

Załącznik nr 2 – Zakres czynności wykonywanych podczas okresowych przeglądów technicznych oraz w ramach pogotowia technicznego.

1. Instalacje i urządzenia elektryczne:
 - a. Kontrola prawidłowości zasilania tablic rozdzielczych;
 - b. Utrzymywanie w należytym stanie technicznym urządzeń rozdzielni;
 - c. Sprawdzenie i dokręcenie połączeń śrubowych na listwach zaciskowych aparatów rozdzielni;
 - d. Wymiana uszkodzonych i zużytych elementów wyposażenia rozdzielnic;
 - e. Sprawdzenie powłok izolowanych przewodów i kabli;
 - f. Kontrola wskazań aparatury pomiarowej;
 - g. Okresowe przeglądy stanu opraw oświetleniowych wymiana oraz utylizacja przepalonych źródeł światła;
 - h. Sprawdzenie działania opraw oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego przy zasilaniu z automatycznego źródła zasilania;
 - i. Kontrola stanu opraw i źródeł światła;
 - j. Sprawdzenie działania automatyki;
 - k. Korekty programów czasowych oświetlenia zewnętrznego;
 - l. Kontrola stanu gniazd wtykowych i wyłączników oświetlenia (wymiana uszkodzonych i zużytych).
 - m. Przeprowadzenie raz w roku testów głównego wyłącznika prądu (przeciwpożarowego wyłącznika prądu
 - n. Asysta przy wykonywaniu przeglądów dwóch stacji transformatorowych i uprawień do średniego napięcia Nadzór poprawności działania instalacji fotowoltaicznych
 - o. Przegląd i naprawa instalacji odgromowej
2. Oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne
 - a. Sprawdzenie poprawności działania źródeł zasilania i modułów bateryjnych.
 - b. Testy automatyczne i ręczne zgodnie z PN-EN 50172.
 - c. Wymiana źródeł światła i akumulatorów.
 - d. Wykonywanie pomiarów raz w roku awaryjnego oświetlenia ewakuacyjnego
3. Instalacja wodno-kanalizacyjna:
 - a. Usuwanie nieszczelności zaworów przelotowych i odcinających na poziomach i pionach;
 - b. Uzupełnianie lub wymiana uszkodzonych lub skorodowanych elementów mocujących instalacje lub urządzenia sanitarne (haki, wieszaki, obejmy, wsporniki);
 - c. Wymiana uszczeltek, uszczelnianie głowic, wymiana głowic, baterii, zaworów i wężyków zasilających baterie umywalek oraz pisuary i spłuczki;
 - d. Udrażnianie zapchanych przewodów kanalizacyjnych.
 - e. Udrażnianie instalacji wodociągowej.
 - f. Bieżąca konserwacja natrysków między innymi wymiana uszczelnień silikonowych, węży prysznicowych, kratk ściekowych.
 - g. Wymiana uszkodzonych desek sedesowych, kratk ściekowych.
 - h. Usuwanie przecieków przy zaworach grzejnikowych, wymiana uszkodzonych zaworów grzejnikowych.
 - i. Usuwanie nieszczelności instalacji c.o.
 - j. Czyszczenie kratk ściekowych.
4. Instalacja wodna – stacja uzdatniania i zestaw hydroforowy
 - a. Kontrola poprawności działania pomp i zabezpieczeń przed suchobiegiem.

