

Sprzątanie powierzchni wewnętrznych budynków administrowanych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy

I. Usługa podstawowa - sprzątanie powierzchni wewnętrznych budynków administrowanych przez Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Żoliborz

Klasyfikacja wg CPV

90910000-9 – Usługi sprzątania

90911200-8 – Usługi sprzątania budynków

90911300-9 – usługi czyszczenia okien

Powierzchnia wewnętrzna

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie usługi polegającej na sprzątaniu i utrzymaniu w czystości powierzchni wewnętrznej budynków administrowanych przez ZGN Żoliborz.

Powierzchnie wewnętrzne, razem: **27.832,03 m²**

Szczegółowe, tabelaryczne zestawienie adresów nieruchomości wraz z ich powierzchnią do sprzątania zawiera Tabela nr 1.

Zakres czynności:

utrzymanie czystości wewnątrz budynków:

1. Sprzątanie w terminie od 01.07.2024 r. do 01.07.2025 r. (zamiatanie, usuwanie wszelkich nieczystości) 5 x w tygodniu (od poniedziałku do piątku) klatek schodowych, kabin dźwigów osobowych, komór zsykowych i śmieciowych (w tym komory dolnej).
2. Utrzymanie w należytej czystości poręczy, parapetów, tablic informacyjnych, grzejników, kloszy, skrzynek pocztowych, w tym przynajmniej jednokrotne mycie w ciągu tygodnia, oraz innego wyposażenia nieruchomości wskazanego przez Administratora ZGN.
3. Usuwanie na bieżąco pajęczyn w budynkach.
4. Sprzątanie pomieszczeń wspólnego użytku:
 - piwniczne ciągi komunikacyjne co najmniej 2 x w miesiącu.
 - strychy, pralnie, suszarnie i inne co najmniej 1 x na kwartał w okresie od 01.07.2024 r. do 01.07.2025 r.
1. Sprzątanie hal garażowych:
 - bieżące usuwanie drobnych nieczystości, śmieci oraz informowanie na bieżąco ZGN o zalegających przedmiotach, w tym gabarytach i innych.
 - bieżące czyszczenie odwodnień liniowych znajdujących się w hali garażowej, przy wjazdach do tych hal oraz w innych miejscach danej nieruchomości (w przypadku stwierdzenia braku drożności ww. odwodnień przez przedstawiciela ZGN, Wykonawca przeprowadzi kompleksowe czyszczenie tych odwodnień w ramach przedmiotowej umowy).
6. Mycie klatek schodowych (w tym balustrady, schody, podesty, wejścia do budynków, grzejniki, skrzynki na listy) 2 x w miesiącu (wg uzgodnionego harmonogramu - 1 mycie do 15-ego każdego miesiąca, 2 mycie do 30-ego każdego miesiąca) z zastosowaniem środków dezynfekujących (zaleca się stosowanie preparatów zapachowych), mycie kabin dźwigów osobowych co najmniej 1 x w tygodniu (dzień tygodnia do uzgodnienia z Administratorem ZGN) z zastosowaniem środków dezynfekujących (zaleca się stosowanie preparatów zapachowych). ***Prace w zakresie sprzątania, mycia klatek schodowych, kabin dźwigów osobowych winny być wykonane do godz. 15⁰⁰. Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt zapewnia wodę niezbędną do realizacji umowy.***
 - a) Posadzki wejść do budynków, podestów wejściowych kondygnacji **należy myć codziennie**, a w przypadku budynku przy ul. Marii Kazimierzy 1 **również posadzkę 1 piętra wraz ze schodami prowadzącymi na 2 piętro.**

- b) W przypadku budynków przy ul. Mickiewicza 65, Marii Kazimierzy 18/26 - posadzki korytarzy kondygnacji naziemnych stanowiących dojście do lokali mieszkalnych oraz klatki schodowej należy myć w miarę potrzeb nie rzadziej niż 1 raz w tygodniu.
- c) W przypadku pozostałych budynków mycie posadzek klatek schodowych, korytarzy, schodów, podestów, oraz balustrad i parapetów, nie rzadziej niż – 1 raz w tygodniu.
- d) **Codziennie mycie wind – należy unikać nadmiernego używania wody - według zaleceń producenta (Załącznik 4 do OPZ)**

