

## Szczegółowy Opis Przedmiotu Zamówienia

### I. OPIS

1. Przedmiotem zamówienia jest kompleksowe sprzątanie i:

- 1) utrzymanie czystości i porządku w częściach wspólnych budynków (m. in. klatki schodowe, korytarze, piwnice, suszarnie, strychy, rowerownie);
- 2) utrzymanie czystości i porządku terenów zewnętrznych (tereny utwardzone i zielone m. in. chodniki, drogi wewnętrzne, trawniki, klomby, rabaty, place zabaw, miejsca pod koszami na śmieci, urządzenia małej architektury) łącznie z pielęgnacją (przycinanie, odchwaszczanie, podlewanie) zieleni oraz odśnieżaniem w okresie zimowym i wystawianiem koszy na śmieci we wskazanych nieruchomościach;
- 3) koszenie trawników wraz z wywozem i utylizacją powstałych odpadów;
- 4) doraźne sprzątanie nieruchomości, w tym pielęgnacja zieleni lub dodatkowe koszenia trawy;
- 5) zamówienie nie obejmuje odśnieżania dachów i usuwania sopli z wyjątkiem daszków nad wejściem do budynków;

w nieruchomościach zlokalizowanych na terenie Miasta Katowice i zarządzanych przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach dla powierzchni wskazanych dla każdej części oddzielnie.

1. Projektowane postanowienia umowy wraz z załącznikami określającymi powierzchnie wewnątrz budynków (załącznik nr 1.1 do 1.6), powierzchnie zewnętrzne, w tym powierzchnie trawników do koszenia (załącznik nr 2.1 do 2.6), standardy świadczenia (czynności, częstotliwość) usług (załącznik nr 3/3a/3b) wynikające z powszechnie obowiązujących standardów oraz pozostałe informacje określające wielkość i zakres przedmiotu zamówienia, przy czym część 2 (EB-1 Koszutka) zamówienia obejmuje tylko tereny zewnętrzne.
2. Zamówienie podzielone jest na 6 części:

**CZĘŚĆ 1: Kompleksowe sprzątanie i utrzymanie czystości i porządku w nieruchomościach położonych w dzielnicach Bogucice, Dąb, Welnowiec-Józefowiec i administrowanych przez EB-1.** Zamówienie obejmuje kompleksowe sprzątanie i:

- 1) utrzymanie czystości i porządku w częściach wspólnych budynków (m. in. klatki schodowe, korytarze, piwnice, suszarnie, strychy, rowerownie);
- 2) utrzymanie czystości i porządku terenów zewnętrznych (tereny utwardzone i zielone m.in. chodniki, drogi wewnętrzne, trawniki, klomby, rabaty, place zabaw, miejsca pod koszami na śmieci, urządzenia małej architektury) łącznie z pielęgnacją (przycinanie, odchwaszczanie, podlewanie) zieleni oraz odśnieżaniem w okresie zimowym i wystawianiem koszy na śmieci we wskazanych nieruchomościach;
- 3) koszenie trawników wraz z wywozem i utylizacją powstałych odpadów;
- 4) doraźne sprzątanie nieruchomości, w tym pielęgnacja zieleni lub dodatkowe koszenia trawy;
- 5) odśnieżanie i usuwania sopli z daszków nad wejściem do budynków.

**Aktualne powierzchnie objęte zamówieniem wg stanu na dzień 12.12.2024 r.** wynoszą: powierzchnia wewnętrzna w budynkach: 17.939,63 m<sup>2</sup>, powierzchnia terenów zewnętrznych 94.441,14 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia trawników 42.516,00 m<sup>2</sup>.

Dla nieruchomości obowiązują standardy opisane w załączniku nr 3 do projektowanych postanowień umowy.

**Opcja:**

**Maksymalne powierzchnie do sprzątania: wewnętrzne: 21.527,00 m<sup>2</sup>, zewnętrzne: 113.329,00 m<sup>2</sup>, w tym trawniki: 51.019,00 m<sup>2</sup>.**

**Gwarantowane powierzchnie do sprzątania: wewnętrzne: 14.351,00 m<sup>2</sup>, zewnętrzne: 75.552,00 m<sup>2</sup>, w tym trawniki: 34.012,00 m<sup>2</sup>.**

**CZĘŚĆ 2: Kompleksowe sprzątanie i utrzymanie czystości i porządku w nieruchomościach położonych w dzielnicy Koszutka i administrowanych przez EB-1.** Zamówienie obejmuje kompleksowe sprzątanie i:

- 1) utrzymanie czystości i porządku terenów zewnętrznych (tereny utwardzone i zielone m.in. chodniki, drogi wewnętrzne, trawniki, klomby, rabaty, place zabaw, miejsca pod koszami na śmieci, urządzenia małej architektury) łącznie z pielęgnacją (przycinanie, odchwaszczanie, podlewanie) zieleni oraz odśnieżaniem w okresie zimowym i wystawianiem koszy na śmieci we wskazanych nieruchomościach;

- 2) koszenie trawników wraz z wywozem i utylizacją powstałych odpadów;
- 3) doraźne sprzątanie nieruchomości, w tym pielęgnacja zieleni lub dodatkowe koszenia trawy.

