

ROBOTY KONSERWACYJNE

ZASADY OGÓLNE WYKONANIA KONSERWACJI I DROBNYCH NAPRAW

Konserwacja i drobne naprawy są zabiegami mającymi na celu utrzymanie obiektów, instalacji i urządzeń technicznych w stałej sprawności użytkowej. Cel ten jest osiągany w wyniku dokonywania przeglądów i oględzin stanu technicznego obiektów i ich wyposażenia technicznego oraz usuwania stwierdzonych drobnych uszkodzeń i niesprawności technicznych.

Przeglądy i oględziny obejmują:

- 1) pokrycia dachowe, elewację budynków oraz stolarkę okienną i drzwiową,
- 2) instalację elektryczną,
- 3) instalację centralnego ogrzewania i węzłów cieplnych,
- 4) instalację wodno-kanalizacyjną,
- 5) instalację gazową,
- 6) kominy
- 7) drogi i chodniki oraz znaki drogowe w obrębie administrowanych zasobów.

1. Pokrycia dachowe, elewacje budynków oraz stolarka okienna i drzwiowa - zakres konserwacji i drobnych napraw.

Do zakresu rzeczowego, obciążającego administratora obiektu należą:

- miejscowa likwidacja przecieków wody poprzez przecięcie pęcherzy, wstawienie łat o pow. do 1 m² do 5 % pow. dachu,
- miejscowe uszczelnienie pokrycia dachowego poprzez smarowanie pokrycia papowego /zalanie środkiem uszczelniającym/ o pow. do 5 % połaci dachu,
- naprawa poprzez prostowanie, mocowanie i lutowanie drobnych uszkodzeń obróbek blacharskich, daszków, gzymsów, pasów podrynnowych, parapetów zewnętrznych i innych występujących na elewacji i dachu, łącznie z zabezpieczeniem antykorozyjnym do 5 % ogółu elementów występujących na budynku,
- pojedyncza wymiana, uzupełnienie lub uszczelnienie pokrycia dachówkowego, względnie gąsiora do 5 % pow. dachu,
- reperacja włazów dachowych, elementów drabin, klamer włazowych prowadzących na dach,
- reperacja miejscowa odparzonego tynku bez względu na rodzaj podłoża z usunięciem gruzu do 2 m² na budynku,
- uzupełnienie ubytków tynku /podłoża/ wraz z przetarciem nowego tynku do 2 m² na budynku,
- zamalowywanie na elewacjach napisów o pow. do 2m²,
- usunięcie drobnych uszkodzeń w elementach elewacji budynku /gzymsy, elementy balkonowe, loggie, zadaszenia nad wejściami do klatek

schodowych, murki oporowe/ do 2 m² na budynku, oraz naprawa schodów wejściowych do budynku i w klatkach schodowych zarówno betonowych i drewnianych,

- dopasowanie stolarki okiennej i drzwiowej oraz regulacja baskwili, zamków w pomieszczeniach wspólnego użytkowania /klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, wózkownie, suszarnie, pralnie oraz pomieszczenia ochronne/,
- przygotowanie budynku do okresu zimowego, uzupełnienie brakujących śrub w stolarnie okiennej i drzwiowej, sprawdzenie domykalności szczelności drzwi i okien w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, powodujących straty ciepła w budynku,
- naprawa standardowych okuć stolarskich, zamków i samozamykaczy, drobna naprawa ogrodzeń i bram.

2. Instalacja elektryczna w budynku - zakres konserwacji i drobnych napraw.

Do zakresu rzeczowego należą:

- wymiana lub uzupełnienie żarówek w lampach w klatkach schodowych, piwnicach oraz w lampach orientacyjnych,
- uzupełnienie brakujących kloszy,
- wymiana lub naprawa lamp,
- naprawienie, wyregulowanie lub wymiana automatów schodowych,
- wymiana bezpieczników i główek bezpiecznikowych w obwodzie administracyjnym danego budynku.
- wymiana gniazd bezpiecznikowych w obwodzie administracyjnym danego budynku,
- wymiana i uzupełnienie brakujących dekli w puszkach - elektrycznych,
- wymiana uszkodzonych wyłączników i przycisków dzwonekowych,
- utrzymywanie skrzynek elektrycznych piętrowych i głównych w czystości, sprawdzenie umocowania przewodów elektrycznych,
- wyszukiwanie przerw i zwarców w instalacji elektrycznej oraz usuwanie przyczyn wraz z wymianą upalonych końcówek w obwodzie administracyjnym danego budynku,
- usuwanie uszkodzeń w instalacji odgromowej budynku bez wymiany poszczególnych elementów,
- konserwacja instalacji anten "AZART" bez konieczności wymiany przewodów i urządzeń,
- dokonywanie okresowych pomiarów instalacji elektrycznej WLZ, oświetlenia administracyjnego oraz odgromowej,
- kontrola instalacji elektrycznej oświetleniowej administracyjnej pod kątem kradzieży energii elektrycznej i likwidacja kradzieży.

