

## **Wykaz prac objętych postępowaniem przetargowym**

Konserwacja i naprawy są zabiegami mającymi na celu utrzymanie obiektów, instalacji i urządzeń technicznych w stałej sprawności użytkowej. Cel ten jest osiągnięty poprzez dokonywanie przeglądów i oględzin stanu technicznego obiektów i ich wyposażenia technicznego oraz usuwanie stwierdzonych uszkodzeń i niesprawności technicznych.

W ramach miesięcznego wynagrodzenia ryczałtowego Wykonawca jest zobowiązany do wykonania następujących prac:

### **A. Instalacje elektryczne i odgromowe**

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia sprawności oraz bezpieczeństwa użytkowania całej instalacji elektrycznej oraz odgromowej należącej do Domu Pomocy Społecznej, poprzez stosowne zabiegi, do których należą m.in.:

- Utrzymanie skrzynek rozdzielczych, tablic elektrycznych w ciągłej sprawności i czystości, zabezpieczenie ich przed dostępem osób niepowołanych, sprawdzanie i ew. naprawa zamocowania przewodów elektrycznych, wymiana gniazd bezpiecznikowych, oraz bezpieczników i główek bezpiecznikowych
- utrzymanie sprawności oraz bezpieczeństwa użytkowania punktów oświetleniowych ( latarnie zewnętrzne- 22 sztuki, punkty oświetleniowe wewnętrzne- 1097 sztuk) polegające m.in. na: wymianie niesprawnych żarówek, świetlówek, jarzeniówek (zależnie od zastosowanego punktu oświetleniowego), oraz pozostałych elementów niezbędnych do prawidłowej ich pracy; naprawach mocowania lamp oraz kloszy, wymiana kloszy, w razie konieczności wymiana punktów oświetleniowych
- utrzymanie sprawności instalacji oraz lamp oświetlenia ewakuacyjnego,
- utrzymanie sprawności oraz bezpieczeństwa użytkowania, punktów poboru prądu (gniazd- 589 sztuk)
- Usuwanie usterek instalacji elektrycznej (przerwy, zwarcia), w sposób umożliwiający dalsze bezpieczne jej użytkowanie
- Usuwanie uszkodzeń instalacji odgromowej budynku bez wymiany poszczególnych jej elementów
- Dokonywanie okresowych pomiarów instalacji wewnętrznych oraz instalacji odgromowej zgodnie z obowiązującymi stosownymi przepisami prawa
- Dokonywanie przeglądów, konserwacji i napraw sprzętu i wszelkich urządzeń elektrycznych używanych przez zleceniodawcę
- Modernizacja istniejącej instalacji elektrycznej w ramach prowadzonych remontów pomieszczeń, poprzez likwidację istniejącej nieużywanej instalacji, oraz wykonywanie nowych fragmentów instalacji elektrycznej zgodnie ze stosownymi przepisami oraz w zależności od przeznaczenia i potrzeb pomieszczenia
- Doradztwo w zakresie zakupu odpowiedniego rodzaju sprzętu elektrycznego do określonych potrzeb

### **B. Sieć centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej**

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia sprawności i szczelności sieci ciepłej oraz ciepłej wody

użytkowej poprzez nadzór, konserwację oraz konieczne naprawy.

### **C. Instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej**

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia sprawności instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, wszystkich źródeł wytwarzania ciepła oraz ich pomieszczeń, węzłów. Do czynności nadzoru, konserwacji oraz koniecznych napraw należą między innymi:

#### **•Kotłownia gazowa:**

W skład kotłowni wchodzi następujące kotły:

- Kocioł parowy: typ TPN- 300 o mocy 210 kW, rok produkcji 1999
- Kocioł parowy: typ TPN- 430 o mocy 270 kW, rok produkcji 2000
- Kocioł wodny: typ RWN -550 o mocy 550 kW, rok produkcji 2000
  
- chemiczne płukanie osadów kamienia kotłowego i korozji
- naprawa automatyki sterującej pracą kotłów
- naprawa palników
- naprawa i konserwacja detektorów nieszczelności gazu
- sprawdzenie działania głowic gazometrycznych
- Naprawa i konserwacja wyjścia impulsowego wraz z zaworem odcinającym gaz
- Przygotowanie kotłów do przeglądu przeprowadzanego przez Urząd Dozoru Technicznego, oraz uczestniczenie w przeglądzie
- Utrzymanie stałego porządku w pomieszczeniu kotłowni
- Naprawa i konserwacja zbiorników kondensatu kotłów parowych
- Naprawa i konserwacja pomp kondensatu kotłów parowych
- Czynności obsługowe stacji uzdatniania wody: kontrola prawidłowości działania, dwa razy w roku kontrola złoża żywicy jonowymiennej, uzupełnianie poziomu roztworu solankowego, codzienna kontrola twardości wody
- Czynności obsługi, konserwacji i napraw systemu dozowania korekty chemicznej: kontrola prawidłowości działania, naprawa pomp dozujących czynnik, uzupełnianie czynnika chemicznego