- M. Kazimierzy 18/26 – KONE
- M. Kazimierzy 1 – LIFT- POL
- Mickiewicza 65 – LIFT – POL
- Sybilli 9 - ORONA
- Powązkowska 44B - KONE

7. Mycie drzwi wejściowych do klatek schodowych wraz z numerkiem posesyjnym i urządzeniem domofonowym zlokalizowanym przy drzwiach nie mniej niż 4 x w miesiącu, nie rzadziej niż 1 raz w tygodniu (w uzgodnieniu z administratorem budynku). Z uwagi na możliwość uszkodzenia urządzenia wskazane jest czyszczenie na sucho, należy unikać nadmiernego używania wody.

8. Mycie drzwi pomieszczeń wspólnego użytku (za wyjątkiem drzwi wejściowych do klatek schodowych) 1 x na kwartał, natomiast w szczególnych przypadkach w miarę potrzeb.

9. Mycie lamperii, luksferów – w miarę potrzeb – nie rzadziej niż 4 x w roku (jeden x na kwartał),

10. Mycie okien wraz z parapetami na klatkach schodowych i w pomieszczeniach ogólnych- wg potrzeb nie rzadziej niż 2 razy w roku, natomiast w szczególnych przypadkach w miarę potrzeb.

Do sprzątania powierzchni wewnętrznych budynków Wykonawca jest zobowiązany stosować środki o działaniu wirusobójczym.

dodatkowe czynności:

11. Bieżące uzupełnianie wszelkich druków, informacji na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych, między innymi: regulaminu porządku domowego, instrukcji p. poż., informacji o własności budynku, o pracy pogotowia awaryjnego, harmonogramu sprzątania posesji itp.

12. Bieżące usuwanie reklam itp. z tablic informacyjnych oraz np. drzwi wejściowych do klatek schodowych, ścian budynków, słupów oświetlenia terenu.

13. Wykładanie trutek na szczury na terenie nieruchomości będących przedmiotem zamówienia dwa razy do roku, a ponadto wg potrzeb zgodnie z zaleceniami Zamawiającego (truciznę zakupuje Wykonawca we własnym zakresie i na własny koszt).

14. Bieżące uzupełnianie braków w oświetleniu (wymiana źródeł światła tej samej mocy i tego samego rodzaju – wykonawca zapewnia materiał we własnym zakresie i na własny koszt) w częściach wspólnych i wszystkich ogólnodostępnych pomieszczeniach danej nieruchomości z wyłączeniem oświetlenia wind, pomieszczeń technicznych, oświetlenia terenu oraz hal garażowych.

15. Usuwanie ze strychów, korytarzy piwnicznych, pralni i suszarni wszelkich zalegających przedmiotów, w tym gabarytów i innych - na bieżąco - po uzgodnieniu z ZGN.

16. Wywieszanie flag w święta narodowe oraz w dni wskazane przez ZGN (flagi zapewnia wykonawca).

ponadto:

17. Bezwzględne powiadamianie ZGN:

- o dostrzeżonych uszkodzeniach lub wadliwym działaniu urządzeń i instalacji wod-kan, gazowych itp.,
- o niedrożnych zapchanych zsyphach oraz przepełnionych pojemnikach na śmieci,
- o stwierdzonych faktach niewykonania obowiązków przez firmy świadczące usługi w zakresie wywozu nieczystości stałych z budynków i ich otoczenia,
- o składowaniu przez lokatorów w korytarzach piwnicznych, suszarniach, pralniach, na strychach przedmiotów o dużych gabarytach i materiałów łatwopalnych,

- o stwierdzonych przypadkach dewastacji i niszczenia mienia znajdującego się na obsługiwanym terenie (a w szczególności sprzętu zabawowego, uszkodzeniu lub kradzieży przykryw studzienek kanalizacyjnych itp.), a w razie zaistnienia zagrożenia dla życia i zdrowia ludzkiego lub zniszczenia mienia znacznych rozmiarów, również natychmiastowe zawiadomienie Policji, Straży Miejskiej, Pogotowia Ratunkowego lub odpowiedniego Pogotowia Awaryjnego - Technicznego, o zwierzętach znajdujących się bez opieki na terenie nieruchomości.

