

Dotyczy części 1 i 2

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia:

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje świadczenie usług należytego utrzymania stanu sanitarno — porządkowego nieruchomości wraz z terenami przynależnymi na nieruchomościach administrowanych przez Łódzkie Nieruchomości Sp. z o.o wymienionych w załączniku nr 1 do Umowy (wykaz adresowy) zwane dalej „Usługami” .

2. W realizacji przedmiotu zamówienia, Wykonawca zobowiązany jest w szczególności do:

1) Sprzątania na zewnątrz budynku obejmującego swoim zakresem:

a) codzienne usuwanie odpadów i innych zanieczyszczeń poprzez zmiatanie oraz zbieranie z podwórzy, przejść, bram, chodników, opasek ochronnych, jezdni, dojeżdż do budynków mieszkalnych i gospodarczych zbiorowego użytku (komórek lokatorskich, pralni), garaży, schodów zewnętrznych pawilonów, oczyszczania krater ściekowych i studzienek ściekowych a także z pergoli, miejsc ustawienia pojemników na odpady komunalne oraz miejsc selektywnej zbiórki odpadów ze szczególnym uwzględnieniem dni ich wywozu; powyższe czynności zakazuje się wykonywać za pomocą dmuchaw;

b) wg potrzeb: usuwanie odpadów i innych zanieczyszczeń poprzez zbieranie z trawników na zlecenie; dezynfekowanie pergoli, wc ogólnych, usuwanie plakatów i ogłoszeń z elewacji, drzwi wejściowych, prześwitów bramowych, mycie i dezynfekcja pojemników na odpady komunalne, słupów oraz innych miejsc do tego nieprzeznaczonych; usuwanie z elewacji budynków (z miejsc dostępnych bez użycia specjalistycznego sprzętu) zanieczyszczeń spowodowanych przez ptaki , w przypadku gdy zanieczyszczenia są rażące oraz występują w wielu miejscach; usuwanie wszelkich nieczystości z koszy piwnicznych; opróżnianie koszy przydomowych i ich odkażanie; odkażanie dołów kloacalnych, ubikacji oraz rynsztoków podwórzowych i ulicznych wapnem chlorowanym lub lizolem (zakup środków chemicznych należy do Wykonawcy); mycie chodników i prześwitów bramowych; w przypadku ustawienia na powierzonym terenie pojemników na psie odchody umieszczania w nich toreb foliowych oraz opróżniania tych pojemników (koszt zakupu worków foliowych obciąża Wykonawcę); czyszczenie bud dla kotów;

c) wg potrzeb jednak nie rzadziej niż jeden raz w miesiącu: mycie numerków policyjnych, gablot, tablic ogłoszeniowych, skrzydeł bramowych, drzwi wejściowych do budynków;

d) czyszczenie i dezynfekcja rynsztoków nieskanalizowanych i ich otoczenia — 2 razy w miesiącu — w okresie od kwietnia do października, natomiast od listopada do marca — 1 raz w miesiącu — koszt zakupu środków dezynfekujących (np. chloru) ponosi Wykonawca.

2) Sprzątania wewnątrz budynków obejmującego swoim zakresem:

a) codzienne usuwanie (zmiatanie, zbieranie) odpadów i innych zanieczyszczeń (np. pajęczyn) z pomieszczeń i urządzeń budynku przeznaczonych do ogólnego użytku: korytarze, klatki schodowe, sienie, kabiny dźwigowe, WC ogólne, pralnie, suszarnie, itp.;

b) wg potrzeb jednak nie rzadziej niż jeden raz w tygodniu: mycie klatek schodowych, korytarzy, kabin dźwigowych, WC ogólnych;

c) wg potrzeb jednak nie rzadziej niż jeden raz w miesiącu: mycie balustrad schodowych, poręczy, grzejników, drzwi wejściowych do klatek schodowych, drzwi od pomieszczeń ogólnego użytku (pralnie, suszarnie, komórkowce), skrzynek listowych i liczników, kloszy oświetleniowych, pralni, suszarni, korytarzy piwnicznych oraz zmiatanie strychów i korytarzy piwnicznych;

