

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Nazwa zadania.

"Zarządzanie budynkami i lokalami stanowiącymi w 100 % własność Gminy, lokalami mieszkalnymi i socjalnymi stanowiącymi własność Gminy położonymi w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, lokalami użytkowymi i budynkami innymi niż mieszkalne stanowiącymi własność Gminy".

2. Opis szczegółowy przedmiotu zamówienia

Zarządzanie budynkami i lokalami stanowiącymi w 100% własność Gminy, lokalami mieszkalnymi i socjalnymi stanowiącymi własność Gminy położonymi w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, lokalami użytkowymi i budynkami innymi niż mieszkalne stanowiącymi własność Gminy", które obejmuje:

- 1) budynkami i lokalami stanowiącymi 100% własność Gminy,
- 2) lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy położone w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych,
- 3) lokale użytkowe stanowiące własność Gminy,
- 4) budynki inne niż mieszkalne stanowiące własność Zamawiającego,
2. Wykaz budynków mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 i 2 stanowi załącznik Nr 1 do Opisu przedmiotu zamówienia.
3. Wykaz lokali mieszkalnych i socjalnych położonych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, o których mowa w ust. 1 pkt 3 stanowi załącznik Nr 2 do Opisu przedmiotu zamówienia.
4. Wykaz lokali użytkowych, o których mowa w ust. 1 pkt 4 stanowi załącznik Nr 3 do Opisu przedmiotu zamówienia.
5. Wykaz budynków innych niż mieszkalne, o których mowa w ust. 1 pkt. 4 stanowi załącznik Nr 4 do Opisu przedmiotu zamówienia.

1. Zarządzanie polegać będzie na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno- finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.

2. Do obowiązków Wykonawcy objętych umową należy w szczególności:

1) W zakresie obsługi mieszkańców i najemców:

- a) zawieranie w imieniu Zamawiającego umów najmu lokali mieszkalnych i socjalnych z osobami kierowanymi przez Zamawiającego na zasadach i warunkach określonych w obowiązujących przepisach prawa,
- b) przyjmowanie w imieniu Zamawiającego od najemców lokali mieszkalnych i socjalnych objętych umową deklaracji i korekt deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
- c) wszczynanie postępowania sądowego w stosunku do najemców, którzy nie przestrzegają praw i obowiązków wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.) po uzyskaniu zgody Zamawiającego,
- d) w przypadkach uzasadnionych rozwiązywanie umów najmu i nakazanie opróżnienia lokali mieszkalnych przez dotychczasowych mieszkańców bądź też występowanie na drogę sądową o opróżnienie lokali,
- e) zorganizowanie i prowadzenie na terenie miasta Poddębice biura obsługi najemców z punktem kasowym czynnym min. 6 godz. na dobę przez 5 dni w tygodniu wraz z dostępem dla osób niepełnosprawnych poruszających się między innymi na wózkach

inwalidzkich,

- f) prowadzenie na terenie miasta Poddębice całodobowego pogotowia technicznego usuwającego skutki awarii niezwłocznie w budynkach i lokalach objętych umową,
- g) prowadzenie w imieniu i na rzecz Zamawiającego spraw przed sądami i organami administracji publicznej, wynikającymi z przedmiotu umowy,
- h) potwierdzanie wniosków w sprawie dodatków mieszkaniowych.

2)W zakresie prawidłowej eksploatacji budynków:

- a) prawidłowego prowadzenia dla powierzonych budynków tzw. książki obiektu budowlanego oraz wymaganej przepisami Prawa budowlanego dokumentacji technicznej tego obiektu,
- b) ubezpieczenie nieruchomości przekazanych do zarządzania, ujętych w zał. Nr 1, 3 i 4 do umowy (z wyjątkiem budynku stanowiącego siedzibę Urzędu Miejskiego ul. Łódzka 17/21)

W zakres ubezpieczenia wchodzi:

- ubezpieczenie mienia od ognia i innych żywiołów;
- ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej.

- c) zawiadamianie Zamawiającego o zwolnionych lokalach mieszkalnych, socjalnych i użytkowych

/sprawowanie dozoru „pustostanów”/ plombowanie, przechowywanie kluczy, udostępnianie lokali do obejrzenia osobom kierowanym do zawarcia umowy najmu,

- d) rozliczanie najemców zdających lokale mieszkalne, socjalne, użytkowe sporządzanie protokołów zdawczo- odbiorczych.

