

Opis przedmiotu zamówienia

„Bieżące utrzymanie budynków Wspólnot Mieszkaniowych Miodowa 1-3 oraz Poznańska 14-28 i terenów przyległych do nieruchomości wg załączników (Miodowa i Poznańska tereny)”.

I. Termin wykonania zamówienia: od 01.03.2024 r. do 28.02.2025 r.

II. Przedmiot zamówienia: Przedmiotem zamówienia jest bieżące utrzymanie czystości wewnątrz obiektów oraz na terenach zewnętrznych przyległych do danej nieruchomości.

III. Opis przedmiotu zamówienia:

I. Utrzymanie czystości terenów wewnętrznych - czynności powyższe obejmują:

- zamiatanie klatek schodowych od ostatniej kondygnacji do poziomu piwnic, obmiatanie kurzu i pajęczyn – codziennie (z wyjątkiem sobót, niedziel, świąt);
- mycie pomieszczeń wspólnego użytku (tj. suszarnie, pralnie, rowerownie itp.) – raz na miesiąc;
- mycie klatek schodowych od ostatniej kondygnacji do poziomu piwnic (wraz z zejściem do piwnic) przynajmniej 1 raz w tygodniu oraz częściej wg potrzeb;
- dezynfekcja posadzek klatek schodowych – raz w miesiącu;
- dezynfekcja korytarzy piwnicznych, klatek schodowych, schodów piwnicznych, pomieszczeń wspólnych, po wyciekach fekaliów z kanalizacji oraz innych zdarzeń, np. zalań, zanieczyszczeń, itp. - niezwłocznie po usunięciu awarii – o czym wykonawca zobowiązany jest powiadomić administratora;
- mycie lamperii klatek schodowych – minimum raz w miesiącu, w przypadku pojawienia się zabrudzeń na bieżąco,
- mycie okien na klatkach schodowych, w korytarzach piwnicznych, w pomieszczeniach wspólnych tj. w suszarniach, rowerowniach, pralniach itp. – raz na kwartał;
- mycie okien doświetlających piwnice lokatorskie (na zewnątrz budynku) – raz na kwartał, a w okresie koszenia traw na bieżąco;
- mycie drzwi wejściowych do budynków oraz do pomieszczeń administracyjnych i wspólnego użytku (w tym doczyszczanie powierzchni po ogłoszeniach, naklejkach itp.) usuwanie z tablic ogłoszeniowych nieaktualnych informacji oraz ich doczyszczanie, ścieranie parapetów i balustrad, skrzynek pocztowych, włączników światła, gazowych itp., grzejników – minimum raz w tygodniu, w przypadku pojawienia się zabrudzeń każdorazowo,
- zamiatanie korytarzy piwnicznych i pomieszczeń technicznych – minimum raz w tygodniu;
- przeprowadzanie deratyzacji 2 razy w roku:
 - 1) od 15 kwietnia do 31 maja;
 - 2) od 15 września do 31 października oraz w razie potrzeby,
- usuwanie martwych gryzoni oraz zwierząt;
- usuwanie legowisk, np. kotów;
- usuwanie przedmiotów wielkogabarytowych z pomieszczeń wspólnego użytku tj. suszarni, pralni, rowerowni, węzłów c.o., klatek schodowych, korytarzy piwnicznych na bieżąco, wykonawca zobowiązany jest do ich wywozu we własnym zakresie do punktów odbioru;

2) Utrzymanie czystości terenów zewnętrznych - czynności powyższe obejmują:

- codzienne sprzątanie terenów przyległych do budynków (chodniki, place zabaw, placówki gospodarcze, zieleńce, parkingi, drogi dojazdowe, schody terenowe, gajgery, opaski, cieki wodne itp.) poprzez zamiatanie, grabienie, usuwanie śmieci tj. butelek, papierów, zanieczyszczeń pozostawionych przez zwierzęta, usuwanie zieleni z terenów utwardzonych tj. chodniki, opaski, dojścia do budynków, schody terenowe, korytka odpływowe, placówki gospodarcze itp.;

- codzienne dbanie o czystość na placykach gospodarczych oraz otoczenia pojemników/kontenerów na śmieci (kartony itp. zalegające na placykach gospodarczych należy podzielić na mniejsze części i uprzątnąć do pojemników na odpady segregowane), opróżnianie koszy terenowych na obsługiwanym rejonie,
- usuwanie na bieżąco zanieczyszczeń (tj. odchody zwierząt itp.) z terenów utwardzonych (chodniki, opaski itp.) oraz daszków nad wejściem do klatek ;
- usuwanie zanieczyszczeń (tj. śmieci oraz liści) z żywopłotów i krzewów;
- grabienie opadłych liści wraz z załadunkiem i wywozem na miejsce składowania odpadów biodegradowalnych;
- udział w pracach związanych z nasadzeniem drzew i krzewów, dbanie o nowoposadzone rośliny oraz podlewanie roślin;
- wiosenne sprzątanie (po zakończeniu okresu jesienno- zimowego), tj. zmiatanie piasku lub innego kruszywa użytego do posypywania powyższych terenów oraz czyszczenie kratek ściekowych z zalegającego piasku lub innego materiału;
- usuwanie martwych gryzoni oraz zwierząt.

