**Załącznik nr 1**

**OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA (OPZ)**

**Zadanie nr 1 pn. Usługi konserwatorskie świadczone w budynkach biurowych przy   
ul. Łużyckiej 25A oraz ul. Mieszka I-go 20A w Koszalinie.**

1. Zapewnienie realizacji usług w dni robocze, od poniedziałku do piątku, w godzinach od 6:00 do 15:00, czas reakcji Wykonawcy: do 4 godzin liczonych od momentu zgłoszenia\* przez Zamawiającego, w zakresie:

a/ naprawy i wymiany zamków meblowych, drzwiowych i okiennych, wkładek, zawiasów, klamek, pochwytów oraz naprawa futryn; montaż nowych zamków meblowych oraz drzwiowych;

b/ naprawy stolarki okiennej i drzwiowej wraz z wymianą okuć oraz oszklenia;

c/ regulacji stolarki okiennej i drzwiowej;

d/ naprawy i wymiany kratek wentylacyjnych w obiektach;

e/ naprawy, konserwacji i wymiany elementów instalacji wodociągowej oraz armatury towarzyszącej tj. zawory odcinające, zawory czerpalne, baterie, zawory przelotowe, spłuczki, uszczelki, wężyki, podgrzewacze wody i inne;

f/ naprawy, konserwacji i wymiany elementów instalacji kanalizacyjnej oraz armatury towarzyszącej tj. syfonów, muszli klozetowych, bidetów, desek sedesowych oraz innych;

g/ wymiany źródeł światła w oprawach oświetleniowych tj. żarówki oraz świetlówki na korytarzach i w pomieszczeniach biurowych;

h/ wymiany źródeł światła w oprawach oświetleniowych na terenach zewnętrznych przy   
ul. Łużyckiej 25A;

i/ wymiany podstawowych materiałów elektrycznych tj. włączników, gniazd, opraw, podgrzewaczy wody;

j/ naprawy i konserwacji elementów instalacji elektrycznej tj. włączniki, gniazdka, przedłużacze, podgrzewacze wody;

k/ prac elektrycznych do 1 kV;

l/ naprawy wyposażenia biur – biurka, szafy, kontenery, krzesła, fotele obrotowe, czajniki, niszczarki, radia i inne;

ł/ naprawy i konserwacji instalacji c.o. w zakresie: odpowietrzanie grzejników; wymiany termostatów;

m/ montażu i demontażu odbojnic, tablic, luster, elementów ściennych i innych;

n/ demontażu wertikali oraz rolet;

o/ prac związanych z malowaniem, szpachlowaniem, gipsowaniem, klejeniem i inne (nie więcej niż 10 m2);

p/ naprawy i konserwacji ogrodzenia okalającego budynek przy ul. Łużyckiej 25A;

q/ konserwacji i naprawy bramy wjazdowej znajdującej się na terenie budynku biurowego przy ul. Łużyckiej 25A;

r/ malowania oraz drobnych napraw i konserwacji trejażu przy ul. Łużyckiej 25A;

s/ przygotowywania sal konferencyjnych do spotkań tj. zmiana konfiguracji stołów, krzeseł   
i innych, w budynku biurowym przy ul. Łużyckiej 25A oraz przy ul. Mieszka I-go 20A;

t/ ustawiania i zawieszania dekoracji świątecznych i okolicznościowych m.in. zawieszanie ozdób na trejażu, zawieszanie lampek świątecznych we wskazanych przez Zamawiającego miejscach wewnątrz budynków oraz na terenach zewnętrznych;

u/ czyszczenia urządzeniem wysokociśnieniowym klinkieru, polbruku i daszków nad wejściem do budynku z różnego rodzaju zabrudzeń atmosferycznych, biologicznych oraz chemicznych. Czyszczenie szklanej fasady budynku z odchodów ptasich;

v/ wykonywania innych zleceń o podobnym zakresie prac.

