

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. 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;
2. Mycie:
 - a) klatek schodowych budynków (wiatrołapy, korytarze, podesty, stopnie schodowe i podstopnie, balustrady schodowe wraz z pochwytami, 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 części);
 - 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. Uprzątnięcie terenów wokół śmietników wraz z wywozem odpadów budowlanych przy nich złożonych – 1 raz w tygodniu.
3. Stała opieka nad zielenią w obsługiwanym rejonie 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.
4. Strzyżenie żywopłotów, przycinanie gałęzi krzewów i drobnej zieleni wraz z ich usunięciem;
5. Bieżąca rekultywacja trawników i kwietników przydomowych (kwiaty i krzewy dostarcza **Zamawiający**).
6. Koszenie trawy, jej grabienie i wywiezienie (w terminie uzgodnionym z **Zamawiającym**) – pięć koszeń w ciągu roku.
7. Grabienie i wywożenie liści w okresie jesiennym.
8. Gracowanie chodników i opasek wokół budynków.
9. Dokonywanie nie rzadziej niż 2 razy w roku wymiany piasku w piaskownicach (termin wymiany należy każdorazowo uzgodnić z **Zamawiającym**) i utrzymywanie w ciągłej czystości placów zabaw.
10. Opróżnianie małych koszy na śmieci zlokalizowanych na terenach objętych umową.
11. Bieżące utrzymanie w czystości zbiornika wodnego wraz z hakowaniem roślin wodnych przy zarosnięciu powierzchni lustra wody ponad 50% w miesiącach październik-listopad (przed zamarznięciem) po uzgodnieniu terminu z **Zamawiającym**.

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 potrzeb.
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 (accu 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.

Zamawiający

Wykonawca