#### **•Pompa ciepła: ALAND typ KALFWW4002S0012002**

- Czynności nadzoru, konserwacji oraz napraw parowników, skraplaczy, wymienników ściekowych, studni głębinowych: czerpnej oraz zrzutowej.

- chemiczne płukanie osadów kamienia i produktów korozji parowników w okresie grzewczym jeden raz w miesiącu. Poza okresem grzewczym jeden raz na dwa miesiące.
- chemiczne płukanie osadów kamienia kotłowego i produktów korozji skraplaczy jeden raz w roku
- czynności obsługowe dolnego źródła(wymiennik ściekowy): naprawa i konserwacja zbiornika ściekowego, pompy, rurociągu
- naprawa automatyki sterującej pracą pompy ciepła
- konfiguracja nastaw sterownika falowników oraz softstartu
- konfiguracja nastaw sterownika pompy ciepła
- kontrola poziomu oraz uzupełnianie oleju sprężarek pompy ciepła
- kontrola poziomu oraz uzupełnianie czynnika chłodniczego pompy ciepła
- utrzymanie porządku w pomieszczeniach maszynowni pompy ciepła

#### •Węzeł ciepłej wody użytkowej

- chemiczne oczyszczanie wymienników ciepła typu JAD jeden raz na sześć miesięcy
- zapobieganie rozwojowi bakterii Legionelli
- naprawa pomp obiegowych ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji
- naprawa izolacji zbiorników magazynowych ciepłej wody użytkowej
- konfiguracja nastaw centralnej jednostki sterującej odpowiedzialnej za ciepłą wodę użytkową

#### •Węzeł cieplny centralnego ogrzewania

- naprawa i konserwacja sprzęgła hydraulicznego
- naprawa i konserwacja rozdzielacza centralnego ogrzewania wraz z zaworami trójdrogowymi systemu podmieszania
- naprawa sterowników zaworów trójdrogowych
- konfiguracja nastaw centralnej jednostki sterującej odpowiedzialnej za centralne ogrzewania

#### •Układ solarny o mocy 160 kW, o powierzchni absorpcyjnej 320 m<sup>2</sup>

- chemiczne oczyszczanie wymienników ciepłych typu JAD jeden raz na dwanaście miesięcy
- naprawa automatyki sterującej pracą układu solarnego
- lokalizacja i likwidacja przecieków płynu solarnego w instalacji
- wymiana zaworów równoważących i odpowietrzających
- konfiguracja nastaw centralnej jednostki sterującej odpowiedzialnej za pracę układu solarnego

## **D. Sieć wodna, kanalizacyjna i kanalizacji deszczowej**

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia sprawności i szczelności sieci wodnej poprzez stosowne czynności nadzoru, konserwacji oraz naprawy sieci.

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia sprawności, szczelności i drożności sieci kanalizacji deszczowej poprzez stosowne czynności nadzoru, konserwacji oraz naprawy sieci.

Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania sprawności, szczelności i drożności sieci kanalizacyjnej poprzez stosowne czynności nadzoru, konserwacji, napraw i czyszczenia okresowego lub awaryjnego odcinków sieci, studni, przepompowni ścieków. Do czynności obsługowych przepompowni ścieków należą m.in.:

- codzienny przegląd przepompowni ścieków: kontrola parametrów pracy pomp, oczyszczanie studni z elementów stałych nieorganicznych
- okresowe przeglądy przepompowni ścieków: demontaż i oczyszczanie wyłączników pływakowych nie rzadziej niż jeden raz na dwa miesiące, demontaż pomp i wymiana oleju po 1000 godzin pracy pomp
- okresowy lub awaryjny demontaż pomp w celu odblokowania i oczyszczenia mechanizmów rozdrabniających

## **E. Instalacje wodne i kanalizacyjne**

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia sprawności, szczelności oraz drożności całej instalacji wodnej i kanalizacyjnej należącej do Domu Pomocy Społecznej, poprzez stosowne czynności nadzoru, konserwacji i napraw, do których należą m.in.:

