

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Dotyczy zadania pn.: „**Konserwacja instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, węzłów cieplnych i okresowych przeglądów kotłowni gazowych w obiektach Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach**”.

Przedmiotem zamówienia jest wykonywanie konserwacji obejmujących instalację c.o., c.w.u., węzłów cieplnych oraz kotłowni gazowych znajdujących się w obiektach Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach przy al. IX Wieków Kielc 3 oraz przy ul. Skrajnej 61.

Termin realizacji zamówienia 01.01.2026 – 31.12.2026 r.

Obszar działalności konserwatora obejmuje:

Lokalizacja nr 1

Budynki ŚUW przy al. IX Wieków Kielc 3 w Kielcach:

- budynek A: węzeł cieplny wraz z instalacją c.o. i c.w.u. (pomieszczenia piwnic, łazienek, korytarzy);
- budynek A (parter, pomieszczenia nr 1 i 2 oraz łazienek, hall, korytarz);
- budynek B: instalacja c.o. i c.w.u., zasilana z węzła cieplnego w budynku I piętro;
- budynek C: węzeł cieplny wraz z instalacją c.o. i c.w.u. (pomieszczenia piwnic, łazienek, korytarzy, laboratorium na I piętrze oraz pokoje gościnne na parterze);
- budynki warsztatowo-garażowe: instalacja c.o. i c.w.u., zasilana z węzła cieplnego w budynku C;
- pomieszczenia kotłowni gazowej.

Lokalizacja nr 2

Budynek ŚUW przy ul. Skrajnej 61 w Kielcach:

- instalacja c.o., c.w.u. i kotłownia gazowa

Zakres czynności konserwatora dotyczący konserwacji instalacji c.o.,c.w.u. i węzłów cieplnych:

1. Przed sezonem grzewczym:

- 1) ocena stanu technicznego i niezbędnych potrzeb w zakresie wymienników oraz urządzeń zamontowanych w wymiennikowniach ciepła takich jak: pompy, czujniki, zawory, itp. (z wykonanego przeglądu należy przedłożyć protokół najpóźniej na miesiąc przed rozpoczęciem sezonu grzewczego);
- 2) ocena stanu technicznego instalacji centralnego ogrzewania (z wykonanego przeglądu należy przedłożyć protokół najpóźniej na miesiąc przed rozpoczęciem sezonu grzewczego);
- 3) likwidacja przecieków miejscowych na rurociągach, urządzeniach i osprzęcie z ewentualną wymianą: uszczelek, śrubunków, zamocowań termometrów i manometrów;
- 4) wykonanie dla zamawiającego wykazu potrzeby niezbędnych zakupów, modernizacji instalacji lub urządzeń celem poprawy funkcjonowania instalacji w budynkach (najpóźniej na miesiąc przed rozpoczęciem sezonu grzewczego);

5) wymiana uszkodzonych urządzeń na nowe dostarczone przez zamawiającego.

