***Załącznik nr 1***

**Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia   
na świadczenie usług w zakresie konserwacji i naprawy   
instalacji sanitarnej (wod.-kan. i c.o.)**

Budynek biurowy:

* ilość kondygnacji: 10, w tym 2 kondygnacje piwniczne
* około 750 pomieszczeń biurowych
* 43 toalety
* okres świadczenia usługi – **10 miesięcy od dnia podpisania umowy.**

Sposób realizacji przedmiotu zamówienia:

1. Konserwację oraz codzienną obsługę urządzeń i instalacji należy prowadzić  
    w sposób zabezpieczający ich prawidłowe i bezawaryjne działanie,   
   a w przypadku awarii możliwie najkrótszy czas przestoju.
2. Przeglądy i konserwacje urządzeń i instalacji wykonywać będzie, w dni pracy Zamawiającego, tj. 5 razy w tygodniu, od poniedziałku do piątku, co najmniej **2 (dwóch) pracowników** (konserwatorów) Wykonawcy, przez 4 godziny pomiędzy godziną 10.00 a 14.00. Zamawiający zapewni pomieszczenie techniczne/socjalne dla ww. pracowników.
3. Zakres prac należący do obowiązków konserwatorów urządzeń i instalacji wod.-kan, c.o. wraz z węzłem cieplnym określony został w pkt I.
4. W przypadku wykonywania prac wymagających obecności w obsługiwanym obiekcie więcej niż dwóch pracowników (konserwatorów), Wykonawca zapewni odpowiednią, wynikającą z przepisów BHP liczbę pracowników do ich realizacji.
5. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania stałej gotowości do usuwania awarii   
   w czasie i po godzinach pracy Zamawiającego oraz w dni ustawowo wolne od pracy (soboty, niedziele i święta).
6. Wykonawca przystępuje do usuwania awarii w ciągu **max 0,5 godziny** od telefonicznego powiadomienia o jej powstaniu.
7. Wykonawca odpowiednio wcześniej zgłasza Zamawiającemu konieczność zakupu potrzebnych materiałów, części zamiennych, itp. niezbędnych do świadczenia przedmiotu umowy.
8. Części zamienne, materiały pomocnicze itp. do napraw i konserwacji dostarcza Zamawiający.
9. Oceny prawidłowości wykonania prac objętych niniejszą umową dokonuje Zamawiający.
10. Wykonawca zobowiązuje się do dokonywania wszelkich poprawek na żądanie Zamawiającego, o ile konieczność ich dokonania wyniknie z niewłaściwego wykonania usługi. Zamawiający zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wykonawcę   
    o zaistniałej awarii.
11. W przypadku nieterminowego wykonania prac będących przedmiotem niniejszej umowy, Zamawiający może wyznaczyć Wykonawcy dodatkowy termin wykonania określonych w umowie prac.
12. **Obowiązki konserwatora w zakresie konserwacji instalacji sanitarnej (wod.–kan. i c.o.):**
13. usuwanie nieszczelności zaworów odcinających na poziomach, pionach, w pomieszczeniach i węźle cieplnym,
14. uszczelnienie systemów dławicowych,
15. uszczelnianie i utrzymanie technicznej sprawności wszystkich zaworów wodnych oraz wymiana niesprawnych zaworów, łącznie z zaworami odcinającymi,
16. udrażnianie instalacji kanalizacyjnej na pionach i poziomach,
17. udrażnianie kratek ściekowych,
18. wymiana lub uzupełnienie pokręteł,
19. awaryjna wymiana odcinków rur o długości do 2 mb na pionach i poziomach,
20. doraźne zabezpieczenie miejsc awarii,
21. udrażnianie instalacji wodociągowej w odcinkach do 6 mb,
22. uszczelnianie armatury (baterie, zawory czerpalne i przelotowe w pomieszczeniach),
23. uzupełnianie izolacji termicznej zdemontowanej podczas wykonywania robót konserwacyjnych, drobne naprawy uszkodzeń powstałych z innych przyczyn,
24. sprawdzanie prawidłowości działania wodomierza głównego,
25. uszczelnianie armatury (baterie, zawory czerpalne i przelotowe w pomieszczeniach),
26. wykonywanie na bieżąco napraw lub wymiany uszkodzonych głowic baterii, pokręteł, połączeń elastycznych, zaworów, uszczelnień itp.,
27. wymiana uszkodzonych elementów armatury sanitarnej (misek sedesowych, umywalek, pisuarów itp.), wpustów, syfonów, czyszczaków, rur podejść itp.,
28. dokonywanie odczytów wskazań liczników wg potrzeb.

**II. Obowiązki konserwatora w zakresie konserwacji centralnego ogrzewania i węzła**

1. **Czynności eksploatacyjne:**
2. uzupełnianie wody w instalacji c.o. i sprawdzanie szczelności instalacji,
3. odpowietrzanie instalacji c.o. oraz grzejników w częściach wspólnych,
4. awaryjne zrzucanie wody z instalacji,
5. poawaryjne napełnianie wodą instalacji oraz odpowietrzanie jej,
6. czyszczenie filtrów na pionach w szachtach (zrzucenie wody z pionu, oczyszczenie filtrów nawodnienie pionu i odpowietrzenie).
7. **Likwidacja przecieków:**
8. wymiana uszkodzonych rurociągów instalacji c.o. o przekroju do średnicy 40 mm  
    i długości do 2 mb, łącznie z zabezpieczeniem antykorozyjnym i termicznym,
9. usuwanie przecieków zaworów grzejnikowych,
10. usuwanie przecieków zaworów na pionach,
11. usuwanie przecieków na połączeniach kołnierzowych zaworów z wymianą uszczelek,
12. usuwanie przecieków na śrubunkach z ich docieraniem i wymianą,
13. likwidacja przecieków na złączach grzejnikowych z wymianą uszczelek grzejnikowych i korków,
14. likwidacja przecieków odpowietrzników automatycznych z ewentualną wymianą.
15. **Likwidacja niedogrzewań:**
16. lokalnym zapowietrzeniem grzejników,
17. zamuleniem grzejnika, wypłukanie grzejnika,
18. zapowietrzeniem instalacji,
19. zapchaniem.

**4. Konserwacja węzła cieplnego:**

1. **uruchomienie i wyłączanie węzła na rozpoczęcie i zakończenie sezonu grzewczego,**
2. **kontrola pracy automatycznej regulacji i urządzeń kontrolno–pomiarowych,**
3. **uszczelnianie dławic, uzupełnianie oleju i doszczelnianie kurków manometrycznych,**
4. **kontrola układu zasilania węzła w energię elektryczną,**
5. **czyszczenie odmulaczy i filtrów (wraz z uszczelkami),**
6. **uzupełnianie oleju w termometrach.**