

Szczegółowy Opis Przedmiotu Zamówienia

REGULAMIN

Sprzątania i utrzymania należytego stanu sanitarno-porządkowego i estetycznego budynków i terenów zasobów własnych Olsztyńskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Olsztynie.

Szczegółowy zakres czynności i obowiązków Wykonawcy obejmuje:

I. W zakresie porządków i czystości powierzchni wewnętrznych:

- 1.1. Sprzątanie i zmiatanie klatek schodowych:
 - a) przedsionków, korytarzy, podestów, stopni schodowych i parapetów - **dwa razy w tygodniu** /wtorek, piątek/;
 - b) korytarzy piwnicznych, strychów - **jeden raz w miesiącu**;
 - c) **bieżące** usuwanie pajęczyn ze ścian i sufitów oraz innych śladów zabrudzeń lub obiektów (np. gum do żucia, zapalek itp.);
- 1.2. Mycie:
 - a) klatek schodowych budynków (wiatrołapy, korytarze, podesty, stopnie schodowe i podstopnie, balustrady schodowe wraz z pochwytyami, parapety) **raz w tygodniu**;
 - b) pomieszczeń ogólnodostępnych - **jeden raz w kwartale**;
 - c) drzwi wejściowych do budynków, piwnic i innych pomieszczeń ogólnodostępnych - **jeden raz w miesiącu** (w miarę potrzeby częściej);
 - d) obustronne mycie okien na klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnodostępnych - **dwa razy w roku**.

II. W zakresie utrzymania terenów zewnętrznych

1. Codzienne sprzątanie chodników, podwórzy, trawników, dróg dojazdowych, parkingów, boksów śmietnikowych (zmiatanie i zbieranie nieczystości) i innych powierzchni zewnętrznych ujętych w obmiarze (wymienione czynności należy wykonać w godzinach rannych).
2. Stała opieka nad zielenią w obsługiwanym terenie poprzez systematyczne sprzątanie, usuwanie chwastów z trawników, klombów, rabat, placów zabaw, spod drzew i żywopłotów oraz innych miejsc, które nie są przewidziane jako tereny zielone.
3. Strzyżenie żywopłotów, przycinanie gałęzi krzewów i drobnej zieleni wraz z ich usunięciem;
4. Bieżąca rekultywacja trawników i kwietników przydomowych (kwiaty i krzewy dostarcza Zamawiający).
5. Koszenie trawy, jej grabienie i wywiezienie (w terminie uzgodnionym z Zamawiającym) - pięć (5) koszeń w ciągu roku.
6. Grabienie i wywożenie liści w okresie jesiennym.
7. Gracowanie chodników i opasek wokół budynków.
8. Dokonywanie nie rzadziej niż dwa (2) razy w roku wymiany piasku w piaskownicach (termin wymiany należy każdorazowo uzgodnić z Zamawiającym) i utrzymywanie w ciągłej czystości placów zabaw.
9. Opróżnianie małych koszy na odpady zlokalizowanych na terenach objętych przedmiotem zamówienia.
10. Bieżące utrzymanie w czystości zbiornika wodnego przy ul. Złotej 9 wraz z hakowaniem roślin wodnych przy zarośnięciu powierzchni lustra wody ponad 50% w miesiącach październik-listopad (przed zamarznięciem) po uzgodnieniu terminu z Zamawiającym.
11. Dezynfekcja zabawek w okresie kwiecień-wrzesień środkiem biobójczym, zgodnie z przeznaczeniem danego produktu, dopuszczonym do użytku przez Urząd Rejestracji Produktów Leczniczych, Wyrobów

Medycznych i Produktów Biobójczych (wykaz produktów znajduje się pod linkiem: <https://bip.urpl.gov.pl/pl/biuletyny-i-wykazy/produkty-biob%C3%B3jczy>).

III. W zakresie odśnieżania

1. Bieżące odśnieżanie (bez wywozu śniegu) dróg dojazdowych, parkingów, chodników, dojść do klatek schodowych, dojść i dojazdów do śmietników, wewnętrznych dojść do przejść dla pieszych - po opadach nocnych do godziny 7.00 rano, niedziele i święta - do godziny 8.00, później według bieżących potrzeb wynikających z warunków atmosferycznych.
2. Usuwanie lodu i gołoledzi z dróg dojazdowych, chodników, przejść dla pieszych, dojść do klatek schodowych oraz posypywanie piaskiem (na bieżąco) - Wykonawca we własnym zakresie zabezpieczy się w piasek do posypywania, który będzie przechowywany w skrzyniach, w miejscach uzgodnionych z Zamawiającym.
3. Stałe utrzymywanie drożności odpływu z chodników wody z topniejącego śniegu i lodu.
4. Oczyszczanie urządzeń burzowych (acco dreny, kratki kanalizacji deszczowej) i odwodnień betonowych (rynszteków).
5. Sprzątanie i wywiezienie piasku po zimie w terminie uzgodnionym z Zamawiającym.