\*W przypadku możliwości zaplanowania wyżej wymienionych zadań, Zamawiający wspólnie z Wykonawcą będzie ustalał miesięczny harmonogram prac. Czas reakcji do 4 godzin będzie rygorystycznie przestrzegany w przypadkach nagłych, które nie były planowane, a wymagają szybkiej reakcji.

1. Zapewnienie realizacji usług w dni robocze, **minimum trzy razy w tygodniu**, od poniedziałku do piątku, do godziny 8:00, w zakresie zamiatania oraz usuwania śmieci   
   i odpadów organicznych z powierzchni znajdującej się przed wjazdem do budynku biurowego przy ul. Łużyckiej 25A oraz powierzchni wokół budynku biurowego - chodniki, droga dojazdowa, tereny zielone i parking.

W przypadku braku możliwości wykonania zamiatania, np. z powodu niesprzyjających warunków atmosferycznych, Wykonawca zobowiązany jest zgłosić Zamawiającemu konieczność rezygnacji z wykonania czynności lub przesunięcia jej terminu, telefonicznie lub drogą mailową, natychmiast po powzięciu takiej decyzji.

Czynność obejmuje następujące prace:

a/ ręczne lub przy użyciu lekkiej zamiatarki zamiecenie terenów wraz z zebraniem   
z nawierzchni wszystkich zanieczyszczeń,

b/ załadowanie zanieczyszczeń po wykonaniu prac w danym dniu do worków zapewnionych przez Zamawiającego i informowanie jego o ilości worków;

c/ nie dopuszcza się pozostawienia nieczystości na chodnikach, parkingach oraz drogach dojazdowych.

1. Zapewnienie realizacji usług w dni robocze, od poniedziałku do piątku, w godzinach od 6:00 do 15:00, czas reakcji Wykonawcy: do 24 godzin liczonych od momentu zgłoszenia\* przez Zamawiającego, w zakresie:

a/ wywieszanie flag w czasie wskazanym przez Zamawiającego na terenie posesji przy ulicach Mieszka I-go 20A i Łużycka 25A;

b/ przenoszenie mebli, demontaż i montaż mebli w budynkach przy ulicach Mieszka I-go 20A i Łużycka 25A;

c/ przewożenie i ustawienie mebli oraz innego sprzętu do pomieszczeń Zamawiającego znajdujących się na terenie Koszalina, za pośrednictwem transportu oraz sprzętu Wykonawcy;

d/ przewożenie dokumentów do miejsca wyznaczonego przez Zamawiającego, za pośrednictwem transportu Wykonawcy.

\*W przypadku możliwości zaplanowania wyżej wymienionych zadań, Zamawiający wspólnie z Wykonawcą będzie ustalał miesięczny harmonogram prac. Czas reakcji do 24 godzin będzie rygorystycznie przestrzegany w przypadkach nagłych, które nie były planowane, a wymagają szybkiej reakcji.

Przykłady liczenia godzin od momentu zgłoszenia w przypadku 24 godzinowej reakcji:

* Jeżeli zgłoszenie nastąpiło w poniedziałek do godziny 15:00, Wykonawca zobowiązany jest zrealizować usługę maksymalnie do wtorku do godziny 15:00, analogicznie pozostałe dni tygodnia, wyjątek stanowi piątek;
* Jeżeli zgłoszenie nastąpiło w piątek do godziny 15:00, Wykonawca zobowiązany jest zrealizować usługę maksymalnie do poniedziałku do godziny 15:00.