d) wg potrzeb: dezynfekowanie zsyków, utrzymanie drożności zsyków; włączanie i wyłączanie oświetlenia na klatkach schodowych, w prześwitach bramowych oraz przed wejściami do klatek schodowych; zamieszczanie ogłoszeń i informacji dla lokatorów w miejscach do tego wyznaczonych wraz z porządkowaniem tych miejsc; wymiana bieżąca przepalonych żarówek wraz z uzupełnieniem brakujących żarówek w nieruchomościach - dotyczy pomieszczeń wspólnych nieruchomości (koszt zakupu żarówek obciąża Wykonawcę); usuwanie ptasich odchodów, nagromadzonych przez okres nie dłuższy niż 1 miesiąc i warstwie nie grubszej niż 3 cm (szczegółności z pomieszczeń strychowych); innych dodatkowych czynności związanych z przedmiotem umowy w razie zaistniałych potrzeb (np. pożaru);

e) raz na kwartał: mycie luksferów i okien (szyby zewnętrzne, wewnętrzne i ramy okienne) wraz z parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi, skrzydeł bramowych, lamperii, okładzin ściennych, gablot ogłoszeniowych, tablic informacyjnych w częściach wspólnych nieruchomości (na klatkach schodowych, strychach i w piwnicach);

3) Wykonywania prac sezonowych w okresie zimowym obejmującego swoim zakresem:

a) natychmiastowe usuwanie śniegu, lodu, błota z chodników, podwórek, wszelkich ciągów komunikacyjnych, dojeżdż, dojazdów do garaży, ulic osiedlowych, placów zabaw, parkingów osiedlowych, oczyszczanie i udrażnianie (odśnieżanie, odkuwanie lodu) pokryw studzienek telefonicznych, kanalizacyjnych (czynności te powinny być wykonane do godz. 7.00 rano); w przypadku opadów śniegu lub oblodzenia praca powinna być wykonywana systematycznie na bieżąco, aż do osiągnięcia stanu zapewniającego bezpieczeństwo poruszających się ludzi i pojazdów; w przypadku wystąpienia gołoledzi wymagane jest posypywanie piaskiem w celu utrzymania szorstkiej nawierzchni bez użycia soli i innych środków chemicznych. Zakup piasku należy do obowiązków Wykonawcy; usuwania sopli i nawisów śnieżnych z miejsc dostępnych bez użycia specjalistycznego sprzętu (daszki nad wejściami, pomieszczenia gospodarcze);

b) wg potrzeb: usuwanie nieczystości oraz nagromadzonego śniegu z trawników i zieleńców w uzgodnieniu z Zamawiającym (dotyczy nieruchomości z terenami zielonymi) — na zlecenie wywóz nagromadzonego śniegu z wąskich chodników w miejsce wyznaczone przez Zamawiającego; w pozostałych przypadkach, gromadzenie śniegu przy krawężniku chodnika, a na terenie podwórek w miejscach nie utrudniających prawidłowej komunikacji; zabrania się składowania śniegu przy ścianach budynku;

c) od momentu wystąpienia przymrozków i w okresie zimy: zabezpieczanie grzejników na parterach budynków, rur wodociągowych w ubikacjach ogólnych oraz hydrantów-zdźwój podwórzowych (zakup materiałów niezbędnych do tego celu należy do obowiązków Wykonawcy); zabezpieczenie WC ogólnych poprzez palenie w piecu węglem tj. zapewnienie w WC ogólnych w okresie zimy stałej temperatury uniemożliwiającej zamarzanie wody w rurach (zakup węgla należy do obowiązków Wykonawcy);

4) Wykonywania prac sezonowych wyłącznie na zgłoszenie Zamawiającego, w okresie wiosna — jesień obejmującego swoim zakresem:

Wg potrzeb — na zlecenie: sprzątanie i konserwacja terenów zielonych poprzez usuwanie nieczystości i śmieci; grabienie, rekultywacja i odtwarzanie zniszczonych części trawników i kwietników, podlewanie nowych nasadzeń, sianie trawy (zakup nasion trawy należy do obowiązków Wykonawcy); podlewanie trawników i terenów zielonych wskazanych przez Zamawiającego; okopywanie krzewów na okres zimy; koszenie trawników; wywożenie skoszonej trawy, liści oraz gałęzi w workach foliowych niezwłocznie po zakończeniu prac; Wykonawca winien wywozić skoszoną trawę gałęzie i liście do kompostowni oraz okazywania dowodów przekazania odpadów na żądanie Zamawiającego; przycinanie żywopłotów oraz krzewów; sprzątanie terenów zielonych będzie się odbywało 2 miesiące w ciągu trwania umowy na zlecenie ze wskazaniem adresu nieruchomości, terminu oraz powierzchni terenu zielonego.