- e) bieżące prowadzenie dla każdego lokalu mieszkalnego, socjalnego, użytkowego, oddzielnych tzw. „teczek lokalu” obejmujących wszelką dokumentację i korespondencję związaną z najmem,

- f) prowadzenie bieżącej ewidencji napraw obciążających najemców i ich realizacji, dokonywanie odbioru wykonanych przez najemców napraw,

- g) zawieranie umów w imieniu Zamawiającego (po otrzymaniu pełnomocnictwa) na dostawę energii elektrycznej, wody, centralnego ogrzewania, odprowadzanie ścieków, na wywóz nieczystości ciekłych oraz innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości z podmiotami świadczącymi tego rodzaju usługi dla budynków mieszkalnych i innych budynków zgodnie z załącznikiem Nr 1 i 3 objętych umową,

- h) bieżące informowanie Zamawiającego o stanie technicznym i sanitarnym pojemników na odpady oraz konieczności zwiększenia bądź zmniejszenia ich liczby dla danej nieruchomości,

- i) wykonywanie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji nieruchomości, urządzeń oraz innych pomieszczeń znajdujących się w przedmiocie zamówienia,

- j) uczestniczenie w eksmisjach z lokali objętych niniejszą umową,

- k) prowadzenie magazynu przedmiotów i rzeczy pochodzących z eksmisji,

- p) zapewnienie sprawnego funkcjonowania 2 lokalnych kotłowni centralnego ogrzewania dla budynków: Niemysłów 33, Poddębice ul. Piotrowskiego 27,

- r) utrzymanie i konserwacja 3 sztuk przydomowych oczyszczalni ścieków w Kałowie, Niewieszu Kolonii 44 i Paulinie 11 zgodnie z przekazaną dokumentacją i obowiązkami eksploatacyjnymi w tym wykonywanie i ponoszenie kosztów badania ścieków zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1311),

- s) bieżąca konserwacja zarządzanych budynków mieszkalnych i innych budynków oraz lokali mieszkalnych, socjalnych i użytkowych i zarządzanych lokali, przy czym za bieżącą konserwację należy rozumieć prace polegające na zapewnieniu utrzymania przedmiotu

umowy w stanie nie pogorszonym,

t) określanie warunków remontów lokali wykonywanych przez najemców na ich wniosek i na ich koszt,

u) utrzymanie bieżącej czystości i porządku w budynkach określonych w załączniku Nr 1 do umowy.

3) W zakresie prawidłowej konserwacji budynków:

a) bieżąca konserwacja zarządzanych obiektów w zakresie robót budowlanych tj.:

- łatanie i naprawa drobnych uszkodzeń pokrycia dachowego z wymianą na powierzchni do 3 m² w jednym miejscu w obiekcie;

- naprawa pokrycia dachowego z blachy polegająca na wycięciu i wstawieniu łat do 1 m² wraz z uszczelnieniem miejsc uszkodzonych kitem asfaltowym w jednym miejscu w obiekcie;

- naprawa rynien półokrągłych i skrzynkowych polegająca na uzupełnieniu, wymianie lub wycięciu zniszczonych wycinków bez względu na średnicę wraz z wymianą haków rynnowych o długości do 1 m w obiekcie;

- naprawa rynien bez zdejmowania polegająca na sprawdzeniu i lutowaniu pęknięć o dł. do 10 m w obiekcie;

- naprawa rur spustowych okrągłych i kwadratowych polegająca na wycięciu i wstawieniu nowych odcinków o długości do 1 m w obiekcie, sprawdzanie, wyprostowywanie, lutowanie uszkodzeń umocowań obruszonych uchwytów;

- czyszczenie rynien i rur spustowych na zarządzanych obiektach;

- uzupełnienie obróbek blacharskich, murów ogniowych, koszów, okapów, gzymsów, podokienników w ilości do 1 m² w jednym miejscu w obiekcie;

- wymiana elementów konstrukcji dachów polegająca na podstemplowywaniu konstrukcji dachowej, usuwanie zniszczonych elementów na dł. do 1mb. tj.: krokwie zwykłe, kleszcze, krokwie narożne, murlaty, podwaliny, płatwie itp.

