

SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA
(SOPZ)

Do zadań Wykonawcy należało będzie:

Kompleksowe sprzątanie pomieszczeń biurowych w dwóch lokalizacjach rozmieszczonych w sąsiadujących budynkach.

1. Budynek Roma Office Center mieszczący się przy ulicy Nowogrodzkiej 47a.

Powierzchnia biurowa zlokalizowana jest na siedmiu kondygnacjach (łącznie: 5 869 m²), w tym:

Parter o powierzchni 28 m².

II piętro o łącznej powierzchni 1 385,9 m² w tym:

- 32 pokoje,
- 4 sale konferencyjne,
- 3 kuchnie,
- 6 toalet,
- pomieszczenie z kabiną prysznicową
- 1 recepcja,
- hol windy,
- korytarze.

III piętro o łącznej powierzchni 1 193,2 m² w tym:

- 33 pokoje,
- 3 sale konferencyjne,
- 3 kuchnie,
- 6 toalet,
- 1 recepcja,
- hol windy,
- korytarze.

IV piętro o łącznej powierzchni 655,4 m² w tym:

- 24 pokoje,
- 9 sal konferencyjnych,
- 5 kuchni,
- korytarze,
- 2 toalety.

V piętro o łącznej powierzchni 821,2 m² w tym:

- 19 pokoi,
- 8 sal konferencyjnych,
- 3 kuchnie,
- 4 toalety,
- korytarze .

VI piętro o łącznej powierzchni 1 207,2 m² w tym:

- 26 pokoi,
- 4 sale konferencyjne, 2 kuchnie,
- 6 toalet,
- korytarze.

VII piętro o łącznej powierzchni 578,1 m² w tym:

- 14 pokoi,
- 2 kuchnie,
- 4 toalety,
- korytarze.

Rodzaje powierzchni zastosowanych w budynku:

Toalety, kuchnie, aneksy kuchenne, powierzchnia typu gres.

Pozostałe pomieszczenia wykładzina biurowa.

Hole windowe Roma Office Center - marmur.

2. Budynek UNITRA S.A. mieszczący się przy ulicy Nowogrodzkiej 50.

Powierzchnia biurowa jest zlokalizowana na 2 kondygnacjach (łącznie 1 946,30 m²).

Piętro II o łącznej powierzchni -746 m², tym:

- 28 pokoi,
- 4 sale konferencyjne,

- 2 toalety,
- 1 kuchnia
- przestrzeń recepcji i poczekalnia,
- korytarze.

Piętro III o łącznej powierzchni 1 200,3 m², w tym:

- 45 pokoi,
- 4 toalety, w tym jedna kabina prysznicowa,
- 3 kuchnie,
- korytarze.

Rodzaje powierzchni zastosowanych w budynku:

Toalety, kuchnie, aneksy kuchenne, powierzchnia typu gres.

Pozostałe pomieszczenia wykładzina biurowa.

Do kompleksowego sprzętania powierzchni biurowych należy:

Rodzaj pomieszczenia/czynności	codziennie	1x w tygodniu	2x w tygodniu	1x w miesiącu	1x na kwartał
Pomieszczenia biurowe					
opróżnianie koszy na śmieci, wynoszenie śmieci, wymiana worków oraz mycie koszy wewnątrz i na zewnątrz (w razie ich zabrudzenia),	X				
usuwanie na bieżąco plam i zabrudzeń z powierzchni	X				
opróżnianie niszczarek ze ścinków papieru i wynoszenie do wyznaczonego kontenera	X				
odkurzanie ciągów komunikacyjnych oraz sal konferencyjnych	X				
mycie na mokro stołów konferencyjnych, parapetów (jeżeli dotyczy) i pozostałych mebli w salach konferencyjnych	X				
odkurzanie wykładzin podłogowych			X		
wycieranie kurzu ze wszystkich mebli		X			
mycie na mokro drzwi do pomieszczeń oraz drzwi przejściowych wewnętrznych z przeszkleniami wraz z klamkami		X			
wycieranie na mokro, parapetów, listew przypodłogowych		X			
mycie na mokro drzwi bez przeszkleń wraz z klamkami					X
wycieranie kurzu z mebli - górne partie				X	
kratki wentylacyjne, nawiewniki klimatyzacji i ogrzewania - odkurzanie, wyjmowanie i mycie na mokro, z zachowaniem szczególnej ostrożności					X