- * Pielęgnacja terenów zielonych:

Wykaszenie traw i obcinanie żywopłotów oraz formowanie wszelkich krzewów, wycinanie odrostów drzew/krzewów wraz z załadunkiem i wywozem odpadów biodegradowalnych na miejsce ich unieszkodliwienia lub odzysku. Prace związane z utrzymaniem zieleni należy wykonać minimum 4 razy w roku. W przypadku przedłużającego się okresu intensywnego wzrostu traw i krzewów, Zamawiający dopuszcza konieczność zlecenia kolejnego etapu koszenia w ramach bieżącego wynagrodzenia.

Termin na wykonanie - prac 2 tygodnie od dnia wyznaczonego przez Zamawiającego. Termin rozpoczęcia prac wykaszania traw i formowania krzewów będzie podany drogą e- mailową z 3 dniowym wyprzedzeniem. Bieg terminu liczony od wskazanej przez Zamawiającego daty dla każdej WM objętej umową.

Wykonawca zobowiązany jest do poinformowania Zleceniodawcy o każdorazowym zakończeniu prac na danym rejonie w celu bieżącej kontroli wykonania prac przez administratora.

- podczas wykaszania traw należy bezwzględnie używać parawanów ochronnych.

W przypadku stwierdzenia przez administratora nieprawidłowości związanych z przycięciem krzewów oraz koszeniem trawy, nieprawidłowości te należy niezwłocznie usunąć.

W przypadku wystąpienia niekorzystnych warunków pogodowych (tj. intensywne opady) dopuszcza się odstąpienie od wykonania koszenia. Termin wykonania prac zostaje wydłużony o dni w których wystąpiły niekorzystne warunki pogodowe. Wykonawca ma obowiązek zgłoszenia Zamawiającemu dni, w których nie przystąpi do pracy z uwagi na niekorzystne warunki atmosferyczne.

Wykonawca ponosi materialną odpowiedzialność za zniszczenia drzew oraz krzewów powstałe podczas pielęgnacji terenów zielonych.

-* Odśnieżanie:

Prace związane z odśnieżaniem należy rozpocząć niezwłocznie po wystąpieniu opadów – czas reakcji 1 godzina. W przypadku całodziennych opadów śniegu tereny utwardzone należy utrzymywać na bieżąco do godziny 19:00 W czasie nocnych opadów śniegu prace odśnieżania należy rozpocząć od godziny 5⁰⁰ rano, a w przypadku dużej ilości śniegu i występujących oblodzeń, prace należy prowadzić również w soboty niedziele i święta; (zasady te same jak powyżej)

Do obowiązków Wykonawcy należą również oprócz odśnieżania:

- usuwanie oblodzeń z terenów utwardzonych (chodniki, schody terenowe, parkingi, drogi dojazdowe, placówki gospodarcze itp.), które powinno odbywać się przy użyciu środków chemicznych dopuszczonych do stosowania np. chlorek sodu oraz piasku;
- wywóz śniegu w okresie intensywnych opadów, jeżeli zaistnieją takie potrzeby,
- usuwanie sopli lodowych i nawisów śnieżnych z daszków nad wejściami do klatek;
- do odśnieżania należy używać środków transportu o ładowności do 5t;
- masa całkowita sprzętu przeznaczonego do utrzymania chodników wraz z osprzętem nie może przekroczyć 2,5t;
- dopuszcza się w sezonie zimowym użycie sprzętu powyżej 2,5 t jedynie przy używaniu pługa bocznego do utrzymania chodników położonych bezpośrednio przy jezdni przy założeniu, że pojazd porusza się wyłącznie po jezdni.

Wykonawca zobowiązany jest do poinformowania Zleceniodawcy o każdorazowym wykonaniu prac na danym rejonie w celu bieżącej kontroli wykonania prac przez administratora.