**Aktualne powierzchnie objęte zamówieniem wg stanu na dzień 12.12.2024 r. wynoszą:** powierzchnia terenów zewnętrznych 119.118,52 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia trawników 66.483,98 m<sup>2</sup>.

Dla nieruchomości obowiązują standardy opisane w załączniku nr 3 do projektowanych postanowień umowy (z wyłączeniem czynności 1-4 powierzchnie wewnętrzne).

**Opcja:**

**Maksymalne powierzchnie do sprzątania: zewnętrzne: 142.942,00 m<sup>2</sup>, w tym trawniki: 79.780,00 m<sup>2</sup>.**

**Gwarantowane powierzchnie do sprzątania: zewnętrzne: 95.294,00 m<sup>2</sup>, w tym trawniki: 53.187,00 m<sup>2</sup>.**

**CZĘŚĆ 3: Kompleksowe sprzątanie i utrzymanie czystości i porządku w nieruchomościach położonych w centrum Miasta, w tym ul. Warszawska 6/Teatralna 9 i ul. 3 Maja 36 (budynki użytkowe o innej częstotliwości świadczenia usług) i administrowanych przez EB-3.** Zamówienie obejmuje kompleksowe sprzątanie i:

- 1) utrzymanie czystości i porządku w częściach wspólnych budynków (m. in. klatki schodowe, korytarze, piwnice, suszarnie, strychy, rowerownie);
- 2) utrzymanie czystości i porządku terenów zewnętrznych (tereny utwardzone i zielone m. in. chodniki, drogi wewnętrzne, trawniki, klomby, rabaty, place zabaw, miejsca pod koszami na śmieci, urządzenia małej architektury) łącznie z pielęgnacją (przycinanie, odchwaszczanie, podlewanie) zieleni oraz odśnieżaniem w okresie zimowym i wystawianiem koszy na śmieci we wskazanych nieruchomościach;
- 3) koszenie trawników wraz z wywozem i utylizacją powstałych odpadów;
- 4) doraźne sprzątanie nieruchomości, w tym pielęgnacja zieleni lub dodatkowe koszenia trawy;
- 5) odśnieżanie i usuwania sopli z daszków nad wejściem do budynków.

**Aktualne powierzchnie objęte zamówieniem wg stanu na dzień 12.12.2024 r. wynoszą:** powierzchnia wewnętrzna w budynkach: 12.734,66 m<sup>2</sup>, powierzchnia terenów zewnętrznych 13.640,77 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia trawników 1.193,67 m<sup>2</sup>.

Dla nieruchomości obowiązują standardy opisane w załączniku nr 3, 3a, 3b do projektowanych postanowień umowy.

Zamówienie obejmuje również budynki wymagające mycia szybów wind technikami alpinistycznymi – zaznaczone są w załączniku nr 3a do projektowanych postanowień umowy.

**Opcja:**

**Maksymalne powierzchnie do sprzątania: wewnętrzne: 15.281,00 m<sup>2</sup>, zewnętrzne: 16.368,00 m<sup>2</sup>, w tym trawniki: 1.432,00 m<sup>2</sup>.**

**Gwarantowane powierzchnie do sprzątania: wewnętrzne: 10.187,00 m<sup>2</sup>, zewnętrzne: 10.912,00 m<sup>2</sup>, w tym trawniki: 954,00 m<sup>2</sup>.**

**CZĘŚĆ 4: Kompleksowe sprzątanie i utrzymanie czystości i porządku w nieruchomościach położonych w dzielnicy Śródmieście administrowanych przez EB-3.** Zamówienie obejmuje kompleksowe sprzątanie i:

- 1) utrzymanie czystości i porządku w częściach wspólnych budynków (m. in. klatki schodowe, korytarze, piwnice, suszarnie, strychy, rowerownie);
- 2) utrzymanie czystości i porządku terenów zewnętrznych (tereny utwardzone i zielone m.in. chodniki, drogi wewnętrzne, trawniki, klomby, rabaty, place zabaw, miejsca pod koszami na śmieci, urządzenia małej architektury) łącznie z pielęgnacją (przycinanie, odchwaszczanie, podlewanie) zieleni oraz odśnieżaniem w okresie zimowym i wystawianiem koszy na śmieci we wskazanych nieruchomościach;
- 3) koszenie trawników wraz z wywozem i utylizacją powstałych odpadów;
- 4) doraźne sprzątanie nieruchomości, w tym pielęgnacja zieleni lub dodatkowe koszenia trawy;
- 5) odśnieżanie i usuwania sopli z daszków nad wejściem do budynków.