IV. W zakresie utrzymania stanu sanitarnego

1. Zwracanie uwagi lokatorom posiadającym psy i koty o konieczności utrzymania porządku. W przypadku zanieczyszczenia przez zwierzęta klatek schodowych i korytarzy piwnicznych, wypuszczania psów luzem, wykładania żywności na klatce schodowej i korytarzach piwnicznych itp. uwagi nie przynoszące rezultatów należy zgłosić Zamawiającemu.
2. Zgłaszanie potrzeb w zakresie tępienia gryzoni i insektów.
3. Wykonawca bezzwłocznie pisemnie powiadamia Zamawiającego o stwierdzonych faktach niewykonania obowiązków przez jednostki zajmujące się wywozem odpadów komunalnych.
4. Usuwanie zanieczyszczeń będących skutkami awarii - każdorazowo po ich powstaniu.

V. Inne

1. Bieżące porządkowanie terenu wokół śmietników wraz z wywożeniem dodatkowych rzeczy gromadzonych przez mieszkańców (gałęzie, choinki, kartony, itp.).
2. Oczyszczanie odprowadzeń od rur spustowych.
3. Bezzwłoczne powiadamianie Zamawiającego o dostrzeżonych uszkodzeniach lub wadliwym działaniu instalacji (elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej) oraz urządzeń technicznych przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców.
4. Wykonawca zgłasza wszelkie przypadki dewastacji, zanieczyszczeń lub kradzieży wyposażenia budynku.
5. Utrzymanie w czystości szafek licznikowych, skrzynek na listy, grzejników oraz tablic ogłoszeniowych, zgłaszanie konieczności naprawy i wymiany tablic ogłoszeniowych.
6. Usuwanie z budynków plakatów i ogłoszeń umieszczonych bez zgody Zamawiającego, jak również wszelkich materiałów reklamowych.
7. Wywożenie różnego rodzaju nieczystości i innych rzeczy, zgromadzonych przez najemców na korytarzach piwnicznych, strychach, klatkach schodowych i innych pomieszczeniach ogólnego użytku, po uprzednim powiadomieniu mieszkańców.
8. Wykonywanie innych czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości wynikających z obowiązujących przepisów i zarządzeń właściwych organów, w szczególności w zakresie obowiązującej Uchwały Nr XXVII/479/20 Rady Miasta Olsztyn z dnia 25.11.2020 r. w sprawie przyjęcia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Olsztyn.

V. Awaryjne

1. Awaryjne sprzątanie i zmiatanie klatek schodowych w przypadku, gdy dojdzie do ich nieprzewidywalnego i nadzwyczajnego zanieczyszczenia w wyniku działania siły przyrody albo mieszkańców.
2. Awaryjne odśnieżanie (bez wywozu śniegu) dróg dojazdowych, parkingów, chodników, dojeżdż do klatek schodowych, dojeżdż i dojazdów do śmietników, wewnętrznych dojeżdż do przejść dla pieszych – w przypadku nieprzewidywalnych i nadzwyczajnych opadów - w wyniku działania sił przyrody oraz w wyniku nieprzewidywalnych zmian warunków atmosferycznych.

Tabela nr 1. Zestawienie powierzchni zewnętrznych do sprzątania przy budynkach OTBS Sp. z o.o.

L.p.	Osiedle	Chodniki/ dojścia m ²	Drogi dojazdowe m ²	Parkingi m ²	Tereny zielone m ²	Place zabaw i place wypocz y	Schód y tereno we m ²	Śmietni k i/ place gospod a rze	Zbiorni k wodny m ²	Razem m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Złota 9, 11	498,38	1614,53	920,08	2400,98	216,04	-	55,38	310	6015,39
2	Złota 6, 8, 10	579,28	1955,09	651,18	2180,28	336,78	-	39,74	-	5742,35
3	Bałtycka 5 A.B.C.D	936,70	855,15	566,44	3214,18	226,00	44,40	26,36	-	5869,23
4	Bałtycka 5, 7, 9	233,81	0,00	1141,61	3148,01	86,70	183,6 0	34,50	-	4828,23
5	Gałczyńskiego	1552,6 0	1148,90	983,50	4799,70	222,60	25,00	28,00	-	8760,30
6	Królowej Jadwigi	240,00	1276,00	440,00	1800,00	90,00	20,50	7,00	-	3873,50
7	Pomorska	2004,25	2553,82	1375,95	6516,47	402,02	130,0 0	25,00	-	13007,51
8	Sienkiewicza 11A	494,52*	513,93†	195,19	601,25	109,82			-	1914,71
9	Żurawia 26, 26A	420,00	1284,00	875,00	4430,00	150,00	47,00	15,00	-	7221,00
10	Grunwaldzka 21A	117,00			546,00					663,00
RAZEM		6973,93	11201,42	7148,95	29636,87	1839,96	450,5 0	230,98	310,00	57895,22

* w tym opaski wokół budynku, murki oporowe i inne utwardzenia

† w tym zjazd do garażu podziemnego przy ul. Sienkiewicza 11A

Tabela nr 2. Zestawienie powierzchni wewnętrznych do sprzątania w budynkach OTBS Sp. z o.o.