3) Dodatkowe obowiązki:

- zgłaszanie się 3 razy w tygodniu (tj. poniedziałek, środa, piątek) oraz ostatniego roboczego dnia każdego miesiąca w siedzibie MZN przy ul. 1 Maja 55 (w Dziale Administrowania Nieruchomościami i Analiz Mediów, w Dziale Czyszczeń i Windykacji, w Dziale Ekonomiczno-Finansowym oraz w Sekcji Wspólnot Mieszkaniowych) po odbiór korespondencji i dostarczanie jej mieszkańcom do 3 dni po jej otrzymaniu, w razie potrzeby (np. ogłoszenia o braku wody, gazu, energii, itp.) również na wezwanie telefoniczne;

- Wykonawca zobowiązuje się do ochrony danych osobowych, do których będzie miał dostęp w trakcie realizacji umowy, a także po jej ustaniu zgodnie z wymogami wynikającymi z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781 ze zm.).

Jednocześnie zobowiązuje się Wykonawcę do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji dotyczących przedmiotu umowy, z zastrzeżeniem sytuacji, kiedy obowiązek ich ujawnienia będzie wynikać z przepisów powszechnie obowiązującego prawa lub jeśli będzie to konieczne dla prawidłowej realizacji umowy bądź, kiedy informacje staną się jawne lub powszechnie dostępne. Naruszenie obowiązku zachowania poufności przez Wykonawcę uprawnia Zamawiającego do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia oraz do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

- zgłaszanie wszystkich usterek, które wystąpiły na obsługiwanych rejonach w Dziale Eksploatacji przy ul. Dworcowej 17E lub w Dziale Administrowania Nieruchomościami i Analiz Mediów;

* usterki zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców należy zgłaszać natychmiast po ich zauważeniu (ubytki w płytach chodnikowych, zapadliska, wybite szyby, brak pokryw na studzienkach kanalizacyjnych, deszczowych, itp.);

- gaszenie światła zewnętrznego – codziennie rano;

- odczyty stanów liczników wody (głównych oraz lokatorskich) – wg potrzeb;

- bieżąca współpraca z administratorem budynku;

- natychmiastowe zgłaszanie dewastacji i kradzieży administratorowi;

- bezzwłoczne zgłaszanie przebywania osób postronnych w pomieszczeniach wspólnego użytku;

- zgłaszanie przesyłków przy kontenerach;

- w czasie trwania umowy Wykonawca, zgodnie z Uchwałą nr IV.52.2021 z dnia 29 kwietnia 2021r. Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój w sprawie ustalenia regulaminu utrzymania czystości i porządku na

terenie miasta Jastrzębie-Zdrój – wraz z późniejszymi zmianami, zobowiązany jest do utrzymania zimowego i letniego chodników przyległych do drogi publicznej i położonych wzdłuż obsługiwanych nieruchomości;

– Wykonawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów zużycia mediów tj. energii elektrycznej, dostarczania wody, odprowadzania ścieków i opłaty abonamentowej niezbędnych do bieżącego utrzymania budynków. Obciążenia dokonywane będą w oparciu o odczyty liczników a w przypadku ich braku wg ryczałtu ustalonego przez Zamawiającego oraz średnich cen obowiązujących w danym okresie dla budynków, których dotyczy w/w umowa.

- Wykonawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów zużycia wody potrzebnej do bieżącego podlewania nowoposadzonych drzew i krzewów.

4) Zasady kontroli i oceny wykonywanego zadania:

1. Ocena wykonywania powierzonych obowiązków odbywać się będzie poprzez kontrolę i przeglądy dokonywane przez Zamawiającego, a także poprzez comiesięczne sporządzanie przez Wykonawcę protokołów z wykonywanych prac, które zatwierdzane będą przez Zamawiającego.
2. Kontrole i przeglądy będą odbywać się w trakcie wykonywania i po zakończeniu zlecenia.
3. Uchybienia stwierdzone podczas przeprowadzanych kontroli i przeglądów dokumentowane będą w formie notatek służbowych.

5) Warunki ogólne:

- 1) Zakup piasku, soli oraz materiałów niezbędnych do bieżącego utrzymania nieruchomości należy do wykonawcy usługi.
- 2) Do wykonywania zleconych prac należy używać środków, materiałów i narzędzi posiadających atesty, certyfikaty, dopuszczenie do stosowania.
- 3) Wykonawca wykaże, że dysponuje lub będzie dysponował przy wykonywanych pracach odpowiednim sprzętem do utrzymania zimowego (obligatoryjnie jeden z wymienionych: pługopiaskarki, pługo-piaskarko-solarki, ciągnik z pługiem bocznym, quad z pługiem lub multikar z pługiem)
- 4) Odzież robocza, którą wykonawca zapewnia dla swoich pracowników, powinna posiadać widoczne logo firmy lub kamizelki ochronne (odblaskowe).
- 5) Wykonawca ma obowiązek oznakowania pojazdów w sygnalizację świetlną zgodnie z przepisami o ruchu drogowym.
- 6) Za wypadki i szkody powstałe w wyniku prowadzonych prac odpowiada Wykonawca.
- 7) Wykonawca zobowiązany jest posiadać opłaconą polisę, a w przypadku jej braku inny dokument potwierdzający, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia.