Rodzaj pomieszczenia/czynności	codziennie	1x w	2x w	1x w	1x na
--------------------------------	------------	------	------	------	-------

		tygodniu	tygodniu	miesiącu	kwartał
Korytarze i hole					
odkurzanie na sucho wykładzin dywanowych oraz usuwanie na bieżąco z ich powierzchni plam	X				
mycie na mokro przestrzeni holi windowych	X				
mycie środkami pielęgnacyjnymi przeznaczonymi do mycia szyb, powierzchni szklanych znajdujących się wewnątrz budynku (drzwi wejściowe, ścianki szklane)	X				
wycieranie na mokro gaśnic				X	
wycieranie na mokro tabliczek informacji wizualnej				X	
wycieranie na mokro listew przypodłogowych		X			

Rodzaj pomieszczenia/czynności	codziennie	1x w tygodniu	2x w tygodniu	1x w miesiącu	2x w roku
Sanitariaty i kuchnie (min. 3 razy dziennie)					
opróżnianie i mycie pojemników na środki higieny osobistej, koszy na odpadki, koszy na zużyte ręczniki jednorazowe oraz wymiana worków na śmieci	X				
wycieranie na mokro drzwi wraz z klamkami i instalacji kanalizacyjnej (np. rur) środkami właściwymi dla rodzaju sprzątej powierzchni		X			
czyszczenia lusterek środkami do tego przeznaczonymi	X				
czyszczenia pojemników na mydło, papier toaletowy, ręczniki papierowe oraz poręczy (jeżeli znajdują się w	X				

pomieszczeniu)					
<p>mycie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - muszli klozetowych (Roma OC – 43 szt., UNITRA S.A. – 5 szt.), - umywalek (Roma OC – 46 szt., UNITRA S.A. – 55 szt.), - pisuarów (Roma OC – 17 szt.), - kabin prysznicowych (Roma OC – 1 szt., UNITRA S.A. – 1 szt.), - zlewów (ROMA OC – 22 szt., UNITRA S.A. - 4 szt.), <p>baterii łazienkowych i kuchennych desek klozetowych oraz glazury i terakoty środkami przeznaczonymi do czyszczenia i dezynfekcji danej powierzchni</p>	X				
wykładanie zapachów w łazienkach	X				
zakładanie kostek WC w muszlach toaletowych	X				
wykładanie i uzupełnianie ręczników papierowych w kuchniach i toaletach	X				
uzupełniania mydła w pojemnikach w toaletach na bieżąco	X				
uzupełnienie papieru toaletowego w toaletach	X				
mycie drzwi, glazury i terakoty w sanitariatach i w kuchniach środkami przeznaczonymi do czyszczenia i dezynfekcji danej powierzchni	X				
mycie kuchenek mikrofalowych, automatycznych ekspresów do kawy i czajników (wewnątrz i na zewnątrz) – Roma OC - 18 szt., UNITRA S.A. – 4 szt.		X			
mycie lodówek (wewnątrz i na zewnątrz) – Roma OC – 15 szt.,				X	

UNITRA S.A. – 4 szt.).					
podwieszane sufity rastrowe - odkurzanie, czyszczenie na wilgotno					X

Rodzaj pomieszczenia/czynności	codziennie	1x w tygodniu	2x w tygodniu	1x w miesiącu	1x na kwartał
Recepcje					
odkurzanie na sucho wykładzin dywanowych oraz usuwanie na bieżąco z ich powierzchni plam	X				
opróżnianie koszy na śmieci, wynoszenie śmieci, wymiana worków oraz mycie koszy wewnątrz i na zewnątrz (w razie ich zabrudzenia),	X				
wycieranie na mokro i na sucho oraz usuwanie plam z blatów	X				