**Aktualne powierzchnie objęte zamówieniem wg stanu na dzień 12.12.2024 r. wynoszą:** powierzchnia wewnętrzna w budynkach: 3.149,64 m<sup>2</sup>, powierzchnia terenów zewnętrznych 22.298,76 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia trawników 10.365,26 m<sup>2</sup>.

Dla nieruchomości obowiązują standardy opisane w załączniku nr 3 do projektowanych postanowień umowy.

**Opcja:**

**Maksymalne powierzchnie do sprzątania: wewnętrzne: 3.779,00 m<sup>2</sup>, zewnętrzne: 26.758,00 m<sup>2</sup>, w tym trawniki: 12.438,00 m<sup>2</sup>.**

**Gwarantowane powierzchnie do sprzątania: wewnętrzne: 2.519,00 m<sup>2</sup>, zewnętrzne: 17.839,00 m<sup>2</sup>, w tym trawniki: 8.292,00 m<sup>2</sup>.**

**CZĘŚĆ 5: Kompleksowe sprzątanie i utrzymanie czystości i porządku w nieruchomościach położonych w dzielnicy Zawodzie administrowanych przez EB-3. Zamówienie obejmuje kompleksowe sprzątanie i:**

- 1) utrzymanie czystości i porządku w częściach wspólnych budynków (m. in. klatki schodowe, korytarze, piwnice, suszarnie, strychy, rowerownie);
- 2) utrzymanie czystości i porządku terenów zewnętrznych (tereny utwardzone i zielone m.in. chodniki, drogi wewnętrzne, trawniki, klomby, rabaty, place zabaw, miejsca pod koszami na śmieci, urządzenia małej architektury) łącznie z pielęgnacją (przycinanie, odchwaszczanie, podlewanie) zieleni oraz odśnieżaniem w okresie zimowym i wystawianiem koszy na śmieci we wskazanych nieruchomościach;
- 3) koszenie trawników wraz z wywozem i utylizacją powstałych odpadów;
- 4) doraźne sprzątanie nieruchomości, w tym pielęgnacja zieleni lub dodatkowe koszenia trawy;
- 5) odśnieżanie i usuwania sopli z daszków nad wejściem do budynków.

**Aktualne powierzchnie objęte zamówieniem wg stanu na dzień 12.12.2024 r. wynoszą:** powierzchnia wewnętrzna w budynkach: 11.046,73 m<sup>2</sup>, powierzchnia terenów zewnętrznych 30.859,72 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia trawników 9.397,64 m<sup>2</sup>.

Dla nieruchomości obowiązują standardy opisane w załączniku nr 3 do projektowanych postanowień umowy.

**Opcja:**

**Maksymalne powierzchnie do sprzątania: wewnętrzne: 13.256,00 m<sup>2</sup>, zewnętrzne: 37.031,00 m<sup>2</sup>, w tym trawniki: 11.277,00 m<sup>2</sup>.**

**Gwarantowane powierzchnie do sprzątania: wewnętrzne: 8.837,00 m<sup>2</sup>, zewnętrzne: 24.687,00 m<sup>2</sup>, w tym trawniki: 7.518,00 m<sup>2</sup>.**

**CZĘŚĆ 6: Kompleksowe sprzątanie i utrzymanie czystości i porządku w nieruchomościach położonych w dzielnicy Dąb, Welnowiec-Józefowiec administrowanych przez EB-6. Zamówienie obejmuje kompleksowe sprzątanie i:**

- 1) utrzymanie czystości i porządku w częściach wspólnych budynków (m. in. klatki schodowe, korytarze, piwnice, suszarnie, strychy, rowerownie);
- 2) utrzymanie czystości i porządku terenów zewnętrznych (tereny utwardzone i zielone m.in. chodniki, drogi wewnętrzne, trawniki, klomby, rabaty, place zabaw, miejsca pod koszami na śmieci, urządzenia małej architektury) łącznie z pielęgnacją (przycinanie, odchwaszczanie, podlewanie) zieleni oraz odśnieżaniem w okresie zimowym i wystawianiem koszy na śmieci we wskazanych nieruchomościach;
- 3) koszenie trawników wraz z wywozem i utylizacją powstałych odpadów;
- 4) doraźne sprzątanie nieruchomości, w tym pielęgnacja zieleni lub dodatkowe koszenia trawy;
- 5) odśnieżanie i usuwania sopli z daszków nad wejściem do budynków.