6) Zamawiający zastrzega sobie możliwość naliczenia kar umownych:

- 1) Za odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron z przyczyn zależnych od Wykonawcy w wysokości 10 % maksymalnego wynagrodzenia brutto **dla każdej Wspólnoty Mieszkaniowej odrębnie.**
- 2) W przypadku stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonania jakiegokolwiek czynności objętej zakresem niniejszej umowy za wyjątkiem koszenia w wysokości 100,00 zł brutto **dla każdej klatki Wspólnoty Mieszkaniowej odrębnie.** W przypadku dwukrotnego stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonania jakiegokolwiek czynności objętej zakresem niniejszej umowy za wyjątkiem koszenia w wysokości 200,00 zł brutto dla każdej klatki Wspólnoty Mieszkaniowej odrębnie;

3) W przypadku stwierdzenia nieprawidłowo dostarczonej korespondencji w wysokości 30,00 zł brutto **dla każdej klatki Wspólnoty Mieszkaniowej odrębnie.**

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego utrzymania terenów zielonych tzn. wysokość trawy powyżej 10 cm, nie obcięcie żywopłotów, nie uformowanie krzewów, odrostów, itp. w wysokości 100,00 zł brutto **dla każdej klatki Wspólnoty Mieszkaniowej odrębnie.** W przypadku dwukrotnego stwierdzenia nieprawidłowego utrzymania terenów zielonych tzn. Wysokość trawy powyżej 10 cm, nie obcięcie żywopłotów, nie uformowanie krzewów, odrostów, itp. W wysokości 200,00 zł brutto **dla każdej klatki Wspólnoty Mieszkaniowej odrębnie;**

4) Za opóźnienie w dostarczeniu Zamawiającemu stosownych dokumentów potwierdzających posiadanie ubezpieczenia OC wobec osób trzecich – w wysokości 0,5% maksymalnego wynagrodzenia brutto dla każdej Wspólnoty Mieszkaniowej odrębnie – za każdy dzień opóźnienia, liczone do dnia wyznaczonego na dostarczenie stosownego dokumentu, niezależnie od kar umownych z tytułów określonych wyżej.

5) Zamawiający w przypadku trzykrotnego stwierdzenia niewykonania lub nienależytego wykonania umowy zastrzega sobie możliwość rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym oraz naliczenia kar za odstąpienie od umowy z winy Wykonawcy. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyny wyrażonej w niniejszym ustępie strony dokonują inwentaryzacji wykonanych prac. W przypadku niedotrzymania warunków umowy Zamawiający nie zapłaci Wykonawcy wynagrodzenia za prace ujęte w umowie za okres od dnia stwierdzenia przypadku niedotrzymania umowy do dnia rozwiązania umowy.

6) W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy Zamawiający uprawniony jest do wykonania zleconych prac we własnym zakresie, obciążając kosztami Wykonawcę za wykonanie tych prac.

7) Zamawiający jest uprawniony do potrącenia z faktur Wykonawcy kar umownych i ewentualnie odszkodowań uzupełniających, a ponadto kwot należnych od Wykonawcy z innych tytułów wynikających z niniejszej umowy np. z tytułu zużycia energii elektrycznej, wody itp. Dotyczy to również kwot należnych z tytułu szkód wyrządzonych przez Wykonawcę przy wykonaniu umowy.

8) Wykonawca wyraża zgodę na potrącanie kwot należnych z tytułów określonych wyżej bez uzyskiwania dodatkowej zgody.

9) Zamawiający dopuszcza możliwość naliczenia każdej z kar umownych określonych wyżej. Kary umowne mogą być naliczone niezależnie i wielokrotnie.

10) Zapłata kar przez Wykonawcę lub potrącenie przez Zamawiającego kwoty kar z płatności należnej Wykonawcy nie zwalnia Wykonawcy z obowiązku ukończenia prac lub jakichkolwiek innych obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

11) Jeżeli wysokość zastrzeżonych kar umownych nie pokrywa poniesionej szkody, Zamawiający może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.