oraz:

- codzienne kontaktowanie się (osobiste lub telefoniczne) z Działem Eksploatacji ZGN w celu wymiany uwag dotyczących stanu porządkowego na obsługiwanym terenie,

II. Dodatkowe usługi w zakresie utrzymania porządku i czystości nieruchomości administrowanych przez ZGN Żoliborz

1. Mycie hal garażowych

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie usługi polegającej na umyciu cztery razy w roku (kwiecień, wrzesień, listopad, styczeń) hal garażowych znajdujących się w budynkach administrowanych przez ZGN Żoliborz.

Powierzchnie hal, razem: **11 814,75 m²**

Szczegółowe, tabelaryczne zestawienie adresów budynków z halami garażowymi wraz z ich powierzchnią do umycia zawiera Tabela nr 1.

Do zakresu czynności należy:

- Mycie hal garażowych – maszynowo, natomiast w przypadku miejsc trudnodostępnych mycie należy wykonać metodami tradycyjnymi
- Sprzątanie i mycie wjazdów
- Mycie bram garaży
- Mycie urządzeń PPOŻ, wyłączników w halach garażowych

W związku z powyższym wykonawca zobowiązany jest do:

- każdorazowo termin realizacji danego mycia (w tym rozpoczęcia i zakończenia) należy uzgodnić z Działem Eksploatacji ZGN,
- użycia profesjonalnych maszyn i urządzeń – ręcznych i mechanicznych,
- użycia odpowiednio dobranych środków czystości,
- wykonania usługi przez dobrany i odpowiednio przeszkolony personel.

2. Prace na wysokości - mycie okien

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie prac wysokościowych polegających na umyciu 1 raz w roku (maj) okien na zewnątrz w kompleksie budynków przy ul. Marii Kazimiery 18-26 w Warszawie.

Powierzchnia okien w m², razem: **346,14 m²**

W związku z powyższym wykonawca zobowiązany jest:

- każdorazowo termin mycia okien (w tym rozpoczęcia i zakończenia) należy uzgodnić z Działem Eksploatacji ZGN;
- prace wysokościowe należy wykonywać z użyciem technik alpinistycznych, co eliminuje konieczność wykorzystywania ciężkiego sprzętu czy też konstruowania drogich rusztowań;
- pracownicy do wykonania tej usługi muszą posiadać niezbędne uprawnienia i kwalifikacje;
- podczas realizacji usługi wykorzystywany będzie sprzęt alpinistyczny spełniający wszelkie normy bezpieczeństwa;
- wykonawca zapewni środki czystości we własnym zakresie i na własny koszt.

Ponadto:

1. Pracownicy nadzoru zatrudnieni będą bezpośrednio na terenie obsługiwanych obiektów, nadzór musi być zapewniony w sposób skuteczny i ciągły na czas wykonywania usługi objętej niniejszym postępowaniem. Numer telefonu kontaktowego do osoby sprawującej nadzór z ramienia firmy będzie udostępniony mieszkańcom sprzątanym nieruchomości (tablice informacyjne w budynkach).
2. Pracownicy bezpośrednio zatrudnieni przy świadczeniu usług powinni posiadać doświadczenie, kwalifikacje oraz jeśli tego wymaga usługa stosowne uprawnienia.
3. Zamawiający dopuszcza możliwość zaangażowania przez wykonawcę podwykonawców do wykonania poszczególnych elementów usługi.
4. Wykonawca zobowiązany jest do używania profesjonalnych maszyn i urządzeń (zamawiający nie dopuszcza stosowania sprzętu o napędzie elektrycznym oraz dmuchaw spalinowych do sprzątania zewnętrznego).
5. Koszt użycia maszyn i urządzeń spoczywa na wykonawcy w ramach wykonywanej usługi.
6. Wykonawca zobowiązany jest w ramach świadczonych usług używania środków czystości posiadających stosowne atesty.
7. Środki czystości wykonawca zapewnia we własnym zakresie (wliczone będą w cenę usługi).