- wykrywanie i usuwanie nieszczelności instalacji wodnej oraz urządzeń poboru wody
- naprawa i konserwacja urządzeń poboru wody
- wymiana urządzeń poboru wody
- zabezpieczanie przed zamarzaniem punktów poboru wody zewnętrznych lub znajdujących się w pomieszczeniach nieogrzewanych
- wykrywanie i usuwanie nieszczelności i niedrożności sieci kanalizacyjnej
- naprawa funkcjonowania i mocowania, udrożnianie umywalek, syfonów umywalkowych, zlewozmywaków, syfonów zlewozmywakowych, wpustów podłogowych, kratek ściekowych, sedesów oraz systemów splukiwania
- modernizacja istniejącej instalacji wodnej i kanalizacyjnej w ramach prowadzonych remontów pomieszczeń, poprzez likwidację nieużywanej instalacji, oraz wykonanie nowych fragmentów instalacji, punktów sanitarnych, zgodnie ze stosownymi przepisami oraz w zależności od przeznaczenia i potrzeb pomieszczenia

## **F. Sieć oraz instalacja gazowa**

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia prawidłowości działania, szczelności i bezpieczeństwa użytkowania sieci gazowej (od parownika do punktu redukcyjnego), poprzez stosowne czynności jak nadzór, konserwacja i naprawa.

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia sprawności, szczelności i bezpieczeństwa użytkowania instalacji gazowej, urządzeń zasilanych gazem, oraz montażu tych urządzeń.

## **G. Sieć oraz instalacja pary technologicznej**

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia sprawności, szczelności oraz bezpieczeństwa użytkowania sieci oraz instalacji pary technologicznej poprzez stosowne czynności nadzoru, konserwacji oraz napraw.

## **H. Instalacja antenowa**

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia prawidłowego odbioru cyfrowego sygnału telewizyjnego we wszystkich odbiornikach( 54 sztuki) z anten indywidualnych, oraz montażu nowo zakupionych odbiorników wraz z montażem anten, wykonaniem instalacji i strojeniem odbiornika.

## **I. Sprzęt i wyposażenie**

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia sprawności całego sprzętu oraz wyposażenia należącego do Domu Pomocy Społecznej, między innymi:

- Zapewnienie sprawności wyposażenia i sprzętu oddziałów mieszkalnych(pokoje mieszkalne, punkty pomocy doraźnej, łazienki, WC, stołówki, kuchnie oddziałowe, brudowniki, magazyny, pokoje pobytu dziennego, jadalnie pracowników oraz występujące na pojedynczych oddziałach jak kaplica): meble tapicerowane, meble drewniane, meble z płyty wiórowej, łóżek szpitalnych metalowych oraz metalowo-drewnianych z regulacją ręczną lub elektryczną, wózków inwalidzkich, wózków transportowych, karniszy, rolet, moskitier.
- Zapewnienie sprawności wyposażenia i sprzętu budynku administracji
- Zapewnienie sprawności wyposażenia i sprzętu pomieszczeń pralni (pralnia, suszarnia, szwalnia, magazyny, WC, łazienka, szatnia, jadalnia pracowników): pralnice zasilane parą, wirówki elektryczne, suszarki elektryczne, magiel, maszyny do szycia, wózki transportowe, regały magazynowe, meble tapicerowane, meble z płyty wiórowej, karnisze, rolety, moskitiery.
- Zapewnienie sprawności wyposażenia i sprzętu kuchni ( Kuchnia, zmywalnia, obieralnia, magazyny, WC): kotły warzelne zasilane parą, urządzenia do rozdrabniania i porcjowania produktów spożywczych, przybory kuchenne metalowe i drewniane, meble ze stali nierdzewnej, meble z metalu oraz tworzywa sztucznego, meble z płyty wiórowej, trzon kuchenny zasilany gazem, patelnie elektryczne, moskitiery
- Zapewnienie sprawności wyposażenia i sprzętu pomieszczeń rehabilitacji oraz terapii zajęciowej w zakresie działania mechanicznego, bezpieczeństwa użytkowania i zamocowania( pomieszczenia zabiegowe, pracownia terapii zajęciowej, hala widowiskowo- sportowa, jadalnie pracownicze, WC, łazienki, magazyny, gabinet fryzjerski)
- Zapewnienie sprawności sprzętu i wyposażenia szatni pracowniczych, garaży, kostnicy, budynku ochrony obiektu
- Doradztwo w zakresie zakupu sprzętu i wyposażenia odpowiadających przedstawionym potrzebom

- Montaż i rozruch nowo zakupionego wyposażenia i sprzętu oraz demontaż zniszczonych i zdjętych z ewidencji

