

Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usługi sprzątania, utrzymania czystości i porządku na nieruchomościach Zamawiającego położonych przy ul. Lastadia 2 i Lastadia 41 w Gdańsku składających się z dwóch budynków biurowych objętych najmem, terenu wewnętrznego, publicznych ciągów pieszych biegnących wzdłuż nieruchomości Zamawiającego oraz terenem parkingu.

Obydwa budynki biurowe użytkowane są przez najemców świadczących usługi z zakresu użyteczności publicznej. Rodzaj świadczonych usług wpływa na dużą ilość interesantów przebywających w budynkach każdego dnia w związku z czym oprócz codziennego sprzątania jest wymagany tzw. serwis dzienny w godzinach pracy urzędów. Usługi sprzątania w budynkach dotyczą tylko wybranych pomieszczeń składających się na tzw. części wspólne. Pozostałe pomieszczenia są sprzątane przez najemców budynków.

1. Opis nieruchomości oraz godziny funkcjonowania najemców

W budynku przy ul. Lastadia 2 parter, I i II piętro zajmuje Wydział Geodezji Urzędu Miejskiego w Gdańsku. Powierzchnia III kondygnacji na dzień ogłoszenia nie jest jeszcze objęta najmem.

W piwnicy mieszczą się archiwa i magazyny najemców oraz pomieszczenia techniczne. Budynek przy ul. Lastadia 41 w całości wykorzystywany jest przez Gdański Urząd Pracy. Pomieszczenia techniczne znajdują się w piwnicy i na poddaszu.

Na zapleczu budynku przy ul. Lastadia 2 znajduje się parking samochodów osobowych na 98 miejsc postojowych przeznaczony dla pracowników i klientów obydwu budynków. Przy wyjeździe z parkingu znajduje się wspólny śmietnik. Od południowej strony budynku przy ul. Lastadia 41 znajduje się wewnętrzny dziedziniec przeznaczony dla pracowników Gdański Urząd Pracy.

Godziny otwarcia Wydziału Geodezji Urzędu Miejskiego w Gdańsku:

- poniedziałek, wtorek 8.00 – 16.00
- środa 8.00 – 17.00
- czwartek 8.00 – 16.00
- piątek 8.00 – 15.00

Godziny otwarcia Gdańskiego Urzędu Pracy:

- poniedziałek - piątek 7.30 – 15.30

2. Powierzchnia sprzątania w budynkach

Lokalizacja	Częstotliwość				
	Sprzątanie codzienne		Sprzątanie codzienne i serwis dzienny	Sprzątanie 1 x w roku	
	Pomieszczenie ochrony, pow. w m ²	Pomieszczenie 4.05, pow. w m ²	Wiatrołap, schody zewnętrzne, korytarze, klatka schodowa, winda, pow. w m ²	Pom. techniczne, pow. w m ²	Łącznie powierzchnia wewnętrzna w m ²
ul. Lastadia 2	14,7		458,96	106,74	580,40
ul. Lastadia 41	9,84	85,78	325,81	252,01	673,44

Zestawienie poszczególnych pomieszczeń objętych sprzątaniem znajduje się w załączniku nr 1 oraz 5.

Powierzchnia posadzek i powierzchnia szklana w budynkach

		ul. Lastadia 2 pow. w m ²	ul. Lastadia 41 pow. w m ²
1.	Pow. posadzek ogółem	580,40	673,44
	a) (posadzka betonowa, gres, posadzka ceramiczna, lastrico)	565,70	663,60
	b) tarkett	14,7	9,84
2.	Łączna powierzchnia szklana do mycia	206,03	242,32
	a) Okna zewnętrzne	81,95	167,71
	b) Ścianki przeszklone z drzwiami wewnętrznymi	124,08	74,61

Szczegółowe zestawienie powierzchni szklanych znajduje się w załączniku nr 2.

3. Powierzchnia terenów wewnętrznych i publicznych ciągów pieszych podlegających sprzątaniu i odśnieżaniu.

Rodzaj nawierzchni	Pow. w m ²
teren wewnętrzny (droga dojazdowa, miejsca postojowe, chodniki)	3 066,00
Publiczne ciągi piesze	620,00
razem	3 686,00

Zakres terenu wewnętrznego i publicznych ciągów pieszych zawiera załącznik nr 3.

