

# INŽINERINIŲ PASLAUGŲ TECHNINĖ SPECIFIKACIJA

## BENDROJI DALIS

Administracinių patalpų adresu Europos a. 1, Vilniuje inžinerinių sistemų priežiūrą sudarys:

- **techninės priežiūros darbai** – kasdieniniai sistemų būklės apžiūrėjimo, įvertinimo, techninio aptarnavimo, reguliavimo, taisymo ir remonto veiksmai, atliekami tam, kad sistemos ir jų sudėtinės dalys būtų tvarkingos, patikimai ir saugiai veiktų (*į pasiūlymo kainą turi būti įskaičiuoti visi darbai, remontui reikalingos medžiagos ir keičiamos detalės*);

- **techninis aptarnavimas** – priežiūros teisinių aktų ir sistemų įrenginių techninių dokumentų numatyti ir nustatyta tvarka bei periodais atliekami tikrinimai, apžiūros, bandymai, tyrimai tam, kad būtų palaikomi ir/ar atstatomi sistemų techniniai parametrai, darbo režimai ir naudojimas būtų patikimas ir saugus (*į pasiūlymo kainą turi būti įskaičiuoti visi darbai, remontui reikalingos medžiagos ir keičiamos detalės*);

- **apžiūra** – periodiškai atliekamas veiksmų kompleksas sistemų išoriniams defektams nustatyti;

- **remontas ir detalės** – veikla iš dalies arba visiškai atkurianti sistemos ar jos sudėtinės dalies pradinę būklę (savybes), apibrėžiamą normatyviniuose dokumentuose ir/ar sistemos techniniuose dokumentuose, siekiant išlaikyti savybes tolimesniam naudojimui (*į pasiūlymo kainą turi būti įskaičiuoti visi darbai, remontui reikalingos medžiagos ir keičiamos detalės*).

Remonto darbus apima:

1) detalės reikalingos remonto darbams atlikti;  
2) darbai, kurie atliekami po avarijos lokalizavimo;  
3) eksploatacijos eigoje fiziškai nusidėvėjusių įrengimų dalinis arba pilnas pakeitimas;  
4) mechaniškai pažeistų ar sulaužytų įrengimų pilnas ar dalinis atstatymas arba pakeitimas;

5) sistemų/įrenginio sudedamųjų dalių gedimų bei defektų šalinimas. Darbų poreikis nustatomas techninio aptarnavimo ir apžiūrų metu;

6) darbai, kurie atliekami dėl vartotojų vykdomų įrenginių eksploatavimo taisyklių pažeidimo;

- **avarijų lokalizavimas** – veiksmų kompleksas, kuriais siekiama apsaugoti žmones, gyvūnus ir aplinką, sustabdyti avarijos plitimą, maksimaliai apsaugoti įrenginius ar jų sudedamąsias dalis bei materialines vertybes (*į pasiūlymo kainą turi būti įskaičiuoti visi darbai, remontui reikalingos medžiagos ir keičiamos detalės*);

- **avarijų likvidavimas** – veikla, atliekama lokalizavus avariją ar sutrikimus sistemose, siekiant iš dalies ar visiškai atkurti sistemos įrenginių ar jų sudedamųjų dalių būklę, techninius parametrus, darbo režimus tam kad juos galima būtų saugiai ir efektyviai naudoti tolimesniu periodu (*į pasiūlymo kainą turi būti įskaičiuoti visi darbai, remontui reikalingos medžiagos ir keičiamos detalės*);

- **bandymai** – tai norminių teisės aktų nustatyta tvarka atliekamų įrenginių bandymų ir įvairių parametrų matavimų, patikrinimų, derinimų reikalingų eksploatavimo charakteristikoms ir medžiagų savybėms nustatyti, visuma. Atliekamų darbų tikslas – pasiekti ir išlaikyti arba pagerinti gamintojo ar projekte nustatytus parametrus ir režimus, užtikrinančius technologinio proceso stabilumą (patikimumą), efektyvumą ir techninę saugą.

