

Перечень работ по техническому содержанию, текущему ремонту и аварийному обслуживанию инженерных сетей административного здания

№ п/п	Наименование услуги	Перечень работ	Период выполнения		
1	Аварийно – техническое обслуживанию инженерных сетей теплоснабжения, водоснабжения, канализации и электрохозяйства	Прибытие аварийной службы не позднее 45 минут с момента передачи заявки	круглосуточно		
		Локализация аварии	круглосуточно		
		Ведение переговоров с оперативно диспетчерскими службами энергоснабжающих организаций (УСТЭК, Тюмень-Водоканал, СУЭНКО и других)	при необходимости (согласно утвержденному списку лиц имеющих право вести переговоры от лица Заказчика)		
		Центральное отопление:			
		Установка хомутов на аварийном участке трубопровода (длина участка не превышает диаметра проходного сечения трубопровода)	при необходимости		
		Замена на аварийных участках съемных резьбовых элементов (сгонов, бочат, муфт, контргаяк, кранов)	при необходимости		
		Ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, фланцевых соединений, сальников на запорной арматуре и нагревательных приборов	при необходимости		
		Замена небольших участков трубопровода (до 1,5 м) диаметром от 15мм до 100 мм	при необходимости		
		Отключение аварийного участка и слив воды из него, для локализации аварии или для проведения последующих ремонтных работ	при необходимости		
		Включение системы отопления и выпуск воздуха из нее после проведения аварийно-ремонтных работ, запуск системы в эксплуатацию по временной или постоянной схеме и проверка циркуляции теплоносителя	при необходимости		
		Выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопроводов	при необходимости		
		Водоснабжение, канализация:			
		Ремонт и замена сгонов на трубопроводах диаметром от 15мм до 100 мм	при необходимости		
		Установка бандажей на трубопроводах	при необходимости		
		Замена небольших участков трубопровода (до 1,5 м)	при необходимости		
		Ликвидация засора канализационных труб «лежаков» до первого колодца механическим способом	при необходимости		
		Заделка свищей и зачеканка раструбов	при необходимости		
		Замена небольших участков трубопроводов (до 1,5 м), связанная с устранением засора или течи	при необходимости		
		Отключение неисправных сантехнических приборов	при необходимости		
		Выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода	при необходимости		
		Электромонтажные работы:			
		Замена перегоревших электролампочек в помещениях	при необходимости		
		Замена или ремонт штепсельных розеток и выключателей	при необходимости		
		Замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах	при необходимости		
		Включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей	при необходимости		
		Замена плавких вставок в электрощитах	при необходимости		

		Сопутствующие работы при ликвидации аварий: Вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами в местах общего пользования	при необходимости
		Отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности	при необходимости
2	Техническое обслуживание инженерных систем электрохозяйства	Техническое обслуживание инженерных систем электрохозяйства:	
		Профилактический визуальный осмотр внутренних инженерных сетей и оборудования до границы эксплуатационной ответственности	Не реже 1 раза в неделю (оперативно-ремонтный персонал – группа ЭБ не ниже 3гр. до 1000В)
		Взаимодействие с оперативно-диспетчерской службой энергосбытовой организации	при необходимости (согласно утвержденному списку лиц имеющих право вести переговоры от лица Заказчика)
		Замена перегоревших ламп и мелкий ремонт светильников, выключателей, розеток на основании поданных заявок от Заказчика	при необходимости
		Проверка состояния соединений в распределительных коробках (отсутствие нагрева проводов и кабелей в местах спайки и присоединения на основании поданных заявок от Заказчика)	при необходимости
		Проверка заземления оборудования (насосы, щитовые)	при необходимости
		Очистка от пыли и протяжка присоединения в силовых щитах и щитках освещения	при необходимости
		Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств:	
		Ремонт, включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей	при необходимости
		Мелкий ремонт электропроводки в распределительных коробках	при необходимости
		Устранение неисправностей электропроводки	при необходимости
		Замена вышедшего из строя автоматического выключателя в ЩО	при необходимости
		Замена штепсельных розеток и выключателей	при необходимости
		Замена перегоревших электролампочек	при необходимости
		Очистка плафонов светильников от пыли со снятием	при необходимости
		Поддержание в рабочем состоянии внутреннего и наружного освещения, розеточных сетей.	постоянно
		Электромонтажные работы:	
		Замена электропроводки на новую с демонтажом (при прокладке открыто, в кабель-каналах, в запотолочном пространстве)	при необходимости
		Замена неисправных светильников на новые (оборудование Заказчика)	при необходимости
		Перенос электрических розеток и выключателей в пределах одной комнаты, зала	при необходимости
Ремонт групповых щитков без замены автоматов	при необходимости		
Ремонт групповых щитков со сменой автоматов	при необходимости		
Ремонт магнитных пускателей	при необходимости		
Замена неисправных выключателей, розеток и распределительных коробок	при необходимости		
Ремонт креплений светильников	при необходимости		
Замена аппаратов защиты и иных электротехнических устройств (оборудование Заказчика)	при необходимости		