5) Wykonywanie prac ogólnoporządkowych (doraźnych):

a) terminowe (max. 3 dni od otrzymania od Zamawiającego) doręczanie wszystkim Najemcom lokali mieszkalnych i użytkowych oraz przyjmowanie od najemców potwierdzeń odbioru zawiadomień o zmianach stawek czynszowych, książeczek czynszowych, powiadomień o konieczności wnoszenia dopłat bądź potrąceń za media, powiadomień o stanie konta najemcy, upomnień o zaległościach czynszowych i wynikających z innych tytułów; pracownicy Wykonawcy zobowiązani są do zachowania w tajemnicy danych, w których posiadanie weszli podczas roznoszenia korespondencji w związku z wykonywaniem niniejszej umowy (Ogólne Rozporządzenie o Ochronie Danych Osobowych 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r.); korespondencja dostarczana winna być roznoszona w dni robocze w godzinach 1600-2000, a w dni wolne od pracy w godzinach 900-1500; nie dostarczoną korespondencję Wykonawca zobowiązany jest zwrócić Zamawiającemu w terminie dwóch dni od daty jej niedostarczenia;

b) terminowe wywieszanie flag państwowych, papieskich, miejskich w dni świąteczne i uroczystości państwowe na terenie wszystkich nieruchomości (zakup flag należy do obowiązków Wykonawcy);

c) bieżąca wymiana uszkodzonych żarówek w częściach wspólnych (klatkach schodowych, piwnicach, korytarzach, bramach, wc ogólnych, itp.) w posesjach objętych umową (zakup żarówek należy do obowiązków Wykonawcy);

d) bieżące usuwanie z budynków oraz pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku ogłoszeń, plakatów, afiszy, napisów, rysunków umieszczonych bez zgody Zamawiającego;

e) w przypadku pojawienia się napisów na elewacji budynków i częściach wspólnych nieruchomości, Wykonawca zobowiązuje się do ich usunięcia w ciągu 24 godzin po uzgodnieniu z Zamawiającym (administrator) kolorystyki ich zamalowywania;

f) sygnalizowanie Zamawiającemu o nieterminowym wywozie nieczystości z terenu nieruchomości oraz o uszkodzeniach i nieprawidłowościach związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości;

g) usuwanie graffiti w ciągu 24 godzin z elewacji nieruchomości zabezpieczonych nanopowłoką anty graffiti Easy-on (określonych w wykazie adresowym) za pomocą środka dedykowanego dla ww. powłoki zgodnie z instrukcją usuwania graffiti:

- na początku zawsze należy przetestować produkt na nierzucającej się w oczy, niewielkiej powierzchni tak, aby upewnić się, że wybrany środek jest odpowiedni dla tego zastosowania, środek nanosi się na powierzchnię sprayem, pędzlem lub czyścikiem i pozostawia na 1-4 minuty — środek penetruje graffiti lub plamy,

- grubość graffiti wpływa na ilość czasu potrzebną do usunięcia graffiti przez środek chemiczny, ponieważ musi on przeniknąć w głąb graffiti, na starych graffiti, jeśli to konieczne, można potrzebować powierzchnię szorstką o szorstkim włosiu, następnie powierzchnię należy wytrzeć czystą, suchą szmatką, ewentualnie należy przemyć wodą, żeby ostatecznie usunąć graffiti oraz brud i zneutralizować powierzchnię, następnie pozostawić powierzchnię do wyschnięcia i (jeśli konieczne) powtórzyć czynność, woda neutralizuje środek do usuwania graffiti — nie używa się środka na wilgotnej lub mokrej powierzchni;

6) Dokonywania codziennego przeglądu obsługiwanego terenu ze szczególnym uwzględnieniem właściwego wykonywania zadań wynikających z przyjętych obowiązków.