1. Zapewnienie realizacji usług przez 7 dni w tygodniu na zlecenie Zamawiającego w trybie AWARYJNYM, w zakresie pkt. 1 lit. e, f oraz pkt. 3. Czas reakcji Wykonawcy: do   
   1 godziny liczonej od momentu zgłoszenia przez Zamawiającego mailowo i telefonicznie. Kontakt w przypadku awarii powinien być całodobowy we wszystkie dni tygodnia. Usługa będzie realizowana jak dodatkowe zlecenie, płatne na podstawie wystawionej faktury przez Wykonawcę, zgodnie ze stawką roboczogodziny określoną w § 7 ust. 2 umowy.
2. **Warunki wykonania przedmiotu zamówienia:**

1/ Wykonawca zobowiązany jest posiadać odpowiedni sprzęt oraz siłę roboczą niezbędną do należytego, terminowego i zgodnego z obowiązującymi przepisami wykonania w całości przedmiotu zamówienia.

2/ Wykonawca zobowiązany jest wykonać przedmiot zamówienia przy użyciu własnych urządzeń, sprzętu, narzędzi i pracowników, w szczególności własnym transportem, sprawnym pod względem technicznym. Awaria narzędzi, urządzeń oraz sprzętu nie zwalnia Wykonawcy   
z obowiązku wykonania przedmiotu zamówienia.

3/ Wykonawca zobowiązany jest do wyznaczenia osoby Koordynatora, z którym Zamawiający będzie mógł się kontaktować bezpośrednio, od poniedziałku do piątku, w całym okresie realizacji zamówienia, w godzinach od 6:00 do godziny 15:00. Koordynator we wskazanych godzinach zobowiązany jest do stałego kontaktu z Zamawiającym i dostępności telefonicznej dla przedstawicieli Zamawiającego. Niewywiązanie się warunków realizacji zamówienia będzie skutkować naliczeniem kar.

4/ W przypadku pkt. 3 Wykonawca zobowiązany jest do bycia w stałej gotowości do 1 godziny liczonej od momentu zgłoszenia przez Zamawiającego a także zabezpieczenia stałej łączności telefonicznej, gdzie będzie można zgłaszać awarie. Uniemożliwienie kontaktu z pracownikiem, będzie traktowane jako nienależyte wykonanie warunków umowy, co skutkować będzie naliczaniem kar.

5/ Wykonawca poniesie koszty z tytułu zakupu wszystkich niezbędnych materiałów do wykonania czynności będących przedmiotem zamówienia. Podstawą rozliczenia za zakupiony materiał będzie faktura obciążającą Zamawiającego, wystawiona przez Wykonawcę.

6/ Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Zamawiającego   
o dostrzeżonych uszkodzeniach lub wadliwym działaniu instalacji i urządzeń technicznych znajdujących się na terenie przedmiotowej nieruchomości.

7/ Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody zaistniałe u Zamawiającego w wyniku nieprawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia.

**Zadanie nr 2 pn. Usługi związane z pielęgnacją zieleni na terenie nieruchomości przy   
ul. Łużyckiej 25A w Koszalinie oraz terenów przyległych.**

Uwaga! Tereny przyległe to pas 1 metrowy za furtką od ulicy Radogoszczańskiej oraz trawnik przyległy do posesji wraz z chodnikiem i drogą wjazdową do granicy pasa drogowego od ulicy Łużyckiej.

1. **Zapewnienie realizacji usług przez cały okres trwania umowy, w zakresie:**

a/ koszenia trawy wraz z grabieniem, z zachowaniem warunku, że trawa nie może być wyższa niż 10 cm;

b/ usuwania trawy i mchu występującej pomiędzy kostkami polbruku;

c/ odchwaszczania terenów zielonych: rabat kwiatowych, krzewów, żywopłotów, tuj;

d/ cięcia pielęgnacyjnego róż, rododendronów, tuj, żywopłotów i innej roślinności rosnącej na terenie nieruchomości;

e/ usuwania przekwitających kwiatostanów;

f/ nawożenia, wykonywania oprysków oraz zwalczania szkodników;

g/ dosiewania trawy na terenach zielonych oraz uzupełniania kory w miejscach gdzie wymaga tego sytuacja;

h/ zabezpieczania roślinności na okres zimowy;

i/ nasadzenia roślin, uzupełnienia lub wymiany ziemi- każde nasadzenie musi być uzgodnione z Zamawiającym;