2. Zakres obowiązków konserwatora w sezonie grzewczym:

- 1) uruchomienie węzłów cieplnych i instalacji centralnego ogrzewania z chwilą rozpoczęcia sezonu grzewczego (termin wskazany przez zamawiającego);
- 2) usuwanie przecieków miejscowych na rurociągach, urządzeniach i osprzęcie z ewentualną wymianą uszkodzonych elementów;
- 3) sprawdzanie poprawności działania, konserwacja i regulacja aparatury pogodowej;
- 4) sprawdzenie poprawności działania, konserwacja czujników zewnętrznych i wewnętrznych;
- 5) sprawdzanie poprawności działania instalacji i grzejników – raz na 2 tygodnie oraz odpowietrzanie instalacji i grzejników - w miarę potrzeb;
- 6) usuwanie nieszczelności na połączeniach skręcanych;
- 7) kontrola stanu pracy pomp obiegowych i stabilizacyjnych (wszelkie naprawy związane z silnikami i instalacją elektryczną może wykonywać elektryk z uprawnieniami);
- 8) wymiana lub naprawa uszkodzonych głowic lub zaworów grzejnikowych (materiał dostarcza zamawiający);
- 9) kontrola i uzupełnianie stanu wody w zładach;
- 10) wymiana uszkodzonych grzejników i pomp (grzejniki i pompy dostarcza zamawiający);
- 11) czyszczenie i sprawdzenie szczelności odmulaczy i filtrów – raz w miesiącu; 12) uszczelnianie dławic przy zaworach;
- 13) wymiana uszkodzonych termometrów i manometrów, dostarczonych przez zamawiającego;
- 14) spuszczenie i napełnianie wody w instalacjach - w miarę występujących potrzeb (np. awarie)– w uzgodnieniu z zamawiającym;
- 15) wymiana uszkodzonych odpowietrzników (odpowietrzniki dostarcza zamawiający);
- 16) wymiana uszkodzonych kryz w zaworach grzejnikowych;
- 17) usuwanie zgłoszonych awarii i uszkodzeń na każde wezwanie zamawiającego – czas reakcji 60minut;
- 18) systematyczne prowadzenie wpisów dotyczących usunięcia awarii oraz dokonanych przeglądów i prac konserwatorskich raz na 2 tygodnie w "Rejestrze prac konserwatorskich i remontowych instalacji i urządzeń sieci centralnego ogrzewania". (Książka znajduje się w Oddziale Technicznym – budynek A pomieszczenie portierni);
- 19) wykonywanie niezbędnych czynności ograniczających skutki powstałych awarii poprzez np. wyłączenie uszkodzonego grzejnika, odcinka przewodu lub części instalacji;
- 20) uzupełnienie izolacji termicznej zdemontowanej lub uszkodzonej podczas wykonywania robót konserwacyjnych;
- 21) utrzymywanie w należytym stanie technicznym urządzeń oraz ładu i porządku w pomieszczeniach węzłów cieplnych;
- 22) uzupełnienie powłoki farby antykorozyjnej instalacji i urządzeń uszkodzonej podczas wykonywania robót konserwacyjnych;

23) kontrola parametrów czynnika grzejnego (wysokie parametry).

3. Zakres obowiązków konserwatora po sezonie grzewczym:

- 1) wyłączenie i zabezpieczenie przed przypadkowym uruchomieniem aparatury i urządzeń w węzłach cieplnych;
- 2) sprawdzenie poprawności działania zaworów odcinających;
- 3) w miarę potrzeb spuszczenie wody i wymiana niesprawnych urządzeń, których nie można było wymienić w sezonie grzewczym (w uzgodnieniu z zamawiającym);
- 4) przegląd aparatury kontrolno-pomiarowej;
- 5) uzupełnienie ubytków izolacji cieplochronnej w węzłach cieplnych;
- 6) wymiana źródeł zasilania (bateria, akumulator) przy urządzeniach pomiarowych;
- 7) przegląd aparatury rozdzielczej wraz z zaworami;
- 8) przegląd stanu technicznego kanałów ciepłowniczych;
- 9) sporządzenie protokołu z zakończenia prac w zakresie instalacji c.o., c.w.u. i węzłów cieplnych po sezonie grzewczym wraz z wyszczególnieniem elementów niesprawnych i ich wyceną – nie później niż na miesiąc po zakończeniu sezonu;
- 10) przygotowanie instalacji c.o., c.w.u. i węzłów cieplnych do sezonu grzewczego, w szczególności: sprawdzenie prawidłowości działania pomp obiegowych i stabilizacyjnych, poprawności działania armatury odpowietrzającej, zaworów, głowic termostatycznych, prawidłowości działania automatycznej regulacji temperatury c.o.,

Zakres czynności konserwatora dotyczący konserwacji instalacji c.w.u.:

- 1) Zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji c.w.u. w oparciu o właściwą regulację instalacji;
- 2) kontrola temperatury c.w.u. w pięciu miejscach w budynkach;
- 3) kontrola pracy zaworów regulacyjnych;
- 4) dokonywanie przeglądów i prac konserwatorskich raz na 2 tygodnie;
- 5) kontrola szczelności zewnętrznej i wewnętrznej instalacji c.w.u. oraz przeprowadzanie prób ciśnieniowych przewodów raz w miesiącu;
- 6) Kontrola węzłów c.w.u.