**Aktualne powierzchnie objęte zamówieniem wg stanu na dzień 12.12.2024 r. wynoszą:** powierzchnia wewnętrzna w budynkach: 3.853,73 m<sup>2</sup>, powierzchnia terenów zewnętrznych 73.008,70 m<sup>2</sup>, w tym powierzchnia trawników 45.913,81 m<sup>2</sup>.

Dla nieruchomości obowiązują standardy opisane w załączniku nr 3 do projektowanych postanowień umowy.

Zamówienie obejmuje również budynki wymagające mycia okien technikami alpinistycznymi bądź przy użyciu zwyżki – zaznaczone są w załączniku nr 1.5 do projektowanych postanowień umowy, w kolumnie nr 9.

**Opcja:**

**Maksymalne powierzchnie do sprzątania: wewnętrzne: 4.624,00 m<sup>2</sup>, zewnętrzne: 87.610,00 m<sup>2</sup>, w tym trawniki: 55.096,00 m<sup>2</sup>.**

**Gwarantowane powierzchnie do sprzątania: wewnętrzne: 3.082,00 m<sup>2</sup>, zewnętrzne: 58.406,00 m<sup>2</sup>, w tym trawniki: 36.731,00 m<sup>2</sup>.**

## **II. POZOSTAŁE WARUNKI/WYMAGANIA ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ ZAMÓWIENIA**

### **1. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej Wykonawcy**

Wykonawca w trakcie wykonywania przedmiotu zamówienia, zgodnie z paragrafem 3<sup>3</sup> projektowanych postanowień umowy jest zobowiązany do posiadania ważnej polisy ubezpieczeniowej obejmującej ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej Wykonawcy z tytułu świadczenia usług objętych umową oraz z tytułu zdarzeń, jakie mogą zaistnieć w związku z prowadzeniem prac, w następstwie, których Wykonawca jest zobowiązany do naprawienia szkody osobowej lub rzeczowej wyrządzonej osobie trzeciej w miejscu i sąsiedztwie prowadzenia prac. Polisa powinna zawierać: ubezpieczenie deliktowe, kontraktowe oraz z tytułu wprowadzenia produktu do obrotu z rozszerzeniem przynajmniej o klauzule: Dotyczącą szkód wyrządzonych przez Podwykonawców, o ile tacy będą (limit odpowiedzialności: 50% wartości umowy ubezpieczeniowej)

Dotyczącą szkód w mieniu powierzonym, które stanowiło przedmiot obróbki, naprawy, czyszczenia lub innych podobnych czynności (limit odpowiedzialności: 25% wartości umowy ubezpieczeniowej)

Dotyczącą szkód za szkody w mieniu poddanym obróbce lub innym czynnościom (limit odpowiedzialności: 25% wartości umowy ubezpieczeniowej).

Umowa ubezpieczeniowa ma być zawarta na kwotę nie mniejszą niż:

- 1) dla części 1 – 200 000 zł;
- 2) dla części 2 – 200 000 zł;
- 3) dla części 3 – 90 000 zł;
- 4) dla części 4 – 50 000 zł;
- 5) dla części 5 – 90 000 zł;
- 6) dla części 6 – 150 000 zł;

na cały przewidziany okres realizacji przedmiotu umowy.

W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia (konsorcjum firm) wystarczające będzie, aby tylko jeden z nich posiadał polisę OC spełniającą wymagania Zamawiającego.