IV. Postanowienia końcowe

1. Zamawiający z uwagi na zmiany zasobu zastrzega możliwość zmniejszenia ilości sprzątanej powierzchni wewnętrznej (z przyczyn np.: m.in. wyłączenia części budynku z eksploatacji, wymogów prawa) W każdym wypadku należność za wykonaną usługę będzie rozliczona w przeliczeniu za m². Potwierdzenie zmniejszenia powierzchni będzie potwierdzone pisemnie oraz naniesione zostanie na comiesięcznym załączniku do faktury (wykaz powierzchni).
2. Zamawiający z uwagi na zmiany zasobu zastrzega możliwość zwiększenia ilości sprzątanej powierzchni wewnętrznej. (z przyczyn np.: włączenia nieruchomości do eksploatacji, jednorazowego zlecenia sprzątania nieruchomości. W każdym wypadku należność za wykonaną usługę będzie rozliczona w przeliczeniu za m². Potwierdzenie zwiększenia powierzchni będzie potwierdzone pisemnie oraz naniesione zostanie na comiesięcznym załączniku do faktury (wykaz powierzchni).
3. Przedstawiciele zamawiającego (pracownicy Działu Eksploatacji ZGN) będą przeprowadzali dowolną liczbę kontroli stanu czystości każdego obiektu. W przypadku stwierdzenia nienależytego wykonania usługi zostanie sporządzony raport (notatka służbowa) z kontroli jakości usługi sprzątania. Przedstawiciel wykonawcy zobowiązany jest do podpisania raportu (notatki służbowej). W przypadku nieobecności przedstawiciela wykonawcy na terenie danego kompleksu, przedstawiciel zamawiającego jest uprawniony do dokonania adnotacji i jednostronnego podpisania raportu (notatki służbowej) i wysłania go faksem do wykonawcy. Przedstawiciele zamawiającego upoważnieni są także do dokonywania wpisów na comiesięcznym protokole odbioru usługi (uwagi dotyczące ilości i jakości sprzątanym powierzchni oraz innych zapisów mających związek ze świadczoną usługą porządkową w postaci sprzątania).

**Tabela nr 1. Zestawienie powierzchni wewnętrznych nieruchomości administrowanych przez ZGN
Żoliborz**

Tabela nr 1
WYKAZ POWIERZCHNI SPRZĄTANYCH WEWNĘTRZNYCH W BUDYNKACH 100%

L.p.	Adres nieruchomości	Pow. wew. budynku	Mycie hal garażowych	Prace wysokościowe- mycie okien
1	2	3	4	5
1	Al. Wojska Polskiego 19	121,00		
2	Bieniewicka 2 A	944,25		
3	Czarneckiego 3	148,00		
4	Dziennikarska 32	183,16		
5	Forteczna 13	133,78		
6	Marii Kazimierzy 1	1093,24		
7	Marii Kazimierzy 18 - 26	13419,13	6 256,00	346,14
8	Marii Kazimierzy 21	103,52		
9	Mickiewicza 54	220,45		
10	Mickiewicza 65	4273,64	2 192,44	
11	Mściławska 9	227,71		
12	J. Ch. Paska 5/7	169,40		
13	Lisa Kuli 6	221,68		
14	Powązkowska 44 B	2871,39	1 139,09	
15	Powązkowska 70	452,82		
16	Sybilli 9	3248,86	2 227,22	
O g ó ł e m		27 832,03	11 814,75	346,14

Załącznik nr 1 do OPZ
**PROTOKÓŁ Z UTRZYMANIA STANU PORZĄDKOWEGO I CZYSTOŚCI PLACÓW ZABAW ADMINISROWANYCH PRZEZ
ZAKŁAD GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI W DZIELINICY ŻOLIBÓRZ M.ST. WARSZAWY.**

Data	Czystość i stan nawierzchni dobry	Urządzenia kompletne i w dobrym stanie	Ogrodzenie kompletne i nieuszkodzon e	Inne nieprawidłow ości	Firma sprzątająca (podpis)	Pracownik ZGN (podpis)
	Adres:					
	T	N	T	N	T	N
	UWAGI.					
	Adres:					
	T	N	T	N	T	N
	UWAGI.					
	Adres:					
	T	N	T	N	T	N
	UWAGI.					
	Adres:					
	T	N	T	N	T	N
	UWAGI.					

