

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

do postępowania w trybie podstawowym bez negocjacji na usługi wsparcia technicznego przy obsłudze nieruchomości

1. Wykonywanie czynności wsparcia technicznego przy obsłudze nieruchomości obejmują w szczególności:

- 1) udział w zespole Zamawiającego przejmującego nieruchomości do obsługi od Gminy Miasto Łódź według bieżących potrzeb Zamawiającego; Udział będzie polegał na przekazywaniu pisemnie zastrzeżeń i uwag co do stanu technicznego przejmowanych nieruchomości, które administrator Zamawiającego wpisuje do protokołu przekazania nieruchomości.
- 2) ocenę merytoryczną wykonanych prac budowlano-instalacyjnych przy sporządzaniu protokołów zdawczo-odbiorczych w budynkach przejmowanych do obsługi przez Zamawiającego;
- 3) weryfikację kompletności przekazanej dokumentacji technicznej dotyczącej poszczególnych nieruchomości;
- 4) konsultacje techniczne, w tym określanie warunków na wykonanie prac budowlano-instalacyjnych w lokalach zarządzanych przez Zamawiającego;
- 5) weryfikację zestawień potrzeb remontowych i konserwacyjnych wynikających z corocznych przeglądów technicznych;
- 6) sporządzanie na zlecenie Zamawiającego oceny technicznej, opinii bądź orzeczenia technicznego w zależności od zgłoszonych potrzeb;
- 7) opracowanie merytorycznej części do umów na dostawy, roboty bądź usługi związane z pracami konserwacyjnymi, remontowymi bądź inwestycyjnymi;
- 8) dobór optymalnych rozwiązań technicznych w budynkach przejmowanych i zarządzanych przez Zamawiającego (usprawnienie istniejących i wdrażanie nowych);
- 9) wydawanie opinii o przyczynie awarii oraz przy ustalaniu czy awaria powstała w części wspólnej lub w lokalu, obciąża wykonawcę, wspólnotę czy właściciela lokalu (lub najemcę);
- 10) obsługę techniczną w zakresie udzielonej przez podmioty zewnętrzne gwarancji na roboty budowlane;. Obsługa techniczna będzie polegać na pisemnym zgłaszaniu zastrzeżeń oraz uwag co do stanu technicznego przejętych nieruchomości przez Zamawiającego.

2. Na potrzeby postępowania wprowadza się słowniczek pojęć zawartych w opisie przedmiotu zamówienia:

**Opinia techniczna** to opracowanie opisujące stan opiniowanego obiektu oraz zalecenia dotyczące dalszego postępowania z nim. Odnosi się do określonych rozwiązań, zdarzeń czy zjawisk z zakresu projektowania, realizacji i użytkowania. Opinia techniczna określa, analizuje, interpretuje stan projektowy lub stan rzeczywisty budynku albo jego elementów. Może także odnosić się do rozwiązań materiałowych czy finansowych. W opinii znajdują się wnioski, które mogą być wykorzystane na dalszych etapach prac. Celem opinii jest ocena analizowanego przedmiotu w kontekście obowiązujących przepisów prawnych i technicznych.

**Ocena stanu technicznego** przygotowywana jest na podstawie oględzin i dostępnej dokumentacji projektowej. Odnosi się do określonych zjawisk czy procesów, jednak bez podawania przyczyn, a z oceną zagrożeń i stanu elementów, poszczególnych konstrukcji lub całego obiektu. W tym przypadku diagnoza stawiana jest przede wszystkim na podstawie doświadczenia eksperta, więc nie zawsze musi być jednoznaczna.

**Orzeczenie techniczne** zawiera ocenę rozwiązań technologicznych, a także ekonomicznych. Obejmuje zarówno etap projektowania, jak i realizacji oraz użytkowania budynku. Może odnosić się do całego obiektu lub poszczególnych elementów konstrukcyjnych, rozwiązań technologicznych, zastosowanych materiałów, nakładów finansowych itp. W przypadku zidentyfikowania jakichkolwiek nieprawidłowości czy niekorzystnych zdarzeń i zjawisk określa ich przyczyny, formułuje wnioski i przedstawia ocenę końcową. Orzeczenie techniczne przygotowywane jest w przypadku konieczności oceny o charakterze sprawdzenia lub weryfikacji tudzież przy sprawach spornych.