Przy sprzątaniu i odśnieżaniu terenów wewnętrznych i publicznych ciągów pieszych zabronione jest używanie sprzętów o napędzie spalinowym.

4. Wymagania ogólne dotyczące personelu

Wykonawca skieruje do wykonania zamówienia taką liczbę osób jaka jest niezbędna do starannego należytego i kompleksowego wykonania przedmiotu zamówienia odpowiednio do wskazanego zakresu.

Sprzątanie wewnątrz budynków

- a) Wymagana jest minimalna obsada serwisu dziennego w godzinach otwarcia budynków – minimum 1 osoba w godzinach od 10.00 – do 15.00,
- b) Zasadnicze codzienne sprzątanie - wymagana obsada minimum 1 osoba. Sprzątanie będzie się odbywać po zakończeniu godzin funkcjonowania najemców w budynkach maksymalnie do godziny 22.00,
- c) Do prac specjalistycznych (mycie przeszkleń na wysokości itp.) Wykonawca zapewni dodatkową obsadę pracowników posiadających uprawnienia do wykonywania tych prac.

Sprzątanie terenu wewnętrznego i publicznych ciągów pieszych

Wymagana jest minimalna obsada 1 osoby do sprzątania zewnętrznego w okresie opadów śniegu i gołoledzi wymagane jest bieżące sprzątanie i odśnieżanie, które w zakresie publicznych ciągów pieszych oraz parkingu dotyczy także sobót i niedziel,

- a) w okresie zimowym niezbędne jest zwiększenie liczby pracowników wykonujących czynności odśnieżania, tak aby sprzątanie zewnętrzne było skuteczne,

Koordynator usługi sprzątania

- a) wymagane jest dysponowanie minimum 1 osobą, która będą pełnić stały nadzór nad pracownikami wykonującymi czynności sprzątania w budynkach i na zewnątrz,

5. Obowiązki wykonawcy

Do obowiązków Wykonawcy należeć będzie:

- dysponowanie osobami, które wykonywać będą czynności sprzątania,
- dysponowanie 1 osobą sprawującą nadzór nad usługą sprzątania,
- dysponowanie osobami uprawnionymi do prac na wysokości do wykonywania czynności sprzątania okresowego,
- w okresie zimowym zwiększenie liczby pracowników wykonujących czynności odśnieżania, tak aby sprzątanie zewnętrzne było skuteczne,
- dysponowanie odpowiednim, sprawnym sprzętem oraz środkami gwarantującymi należyte wykonywanie umowy,
- wyposażenie osób sprzątających pomieszczenia w sprawne technicznie i czyste narzędzia do sprzątania (po stwierdzeniu zużycia sprzętu bezzwłoczna jego wymiana), typu: wózek, miotła, mop, odkurzacz i inny drobny sprzęt,
- zapewnienie odzieży roboczej dostosowanej do pory roku z logo firmy i egzekwowanie obowiązku noszenia jej przez osoby wykonujące usługi sprzątania wewnętrznego i zewnętrznego.

- Zamawiający zapewni Wykonawcy miejsce do przechowywania środków czystości i sprzętu Wykonawcy oraz miejsce do przebrania się pracowników sprzątających.
- Wymagane jest codzienne podpisywanie przez poszczególnych pracowników – przy wejściu i wyjściu z budynku listy obecności pracowników sprzątających umieszczonej w pomieszczeniu ochrony znajdującej się na parterze każdego budynku.
- Wykonawca będzie na bieżąco informował o wszelkich awariach, brakach, uszkodzeniach, dewastacjach, potrzebie naprawy oraz innych potrzebach związanych z funkcjonowaniem infrastruktury budynku zauważonych w trakcie realizacji usługi.