Rodzaj pomieszczenia/czynności	codziennie	1x w tygodniu	2x w tygodniu	1x w miesiącu	1x na kwartał
Windy					
odkurzanie na sucho wykładziny dywanowej oraz usuwanie na bieżąco z ich powierzchni plam (tylko w budynku UNITRA SA)	X				
wycieranie na mokro i na sucho oraz usuwanie plam z powierzchni drzwi	X				

Rodzaj pomieszczenia/czynności	codziennie	1x w tygodniu	2x w tygodniu	1x w miesiącu	1x na kwartał
Inne powierzchnie					
Sekretariat Dyrektora: - mycie od wewnątrz powierzchni szklanej wykuszu, o powierzchni około 30 m ²					X
Tarasy o łącznej powierzchni 352,9 m ² :				X	

- odkurzenie					
- mycie tarasów					X

Rodzaj pomieszczenia/czynności	2 x dziennie
Dezynfekcja środkami na bazie stężonego alkoholu (min. 60%) w trakcie trwania pandemii do czasu odwołania przez Zamawiającego	
Klamki	X
Deski klozetowe	X
Umywalki	X
Baterie umywalkowe	X
Zlewy	X
Baterie zlewowe	X

Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania usługi sprzątnięcia przez zmianę popołudniową poza godzinami pracy biura, tj. od godz. 17:00 do godz. 23:00 w dni robocze.

Dodatkowo Wykonawca zapewni zmianę dzienną od godz. 8:00 do godz. 16:00 (2 osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę zgodnie z art. 22 Kodeksu pracy).

Koordinator będzie nadzorował pracę zmiany dziennej i popołudniowej. Koordynatorem nie może być osoba wykonująca czynności sprzątnięcia.

Obowiązki zmiany dziennej będą obejmowały:

- a) sprzątnięcie pomieszczeń objętych systemem kontroli dostępu (Roma Office Center – 13; UNITRA S.A. – 10 pomieszczeń),
- b) opróżnianie i mycie pojemników na środki higieny osobistej, koszy na odpadki, koszy na zużyte ręczniki jednorazowe oraz wymiana worków na śmieci,
- c) czyszczenie lusterek środkami do tego przeznaczonymi,
- d) czyszczenie pojemników na mydło, papier toaletowy i ręczniki papierowe,
- e) mycie: muszli klozetowych, umywalk, pisuarów, kabin prysznicowych, zlewów, baterii łazienkowych i kuchennych, desek klozetowych oraz glazury i terakoty, środkami przeznaczonymi do czyszczenia i dezynfekcji,
- f) dezynfekcja środkami na bazie stężonego alkoholu (min. 60%) desek klozetowych, baterii łazienkowych i kuchennych, klamek,
- g) uzupełnianie odświeżaczy powietrza w łazienkach wg zapotrzebowania,
- h) zakładanie kostek WC w muszlach toaletowych wg zapotrzebowania,
- i) wykładanie i uzupełnianie ręczników papierowych w kuchni i toaletach,
- j) uzupełniania mydła w pojemnikach w toaletach,
- k) uzupełnianie papieru toaletowego w toaletach,

- l) usuwanie na bieżąco plam i zabrudzeń oraz wg zapotrzebowania,
- m) opróżnianie niszczarek ze ścinków papieru i wynoszenie do wyznaczonego kontenera na bieżąco i wg zapotrzebowania,
- n) sprzątanie sal konferencyjnych po spotkaniach i konferencjach wg zapotrzebowania,
- o) opróżnianie fusów z ekspresów do kawy zlokalizowanych w kuchniach i aneksach kuchennych oraz mycie pojemników na odciek i fusy.

