

## **WYKAZ PODSTAWOWYCH PORZĄDKOWYCH CZYNNOŚCI EKSPLOATACYJNYCH**

### **A. *Utrzymywanie w czystości budynku***

1. Bieżące sprzątanie, minimum raz w tygodniu klatek schodowych oraz utrzymywanie należytej czystości pomieszczeń wspólnego użytku: korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów, parapetów, skrzynek na listy itp.
2. Mycie klatek schodowych: jeden raz w miesiącu drewnianych i dwa razy w miesiącu innych (z wyjątkiem występowania przez cały miesiąc temperatur ujemnych w obrębie kl. schodowych). Mycie okien i lamperii 2 razy w roku. Harmonogram w tym zakresie należy umieścić na tablicy ogłoszeń w budynku.
3. Wykonywanie prac porządkowych polegających na uprzątnięciu z pomieszczeń strychowych, piwnicznych, komór zsypowych, oraz terenów przyległych do śmietników nieczystości za wyjątkiem sprzętów o dużych gabarytach. Przede wszystkim niedopuszczanie do składowania przez najemców przedmiotów w korytarzach piwnicznych i na strychach.
4. Wykonywanie czynności związanych z deratyzacją, dezynsekcją i dezynfekcją pomieszczeń wspólnego użytku.
5. Zgłaszanie do organów ścigania faktu pojawienia się na elewacji graffiti oraz natychmiastowe usuwanie graffiti o treściach wulgarnych i obelżywych.
6. Usuwanie gniazd os, szerszeni itp. z elewacji i strychów budynków a także pomieszczeń przynależnych.
7. Wykonywanie czyszczenia rynien i rur spustowych.

### **B. *Utrzymywanie w stałej czystości terenów utwardzonych***

1. Sprzątanie chodnika przylegającego do nieruchomości codziennie do godz. 8<sup>00</sup> rano.
2. Oczyszczanie ze śniegu i lodu oraz usuwanie błota i innych zanieczyszczeń poprzez podjęcie działań usuwających śliskość chodnika, zmiatanie, zbieranie, zmywanie itp. z chodników położonych wzdłuż nieruchomości (w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach), z dróg osiedlowych i ciągów pieszo-jezdných. Czynności te powinny nastąpić niezwłocznie po zaśniężeniu, oblodzeniu lub zanieczyszczeniu. Zabezpieczenie piasku na potrzeby usuwania gołoledzi.
3. Zanieczyszczenia uprzątnięte z chodników położonych wzdłuż nieruchomości należy gromadzić na skraju chodnika od strony jezdni z zachowaniem możliwości odpływu wody do kanalizacji w sposób bezpieczny dla istniejącej zieleni.
4. W pierwszej kolejności powinny być usuwane zanieczyszczenia z chodników położonych wzdłuż nieruchomości oraz z miejsc zagrażających bezpieczeństwu ruchu pojazdów i pieszych.
5. Opróżnianie ze śmieci koszy ustawionych na posesji.
6. Oczyszczanie, w miarę potrzeb, z ziemi i śmieci a w okresie zimy ze śniegu i lodu pokryw podziemnych studzienek hydrantowych, kratki ściekowych znajdujących się na posesji.
7. Usuwanie sopli lodowych i nawisów śniegu z dachu i gzymsów budynku niezwłocznie po ich pojawieniu się.
8. Systematyczne sprzątanie terenu nieruchomości z nieczystości oraz oczyszczanie z zanieczyszczeń dojsć do budynków i ich otoczenia, a w szczególności: punktów gromadzenia odpadów, opasek, koszy przyokiennych, wycieraczek metalowych przed wejściem do budynku i dachów nad klatkami.