2. Czynności, dla każdej części, należy wykonywać każdego dnia od poniedziałku do piątku w godzinach od 5.00 do 13.00 z wyjątkami wskazanymi w „Standardach świadczenia usług”, np. odśnieżanie. Czas określony przez Zamawiającego, tj. w godzinach od 5:00 do 13:00, związany jest z koniecznością wystawienia wypełnionych pojemników na odpady komunalne z miejsca ich ustawienia na miejsce ich odbioru w celu umożliwienia ich odbioru przez firmę świadczącą usługi w tym zakresie w dniach określonych w harmonogramie odbioru zamieszczonym na stronie internetowej <https://odpady.katowice.eu>.
3. Liczba osób wykonujących czynności bezpośrednio związane z utrzymaniem czystości i porządku (dozorcy) przez cały okres trwania umowy nie może być mniejsza niż minimalna wymagana przez Zamawiającego liczba osób. Dla każdej części muszą to być inne osoby. Z uwagi na zakres obowiązków osoby te muszą świadczyć usługę sprzątania w terenie we wskazanych godzinach przez cały czas każdego dnia. Jeżeli z przyczyn organizacyjnych bądź sytuacji prawnej Wykonawca nie zatrudnia osób w 8-godzinnym wymiarze czasu pracy, winien jest on tak zorganizować pracę, tj. na przykład zatrudnić dodatkową liczbę osób, aby pracownicy świadczyli usługę sprzątania w godzinach wymaganych przez Zamawiającego, tj. w godzinach od 5:00 do 13:00, czyli przez 8 godzin dziennie. W przypadku, gdy Wykonawca zatrudnia osoby z orzeczoną stopniem niepełnosprawności, których wymiar czasu pracy to mniej niż 8 godzin dziennie, Wykonawca winien jest zatrudnić stosunkowo więcej osób, tak aby zapewnić stałą – tj. 8-godzinną obecność pracowników w terenie. Powyższe rozumienie uzasadnia użyte przez Zamawiającego sformułowanie „minimalna wymagana liczba osób”, nie zaś minimalna liczba etatów”.
4. Wynagrodzenie osób uczestniczących w wykonaniu zamówienia dla każdej części nie może być mniejsze niż wynagrodzenie wynikające z ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.
5. Tereny zewnętrzne są ogólnodostępne.

6. Koszt wywozu i utylizacji skoszonej trawy ponosi wykonawca i ma wliczyć w cenę jednostką netto za koszenie 1m<sup>2</sup> trawnika, natomiast koszt wywozu i utylizacji zgrabionych liści także ponosi Wykonawca i należy go wliczyć w cenę jednostkową utrzymania terenów zewnętrznych.
7. Zamawiający dysponuje/nie dysponuje pomieszczeniami gospodarczymi/technicznymi, które mógłby bezpłatnie udostępnić Wykonawcom w poszczególnych częściach zamówienia:

- 1) dla części 1 – brak;
- 2) dla części 2 – brak;
- 3) dla części 3 – brak;
- 4) dla części 4 – brak;
- 5) dla części 5 – brak;
- 6) dla części 6 – Agnieszki 29, Bytkowska 68;

Dla każdej części zamówienia Wykonawca może wynająć w drodze przetargu wolne lokale użytkowe zarządzane przez Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach, zgodnie z treścią Zarządzenia nr 2252/2018 Prezydenta Miasta Katowice z dnia 14.11.2018 r. Informacje o terminach przetargów i zasadach ich przeprowadzania umieszczane są na stronie internetowej Miasta Katowice <https://katowice.eu/biznes/wolne-lokale-u%C5%BCytkowe>.

Ustala się wyjściowe stawki czynszu do przetargów i negocjacji dla lokali w następującej wysokości:

- 1) w strefie centrum minimum 30 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni dla lokali parterowych – frontowych i 16 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni dla pozostałych lokali tej strefy;
- 2) w pierwszej strefie miasta minimum 22 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni dla lokali parterowych – frontowych i 12 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni dla pozostałych lokali tej strefy;
- 3) w drugiej strefie miasta minimum 13 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni dla lokali parterowych – frontowych i 9 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni dla pozostałych lokali tej strefy;
- 4) w trzeciej strefie miasta minimum 10 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni dla lokali parterowych – frontowych i 7 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni dla pozostałych lokali tej strefy.

Lokale, dla których nie ustalono najemców w wyniku dwukrotnego wystawienia do przetargu wynajmuje się poza przetargiem na warunkach ustalonych w negocjacjach.

Wzór umowy stanowi załącznik do SWZ.

8. Zamawiający dysponuje/ nie dysponuje punktami poboru wody w poszczególnych częściach zamówienia:

- 1) dla części 1 – brak;
- 2) dla części 2 – brak;
- 3) dla części 3 – 3-go Maja 36 (pobór wody udostępniony przez Zamawiającego tylko w przypadku mycia windy i szybu windowego; punkt nieopomiarowany);
- 4) dla części 4 – Kozielska 4 (punkt nieopomiarowany);
- 5) dla części 5 – brak;
- 6) dla części 6 – Agnieszki 29, Bytkowska 64, Bytkowska 68, Szczecińska 37 (punkty opomiarowane);

Cena za 1m<sup>3</sup> zimnej wody:

- brutto 7,43 zł/m<sup>3</sup> obowiązująca od 01.12.2024 r. do 30.11.2025 r.