Техническое обслуживание инженерных систем теплоснабжения

Профилактический визуальный осмотр внутренних инженерных сетей до границы эксплуатационной ответственности	Не реже 1 раза в неделю (оперативно-ремонтный персонал)	
Совместное взаимодействие с оперативно-диспетчерской службой УСТЭК	при необходимости (согласно утвержденному списку лиц имеющих право вести переговоры от лица Заказчика)	
Подготовка систем к эксплуатации в весенне-летний период:		
Перевод системы отопления на летний режим работы	Апрель – Май	
Раскрытие подвальных проемов и слуховых окон в цоколе здания		
Осмотр и диагностика тепловых систем административного здания, с составлением отчёта о необходимости проведения ремонтных работ в летний период		
Текущий ремонт систем отопления административного здания		
Подготовка систем к эксплуатации в осенне-зимний период:		
Закрытие подвальных проемов и слуховых окон в цоколе здания	Май – Август	
Ремонт теплоизоляции и утепление трубопроводов подвального помещения		
Подготовка административного здания к отопительному сезону (опрессовка, промывка системы центрального отопления и теплового узла; опрессовка и промывка теплообменников; ревизия, мелкий ремонт и замена запорной арматуры; снятие на поверку и установка после поверки измерительных приборов и оборудования)		
Допуск тепловой установки к отопительному периоду в энергоснабжающей организации (получение и подписание всех видов актов)		
Запуск системы отопления и необходимая регулировка при понижении температуры		
Техническое обслуживание трубопроводов системы теплоснабжения и отопительных приборов		Не реже 1 раза в неделю (оперативно-ремонтный персонал)
Регулировка системы отопления по температурному графику		при необходимости
Регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентилях и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных	при необходимости	
Обслуживание насосного оборудования	при необходимости	
Текущий ремонт теплоизоляции	при необходимости	
Разборка, осмотр и очистка грязевиков, регулирующих кранов, вентилях, задвижек, запорной арматуры	при необходимости	
Восстановление надежного крепления теплотехнического оборудования к стенам здания или трубопроводам, укрепление трубопроводов	при необходимости	
Сварочные работы в тепловом узле и трубопроводах системы отопления	при необходимости	
Спуск воздушных пробок из системы отопления и радиаторов; наладка системы центрального отопления в период его включения	при необходимости	
Ремонт системы отопления с частичной разборкой трубопроводов и батарей отопления административного здания	при необходимости	

		Текущий ремонт	(оперативно-ремонтный персонал)
		Замена участков трубопроводов системы отопления	при необходимости
		Замена сборок (сгонов, резьбы, муфт, контргаяк) на трубопроводах системы отопления	при необходимости
		Ревизия и замена вентилей (кранов) на стояках	при необходимости
		Ревизия и замена задвижек	при необходимости
		Ревизия и замена предохранительных клапанов	при необходимости
		Ревизия и замена пробка-спускных кранов	при необходимости
		Ревизия и замена кранов двойной регулировки	при необходимости
		Отключение радиаторов при их течи	при необходимости
		Слив воды и наполнение водой системы отопления при проведении ремонтных работ	при необходимости
4	Техническое обслуживание и текущий ремонт инженерных сетей водоснабжения и канализации	Профилактический визуальный осмотр внутренних инженерных сетей до границы эксплуатационной ответственности	не реже 1 раза в неделю (оперативно-ремонтный персонал)
		Совместное взаимодействие с оперативно-диспетчерской службой Тюмень-Водоканал	при необходимости (согласно утвержденному списку лиц имеющих право вести переговоры от лица Заказчика)
		Осмотр и техническое обслуживание сантехнического оборудования	при необходимости
		Замена вышедшей из строя запорной арматуры (краны, вентили, клапана)	при необходимости
		Замена сгонов и резьб с заменой запорных кранов на трубопроводе	при необходимости
		Замена неисправных участков водопровода	при необходимости
		Замена неисправных участков канализационного трубопровода по подвальному помещению	при необходимости
		Ликвидация засоров в канализационных стояках и лежаках	при необходимости
		Замена прокладок в водопроводных кранах	при необходимости
		Уплотнение сгонов, укрепление трубопроводов	при необходимости
		Ревизия и ремонт канализационных вытяжек, клапанов	при необходимости
		Зачеканка раструбов канализационных тру	при необходимости
		Устранение течи на гибких подводках и санитарных приборах	при необходимости
		Замена (с установкой) вышедших из строя санитарных приборов (смесителя, умывальники, унитаза, смывные бачки и другое)	при необходимости, не более 5 единиц в месяц
		Замена гибких подводок к санитарным приборам	при необходимости
		Регулировка смывных бочков	при необходимости
		Укрепление санитарно-технических приборов	при необходимости
		Прочистка сифонов	при необходимости
		Замена гибкой подводки к смесителям и водоразборным кранам	при необходимости
5	Техническое обслуживание приборов учёта энергетических ресурсов	Проведение технического осмотра и проверку работоспособности приборов учета потребления энергоресурсов (теплосчетчик, водосчетчик, электросчетчик) очистку от отложений проточной части преобразователей расхода, зачистку от окислений электроконтактов, удаление пыли с приборов, подтяжка соединений и устранение неисправностей временного характера	1 раз в месяц (оперативно-ремонтный персонал – группа ЭБ не ниже 3гр. до 1000В и оперативно-ремонтный персонал)
		Снятие оборудования для проведения ремонтных работ или проведение поверки	по заявке Заказчика
		Установка оборудования после проведения ремонтных работ и проведения поверки	по заявке Заказчика

	Установка на трубопровод подставных катушек на время проведения ремонта или периодической поверки первичных преобразователей расхода	по заявке Заказчика
	Замена элементов питания и некоторых элементов приборов учета при технической необходимости	при необходимости
	Следить за целостностью пломб на приборах учета энергоресурсов, при обнаружении повреждения уведомлять	не реже 1 раз в неделю
	Время прибытия представителя обслуживающей организации при получении заявки для осмотра, диагностики или обслуживания оборудования	в течении 24 часов

Инженер энергетик



С.Г. Кривошеин