&	Adres	Nr budynku	przedsionek m ²	klatka schodowa (schody + podesty) m ²	drzwi wejściowe m ²	okna m ²	cokolik m ²	piwnica /strych m ²	Razem m ²
i	2	3	4	5	6	7	8	9	10
i	Bałtycka	5A	8,20	133,40	10,42	5,76	13,70	34,10	205,58
2	Bałtycka	5B	8,00	140,70	10,42	5,76	13,70	41,40	219,98
3	Bałtycka	5C	8,30	146,90	10,42	5,76	13,70	54,70	239,78
4	Bałtycka	5D	8,20	133,40	10,42	5,76	13,70	33,50	204,98
5	Bałtycka	5	8,00	163,70	25,80	27,48	13,00	54,76	292,74
6	Bałtycka	7	4,00	89,00	7,40	7,29	13,00	39,58	160,27
7	Bałtycka	9	8,00	249,06	54,52	35,26	13,00	35,05	394,89
8	Gałczyńskie	66	12,60	233,40	15,78	9,72	22,80	51,00	345,30
9	Gałczyńskie	68	8,40	155,60	10,52	6,48	15,20	40,00	236,20
10	Gałczyńskie	70	8,40	155,60	10,52	6,48	15,20	46,50	242,70
11	Gałczyńskie	72	8,40	155,60	10,52	6,48	15,20	34,00	230,20
12	Gałczyńskie	74	8,40	155,60	10,52	6,48	15,20	38,00	234,20
13	Gałczyńskie	76	11,70	234,00	15,78	12,96	20,55	54,60	349,59
14	Królowej Jedwigi	2	8,04	141,30	13,44	10,80	13,56	39,40	226,54
15	Królowej Jedwigi	5	7,72	138,49	13,44	10,80	13,30	55,90	239,65
16	Królowej Jedwigi	6	7,72	138,49	13,44	10,80	13,30	55,90	239,65
17	Królowej Jedwigi	7	0,00	102,53	6,00	8,10	10,58	25,30	152,51
18	Królowej Jedwigi	3	3,65	65,74	5,88	3,60	6,70	27,70	113,27
19	Królowej Jedwigi	5A	3,65	65,74	5,88	3,60	6,70	27,70	113,27
20	Pomorska	10	7,90	154,90	10,42	6,48	16,00	33,50	229,20
21	Pomorska	11	7,90	135,00	10,42	6,48	14,00	30,00	203,80
22	Pomorska	16	8,28	160,28	10,42	6,48	16,00	28,70	230,16
23	Pomorska	17	8,28	142,12	10,42	6,48	14,00	51,20	232,50
24	Pomorska	18	8,28	160,00	10,42	6,48	14,00	56,52	255,70
25	Pomorska	12	8,10	139,74	11,88	6,48	17,00	50,60	233,80
26	Pomorska	13	4,05	62,15	5,94	3,24	7,00	14,92	97,30
27	Pomorska	14	8,10	142,14	11,88	6,48	17,00	51,07	236,67
28	Pomorska	15	4,05	62,15	5,94	3,24	7,00	19,05	101,43
29	Pomorska	19	8,10	146,90	11,88	6,48	17,00	68,67	259,03
30	Pomorska	20	8,10	148,00	11,88	6,48	17,00	48,67	240,13
31	Sienkiewicz	HA	13,51	287,31	9,79	41,34	29,13	175,93	557,01
32	Złota	9	8,70	200,00	6,00	10,08	6,50	84,34	315,62
33	Złota	11	17,40	325,60	12,00	25,92	15,40	134,56	530,88
34	Złota	6	8,26	257,00	22,40	17,20	32,00	105,90	442,76
35	Złota	8	4,16	148,13	11,20	8,60	16,00	50,93	239,02
36	Złota	10	8,26	257,86	22,40	17,20	32,00	105,90	443,62
37	Żurawia	26	12,72	167,59	28,10	17,91	26,36	91,18	343,86
38	Żurawia	26A	21,20	289,17	43,50	29,85	43,41	153,92	581,05
OGÓLEM			316,73	6184,29	528,01	422,27	618,89	2144,65	10214,84