Wykonawca zobowiązany jest do przyjazdu do miejsca zaistnienia awarii (również poza okresem grzewczym) nie później niż po upływie 60 minut od chwili zgłoszenia telefonicznego lub drogą e-mailową przez zamawiającego. Koszty szkód i strat wynikłych z przyjazdu po upływie 60 minut na miejsce awarii pokrywa wykonawca.

Opis wyposażenia kotłowni gazowej przy al. IX Wieków Kielc 3 w Kielcach –
pracującej przez okres 12 miesięcy w roku.

Kotłownia gazowa wytwarza ciepłą wodę użytkową i wyposażona jest w:

- kocioł gazowy na gaz ziemny GZ 50 typu De Dietrich DTG 320-11S o mocy 188 – 217 kW – 2 szt.
- sprzęgło wodne,
- zbiornik ciepłej wody o pojemności 500 l
- pompy obiegowe,
- stacja uzdatniania wody,
- wymienniki typu JAD,
- naczynie przeponowe typu REFLEX,
- detektory gazu.

Opis wyposażenia kotłowni gazowej przy ul. Skrajnej 61 w Kielcach –kotłownia działa
od 1 stycznia do 30 kwietnia oraz od 1 września do 31 grudnia.

Na wyposażeniu kotłowni jest:

- kocioł gazowy na gaz ziemny GZ 50 typu De Dietrich DTG 320-9 Q – 160 kW –1 szt.,
- pompy obiegowe,
- stacja uzdatniania wody,
- naczynie przeponowe typu REFLEX,
- zawory mieszające,
- detektor gazu.

Zakres dozoru i konserwacji kotłowni gazowych.

1. Przeprowadzenie co dwa tygodnie, prac konserwacyjnych w następującym zakresie:

- a. Sprawdzenie ogólnego stanu instalacji grzewczej (kontrola optyczna i poprawność działania).
- b. Sprawdzenie części instalacji przewodzących gaz i wodę, w tym sprawdzenie szczelności, oznak korozji i zużycia. W przypadku wykrycia ewentualnych nieszczelności w instalacji, usunięcie usterki lub zabezpieczenie nieszczelności, do czasu skutecznej naprawy.
- c. Kontrola instalacji c.o. i c.w.u w pomieszczeniach kotłowni.
- d. Sprawdzenie stanu wody w instalacji i odpowietrzenia instalacji oraz uzupełnienia w przypadku wystąpienia ubytków wody w obiegu grzewczym
- e. Kontrola stanu pracy pomp obiegowych (wszelkie naprawy związane z silnikami i instalacją elektryczną może wykonywać tylko elektryk z uprawnieniami).
- f. Kontrola gazowa i systemu wykrywania gazu.
- g. Korygowanie krzywej grzewczej, analiza spalin i regulacja palników dla uzyskania maksymalnej sprawności i minimalnej emisji substancji szkodliwych, w tym komputerowy pomiar spalania, przy zachowaniu obowiązujących temperatur wewnętrznych.
- h. Kontrola funkcjonowania (pomiar prądu jonizacyjnego podczas pracy palnika

zapłonowego, pomiar prądu jonizacyjnego podczas pracy palnika głównego).

i. Sprawdzenie poprawności działania urządzeń regulujących, zabezpieczających oraz sterujących (w tym korekta nastaw). Konserwacja zgodna z terminami podanymi w zaleceniach producentów.

j. Sprawdzanie stanu wody w zbiorniku uzupełniającym.

k. Kontrola i obsługa pracy stacji uzdatniania wody (sól do zmiękczenia wody dostarcza wykonawca).

l. Kontrola urządzeń i czujników pomiarowych oraz innych elementów zainstalowanych w kotłach i instalacji grzewczej. Wymiana uszkodzonych elementów. Koszty zakupu części podlegających wymianie ponosi zamawiający.

m. Kontrola i konserwacja naczyń ciśnieniowych, a także kontrola sprawności działania zaworów bezpieczeństwa. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego działania, wymiana urządzeń przy współpracy z Urzędem Dozoru Technicznego. Koszty zakupu części podlegających wymianie ponosi zamawiający.

n. Pomiar wartości parametrów: ciągu kominowego, zawartości tlenu węgla CO.

o. Sprawdzenie wentylacji nawiewnej i wywiewnej kotłowni.

p. Sprawdzenie pracy układu rozruchowego kotłowni.