Wykonawca zobowiązany jest na swój koszt zapewnić osobom sprzątającym sprzęt konieczny do realizacji zamówienia (jednolite ubrania robocze, wózki serwisowe, odkurzacze) oraz środki czystości należytej jakości i posiadające odpowiednie atesty oraz świadectwa dopuszczenia do obrotu w Polsce. Środki czystości i dezynfekcyjne powinny być bezwonne lub o delikatnym, niedrażniącym zapachu. Środki do mycia i konserwacji posadzek będą posiadać właściwości antypoślizgowe. Jako odświeżacze powietrza powinny być używane olejki zapachowe o długotrwałym intensywnym działaniu, skutecznie likwidujące wszelkie nieprzyjemne zapachy. Zamawiający nie definiuje ilości odświeżaczy powietrza. Wykonawca winien jest zapewnić odświeżacze w ilościach zapewniających spełnienie ich funkcji. Zamawiający nie definiuje formy odświeżacza. Wykonawca otrzyma, w zależności od zapotrzebowania, od Zamawiającego produkty do bieżącego uzupełniania papieru toaletowego, ręczników papierowych, mydła w płynie, płynu do mycia naczyń, w sposób zapewniający ciągłość.

Wytyczne do realizacji Przedmiotu Zamówienia:

1. Kompleksowe sprzątanie pomieszczeń (z wyłączeniem pomieszczeń z indywidualną kontrolą dostępu) będzie realizowane przez serwis sprzątający we wszystkie dni robocze (od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy), w godz. 17.00- 23.00.
2. Zapewnienie stałego utrzymania czystości pomieszczeń w godzinach pracy Zamawiającego (8.00 - 16.00), ze szczególnym uwzględnieniem pomieszczeń kuchennych, pomieszczeń sanitarnych oraz ciągów komunikacyjnych będzie realizowane przez serwis sprzątający dzienny.
3. Kompleksowe sprzątanie pomieszczeń z indywidualną kontrolą dostępu, będzie realizowane przez serwis sprzątający dzienny, we wszystkie dni robocze (od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy), w godz. 8.00 - 15.00, w uzgodnieniu z bezpośrednimi użytkownikami pomieszczeń. Zamawiający udostępni Wykonawcy szczegółowy wykaz pomieszczeń z indywidualną kontrolą dostępu.
4. Wykonawca zobowiązany jest do bieżącej kontroli i nadzoru realizacji przedmiotu zamówienia, w tym na wytypowanie osoby/osób nadzorujących- koordynatora, którym będą zgłaszane reklamacje i które będą uczestnikami czynności kontrolnych.
5. Czynności kontrolne, odbywać będą się z częstotliwością zadeklarowaną w formularzu ofertowym.
6. Odbiory wykonanych usług będą potwierdzane pisemnym Protokołem odbioru, który będzie każdorazowo stanowić podstawę do wystawienia przez Wykonawcę faktury tytułem wykonywania Przedmiotu Umowy.