j/ nawadniania terenów zielonych tj. trawników, rabatów, krzewów oraz żywopłotów - realizacja usługi w taki sposób, aby zapewnić odpowiednie nawadnianie, dostosowane do warunków pogodowych. W przypadku wystąpienia wysokich temperatur powietrza, podlewanie zieleni należy przeprowadzać od godz. 18:00 do 8:00, po wcześniejszym poinformowaniu Zamawiającego;

k/systematycznego przycinania winorośli rosnącej na trejażu – jeżeli wymaga tego sytuacja przycinania przy pomocy podnośnika. Wykonawca zobligowany jest do monitorowania stanu winorośli i realizowania usługi w taki sposób, aby nie dopuścić do nadmiernego przerostu   
i obciążania trejażu. Prace należy wykonywać od poniedziałku do piątku po godzinie 16:00 lub w sobotę, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu i godziny

z Zamawiającym;

l/ pakowania odpadów zielonych do worków biodegradowalnych zapewnionych przez Zamawiającego i zgłaszania ilości worków Zamawiającemu.

1. **Warunki wykonania przedmiotu zamówienia:**

1/ Wszystkie wyżej wskazane czynności związane z sezonową pielęgnacją roślin Wykonawca wykonuje samodzielnie, zgodnie z wiedzą ogrodniczą, obowiązującymi normami,   
w uzgodnieniu z Zamawiającym, w sposób zapewniający bezpieczeństwo pracownikom obiektu, roślinom oraz ewentualnym zwierzętom.

2/ Wykonawca zobowiązany jest przez cały czas trwania prac do utrzymania porządku na terenie objętym pracami oraz w miejscach sąsiadujących, które mogą ulec zanieczyszczeniu   
w wyniku prowadzenia prac np. chodniki, jezdnie.

3/ Wykonawca zobowiązany jest dysponować odpowiednim sprzętem oraz siłą roboczą niezbędną do należytego, terminowego i zgodnego z obowiązującymi przepisami wykonania   
w całości przedmiotu zamówienia.

4/ Do wykonywania wszelkich prac należy stosować sprzęt sprawny technicznie, który nie spowoduje zagrożenia zdrowia ludzi, zwierząt lub środowiska.

5/ Wykonawca zobowiązany jest do wykonania przedmiotu zamówienia przy użyciu własnych urządzeń, sprzętu, narzędzi i pracowników, w szczególności własnym transportem, sprawnym pod względem technicznym. Awaria narzędzi, urządzeń oraz sprzętu nie zwalnia Wykonawcy   
z obowiązku wykonania przedmiotu zamówienia.

6/ Cięcia pielęgnacyjne należy wykonywać zgodnie z wiedzą ogrodniczą. W przypadku uszkodzenia roślin poprzez niewłaściwe cięcie Wykonawca będzie zobowiązany do zapłaty kar umownych.

7/ Wykonawca ma prawo wstrzymać prace ze względu na niekorzystne warunki atmosferyczne do momentu poprawy pogody. Wykonawca zobowiązany jest zgłosić Zamawiającemu konieczność rezygnacji z wykonania czynności lub przesunięcia jej terminu telefonicznie lub drogą mailową, natychmiast po powzięciu takiej decyzji.

8/ Na początku każdego roku obowiązywania umowy Wykonawca w uzgodnieniu   
z Zamawiającym przygotuje harmonogram prac do wykonania na terenie nieruchomości,   
z zachowaniem odpowiednich terminów wszystkich zabiegów ogrodniczych, które zapewnią prawidłowy rozwój roślinności oraz estetyczny wygląd terenów zielonych.

9/ Wykonawca zobowiązany jest do kontrolowania stanu obecnego roślin zielonych oraz proponowania Zamawiającemu wprowadzenie zmian, w celu poprawy estetyki terenów.