2. Przeprowadzenie dwa razy w roku, w terminach do 30 kwietnia oraz do 30 września prac polegających na:

a. Wykonaniu przeglądu głównego kotłowni gazowych.

b. Czyszczeniu kotłów grzewczych.

c. Czyszczeniu palników gazowych.

d. Sprawdzeniu całej instalacji pod względem prawidłowego działania po zakończeniu czynności czyszczenia i konserwacji.

3. Wykonywanie przeglądów i konserwacji kotłów oraz automatyki i pozostałych urządzeń zamontowanych w kotłowni, każdorazowo przed rozpoczęciem i po zakończeniu sezonu grzewczego.

4. Przeprowadzenie raz w roku próby szczelności instalacji gazowej, urządzeń zabezpieczających i sygnalizacyjnych (legalizacja czujników gazu) znajdujących się w kotłowniach gazowych.

5. Potwierdzanie wykonanych prac, wymienionych w pkt. 1, 2, 3 i 4 wpisem do „Rejestru przeglądów kotłowni”. Wpis do rejestru powinien zawierać ocenę pracy urządzeń kotłowni gazowych. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowej pracy urządzeń, należy wpisać diagnozę nieprawidłowości i sugerowany sposób postępowania w celu jej usunięcia.

6. Inne czynności wykonywane w ramach usługi dozoru i konserwacji:

a. Spuszczanie i napełnianie wody w instalacji – w miarę występujących potrzeb.

b. Wykonywanie czyszczenia urządzeń kotłowni zgodnie z DTR kotłów i urządzeń.

c. Wymiany materiałów eksploatacyjnych, tj. części zamiennych, których konieczność cyklicznej wymiany wynika z DTR urządzeń kotłowni, m.in. takich jak filtry, dysze, elektrody zapłonowe, czujniki, fotokomórki itp. Koszty zakupu części podlegających wymianie ponosi zamawiający.

d. Usuwanie na własny koszt oraz utylizacja materiałów, które zostały wyeksploatowane w związku z pracą urządzeń.

e. Przedstawianie, bez żądania dodatkowego wynagrodzenia, pisemnej ekspertyzy stanu technicznego kotła i innych urządzeń wyposażenia kotłowni celem wycofania ich z eksploatacji w sytuacji, gdy koszt naprawy przewyższa wartość kotła lub urządzenia. Sytuacja

taka może mieć miejsce tylko wtedy, gdy urządzenie nie będzie zdadne do dalszej eksploatacji z uwagi na nadmierne zużycie lub naprawa kotła jest niemożliwa z przyczyn niezależnych od wykonawcy.

f. Przygotowanie kotłów i urządzeń kotłowni do przeglądu technicznego dokonywanego przez Urząd Dozoru Technicznego.

g. Uzupełnianie ubytków izolacji ciepłochronnej.

h. Utrzymywanie w należyтым stanie technicznym urządzeń oraz ładu i porządku w pomieszczeniach kotłowni

i. Zachowanie wszelkich środków bezpieczeństwa i przestrzeganie przepisów BHP i p.poż.

7. Wykonawca w sytuacjach awaryjnych zobowiązany jest do:

a. Zapewnienia całodobowej gotowości(również poza sezonem grzewczym) do usuwania awarii, usterek i zakłóceń w pracy kotłowni dla zapewnienia ciągłości dostawy ciepła.

b. Rozpoczęcia usuwania awarii w terminie nie dłuższym niż 60 min., od chwili zgłoszenia telefonicznego lub wysłanego na adres e-mail. Koszty szkód i strat wynikłych z przyjazdu po upływie 60 minut na miejsce awarii pokrywa wykonawca.

8. Konserwacja i serwis kotłowni będzie realizowany przy pomocy narzędzi i urządzeń wykonawcy. Koszty materiałów eksploatacyjnych, niezbędnych do przeprowadzenia konserwacji pokrywa wykonawca.