Protokół z wytycznymi dla ekipy sprzątającej w zakresie estetyki i pielęgnacji roślin, krzewów i drzew oraz utrzymania zieleni na terenach administrowanych przez ZGN Żoliborz.

[illegible]

.....
Specjalista ds. ogrodniczych

Nadzór ekipy sprzątającej

RAPORT - zalecenia, spostrzeżenia w sprawie koniecznych do wykonania prac dotyczących roślin i krzewów, drzew oraz utrzymania zieleni znajdujących się na terenach administrowanych przez ZGN Żoliborz

[illegible]

.....
Specjalista ds. ogrodniczych

.....
Kierownik Działu Eksploatacji ZGN

Instrukcje dotyczące sposobu czyszczenia kabin wind (zalecenia producentów wind).

I. KONE

Do czyszczenia kabiny dźwigu nie można używać mocnych rozpuszczalników, substancji korozyjnych lub substancji mocno alkalicznych. Substancje takie mogą uszkodzić materiały wewnątrz. Aceton i rozcieńczalnik są szczególnie szkodliwe dla części z tworzyw sztucznych znajdujących się w kabinie dźwigu.

Materiały powierzchni	Lakier piecowy, laminat lakierowane drewno	Stal nierdzewna, mosiądz anodowane aluminium	Materiały tekstylne	Guma, tworzywo sztuczne	Lustro, szkło
Metoda	Przecieranie wilgotną szmatą	Przecieranie wilgotną szmatą	Odkurzanie, usuwanie plam	Przecieranie wilgotną szmatą	Przecieranie wilgotną szmatą
Środek czyszczący	Lekko alkaliczny (Exal)	Lekko alkaliczny (Exal)	Użyć odplamiacza (Karpotek)	Lekko alkaliczny (Exal)	Płyn do szyb
Przybory do czyszczenia	Zmywak do okien, szmata do wycierania	Zmywak do okien, szmata do wycierania	Odkurzacz, szmata do przecierania	Końcówka ssąca i szczotka, szmata do okien i przecierania	Zmywak do okien, szmata do wycierania
Instrukcja postępowania	<ol style="list-style-type: none"> 1. Usuń plamy przed myciem 2. Usuń wszystkie ślady tuszu (atramentu) roztworem zawierającym spirytus (Sinol lub 100% propanol) 3. Usuń tłuste plamy roztworem zawierającym rozpuszczalnik (Exal) 4. Przygotuj roztwór czyszczący w pojemniku 5. Zanurz zmywak w roztworze czyszczącym a następnie przesuwaj ruchami w dół po powierzchni (w przypadku stali nierdzewnej, mosiądzu i aluminium zgodnie z teksturą) 6. Wysusz przy użyciu zmywaka i usuń wszelkie resztki płynu za pomocą szmaty 7. Jeśli to konieczne, powtórz procedurę 		<ol style="list-style-type: none"> 1. Odkurz całą powierzchnię tkaniny. Jeśli to konieczne użyj specjalnej nasadki 2. Skrop poplamione miejsce odplamiaczem 3. Wchłóń substancję plamiącą, kilkakrotnie przyciskając szmatę. Nie trzymaj poplamionego miejsca 	<ol style="list-style-type: none"> 1.Usuń luźne drobiny zmiatając 2.Przygotuj roztwór czyszczący w pojemniku 3. Zwilż szmatę do okien w roztworze i owiń ją wokół wycieraczki do podłóg 4.Przetrzyj całą podłogę 5.Jeśli to konieczne powtórz procedurę 	<ol style="list-style-type: none"> 1.Skrob powierzchnię lustra/szyby środkiem czyszczenia okien. 2.Wysusz używając zmywaka do okien. 3.Usuń resztki cieczy szmatą do okien.
Konserwacja		<ol style="list-style-type: none"> 1. Nałóż ochronną mieszankę wody/wosku na czystą powierzchnię (Mepol H/glossy lub Mepol 	<ol style="list-style-type: none"> 1.Jeśli to konieczne przemyj powierzchnię tkaniny, używając szamponu a następnie odkurzacza. 	<ol style="list-style-type: none"> 1.Przetrzyj powierzchnię szmatą zanurzoną w czystej wodzie i owiniętą wokół wycieraczki do podłogi. 2.Nałoż 2-3 cienkie warstwy ochronnej mieszanki 	

