

TP.10.2023

**Załącznik nr 1**

## SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

**1. Nazwa przedmiotu zamówienia:**

**„USŁUGA ADMINISTROWANIA I DOZOROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI  
ZARZĄDZANYMI PRZEZ ŚLĄSKI ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI”**

**2. Opis przedmiotu zamówienia:**

Nazwa i kod Wspólnego Słownika Zamówień:

**70330000-3 - Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej  
płatności lub umowy**

Dodatkowy kod CPV:

**98341140-8 - Usługi dozorowania.**

**3. Szczegółowy opis przedmiotu :**

Przedmiotem zamówienia jest usługa dozorowania/administrowania nieruchomościami zarządzanymi przez Śląski Zarząd Nieruchomości z siedzibą w Katowicach. Ze względu na lokalizacje nieruchomości zamówienie zostało podzielone na 6 części:

- Część 1 - Częstochowa, ul. Wręczycka 11A
- Część 2 - Gliwice, ul. Ślusarska 4
- Część 3 - Zawiercie, ul. Paderewskiego 112
- Część 4 - Jeziorowice, nr 25A, gm. Żarnowiec
- Część 5 - Racibórz ul. Transportowa 9, działki nr 1242/170 i nr 1243/170
- Część 6 - Bystra, ul. Szczyrkowska 75

Wykaz usług na poszczególnych częściach Zamówienia nieruchomościach :

**1) Cz. 1 - Częstochowa, ul. Wręczycka 11A**

- Dozór ciągły nieruchomości w dni robocze w godzinach 15.00 - 8.00 oraz od 6.00 - 8.00.
- Obchód nieruchomości w godzinach wieczornych i nocnych w dni robocze a w dni wolne i świąteczne co najmniej trzy razy w ciągu doby.
- Niezwłoczne informowanie właściwych służb w przypadku stwierdzenia kradzieży, włamania czy dewastacji nieruchomości, w przypadku stwierdzenia pożaru oraz innych sytuacji związanych z ingerowaniem w nieruchomość osób trzecich lub siły wyższej.
- Niezwłoczne informowanie Zamawiającego o zauważonych usterkach technicznych oraz innych nieprawidłowościach na nieruchomości pod nr telefonu wskazane przez Zamawiającego.
- Utrzymywanie czystości wewnątrz budynku biurowego: sprzątanie korytarzy i sanitariatów oraz terenów zewnętrznych nieruchomości.

- W ramach obowiązującej umowy Wykonawca zabezpieczy środki czystości niezbędne do wykonania zadania, a także zapewni zaopatrzenie sanitariatów w mydło, ręczniki i papier toaletowy.
- W okresie jesienno - zimowym odśnieżanie i posypywanie śliskiej nawierzchni wejścia na teren nieruchomości mieszaniną piasku i soli w miarę potrzeb. Do wykonania powyższego, Wykonawca zapewni we własnym zakresie niezbędną ilość piasku i soli.
- Zapewnienie obsługi kotłowni gazowej, znajdującej się w budynku biurowym przez osobę posiadającą uprawnienia do obsługi dwóch kotłów gazowych firmy BUDERUS; typ GE 305 – 95 kW oraz typ GE 305 – 70 kW.
- Na wyraźne polecenie Zamawiającego – skoszenie trawy z grabieniem i wywozem skoszonej zieleni z terenu działki - **UWAGA: wymagany własny sprzęt;**
  - koszenie trawy z grabieniem i wywozem powierzchni 5882 m<sup>2</sup> - ok. 4 razy w ciągu roku,
  - cięcie żywopłotu z wywozem powierzchnia 499,5 m<sup>2</sup> - ok. 2 razy w roku,
  - cięcie żywopłotu wysokiego z wywozem powierzchnia 271 m – ok. 1 raz w roku.

**2) Cz. 2. – Gliwice, ul. Ślusarska 4**

- Dozór ciągły w godz. 17.00 – 8.00 rano.
- Obchód nieruchomości co najmniej 3 razy w godzinach 22.00-6.00 oraz w dni wolne i świąteczne.
- Niezwłoczne informowanie właściwych służb w przypadku stwierdzenia kradzieży, włamania czy dewastacji nieruchomości, w przypadku stwierdzenia pożaru oraz innych sytuacji związanych z ingerowaniem w nieruchomość osób trzecich lub siły wyższej.
- Niezwłoczne informowanie Zamawiającego o zauważonych usterkach technicznych oraz innych nieprawidłowościach na nieruchomości.
- Dokonywania odczytu zamontowanych na nieruchomości liczników i podliczników i przekazywanie ich stanów Zamawiającemu.
- W okresie zimowym posypywaniu śliskiej nawierzchni wjazdu na teren nieruchomości ok 6 metrów mieszaniną piasku i soli w miarę potrzeb.
- W okresie wiosenno - letnim koszenie zieleni znajdującej się na terenie nieruchomości.

**3) Cz. 3 – Zawiercie, ul. Paderewskiego112**

- Obsługa kotła węglowego.
- Kontrola stanu technicznego urządzeń kotłowni, obserwowanie przyrządów pomiarowych i podejmowanie działań zgodnie z instrukcją obsługi.
- Czyszczenie i utrzymywanie w należytym stanie technicznym kotła węglowego i kotłowni.
- Utrzymywanie prawidłowych parametrów w układzie grzewczym.
- Informowanie Zamawiającego o wszelkich nieprawidłowościach.
- Przekazywanie Zamawiającemu zapotrzebowanie na niezbędne materiały i urządzenia.
- Usuwanie śniegu, błota pośniegowego oblodzenia chodników z dojeść wejść do budynku, posypywanie śliskiej nawierzchni mieszaniną soli i piasku, w miarę potrzeb.
- Utrzymywanie czystości wokół budynku. (w tym usuwanie liści).