- b. Sprawdzenie i czyszczenie filtrów mechanicznych.
 - c. Uzupełnianie i regeneracja złóż filtracyjnych.
 - d. Okresowa dezynfekcja instalacji wodociągowej.
 - e. Regulacja ciśnień zestawu hydroforowego.
5. Instalacja klimatyzacji i urządzeń wentylacyjnych:
- a. Sprawdzenie parametrów (ciśnienie, ssanie i tłoczenie);
 - b. Badanie szczelności połączeń;
 - c. Sprawdzenie drożności instalacji wentylacyjnej;
 - d. Sprawdzenie drożności czerpni powietrza;
 - e. Okresowe pomiary przepływu powietrza i ewentualna regulacji;
 - f. Okresowe czyszczenie anemostatów.
 - g. Wykonanie oceny efektywności energetycznej urządzeń chłodzących w systemie klimatyzacji o mocy chłodniczej powyżej 12kW.
6. Centrale wentylacyjne, szafy automatyki i system BMS:
- a. Kontrola stanu filtrów powietrza i ich wymiana zgodnie z harmonogramem.
 - b. Sprawdzenie wentylatorów nawiewnych i wyciągowych – łożysk, pasów klinowych, silników.
 - c. Kontrola automatyki – czujników temperatury, wilgotności, ciśnienia.
 - d. Weryfikacja i regulacja przepływów powietrza.
 - e. Przegląd połączeń elektrycznych i zabezpieczeń w szafach sterowniczych.
 - f. Monitoring i aktualizacja oprogramowania BMS.
7. Agregaty chłodnicze, grzewcze i klimatyzatory Split
- a. Sprawdzenie szczelności układu chłodniczego.
 - b. Kontrola poziomu czynnika chłodniczego i oleju w sprężarkach.
 - c. Czyszczenie i dezynfekcja wymienników ciepła.
 - d. Sprawdzenie poprawności pracy automatyki i sterowania.
 - e. Wymiana lub czyszczenie filtrów powietrza.
8. Agregat prądotwórczy.
- a. Comiesięczne próby rozruchu w trybie automatycznym i ręcznym.
 - b. Kontrola poziomu paliwa, stanu filtrów, szczelności instalacji paliwowej.
 - c. Przeglądy olejowe i wymiana materiałów eksploatacyjnych zgodnie z zaleceniami producenta.
 - d. Sprawdzenie układu chłodzenia, akumulatorów i układu wydechowego.
 - e. Testy pod obciążeniem (min. 1 raz w roku).
 - f. Kontrola zbiornika na paliwo (min.raz w roku)
9. Separator tłuszczu i separator substancji ropopochodnych
- a. Kontrola napełnienia i czyszczenie separatorów zgodnie z przepisami.
 - b. Utylizacja odpadów zgodnie z obowiązującymi regulacjami.
 - c. Przegląd i czyszczenie osadników.
 - d. Kontrola i ewentualna wymiana wkładów koalescencyjnych.
10. Instalacje i urządzenia przeciwpożarowe
- a. Okresowa kontrola i próby działania systemu sygnalizacji pożaru (SSP) – sprawdzenie i wymiana czujek, ROP, centrali, zasilania awaryjnego.