		HM/matt) 2. Rozciągnij mieszankę po całej powierzchni ciągłym jednokierunkowym ruchem zmywaka do okien, zgodnie z teksturą powierzchni		wody/wosku na czystą powierzchnię używając szmaty do przecierania i wycieraczki do podłóg (Mepol H/glossy lub Mepol HM/matt) Nałożyć środek do usuwania wosku na stary wosk, używając twardego zmywaka do przecierania	
--	--	---	--	---	--

II. ORONA

Windę należy utrzymywać w stanie zadowalającej czystości. Czyszczenie windy można powierzyć upoważnionym osobom. Winny one jednak ograniczyć swe działania wyłącznie do wewnętrznych i widocznych części kabiny; podłogi, ścian, sufitu i drzwi (kabiny i szybowych). Do czyszczenia należy używać łagodnych środków (łagodnych mydeł, niezawierających materiałów ściernych).

Nie wolno w żadnym wypadku lać wody prosto na podłogę ani do szybu windowego względnie podszybia.

Dach kabiny i szyb windowy winny być czyszczone przez personel firmy serwisowej.

III. LIFT – POL

Zalecenia ogólne

1. Instrukcja przeznaczona do kabin, drzwi szybowych i kabinowych oraz elementów wykonanych ze stali nierdzewnej szlifowanej lub fakturowanej
2. Firma **Lift-Pol** zaleca stosowanie preparatu Eloxa Prima - preparat dostępny na bieżąco w firmie Lift-Pol.
3. Preparat służy do końcowego czyszczenia kabiny tzw. natłuszczenia wykończeniowego blachy.
4. Preparat nie nadaje się do czyszczenia dużych zabrudzeń takich jak: ślady gumy, usuwanie zaschniętych cieczy, kleje etc. Takie zabrudzenia czyścić i usuwać mechanicznie przy zachowaniu ostrożności, aby nie zarysować blachy,
5. Blacha stalowa, aby uwypatnić jej najlepsze walory estetyczne powinna być natłuszczona, ale nie mokra od środka czyszczącego. Przecieranie blachy środkami np. do mycia okien powoduje, że powierzchnia staje się sucha.
6. Środek Eloxa Prima, w swojej naturze jest **tlusty**, z tego też względu nie zaleca się rozpylania go nad wykładzinami i innymi elementami, gdyż może to powodować konieczność czyszczenia tych elementów, a także stwarzać niebezpieczeństwo poślizgnięcia, z tego też względu nie zaleca się czyszczenia elementów znajdujących się na podłożu, na które można bezpośrednio stawać.
7. Czyszczenie blachy środkami chemicznymi nie przeznaczonymi do czyszczenia i konserwacji blach nierdzewnych może powodować jej trwałe uszkodzenie.
8. elementy takie jak lustra czy przeszklenia kabiny czyścić środkami do mycia szyb.

Instrukcja czyszczenia:

1. Nanieść środek Eloxal Prima na suchą, czystą ściereczkę bądź ręcznik papierowy.
2. Ściereczka powinna być lekko tłusta i wilgotna po naniesieniu środka, ale nie mokra.
3. Nadmiar środka może powodować w trakcie czyszczenia, ściekanie środka ze ściereczki bądź zacieki na czyszczonym elemencie.
4. Nadmiar środka może powodować zwiększenie przyczepności brudu i kurzu.
5. Przetrzeć czyszczoną powierzchnię do chwili uzyskania jednolitej barwy blachy.
6. Zaleca się nie nanosić preparatu bezpośrednio na czyszczoną powierzchnię, z powodu, iż może to wygenerować zbyt dużą ilość środka w jednym miejscu i trudniejsze czyszczenie,
7. W przypadku naniesienia zbyt dużej ilości środka przetrzeć powierzchnię czystą ściereczką,
8. Nanoszenie środka bezpośrednio na przyciski może powodować ich uszkodzenie mechaniczne - pękanie obudowy
9. Preparat nie nadaje się do czyszczenia plastików, drewna, elementów malowanych