3. Instalacja centralnego ogrzewania, urządzenia i węzły cieplne, kotłownie gazowe.

Zakres konserwacji i drobnych napraw w poszczególnych okresach użytkowania instalacji, urządzeń i węzłów cieplnych obejmuje cztery fazy – etapy:

- 1) konserwacja instalacji i urządzeń c.o. w okresie sezonu grzewczego, łącznie z zabezpieczeniem awarii oraz utrzymywanie całodobowego pogotowia c.o.,

- 2) przeprowadzenie przeglądów instalacji i urządzeń po zakończonym sezonie grzewczym wraz z "zawieszeniem" czynnika ogrzewczego w instalacji,
- 3) przeprowadzenie konserwacji węzłów i instalacji centralnego ogrzewania w okresie poza grzewczym,
 - a) w węźle cieplnym:
 - udrożnienie kratki odpływowej,
 - udrożnienie odpływów ze zlewu,
 - kontrolowanie stanu technicznego odmulaczy wraz z okresowym oczyszczeniem filtra,
 - dokonywanie przeglądów szczelności i naprawa zaworów występujących w węźle /zawory bezpieczeństwa, czerpalne, spustowe, zaporowe/,
 - okresowe kontrolowanie wskazań przyrządów pomiarowych /manometry, termometry, liczniki poboru ciepła i urządzenia KP/,
 - okresowe czyszczenie, sprzątanie, zabezpieczenie antykorozyjne elementów węzła cieplnego wraz z kontrolą stanu utrzymania pomieszczenia , ścian, drzwi, okien,
 - utrzymanie w pełnej sprawności technicznej aparatury kontrolno-pomiarowej, zgodnie z instrukcją obsługi,
 - utrzymanie w pełnej sprawności technicznej maszyn i urządzeń zgodnie z dokumentacją techniczno-ruchową,
 - okresowe uzupełnienie wody w instalacji c.o.,
 - miejscowe uzupełnianie brakującej izolacji cieplnej, rurociągów c.o. i zasobnika c.w.,
 - utrzymanie w prawidłowym stanie oznakowania kolorystycznego rurociągów w węźle cieplnym
 - b) w instalacji cieplnej w budynku:
 - w uzasadnionych przypadkach spuszczenie i napełnienie czynnika grzewczego w instalacji,
 - skontrolowanie stanu technicznego z ewentualnym uszczelnieniem oraz pojedyncza wymiana wszystkich rodzajów zaworów występujących na instalacji,
 - miejscowa naprawa izolacji cieplnej rurociągów poziomych i pionowych instalacji c.o.,
 - zabezpieczenie na okres zimy grzejników i ich podłączeń na parterach, klatkach schodowych i innych pomieszczeniach narażonych na bezpośredni wpływ warunków atmosferycznych.
 - c) przeprowadzenie przeglądu instalacji i urządzeń c.o. przed rozpoczęciem sezonu grzewczego wraz z jej uruchomieniem na początku sezonu.

4. Instalacja wodno-kanalizacyjna w budynku.

Zakres konserwacji i drobnych napraw obejmuje:

- sprawdzenie prawidłowości działania wodomierza głównego
- sprawdzenie stanu instalacji wodnej z ewentualnym usunięciem nieszczelności,
- uszczelnienie wszystkich zaworów wodnych oraz ich pojedyncza wymiana występujących na instalacji, do zaworów odcinających w mieszkaniach,
- likwidowanie miejscowych przecieków na instalacji wodnej jak również przyborów zainstalowanych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,

- czyszczenie i udrażnianie studzienek na posesji,
- czyszczenie i udrażnianie pionów i poziomów kanalizacyjnych,
- naprawienie rur wywiewnikowych żeliwnych zamontowanych w pionie kanalizacyjnym,
- usuwanie miejscowych przecieków na poziomach i pionach kanalizacyjnych,
- okresowy przegląd i czyszczenie rewizji czyszczaków,
- czyszczenie krat kanalizacyjnych ulicznych,
- okresowa kontrola stanu technicznego suchych pionów p.poż.,
- uszczelnianie lub wymiana pokryw rewizyjnych zamontowanych na pionach i poziomach,
- naprawa, uzupełnienie lub wymiana włazów do studzienek rewizyjnych łącznie z ich zamocowaniem.

5. Instalacja gazowa w budynku.

Zakres rzeczowy konserwacji i drobnych napraw obejmuje:

- dokonywanie oględzin i sprawdzania instalacji gazowej w budynku wraz z lokalizacją ewentualnych nieszczelności,
- przeprowadzenie kontroli funkcjonowania podejść pod gazomierze,
- przeprowadzenie prób szczelności instalacji lub jej części w razie podejrzeń o nieszczelność,
- okresowe kontrolowanie stanu technicznego zaworu gazowego /przyłącza/ oraz zaworów odcinających przed urządzeniami z oceną stanu zabezpieczenia antykorozyjnego złącza z instalacją,
- usuwanie drobnych nieszczelności instalacji, kurków gazowych i odwadniaczy wynikłych w trakcie oględzin i sprawdzania stanu technicznego instalacji gazowej,
- wykonywanie prób szczelności instalacji gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie

6. Przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.

- drobne reperacje czap kominowych,
- uzupełnienie spoinowania zewnętrznego względnie uzupełnienie tynku do wielkości 5 % pow. komina,
- doraźne kontrole kominiarskie w sytuacjach awaryjnych.

7. Drogi wewnętrzne, chodniki, zatoki parkingowe, place postojowe, znaki drogowe wewnątrzsiedlowe.

Zakres rzeczowy konserwacji i drobnych napraw obejmuje:

- usunięcie miejscowych zapadnięć i nierówności w chodnikach polegające na regulacji do 4-ch płytek w jednym miejscu do 1 % pow. chodnika,
- drobne reperacje miejscowe dróg, zalanie zaprawą cementową zapadnięć i dziur o pow. do 0,25 m² w jednym miejscu do 1 % pow. drogi,
- prostowanie uszkodzonych znaków drogowych i ich odnawianie na drogach wewnętrznych objętych administracją.