6. Sprzęt i środki czystości

- Usługi sprzątania wykonywane będą z wykorzystaniem sprzętu, narzędzi oraz przy zastosowaniu środków i preparatów Wykonawcy.
- Wykonawca będzie zobowiązany w szczególności do stosowania sprzętu w postaci specjalistycznych urządzeń m.in. do konserwacji podłóg, mycia okien, odśnieżania.
- Wykonawca będzie zobowiązany do stosowania środków czystości do mycia podłóg, podłóg z lastriko, podłóg z tarkettu, do mycia szyb, luster i parapetów, mycia pojemników na odpady.
- Wykonawca zobowiązany będzie do zapewnienia worków na śmieci na odpady komunalne, które będzie zobowiązany wymieniać na bieżąco.
- Stosowany przez Wykonawcę sprzęt oraz środki chemiczne muszą gwarantować wysoką jakość usługi. Materiały, środki chemiczne do wykonania niniejszego zamówienia muszą posiadać stosowne atesty, a także powinny być odpowiednio dobrane do sprzątanых powierzchni aby usunąć zabrudzenia i nie uszkodzić czyszczonych powierzchni.
- Wykonawca zobowiązany będzie do zapewnienia piasku oraz sprawnych technicznie narzędzi i sprzętu do usuwania skutków gołoledzi i śniegu.

7. Czynności sprzątania

Wewnątrz budynków

- Pomieszczenia ogólne: klatki schodowe, korytarze, wejścia do budynków i windy podlegają codziennemu sprzątaniu oraz serwisowi dziennemu,
- Pomieszczenia ochrony oraz pomieszczenie nr 4.05 w budynku przy ul. Lastadia 41 podlegają codziennemu sprzątaniu.
- Czynności sprzątania w pomieszczeniach technicznych polegające na zmiataniu i zmywaniu twardych powierzchni podłóg odbywać się będą 1 raz w roku w obecności pracownika Zamawiającego,

Na zewnątrz budynków

Od 1 kwietnia do 31 października:

- zmiatanie terenu wewnętrznego i publicznych ciągów pieszych (chodników i krawężników, wejść do budynków oraz wjazdów i terenu parkingów) – codziennie,
- opróżnianie koszy – codziennie,

Od 1 listopada do 31 marca:

- usuwanie śniegu i oblodzenia powstałych w godzinach nocnych oraz posypywanie piaskiem ciągów komunikacyjnych, chodników, schodów oraz wjazdów oraz terenu parkingów – najpóźniej do godz. 7.00,
- bieżące odśnieżanie, usuwanie skutków gołoledzi oraz posypywanie piaskiem publicznych ciągów pieszych - codziennie, łącznie z sobotą i niedzielą,
- wywożenie śniegu spod budynków na tereny zielone,
- sprzątanie opadłych liści – codziennie,
- opróżnianie koszy codziennie.

Szczegółowy spis wszystkich czynności sprzątania wraz z częstotliwością ich wykonywania zawiera załącznik nr 4.

8. Szczegółowy opis czynności sprzątania wewnętrznego codziennego

Sprzątanie wewnętrzne codzienne dotyczy pomieszczeń ogólnych: klatek schodowych, korytarzy, wiatrołapów, wind a także pomieszczeń ochrony i pomieszczenia nr 4.05 znajdującego się w budynku przy ul. Lastadia 41. W zakresie sprzątania jest wykonanie następujących czynności:

- zamiatanie i mycie podłóg,
- czyszczenie wycieraczek wewnętrznych i zewnętrznych,
- opróżnianie pojemników na odpady, i wymiana worków na śmieci, segregacja śmieci,
- mycie parapetów wewnętrznych,
- usuwanie zabrudzeń ze ścian,
- usuwania pajęczyn ze ścian i sufitów.
- mycie podłóg, ścian oraz luster windy.
- czyszczenie łączników, kontaktów, włączników, wyłączników

9. Szczegółowy opis czynności sprzątania serwisu dziennego

Sprzątanie serwisu dziennego dotyczy pomieszczeń ogólnych: klatek schodowych, korytarzy, wiatrołapów oraz wind. Serwis dzienny sprzątający jest zobowiązany do natychmiastowego reagowania i usuwania bieżących nieczystości i zabrudzeń. W zakresie sprzątania jest wykonanie następujących czynności:

- bieżące usuwanie zanieczyszczeń z korytarzy, klatek schodowych, schodów zewnętrznych prowadzących do budynków,
- czyszczenie podłóg, drzwi, ścianek oraz luster w windach,
- opróżnianie pojemników na odpady i niezwłoczne wynoszenie śmieci do śmietnika,
- wynoszenie odpadów posegregowanych do miejsc przeznaczonych na takie odpady (makulatura, plastik, szkło, bio, resztkowe).