10/ Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia się w niezbędne ilości środków ochrony roślin oraz innych materiałów służących do pielęgnacji roślin. Wykonawca poniesie koszty   
z tytułu zakupu wszystkich niezbędnych materiałów do wykonania czynności będących przedmiotem zamówienia. Podstawą rozliczenia za zakupiony materiał będzie faktura obciążającą Zamawiającego, wystawiona przez Wykonawcę.

11/ W przypadku stwierdzenia nienależytego wykonania usługi spowodowanego stosowaniem nieodpowiednich środków do pielęgnacji terenów zielonych, Zamawiający zastrzega sobie prawo do żądania od Wykonawcy zmiany środków.

12/ Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody w środowisku zaistniałe u Zamawiającego w wyniku nieprawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia.

**Zadanie nr 3 pn.** **Usługi związane z utrzymaniem zimowym na terenie nieruchomości przy   
ul. Łużyckiej 25A oraz terenów przyległych.**

Uwaga! Tereny przyległe to pas 1 metrowy za furtką od ulicy Radogoszczańskiej oraz trawnik przyległy do posesji wraz z chodnikiem i drogą wjazdową do granicy pasa drogowego od ulicy Łużyckiej.

1. **Zapewnienie realizacji usług przez cały okres trwania umowy, przez 7 dni w tygodniu, w zakresie:**

a/ ciągłego utrzymywania terenów w stanie wolnym od śniegu oraz błota roztopowego.

b/ ciągłego utrzymywania terenów w stanie wolnym od oblodzeń, przy pomocy materiałów uszorstniających, tj. mieszanka piaskowo - solna (w uzgodnieniu z Zamawiającym), w celu zapobiegania powstawania gołoledzi.

c/ ciągłego usuwania nawisów śnieżnych oraz sopli z dachu portierni, rynien oraz zadaszeń drzwi wejściowych.

d/ załadowanie, wywiezienie oraz utylizacja zalegającego śniegu, lodu oraz błota roztopowego. Usługa będzie realizowana jako dodatkowe zlecenie Zamawiającego, płatne na podstawie wystawionej faktury przez Wykonawcę.

1. **Warunki wykonania przedmiotu zamówienia:**

1/Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia miesięcznych protokołów z czynności zimowego utrzymania nieruchomości wg wzoru stanowiącego załącznik do umowy. Protokoły będą podstawą do naliczania wynagrodzenia należnego Wykonawcy za każdy miesiąc wykonania usługi podstawowej ust. 1 lit. a/, b/, c/ i zlecenia dodatkowego ust. 1 lit. d/.

2/ Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania prac wskazanych w ust.1 lit a/, b/, c/   
w godzinach porannych, przed przybyciem pracowników do pracy, tj. do godziny 6:00, zaś   
w przypadku ciągłych opadów do systematycznego ich wykonywania.

3/ Wykonawca zobowiązany jest do bycia w stałej gotowości, monitorowania warunków pogodowych i samodzielnego, natychmiastowego rozpoczęcia świadczenia usług związanych z zimowym utrzymaniem nieruchomości.

5/ Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia niezbędnej ilości materiału uszorstniającego do prowadzenia akcji zimowej. Wykonawca poniesie koszty z tytułu zakupu wszystkich niezbędnych materiałów do wykonania czynności będących przedmiotem zamówienia.

Podstawą rozliczenia za zakupiony materiał będzie faktura obciążającą Zamawiającego, wystawiona przez Wykonawcę.

6/ Zamawiający na okres realizacji zamówienia udostępni Wykonawcy pojemniki na przechowywanie materiałów uszorstniających.

7/ Wykonawca zobowiązany jest do zagospodarowania odpadów powstałych w wyniku realizacji przedmiotu zamówienia np. opakowania, pojemniki lub worki po materiałach uszorstniających.

8/ Wykonawca ponosi odpowiedzialność za szkody w środowisku zaistniałe u Zamawiającego w wyniku nieprawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia.