

保守・点検仕様書

1 対象期間

賃貸借期間開始から最初の1年間はメーカー保証とする。以後、賃貸借期間満了までは受注者のメンテナンス保証期間とする。

2 対象範囲

本仕様書に基づく保守点検（点検・整備及び故障修理）の対象範囲は、室外機本体及び接続されている室内機本体、標準リモコンとする。

3 対象範囲外

- (1) 配管、配線及びダクト等
- (2) 下表に例示するメーカー指定オプション品

※ 下表は項目の例示であり、優先交渉権者の決定後、設置予定機器等を基にし、区との協議の上、具体的な項目を定めるものとする。

ア	ドレンアップキット（外付け又は天井吊形設置品）
イ	フィルター清掃機能付きパネル（専用リモコンを含む）
ウ	加湿器及びエレメント
エ	拡張アダプター
オ	集中リモコン（複数室内機の個別制御が可能なもの）
カ	風向変更板
キ	料金按分システム
ク	室外機熱交換器冷却補助装置（スカイエネカット、エコクーリングマット等）
ケ	高性能・中性能フィルター
コ	電気集塵機・エレメント（室内機の脱臭ユニットを含む）
サ	給気カバー（室外機）
シ	空気清浄ユニット・エレメント
ス	自動昇降パネル及び自動昇降装置（モーター、専用リモコンを含む）

- (3) 区が受注者の承認を得ずに移設又は増設した設備機器
- (4) 受注者の承認を得ずに改造、又は受注者指定外の部品等が使用された機器
- (5) 所定の期限を超過した室内機及び標準リモコン

4 業務内容

(1) 点検・保守

ア 「2」に定める対象設備機器各部について年2回（冷房運転前、暖房運転前）点検を行うものとする。点検項目については、以下に例示する。

※ 優先交渉権者の決定後、設置予定機器等を基にし、区と協議の上、具体的な項目を定めるものとする。

【保守点検作業項目（例示）】

- ・ 室外機・室内機の外観確認
- ・ 室外機・室内機の異常音・振動の点検
- ・ 室内機フィルターの点検
- ・ 冷房・暖房能力の確認
- ・ リモコン機能の確認

その他メーカーや型式等に応じて、必要な項目について点検を行うこと。

なお、「4(3)」に記載の「簡易点検」、フィルター清掃等をまとめて実施することも可とする。

イ 点検費用は、本契約に含むものとする。なお、次の費用は本契約には含まないものとする。

(ア) 労働安全衛生関連法及び社内規則に従い、高所作業の危険を回避するために追加で要する費用。

(イ) 「2」に定める業務の他に区の依頼で行う作業に要する費用。

(2) 故障修理

ア 対象設備機器に故障が発生した場合は、履行場所に行き点検等必要な対応を行い、区と協議の上、故障修理を行うこと。

イ 故障修理に要した費用のうち、点検に係る費用は本契約に含まれるものとする。

ウ 上記にかかわらず、施工に起因する故障の修理等、受注者の責に帰す事由による故障修理については、受注者が要する費用を負担すること。

(3) フロン類漏えい点検

ア 「フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（以下「フロン法」という。）」において管理者に課せられる「定期点検」の対象となる機種を導入する場合は、「定期点検」の要件に従い、フロン類漏えい点検を実施すること。

イ フロン法が定める「簡易点検」を実施すること。（年4回。3か月程度に1回実施）

(4) フィルター清掃等について

ア フィルター清掃を年2回（冷房運転前、暖房運転前）実施すること。

イ あらかじめ清掃計画表を作成し、それに基づき実施すること。

ウ しゅん工時に設置する室内機と同数分の予備フィルターを納入し、対応機器と照合出来るようにしておくこと。

(5) 報告書の提出

受注者は保守点検業務終了後、報告書を作成し区の確認を受けること。

5 その他

- (1) 作業実施に当たっては、施設に開始及び終了の報告をすること。
- (2) 作業及び打合せ等で施設へ入館する際、会社名・氏名等を明記した名札や腕章等を着用すること。
- (3) 機器に不具合が生じた場合は、速やかに（原則として連絡を受けた日の翌日までに）保守要員を派遣し、必要な措置をとること。
- (4) 非常時及び区が必要と判断したときは、技術員を派遣し現場確認を行うこと。
- (5) 賃貸借期間中は、問合せ及び不具合に迅速に対応できるよう常時連絡可能な体制を構築し、区及び施設へ連絡体制表を提出すること。