- b. Testy funkcjonalne systemu oddymiania – kontrola klap pożarowych, okien oddymiających oraz sterowania ręcznego i automatycznego.
 - c. Kontrola i konserwacja drzwi przeciwpożarowych – sprawdzenie samozamykaczy, uszczelek pęczniejących, zamków i zawiasów.
 - d. Kontrola hydrantów wewnętrznych i zewnętrznych – drożność węży, ciśnienie, oznakowanie.
 - e. Kontrola i serwis hydrantów oraz innych urządzeń ppoż. zgodnie z obowiązującymi normami.
 - f. Prowadzenie próbnych alarmów i testów zadziałania systemu zgodnie z instrukcją bezpieczeństwa pożarowego.
 - g. Kontrola i przegląd systemów detekcji CO
11. Bramy garażowe, szlabany i podgrzewanie rampy garażowej
- a. Bramy garażowe, szlabany Sprawdzenie działania napędów, fotokomórek i zabezpieczeń przeciążeniowych.
 - b. Smarowanie prowadnic i elementów ruchomych.
 - c. Kontrola sterowników i centrerek.
 - d. Konserwacja systemu ogrzewania podjazdu – sprawdzenie przewodów grzejnych, czujników temperatury i wilgotności.
12. Konserwacja reklam:
- a. Utrzymanie zewnętrznych i wewnętrznych elementów wizualizacji w należytym stanie technicznym;
 - b. Wymiana źródeł światła i transformatorów;
 - c. Sprawdzenie elementów konstrukcyjnych i mocujących;
 - d. Czyszczenie, drobne podmalowania, dokręcanie i uzupełnianie śrub i łączników.
 - e. Mycie reklam zewnętrznych.
13. Drobne prace remontowe:
- a. Prowadzenie prac ślusarskich i stolarskich mających na celu dokonywanie napraw mebli, drzwi, zamków, okuć okien, itp.;
 - b. Przeprowadzanie niedużych napraw (do 1 m²) ścian, sufitów i posadzek: malowanie, gipsowanie, wymiana uszkodzonych płytek ceramicznych, wymiana uszkodzonej wykładziny, płyt sufitowych, itp.;
 - c. Usuwanie zabrudzeń i przeprowadzanie drobnych napraw elewacji zewnętrznej;
 - d. Wymiana wkładek w drzwiach;
 - e. Naprawa klamek i pochwytów;
 - f. Smarowanie zawiasów, dokręcanie szyldów;
 - g. Regulacja samozamykaczy;
 - h. Regulacja okien i drzwi;
 - i. Wieszanie szafek i obrazów;
 - j. Inne usługi z zakresu obsługi technicznej wynikające z potrzeb użytkownika.
14. Dokumentowanie i archiwizowanie wszelkich napraw, przeglądu, pomiarów w formie protokołów oraz Księgi Konserwacji Bieżącej zawierających:
- a. datę napraw, przeglądu, pomiarów;
 - b. imię i nazwisko osoby wykonującej naprawę, przegląd, pomiar;
 - c. czynności wykonane w trakcie napraw, przeglądów, pomiarów;
 - d. wykaz zużytych materiałów;

- e. wykaz norm, podstaw prawnych zgodnie z którymi wykonywana jest naprawa, przegląd, pomiar;
 - f. nazwa, model urządzenia w którym jest wykonywana naprawa, przegląd, pomiar;
 - g. kopię świadectwa wzorcowania urządzenia – w przypadku konieczności wynikających z regulacji prawnych;
 - h. informacja o stanie Wyposażenia;
 - i. wynik napraw, przeglądów, pomiarów;
 - j. datę następnego przeglądu, pomiaru;
 - k. podpis osoby wykonującej naprawę, przegląd, pomiar.
- 15. Okresowe (dziennie, miesięczne) raportowanie do wyznaczonych pracowników Zleceniodawcy wszystkich wykonanych przez Zleceniobiorcę i jego podwykonawców czynności technicznych wraz z serwisami technicznymi.
 - 16. Prowadzenie Księgi Obiektu Budowlanego.
 - 17. Ewidencjonowanie protokołów z przeglądów urządzeń zawierających czynnik chłodniczy będący substancją kontrolowaną i przekazywanie na bieżąco do właściwej komórki EXATEL S.A. informacji o przeglądach, wyciekach celem wpisu do CRO.
 - 18. Prowadzenie gospodarki odpadami wytworzonymi w wyniku świadczenia usług przezw zakresie niniejszej Umowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi Wytwórcy Odpadów;
 - 19. Okresowe dostarczanie Zamawiającemu raportów dotyczących wytworzonych odpadów powstałych podczas świadczenia usług na rzecz EXATEL S.A.
 - 20. Kontrola terminowości wpisów w książkach urządzeń podlegających Urzędowi Dozoru Technicznego;
 - 21. Prowadzenie wykazu i kontrola terminowości kalibracji liczników mediów;
 - 22. Comiesięczne spisywanie liczników mediów;
 - 23. Prowadzenie dokumentacji z Utrzymania Technicznego Wyposażenia;