7. Zamawiający przewiduje kary umowne z tytułu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania Przedmiotu Umowy, zgłoszonego przez Zamawiającego w formie reklamacji.
8. Wszystkie środki czyszczące, konserwujące, higieniczne (w tym: worki do wszystkich rodzajów koszy na śmieci oraz odpady komunalne segregowane, worki do niszczarek papieru) zapewnia Wykonawca. Zamawiający informuje, że z założenia każdy pracownik posiada kosz o wielkości ~15l, a w kuchniach (po 2-3 kosze) i toaletach, znajdują się kosze o pojemności 40 - 50 l. Łącznie jest ok. 650 koszy 15l i ok. 75 koszy 40-50 l. W budynkach znajdują się niszczarki: 10 szt. – worki 100l i ok. 30 szt. – worki 60l.
9. Do wykonania usług objętych przedmiotem zamówienia Wykonawca użyje nowoczesnych maszyn oraz nowoczesnego, estetycznego sprzętu, właściwie dobranych do rodzaju powierzchni i wykonywanej czynności.
10. Pracownicy serwisu sprzątającego popołudniowego oraz dziennego będą wyposażeni w profesjonalne, jednolite, estetyczne wózki, gabarytowo i funkcjonalnie dostosowane do technologii sprzątania oraz miejsca przechowywania.
11. Do utrzymania czystości posadzek z gresu używane będą mopy z mikrowłókna zarówno do mopowania na sucho, jak i mycia. Mycie odbywać się będzie w systemie mopa jednego kontaktu z zastosowaniem kuwet.
12. Mopy do pomieszczeń sanitarnych będą wyróżnione (np. kolorem) od mopów przeznaczonych do pozostałych pomieszczeń. Zamawiający nie dopuszcza używania mopów brudnych, nieestetycznych lub pozostawiających smugi. Zamawiający nie dopuszcza prania oraz suszenia mopów w siedzibie Zamawiającego.
13. Wykładziny dywanowe odkurzane będą wysokowydajnymi odkurzacami przeznaczonymi do tekstylnych wykładzin podłogowych, ze szczotką lub szczotkami na walcach (wysokość zawieszenia szczotki musi być wyregulowana do wysokości runa danej wykładziny), szczotkujących i zasysających, oprócz luźnego brudu z powierzchni, również brud z głębi runa. Odkurzacze będą zaopatrzone w filtry. Odkurzacze zaopatrzone będą w ssawki szczelinowe, ułatwiające odkurzanie przy listwach przypodłogowych i trudno dostępnych miejscach. Filtry w odkurzacach będą regularnie wymieniane. Wykonawca zapewni odpowiednią ilość odkurzaczy, wystarczającą do codziennego odkurzenia całej powierzchni wykładziny.
14. Doraźne czyszczenie wykładzin dywanowych odbywać się będzie według najnowszych technik czyszczenia, w oparciu o profesjonalne maszyny i środki, dobrane do danego stopnia zabrudzenia, typu wykładziny, sposobu ułożenia wykładziny i podłoża, na którym zostały ułożone. Wybrana technologia musi być zgodna z instrukcją podaną przez producenta wykładziny. Zamawiający nie dopuszcza stosowania metod powodujących uszkodzenie, odbarwienie, czy przemoczenie runa. Zamawiający nie dopuszcza chodzenia po niedosuszonej wykładzinie, i tym samym narażania jej na ponowne, szybsze zabrudzenie. Usuwanie plam odbywać się będzie na bieżąco, zgodnie z wytycznymi producenta. Doraźne czyszczenie polega na miejscowym usuwaniu plam i zabrudzeń.

15. Powierzchnie ponad podłogowe będą utrzymywane z wykorzystaniem ścierek z mikrowłókna, w systemie na sucho i na wilgotno. Zamawiający wymaga, aby ścierki wykorzystywane w pomieszczeniach sanitarnych były dedykowane wyłącznie do tych pomieszczeń oraz wyróżniały się innym kolorem.
16. Osoba wyznaczona do nadzoru nad należyтым wykonywaniem usługi będzie zobowiązana weryfikować pracę osób wskazanych do realizacji zamówienia, zgodnie z SIWZ z częstotliwością określoną w formularzu ofertowym, w siedzibie NCBR.

Zamawiający ma prawo nałożenia kar zgodnie z zapisami Umowy w przypadku negatywnej weryfikacji czynności osoby nadzorującej.

Wykaz czynności osoby nadzorującej pracę serwisu sprząającego podlegających raportowaniu i weryfikacji przez Zamawiającego:

1. Weryfikacja stanu osobowego oraz czasu pracy serwisu dziennego oraz popołudniowego.
2. Weryfikacja kompletności i jakości strojów roboczych serwisu dziennego oraz wyposażenia .
3. Weryfikacja częstotliwości sprzątania pomieszczeń socjalnych.
4. Weryfikacja jakości usług sprzątania we wszystkich pomieszczeniach podlegających sprzątaniu.

Zaleca się:

1. Stosowanie akcesoriów do czyszczenia o niskim poziomie wpływu na środowisko (w tym wyrobów z mikrofibry).
2. Stosowanie energooszczędnych urządzeń elektrycznych (w tym odkurzaczy).
3. Dostarczanie produktów jednorazowego użytku o niskim poziomie wpływu na środowisko.
4. Stosowanie produktów do czyszczenia o niskim poziomie wpływu na środowisko.
5. Stosowanie produktów do czyszczenia z oznakowaniem ekologicznym.