**1 dalis. Šildymo, vėdinimo, oro kondicionavimo, šaldymo ir dūmų šalinimo sistemų priežiūros ir eksploatacijos paslaugos** (*į pasiūlymo kainą turi būti įskaičiuoti visi darbai, remontui reikalingos medžiagos ir keičiamos detalės*):

- skiriamas atsakingas, kvalifikuotas ir atestuotas specialistas atsakingas už šilumos ūkį ir atsakingas už šilumos ūkio priežiūrą (gali būti vienas asmuo). Tai gali būti tas pats asmuo visoms šildymo, vėdinimo, kondicionavimo, vėsinimo ir dūmų šalinimo sistemoms;
- sistemų priežiūra ir eksploatacija pagal gamintojų pateiktas priežiūros instrukcijas, galiojančius teisės aktus ir normatyvinius dokumentus;
- vėdinimo ir vėsinimo automatikos veikimo patikrinimas;
- vėsinimo mazgų hidraulinių parametrų reguliavimas;
- kontrolės prietaisų parodymų, operatyvinės dokumentacijos pildymas;
- parametrų analizė;
- vėdinimo sistemų ir agregatų periodinė apžiūra ir profilaktinis valymas;
- vėdinimo kamerų variklio diržo įtempimo tikrinimas ir reguliavimas;
- tarpinių bei tvirtinimo įtaisų tikrinimas;
- įrenginių valymas; smulkūs litavimo darbai;
- fankoilų priežiūra ir valymas (pagal Šilumos tinklų ir šilumos įrenginių priežiūros (eksploatavimo) taisykles);
- vėsinimo sistemų sandarumo patikrinimas bei pratekėjimų per vamzdžių sujungimus likvidavimas;
- ventiliatorių menčių valymas;
- kaloriferių ir šaldiklių valymas;
- sistemos programavimo patikrinimas;
- šaldymo mašinų priežiūra, eksploatacija ir smulkus remontas;
- oru aušinamų aušintuvų, šilumokaičių priežiūra, valymas ir techninis aptarnavimas;
- šaldymo-šildymo vožtuvų priežiūra;
- šildymo-šaldymo įrangos valymas, priežiūra ir smulkių gedimų šalinimas;
- šaldymo mašinos tepalų ir tepalų filtrų keitimas;
- vamzdinių paviršiaus izoliacijos taisymas;
- šilto oro užuolaidos remontas;
- oro kondicionavimo sistemų priežiūra pagal gamintojų pateiktas priežiūros instrukcijas, galiojančius teisės aktus ir normatyvinius dokumentus;
- šaldymo sistemos papildymas;
- pilna periodinė tikslios kontrolės oro kondicionieriaus techninė profilaktika, automatikos ir valdymo sistemų patikrinimas. Filtrų valymas, keitimas, išorinių blokų valymas ir plovimas panaudojant specialias plovimo chemines medžiagas, kontaktų varžymas, šalčio nešėjo ir tepalo lygio kontrolė ir papildymas. Eksploatacinės medžiagos (ne rečiau, kaip kartą per penkis mėnesius);
- oro filtrai ir keitimas (ne rečiau, kaip kartą per penkis mėnesius);
- drėkinimo sistemos techninė profilaktika, automatikos ir valdymo sistemų patikrinimas papildymas, kasečių keitimas (ne rečiau, kaip kartą per penkis mėnesius);
- garo cilindras ir keitimas (ne rečiau, kaip kartą per dešimt mėnesių);
- dujų šalinimo sistemos techninė profilaktika (ne rečiau, kaip kartą per penkis mėnesius);
- valdymo automatikos priežiūra ir remontas;
- oru aušinamų aušintuvų priežiūra, valymas ir techninis aptarnavimas;
- sistemų sandarumo patikrinimas bei pratekėjimų per sujungimus likvidavimas;
- automatikos veikimo ir programavimo patikrinimas, parametrų reguliavimas ir analizė;
- įrangos valymas ir smulkių gedimų šalinimas;
- šalčio nešėjo kiekio tikrinimas, papildymas;
- KMP ir A (kontrolės matavimo ir automatikos prietaisai) priežiūra;

- metalinių konstrukcijų detalių apsauga nuo korozijos (pažeistų vietų nuvalymas, antikorozinės dangos atnaujinimas, nudažymas);
- smulkus remontas ir kiti nepaminėti (gamintojų pateiktose priežiūros instrukcijose, galiojančiuose teisės aktuose ir normatyviniuose dokumentuose) priežiūros ir aptarnavimo darbai;

**2 dalis. Vandentiekio ir nuotekų sistemų priežiūros ir eksploatacijos paslaugos (į pasiūlymo kainą turi būti įskaičiuoti visi darbai, remontui reikalingos medžiagos ir keičiamos detalės)::**

- sistemų priežiūra ir eksploatacija pagal gamintojų pateiktas priežiūros instrukcijas, galiojančius teisės aktus ir normatyvinius dokumentus;
- ūkio, buities naudojimo vandentiekio ir kanalizacijos, tinklų įrenginių, sanitarinių prietaisų priežiūra ir smulkus remontas;
- armatūros būklės apžiūros ir remontas;
- pratekėjimų per vamzdžių sujungimus likvidavimas bei sandarumo patikrinimas;
- švaros palaikymas vandens apskaitos mazguose;
- vandens mechaninio valymo įrangos priežiūra ir eksploatacija;
- vidaus nuotekų tinklų pravalymas;
- smulkus tinklų ir armatūros remontas, keičiant riebokšlius, tarpiklius, atskiras detales;
- vamzdynų paviršiaus izoliacijos taisymas;
- lietaus nuotekų valymo įrenginių eksploatacija, priežiūra ir valymas;
- pastato vamzdynuose avarijų šalinimas;
- nuotekų sistemų traukos patikrinimas;
- kanalizacijos trapų valymas;
- elektrinių boilerių remontas ir priežiūra (šildymo tenų keitimas ir kt.);
- vandens filtro priežiūra (užpildo keitimas, kiti remonto darbai);
- sugedusių vandens čiaupų, sugedusių klozeto bakelių mechanizmų dalių keitimas, sulūžusių klozetų dangčių keitimas;
- kanalizacijos vamzdynų tvirtinimo, nuolydžio kontrolė (po vamzdynų keitimo);
- kontrolės ir matavimo prietaisų parodymų patikrinimas, operatyvinės dokumentacijos pildymas, parametrų analizė, pažymų apie šalto ir karšto vandens sunaudojimą pateikimas tiekėjui;
- KMP ir A (kontrolės matavimo ir automatikos prietaisai) priežiūra ir patikra;
- metalinių konstrukcijų detalių apsauga nuo korozijos (pažeistų vietų nuvalymas, antikorozinės dangos atnaujinimas, nudažymas);
- smulkus remontas ir kiti nepaminėti (gamintojų pateiktose priežiūros instrukcijose, galiojančiuose teisės aktuose ir normatyviniuose dokumentuose numatyti) priežiūros ir aptarnavimo darbai;

**3 dalis. Elektros vidaus tinklų priežiūros ir eksploatacijos paslaugos (į pasiūlymo kainą turi būti įskaičiuoti visi darbai, remontui reikalingos medžiagos ir keičiamos detalės):**

- skiriamas atsakingas kvalifikuotas, atestuotas specialistas elektros ūkio priežiūrai su elektrotechninio personalo kategorija „AK“;
- elektros skydinių ir kitų elektros įrenginių priežiūra pagal saugos taisykles eksploatuojant elektros įrenginius ir kitus galiojančius teisės aktus ir normatyvinius dokumentus;
- lauko ir vidaus apšvietimo prietaisų priežiūra ir eksploatacija;
- profilaktinis elektros variklių aptarnavimas (guolių sutepimas, diržų keitimas ir kt.);

- elektros įrenginių ir apsaugos priemonių būklės tikrinimas ir profilaktinė priežiūra;
- šildymo ir karšto vandens sistemų siurblių elektrinės dalies (elektros variklių apsaugos automatikos) priežiūra bei smulkus remontas;
- lempų ir starterių keitimas, šviestuvų ir prožektorių (vidaus ir lauko) remontas;
- panaudotų lempų utilizavimas;
- elektros lizdų, jungiklių smulkus remontas,
- pastato įgarsinimo sistemos remontas ir priežiūra, pranešimų įrašymas.
- atsiradusių gedimų ir defektų šalinimas;
- periodinių žeminimo įrenginių, izoliacijos ir žeminimo varžų kontrolė ir matavimų atlikimas ir ataskaitų pateikimas elektroniniu pavidalu (ne vėliau, kaip per 60 dienų po sutarties pasirašymo);
- individualių apsaugos priemonių periodinė patikra;
- kontrolės ir matavimo prietaisų parodymų patikrinimas, operatyvinės dokumentacijos pildymas, parametrų analizė;
- KMP ir A (kontrolės matavimo ir automatikos prietaisai) priežiūra;
- metalinių konstrukcijų detalių apsauga nuo korozijos (pažeistų vietų nuvalymas, antikorozinės dangos atnaujinimas, nudažymas);
- smulkus remontas ir kiti nepaminėti (gamintojų pateiktose priežiūros instrukcijose ir galiojančiuose teisės aktuose ir normatyviniuose dokumentuose) priežiūros ir aptarnavimo darbai;

**4 dalis. Liftų priežiūros ir eksploatacijos paslaugos** (*į pasiūlymo kainą turi būti įskaičiuoti visi darbai, remontui reikalingos medžiagos ir keičiamos detalės*):

- priežiūra ir eksploatacija pagal gamintojų pateiktas priežiūros instrukcijas, priežiūrą eksploataciją reglamentuojančius dokumentus, galiojančius normatyvinius dokumentus ir teisės aktus;
- neatlygintinas dispečerinės įrangos liftuose sumontavimas sutarties galiojimo laikotarpiui;
- operatyvaus įstrigusių žmonių bei krovinių išlaisvinimo užtikrinimas 24 val. per parą;
- liftų techninės dokumentacijos tvarkymas (įskaitant ir (per)registravimą) bandymai ir patikra pagal gamintojų pateiktas priežiūros instrukcijas ir galiojančius teisės aktus ir normatyvinius dokumentus;
- metalinių konstrukcijų detalių apsauga nuo korozijos (pažeistų vietų nuvalymas, antikorozinės dangos atnaujinimas, nudažymas);
- remontas (grindų, klaviatūros, veidrodžių, daviklių ir kt.) ir kiti nepaminėti (gamintojų pateiktose priežiūros instrukcijose, galiojančiuose teisės aktuose ir normatyviniuose dokumentuose) priežiūros ir aptarnavimo darbai;

**5 dalis. Smulkaus remonto darbų paslaugos** (*į pasiūlymo kainą turi būti įskaičiuoti visi darbai, remontui reikalingos medžiagos ir keičiamos detalės*):

- Pastato konstrukcijų techninė priežiūra ir apžiūra pagal statybos įstatymo, STR reikalavimus ir kitus galiojančius teisės aktus ir normatyvinius dokumentus;
- pastato konstrukcijų nuolatinių stebėjimų vykdymas ir būtiniausių darbų numatymas;
- metalinių pastato konstrukcijų detalių apsauga nuo korozijos (pažeistų vietų nuvalymas, antikorozinės dangos atnaujinimas, nudažymas);
- bendrojo naudojimo vietų ir kabinetų langų ir durų, apvadų smulkus remontas;
- profilaktinis durų, spynų, spyruoklių, vyrių remontas ir keitimas;
- smulkus baldų remontas;

- baldų surinkimas;
- baldų ir kitų daiktų perkėlimas;
- įėjimo durų „suktuko“ remontas;
- smulkūs pastato išorės ir vidaus remontas ( pažeistų plytelių pakeitimas pastato išorėje ir viduje, sienų, grindų, lubų smulkus remontas ir kt.);

## PASTABOS

1. Į eksploatacijos kainą turi būti įskaičiuoti visi aukščiau paminėti darbai, specialios įrangos ir medžiagų panaudojimas paslaugoms teikti.
2. Visų rūšių šviestuvų, prožektorių lempų ir starterių kainos (tame tarpe ir jų utilizacija) įtraukiamos į eksploatacines išlaidas.
3. Visų rūšių elektros jungiklių, elektros lizdų, elektros automatų kainos įtraukiamos į eksploatacines išlaidas.
4. Visose sistemose ir mechanizmuose naudojami visų rūšių oro ir tepalų filtrai, diržai, tepalai, užpildai (įskaitant ir jų utilizacijos išlaidas) turi būti įtraukti į eksploatacines išlaidas.
5. Baldų surinkimui ir remontui reikalingų varžtų, veržlių, laikiklių ir kt. kainos turi būti įskaičiuotos į pasiūlymo kainą.
6. Visų vandens čiaupų, mechanizmų, dangčių it kt. kainos turi būti įskaičiuotos į pasiūlymo kainą.
7. Visų daviklių, reguliatorių kainos turi būti įskaičiuotos į pasiūlymo kainą.
8. Į eksploatacijos išlaidas taip pat turi būti įskaičiuota visų galimų inžinerinių sistemų avarijų lokalizavimas.
9. Visos eksploatacinės medžiagos turi atitikti gamintojų pateiktose priežiūros ir eksploatacijos instrukcijose (taip pat Lietuvos Respublikos ir Europos sąjungos galiojančių standartų, teisės aktų ir normatyvinių dokumentų) keliamus reikalavimus.
10. Visų metalinių konstrukcijų apsaugos nuo korozijos (rūdžių nuvalymo ir dažymo antikoroziniais dažais) išlaidos įtraukiamos į eksploatacines išlaidas.
11. Tiekėjas susipažinti su patalpų inžinerinėmis sistemomis bei esama pastato ir jo inžinerinių sistemų būkle (išskyrus techninę dokumentaciją) gali iš anksto suderintu laiku.