, 3 kondygnacje naziemne.
4. Zagospodarowanie obiektu:
 - 1) naziemne kondygnacje obiektu - pomieszczenia biurowe;
 - 2) podziemne kondygnacje budynku D - pomieszczenia techniczne i magazynowe,
 - 3) instalacje: elektryczna, wodnokanalizacyjna i deszczowa, c.o., ciepłej i zimnej wody, odgromowa, system kontroli dostępu, ochrony przeciwpożarowej; wentylacja grawitacyjna, mechaniczna, urządzenia służące gospodarce odpadami;
5. Obiekt jest obsługiwany są przez jeden węzeł cieplny 3-funkcyjny.

Nieruchomości położone przy wspólnym adresie Bracka 4 (budynki oznaczone K1 i K2)

1. Przeznaczenie obiektów: obiekt użyteczności publicznej; funkcja biurowa.
2. Łączna kubatura budynków wynosi 8 916 m³ (budynek K1 posiada kubaturę 3 576 m³; budynek K2 posiada kubaturę 5 340 m³); powierzchnia użytkowa budynków wynosi ok. 2 287,71 m²; obiekt o wysokości ok. 19 m.
3. Każdy z budynków posiada 5 kondygnacji naziemnych + piwnicę.
4. Budynki są połączone krótszym bokiem, a także przylegają do sąsiednich obiektów tworząc pierzeję od strony ul. Brackiej wpisaną do Gminnej Ewidencji Zabytków.
5. Budynki zostały wybudowane przed drugą wojną światową; zburzone w czasie działań wojennych do wysokości I piętra i odbudowane po 1945 roku; fundamenty betonowe monolityczne, ściany konstrukcyjne i osłonowe murowane z cegły ceramicznej pełnej.
6. Każdy z budynków posiada osobne wejście od strony ul. Brackiej.
7. Zagospodarowanie budynków:
 - 1) naziemne kondygnacje: pomieszczenia biurowe;
 - 2) podziemne kondygnacje: głównie pomieszczenia techniczne i magazynowe;
 - 3) instalacje: elektryczna, wodnokanalizacyjna i deszczowa, c.o., ciepłej i zimnej wody, odgromowa, system kontroli dostępu i ochrony przeciwpożarowej; wentylacja grawitacyjna, mechaniczna, urządzenia służące gospodarce odpadami;
8. Każdy z budynków jest obsługiwany z osobna przez jeden węzeł cieplny 2-funkcyjny.
9. W budynku K1 pracuje terma ogrzewająca wodę użytkową.