- Zsypywanie materiału opałowego do kotłowni.
- W sezonie wiosennym koszenie trawnika wokół budynku

#### **4) Cz. 4 - Jeziorowice nr 25A, gm. Żarnowiec**

- Dozorowanie nieruchomości poprzez codzienny jej obchód (teren zewnętrzny w obrębie ogrodzenia jak i wnętrze budynków) dokonywany o różnych porach dnia.
- W ramach dozoru dokonywanie przeglądu nieruchomości pod względem ewentualnych uszkodzeń i awarii, w tym powstałych w wyniku działania osób trzecich, a w przypadku ich stwierdzenia bezzwłoczne telefoniczne poinformowanie o tym fakcie Zleceniodawcy.
- Udostępnianie nieruchomości osobom lub podmiotom wskazanym przez Zleceniodawcę w celu wykonania np. przeglądów technicznych, usług różnych itp. w miarę takich potrzeb.
- Utrzymanie czystości na terenie nieruchomości poprzez usuwanie wszelkich nieczystości (w tym śmieci i liści) z terenu utwardzonego posesji, wejścia głównego oraz z parkingu zewnętrznego przed ogrodzeniem – w miarę potrzeb.
- W okresie zimowym usuwanie śniegu, błota pośniegowego i oblodzenia z terenu utwardzonego posesji – w miarę potrzeb. Składowanie usuniętego śniegu, lodu i błota pośniegowego w sposób nie utrudniający komunikacji pieszej i samochodowej.
- Dokonywanie w miejscach dostępnych dla sprzętu mechanicznego koszenia terenu zielonego posesji raz w miesiącu w okresie od maja do października danego roku wraz z utylizacją skoszonej trawy i innych odpadów.
- Raz w roku uporządkowanie terenów zielonych na posesji również tych niedostępnych dla sprzętu mechanicznego (koszenie wraz ze zgrabieniem, zebraniem i utylizacją skoszonej trawy i innych odpadów).
- W okresie letnim dokonywanie cyklicznego wietrzenia budynków poprzez otwieranie części okien i następnie zamykanie ich przed zmrokiem.

#### **5) Cz. 5 - Racibórz ul. Transportowa 9, działki nr 1242/170 i nr 1243/170**

- Dozorowanie nieruchomości poprzez codzienny jej obchód (teren zewnętrzny w obrębie ogrodzenia jak i zewnętrzne ogłędziny budynków) dokonywany o różnych porach dnia.
- W ramach dozoru dokonywanie przeglądu nieruchomości, w szczególności wszystkich budynków i budowli pod względem ewentualnych uszkodzeń i awarii, w tym powstałych w wyniku działania osób trzecich, a w przypadku ich stwierdzenia bezzwłoczne telefoniczne poinformowanie o tym fakcie Zleceniodawcy.
- Udostępnianie nieruchomości osobom lub podmiotom wskazanym przez Zleceniodawcę w celu wykonania np. przeglądów technicznych, usług różnych itp. w miarę takich potrzeb.
- Utrzymanie czystości na terenie nieruchomości poprzez usuwanie wszelkich nieczystości (w tym śmieci i liści) z terenu utwardzonego posesji, wjazdu na teren posesji oraz miejsc parkingowych z wyjątkiem terenu bezpośrednio przylegającego do nieruchomości oddanych w dzierżawę – w miarę potrzeb.
- W okresie zimowym usuwanie śniegu, błota pośniegowego i oblodzenia z terenu utwardzonego posesji, wjazdu na teren posesji oraz miejsc parkingowych z wyjątkiem terenu bezpośrednio przylegającego do nieruchomości oddanych w dzierżawę – w miarę potrzeb. Składowanie usuniętego śniegu, lodu i błota pośniegowego w sposób nie utrudniający komunikacji pieszej i samochodowej.

- Dokonywanie koszenia terenu zielonego wokół budynków na terenie posesji raz w miesiącu w okresie od maja do października danego roku oraz usuwanie z nich wszelkich nieczystości i odpadów.
- Dokonywanie koszenia terenu zielonego części niezabudowanej posesji od strony wałów przeciwpowodziowych przynajmniej raz na sezon letni danego roku oraz bieżące usuwanie z tego terenu wszelkich nieczystości i odpadów.

#### **Część 6 – Bystra, ul. Szczyrkowska 75**

- Dokonywanie odczytów liczników indywidualnych wody, na koniec każdego miesiąca kalendarzowego oraz przekazanie zestawienia do każdego 5- tego dnia następnego miesiąca Zamawiającemu
- Kontrola i potwierdzanie wywozu śmieci i innych odpadów z nieruchomości.
- Kontrola poprawności realizacji innych zleceń związanych z nieruchomością, a dotyczących w szczególności: obsługi instalacji ogrzewania, instalacji elektrycznej, zachowania czystości, konserwacji, napraw i remontów, odśnieżania, koszenia oraz innych usług na nieruchomości
- Udostępnienie liczników celem odczytów, potwierdzanie zgodności wskazań liczników;
- Niezwłoczne powiadamianie i odpowiedniego dostawcy mediów oraz Zamawiającego o zaistniałych nieprawidłowościach i awariach.
- Przekazywanie Zamawiającemu zapotrzebowania na niezbędne materiały, narzędzia i części zamienne.
- Współuczestniczenie w okresowych przeglądach technicznych wynikających z przepisów Prawa budowlanego.
- Merytoryczne potwierdzanie poprawności wykonania prac naprawczych, budowlanych i związanych z przeglądami okresowymi oraz odśnieżaniem i koszeniem terenu zielonego