## **J. Utrzymanie właściwego stanu technicznego oraz cech użytkowych i estetycznych budynków oraz poszczególnych ich części składowych**

Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia właściwego stanu technicznego wszystkich budynków lub ich części, wymaganych cech w ramach kompleksowych lub częściowych remontów określanych przez Zamawiającego, na podstawie aktualnych potrzeb, utracenia właściwości użytkowych lub estetycznych, niskiego standardu higienicznego, oraz na podstawie zaleceń przedstawianych w formie dokumentu pisemnego przez stosowny organ w ramach obowiązkowych corocznych lub pięcioletnich przeglądów budynków. Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania zaleceń w czasie oraz w sposób przedstawiony przez organ sporządzający dokument. Każdorazowo Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania prac zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego oraz pozostałymi aktami prawnymi znajdującymi zastosowanie, dobierając materiały i technologie z dążeniem do zapewnienia maksymalnej trwałości.

W ramach częściowych remontów wykonywane są prace w miejscach, które uległy uszkodzeniu mechanicznemu lub na skutek szkodliwego działania wody lub innych czynników. Prace te polegają na usunięciu przyczyny oraz przywróceniu właściwych cech użytkowych i estetycznych w remontowanych miejscach.

W ramach kompleksowych remontów, przebudów, zmian przeznaczenia pomieszczeń, w zależności od przeznaczenia pomieszczenia, potrzeb i aktualnych przepisów prawa, wykonywane między innymi są następujące prace:

- roboty wyburzeniowe lub rozbiórkowe
- wywóz gruzu
- izolacje przeciwwilgociowe poziome i pionowe
- izolacje cieplne i akustyczne poziome i pionowe
- tynkowanie powierzchni pionowych i poziomych tynkami gipsowymi i cementowo- wapiennymi
- wykonywanie podkładów podłogowych betonowych
- budowa ścian działowych
- wymiana istniejących lub montaż nowych drzwi, okien, parapetów wraz z obróbką
- przebudowa istniejących instalacji elektrycznych, wodnych i kanalizacyjnych wg. aktualnych potrzeb i aktualnych przepisów prawa
- wykończenia powierzchni pionowych okładzinami ceramicznymi, gładziami gipsowymi, tynkami mineralnymi, farbami olejnymi, farbami emulsyjnymi w zależności od potrzeb, przeznaczenia i aktualnych przepisów prawa
- wykończenia powierzchni poziomych okładzinami ceramicznymi, wykładzinami z tworzyw sztucznych, materiałami drewnopochodnymi
- wykonywanie zabudów płytami gipsowo- kartonowymi na stelażu

- demontaż oraz montaż wyposażenia remontowanych pomieszczeń

Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania właściwego stanu technicznego budynków lub ich części, oraz pozostałej infrastruktury na terenie Zamawiającego poprzez stosowne czynności nadzoru, konserwacji i napraw, między innymi:

- Dachy jednospadowe płaskie kryte papą lub blachą, kominy murowane otynkowane lub nieotynkowane, rynny i rury spustowe metalowe

- miejscowe naprawy pokrycia dachowego
- kompleksowe remonty pokrycia dachowego
- naprawa lub montaż nowych elementów obróbek dachu, kominów, oraz pozostałych obróbek
- naprawa otynkowania kominów
- naprawa czap kominowych oraz ich pokrycia
- zabezpieczenie antykorozyjne wywiewek kanalizacyjnych żeliwnych
- utrzymanie drożności i szczelności oraz naprawa orywnowania i rur spustowych
- konserwacja i naprawa infrastruktury technicznej dachów- wyłazy i drabiny

- Elewacje budynków, parapety zewnętrzne

- miejscowe naprawy elewacji budynków oraz parapetów zewnętrznych blaszanych

- Nawierzchnie utwardzone betonowe

- Naprawy nawierzchni z kostki betonowej oraz wykonywanie nowych fragmentów nawierzchni z kostki betonowej

- Ogrodzenia, balustrady, poręcze

- Miejscowa naprawa ogrodzeń oraz bram wjazdowych i wejściowych
- naprawa, przebudowa lub wykonanie nowych balustrad i poręczy
- naprawa zamocowania balustrad i poręczy
- zabezpieczenia antykorozyjne balustrad i poręczy wraz z malowaniem

- Stolarka drzwiowa (ościeżnice drewniane i metalowe, skrzydła drewniane, metalowe i o budowie mieszanej z materiałów drewnopochodnych i metalu, ze szkłem lub bez ); okienna- drewniana, metalowa oraz z tworzywa sztucznego uchylna lub uchylno- rozwierna, unoszona ;parapety wewnętrzne betonowe i z tworzyw sztucznych; drzwi garażowe metalowe unoszone automatycznie:

- wymiana stolarki okiennej, drzwiowej i parapetów wraz z obróbką
- konserwacja, regulacja i naprawa mechanizmów ryglowania, otwierania, zamykania, uchylania stolarki drzwiowej lub okiennej, przez smarowanie, naprawę lub wymianę okuć, zamków, klamek, wkładek bębenkowych lub ich części,

- wymiana uszkodzonych szyb lub pakietów szybowych(szyb zespolonych)
- awaryjne otwieranie zablokowanych drzwi
- konserwacja i naprawa krat okiennych metalowych
- awaryjne otwieranie krat okiennych
- budowa oraz montaż nowych krat okiennych
- Wykończenia wewnętrzne i zewnętrzne poziome- betonowe, ceramiczne, z tworzyw sztucznych, drewniane, drewnopochodne, metalowe, pokryte farbami emulsyjnymi, olejnymi lub innymi
- miejscowe naprawy wykończenia oraz cokołów i listew przypodłogowych z zapewnieniem właściwych cech użytkowych, estetycznych i bezpieczeństwa użytkowania
- Wykończenia wewnętrzne i zewnętrzne pionowe- mineralne, akrylowe, ceramiczne, drewniane, pokryte farbami emulsyjnymi, olejnymi lub innymi
- miejscowe naprawy wykończenia powierzchni pionowych z zapewnieniem właściwych cech użytkowych, estetycznych i bezpieczeństwa użytkowania
- Infrastruktura zabezpieczająca przed uszkodzeniami mechanicznymi- listwy i taśmy odbojowe płaskie naścienne i narożne, odbojnice, wykonane z tworzyw sztucznych, drewna lub o budowie mieszanej z metalu i tworzyw sztucznych
- naprawa mocowania lub wymiana elementów infrastruktury, montaż nowych elementów infrastruktury
- Infrastruktura rekreacyjna zewnętrzna
- Transport ławek parkowych, ławek sześciokątnych z parasolami w celu zabezpieczenia przed działaniem szkodliwych warunków atmosferycznych w okresie nieużywania
- Naprawa i konserwacja wyżej wymienionej infrastruktury poprzez wykonywanie i wymianę listew drewnianych, malowanie elementów drewnianych i metalowych
- Budowa ławek parkowych
- Infrastruktura przeciwpożarowa zewnętrzna
- Konserwacja metalowych schodów przeciwpożarowych zewnętrznych

## **K. Pogotowie techniczne**

Wykonawca zobowiązany jest do utrzymywania całodobowego pogotowia technicznego( również w okresie świąt) w zakresie c.o., c.w.u., wod.- kan., elektryczności, urządzeń mechanicznych, budynków ogólnobudowlanych i gazowych.

## **L. Utrzymanie porządku, czystości, dbanie o zieleń, utrzymanie bezpieczeństwa komunikacji**

Wykonawca zobowiązany jest do utrzymywania porządku i czystości na działce o pow. 2,4758 ha-



powierzchni utwardzonych betonowych (około 6050 m<sup>2</sup>) oraz nieutwardzonych-, utrzymania zieleni( trawników, drzew- ok. 213 sztuk, krzewów, żywopłotów- około 633 m) poprzez stosowne czynności m.in: strzyżenia, cięcia, wertykulacji, nawożenia, siewu, oprysku, oraz w okresie jesiennym do usunięcia opadniętych liści. Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania bezpieczeństwa komunikacji w okresie występowania opadów śniegu lub marznącego deszczu na chodnikach, schodach (spocznikach- około 127 m<sup>2</sup>, biegach- około 92 m<sup>2</sup>), podjazdach dla wózków (około 227 m<sup>2</sup>), poprzez usuwanie śniegu lub lodu i posypanie powierzchni piaskiem(w razie konieczności również solą).

### **M. Prace inne**

- Składanie i magazynowanie dostarczonych opakowań kartonowych celem przygotowania do odbioru przez przedsiębiorstwo utylizujące.
- Sprzątanie pomieszczeń warsztatowych i powierzonych Wykonawcy magazynów
- usuwanie śniegu zalegającego na dachach
- usuwanie nawisów lodowych
- transport elementów ciężkich w ramach przekwaterowania mieszkających lub w innych celach
- demontaż i montaż kloszy lamp celem mycia
- montaż i demontaż oświetlenia i dekoracji świątecznych
- montaż i demontaż flag