9. Zapewnienie pracownikom jednostki wywozowej dostępu do pojemników w czasie ustalonym na odbiór odpadów, w sposób umożliwiający opróżnienie pojemników bez narażania na szkodę ludzi, budynków i pojazdów.
  10. Oczyszczenie na wiosnę piaskownic oraz zakup i dowóz do nich piasku oraz uzupełnianie w miarę potrzeb.
  11. Wykonywanie okresowych kontroli placów zabaw tj:
    - **kontrolę regularną przez ogłędziny** (przeprowadzoną najmniej raz w tygodniu w miesiącach kwiecień-październik w każdym roku obowiązywania umowy) w celu sprawdzenia ogólnego stanu urządzeń, ujawnienia zagrożenia będącego wynikiem wandalizmu, zużycia lub warunków atmosferycznych np. połamane elementy, potłuczone szkło, kamienie, wyłamane barierki i podesty, ostre niebezpieczne elementy, odsłonięte fundamenty, zagłębienia w nawierzchni, uszkodzonego ogrodzenia, zużycie urządzeń ([zał. nr 18](#));
    - **kontrolę funkcjonalną** (przeprowadzana co trzy miesiące, począwszy od miesiąca maja w każdym roku obowiązywania umowy), szczegółowa kontrola - polegająca na sprawdzeniu funkcjonowania i stabilności sprzętu oraz zużycia urządzeń i ich elementów. Powyższa kontrola obejmuje sprawdzenie: regulaminów placów zabaw, ogrodzenia, nawierzchni, przestrzeni minimalnych urządzeń, stabilności, kompletności i poziomu zużycia urządzeń, stanu połączeń, zużycia części ruchomych, stanu łańcuchów i lin, śladów korozji i rozkładu ([zał. nr 19](#));
    - **coroczną kontrolę podstawową** (przeprowadzaną raz w roku w terminie od 1 do 31 maja w każdym roku obowiązywania umowy lub w innym terminie określonym przez Zamawiającego) polegającą na ocenie ogólnego poziomu bezpieczeństwa wyposażenia, stanu fundamentów, nawierzchni, zmiany struktury materiałów z którego wykonane są urządzenia oraz trwałość i wytrzymałość elementów narażonych na obciążenia pionowe, poziome i dynamiczne. Kontrola podstawowa obejmuje sprawdzenie: regulaminów placów zabaw, ogrodzenia, nawierzchni, lokalizacji wyposażenia dodatkowego, stan fundamentów i połączeń, zmian w poziomie bezpieczeństwa na skutek dokonanych napraw ([zał. nr 20](#))
- Dokumentacja z przeprowadzonych kontroli przechowuje Wykonawca i udostępnia na każde żądanie Zamawiającego.
12. Konserwacja (smarowanie przegubów, wymiana śrub, uzupełnienie brakujących elementów drewnianych w urządzeniach zabawowych, piaskownicach i ławkach, zamocowanie urządzeń w podłożu, uzupełnienie obudów piaskownic), malowanie urządzeń zabawowych i ławek. Zgłaszanie do Zamawiającego konieczności demontażu zdewastowanych urządzeń zabawowych lub wykonania napraw wymagających użycia sprzętu specjalistycznego np. spawarka.
  13. Wykorzystanie dla potrzeb usuwania skutków gołoledzi piasku z piaskownic, ewentualny dowóz piasku na w/w potrzeby, wiosenna całkowita wymiana piasku w piaskownicach oraz uzupełnianie w razie potrzeby. Zarówno piasek jak i jego dowóz obciąża Wykonawcę.
  14. Montaż w miejscach wskazanych przez Zamawiającego tabliczek informacyjnych, ostrzegawczych lub zakazu.
  15. Odnawianie oznakowania poziomego miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych,
  16. Wyznaczanie na administrowanej posesji miejsca ustawienia pojemników na odpady w przypadku braku altany śmietnikowej.

### **C. Konserwacja i renowacja terenów zielonych.**

1. Systematyczne koszenie trawy tak, aby jej wysokość nie przekraczała 10 cm i wygrabianie skoszonej trawy.
2. Dwukrotne cięcie żywopłotów w czerwcu i we wrześniu.

3. Bieżące odchwaszczanie rabat, cykliczne okopywanie i oczyszczanie roślin żywopłotowych, wykonywanie tzw. "misek" przy drzewach i krzewach oraz oczyszczanie krawężników poprzez odcięcie ziemi oraz usunięcie chwastów i trawy.
4. Renowacja wydeptanych trawników poprzez dosypanie urodzajnej ziemi, spulchnienie i dosianie trawy.
5. Prześwietlanie krzewów i podcinanie gałęzi drzew i roślin wchodzących na obiekty budowlane, przewody, chodniki oraz znajdujących się poniżej wysokości 2 m od gruntu,
6. Formowanie koron drzew, których wiek nie przekracza 10 lat oraz krzewów.
7. Wskazywanie miejsc do nasadzeń nie kolidujących z infrastrukturą podziemną i potwierdzanie wykonawcy dokonania nasadzeń.
8. Zabezpieczanie nowo posadzonych roślin w trakcie koszenia trawy.
9. Bieżąca likwidacja samosiewów (których wiek nie przekracza 10 lat), usuwanie suchych gałęzi, pędów i przekwitniętych kwiatostanów z krzewów i drzew oraz tzw. dzików.
10. Koszt uprzątnięcia oraz wywozu gałęzi po wycince i konarów po wyłamaniach samoistnych (np.: na skutek burzy, wiatru itp.) obciąża Wykonawcę.
11. Dokonywanie przeglądu drzew i krzewów oraz wnioskowanie do Zamawiającego o ich wycinkę lub prześwietlenia drzew wysokich.
12. Ochrona roślin (opryski), zasilanie nawozami mineralnymi.
13. Uzupełnianie i wymiana w miarę potrzeb palików i wiązań.
14. Zabezpieczenie krzewów róż przed okresem zimowym.
15. Wiosenne i jesienne wygrabianie trawników z liści. Liście winny być składowane w oddzielnych kontenerach, których podstawienie zleca Zamawiający na pisemny wniosek Wykonawcy. Koszt wywozu liści obciąża Zamawiającego na podstawie odrębnej umowy z przedsiębiorstwem jw. Koszt zakupu worków na liście obciąża Wykonawcę.
16. Pisemne zgłoszenie Zamawiającemu (EE) konieczności wywozu liści i nieczystości z terenów zielonych i utwardzonych z określeniem ilości odpadów.