10. Szczegółowy opis czynności sprzątania okresowego (w tygodniu, miesiącu i roku)

Część prac nie wymagających codziennego sprzątania należy wykonywać z poniższą częstotliwością:

- wycieranie na wilgotno wszystkich powierzchni mebli – 1 raz w tygodniu,

- wycieranie na wilgotno oraz mycie drzwi wejściowych, wewnętrznych (nie dot. drzwi szklanych), w tym klamek i okuć drzwiowych – 1 raz w tygodniu,
- mycie ścianek przeszklonych (oprócz drzwi) - 1 raz w tygodniu,
- wycieranie na wilgotno miejsc w których gromadzi się kurz (listwy przypodłogowe, wnęki, podstopnice schodowe, ranty drzwi) - 1 raz w tygodniu,
- konserwacja elementów wykonanych ze stali nierdzewnej i metali kolorowych – 1 raz w tygodniu,
- mycie, czyszczenie oraz usuwanie nalotów, plam i innych zabrudzeń z poręczy, uchwytów, cokołów, balustrad, ścian, drzwi i framug oraz innych powierzchni pionowych – 1 raz w tygodniu,
- wycieranie z kurzu oraz innych zanieczyszczeń kloszy, lamp oraz innego oświetlenia zgodnie z przepisami BHP - 1 raz w miesiącu,
- czyszczenie wylotów wentylacyjnych, kratki wywiewnych i wyciągów, kratki klimatyzacyjnych oraz widocznych elementów instalacyjnych – 1 raz w miesiącu,
- usuwanie kurzu i zabrudzeń z oznaczeń p.poż, gaśnic, hydrantów, tablic informacyjnych, instrukcji, kontaktów, przełączników, apteczek, szafek i innych przedmiotów wyposażenia – 1 raz w miesiącu,
- mechaniczna (maszynowa konserwacja wiatrołapu, korytarzy, schodów) – co 2 miesiące,
- mycie okien, przeszkleń stałych zewnętrznych – 2 razy w roku,
- czyszczenie szyby windy panoramicznej osobowej - 1 raz w roku,
- zmiatanie i zmywanie twardych powierzchni podłóg w pomieszczeniach technicznych - 1 raz w roku.

11. Szczegółowy opis czynności sprzątania terenu wewnętrznego i publicznych ciągów pieszych

W okresie od 1 kwietnia do 31 października:

- zmiatanie chodników i krawężników, wejść do budynków oraz wjazdów i terenu parkingu – codziennie,
- opróżnianie koszy z segregacją śmieci – codziennie.

W okresie od 1 listopada do 31 marca:

- sprzątanie liści – codziennie,
- opróżnianie koszy z segregacją śmieci - codziennie,
- sprzątanie chodników i krawężników, wejść do budynku, wjazdu i terenu parkingu – codziennie,
- usuwanie śniegu i oblodzenia powstałego w godzinach nocnych oraz posypywanie piaskiem chodników, wejść do budynków oraz wjazdów i terenu parkingów – najpóźniej do godz. 7.00,
- bieżące odśnieżanie, usuwanie skutków gołoledzi oraz posypywanie piaskiem – w zakresie publicznych ciągów pieszych obowiązek ten dotyczy także soboty i niedzieli,
- wywożenie śniegu spod budynków na tereny zielone,

12. Przenoszenie zakresów czynności

Zamawiający zastrzega sobie prawo do przenoszenia zakresów czynności tj. zastępowania czynności określonych do wykonania w załączniku nr 4 innymi czynnościami wynikającymi z potrzeb bieżących, o ile czasochłonność i kapitałochłonność zastępstw będzie porównywalna.

13. Załączniki do OPZ

- Załącznik nr 1 - Zestawienie pomieszczeń objętych sprzątaniem
- Załącznik nr 2 - Zestawienie przeszkleń zewnętrznych i wewnętrznych
- Załącznik nr 3 - Sprzątanie terenów wewnętrznych i publicznych ciągów pieszych
- Załącznik nr 4 - Szczegółowy zakres prac i częstotliwość wykonywania
- Załącznik nr 5 – Rzuty i zestawienia przeszkleń