- naprawa drobnych uszkodzeń elementów więźby nie wymagająca naruszenia pokrycia dachowego,

- naprawa drobnych uszkodzeń ścian, polegająca na wymianie lub uzupełnieniu np.; fragmentów tynku lub cegieł na powierzchni łącznej do 1 m² w jednym miejscu w obiekcie;

- obsadzanie drobnych elementów pojedynczych w ścianach z cegieł lub podłożach betonowych;

- zamurowywanie i wykonywanie przebić w ścianach i stropach do 10 szt. w jednym budynku;

- uzupełnianie wybitych szyb lub okirowania w oknach i drzwiach pomieszczeń wspólnego użytku, naprawa przez pasowanie lub flekowanie, naprawa i wymiana okuć stolarskich;

- naprawa drobnych uszkodzeń tynków, posadzek i schodów w pomieszczeniach wspólnego użytku na łącznej powierzchni do 1 m² w jednym pomieszczeniu;

- odnawianie elewacji i malatury w pomieszczeniach wspólnego użytku jak i na zewnątrz budynków np. w wyniku wandalizmu, działania niekorzystnych warunków atmosferycznych;

- dokonywanie okresowych przeglądów technicznych kanałów i główek kominowych, naprawa ogrodzeń i bram lub uzupełnianie pojedynczych elementów na łącznej długości do 1 mb w jednym miejscu;

b) bieżąca konserwacja zarządzanych obiektów w zakresie instalacji i urządzeń technicznych w budynku tj.:

- instalacja wodociągowa; konserwacja instalacji i urządzeń wodociągowych w pomieszczeniach wspólnego użytku polegająca na usuwaniu przecieków, wymianie uszczeltek, okresowym malowaniu rur, wymianie uszkodzonych zaworów czerpalnych lub przelotowych, zabezpieczanie instalacji przed zamarzaniem;

- instalacja kanalizacyjna; uszczelnianie złącz, czyszczenie studzienek rewizyjnych, udrażnianie podejść odpływowych w pomieszczeniach ogólnego użytku;

- instalacja co.: usuwanie przecieków, wymiana uszkodzonych zaworów, okresowe

malowanie rur, wymiana uszkodzonych termometrów i manometrów zainstalowanych na rozdzielaczach instalacji wewnętrznej, zabezpieczenie instalacji przed zamarzaniem, uzupełnianie izolacji cieplnej przewodów pionowych i poziomych w pomieszczeniach nie ogrzewanych;

- instalacja elektryczna i odgromowa: konserwacja tablic rozdzielczych wewnętrznych linii zasilających oraz instalacji i osprzętu w pomieszczeniach ogólnego użytku, polegająca na czyszczeniu styków, sprawdzaniu prawidłowości połączeń, wymianie lub uzupełnieniu osprzętu elektrycznego, usuwanie uszkodzeń z instalacji odgromowej, łączenie instalacji z uchwyty dachu lub uziomem, pomiary instalacji elektrycznej i odgromowej zgodnie z warunkami technicznymi.

4) zabezpieczanie i niezwłoczne usunięcie zgłaszanych przez najemców awarii w ramach pełnionych dyżurów.

Przez awarię rozumie się stan niesprawności obiektu uniemożliwiający jego prawidłowe funkcjonowanie, którego moment wystąpienia i zasięg nie jest możliwy do określenia z góry.

5) przedkładanie projektów planów rzeczowo- finansowych zawierających koszty konserwacji i utrzymania lokali i nieruchomości objętych umową wraz z oceną ich stanu technicznego w terminie do dnia 30 września br. na rok następny przy czym zakres powyższych prac Wykonawca będzie ustalał na podstawie przeprowadzanych corocznie przeglądów budynków oraz lokali i kontroli stanu technicznego obiektów, instalacji i urządzeń technicznych (nie dotyczy to przypadków niespodziewanej awarii zagrażającej bezpieczeństwu ludzi i mienia.)

6) W zakresie obsługi finansowo- księgowej

a) prowadzenie księgowej obsługi budynków i lokali objętych niniejszą umową zgodnie z przepisami obowiązującej ustawy o rachunkowości,

b) ustalenie z Zamawiającym szczegółowego sposobu prowadzenia ewidencji rozliczeń i formy przedstawiania Zamawiającemu informacji z tym związanej,

c) przygotowanie i wydawanie książeczek czynszowych dla najemców lokali mieszkalnych i socjalnych w tym najemców lokali znajdujących się we Wspólnotach Mieszkaniowych, które przed wydaniem najemcom w terminie 3 dni od daty zawarcia niniejszej umowy muszą być zaakceptowane przez Zamawiającego,

d) naliczanie czynszów, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i pozostałych opłat niezależnych od właściciela lokali (Zamawiającego),

e) prowadzenie ewidencji analitycznej czynszów opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i pozostałych opłat niezależnych od właściciela lokali (Zamawiającego) z uwzględnieniem, iż:

- wpływy z czynszów stanowią dochód Zamawiającego;

- wpływy z opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i pozostałych opłat niezależnych od właściciela lokali (Zamawiającego) a dotyczących lokali mieszkalnych i socjalnych znajdujących się we Wspólnotach Mieszkaniowych stanowią dochód Zamawiającego,

- wpływy z opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i pozostałych opłat niezależnych od właściciela lokali (Zamawiającego) w budynkach stanowiących własność Gminy Poddębice stanowią dochód Wykonawcy,

- wpływy z opłat niezależnych od właściciela lokali użytkowych w budynkach stanowiących własność Gminy Poddębice stanowią dochód Wykonawcy,

f) ewidencja, o której mowa w pkt 6 lit. e winna uwzględniać wyłącznie zdarzenia i operacje odnoszące się do zasobu objętego niniejszą umową oraz zapewnić możliwość przedstawienia stanu w okresach miesięcznych w rozbiciu na funkcje lokali (mieszkalne i socjalne) oraz ich lokalizację (w podziale na Wspólnoty Mieszkaniowe i 100 % własność Gminy):

- wpływów czynszowych uzyskanych z zasobów (w stosunku do przypisu);

- wpływów pozostałych opłat (w stosunku do przypisu);

- rozliczeń lokali gminnych we Wspólnotach Mieszkaniowych zgodnie z przyjętymi

uchwałami Wspólnot Mieszkaniowych;

- rozliczeń ze Wspólnotami Mieszkaniowymi kosztów podgrzania ciepłej wody, centralnego ogrzewania, zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości płynnych oraz gospodarowania odpadami komunalnymi,

g) pobieranie od najemców czynszu, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz opłat niezależnych od właściciela lokali (Zamawiającego),

h) księgowanie wpłat wnoszonych przez najemców na ich indywidualnych kontach w sposób umożliwiający ustalenie należności wpłat w tym zaległości,

i) bieżące naliczanie odsetek od zaległości z tytułu czynszu, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i opłat niezależnych od właściciela lokali (Zamawiającego),

j) prowadzenie wyodrębnionego rachunku bankowego dla uzyskiwanych dochodów, o których mowa w pkt 6 lit. e,

k) składanie Gminie deklaracji opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w budynkach z lokalami mieszkalnymi i socjalnymi stanowiącymi 100% własność Zamawiającego,

l) wnoszenie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w budynkach z lokalami mieszkalnymi i socjalnymi stanowiącymi 100% własność Zamawiającego w terminie do dnia 10-go następnego miesiąca za miesiąc poprzedni. Przekazanie kwoty nastąpi w drodze polecenia przelewu z rachunku Nr na wyodrębniony rachunek bankowy Nr w Banku Spółdzielczym w Poddębicach, stosownie do złożonej deklaracji.

ł) windykacja należności czynszowych i innych opłat należnych od najemców lokali mieszkalnych i socjalnych w przypadkach, gdy najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej przez trzy pełne okresy płatności,

m) powiadamianie z zachowaniem obowiązujących terminów najemców lokali mieszkalnych

i socjalnych o zmianach stawek czynszu i opłat niezależnych od właściciela lokali (Zamawiającego),

n) bieżąca analiza kosztów utrzymania powierzonych do zarządzania budynków mieszkalnych, lokali mieszkalnych i socjalnych lokali użytkowych oraz ich rozliczanie zgodnie z obowiązującymi przepisami,

o) weryfikowanie zgodności ze stanem faktycznym powierzchni, ilości osób i innych danych

z danymi zawartymi w dokumentach księgowych wystawionych przez Wspólnoty Mieszkaniowe,

p) archiwizowanie dokumentów księgowych.

3. Wymagania Zamawiającego w zakresie zatrudnienia pracowników przy realizacji przedmiotu zamówienia.

1. Wykonawca w ramach realizacji niniejszej umowy jest zobowiązany do zatrudnienia pracowników na podstawie umowy o pracę, których wykonywanie pracy zostało ustalone w sposób zgodny z art. 22 §1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r.- Kodeks pracy (Dz. U. z 2020 roku poz. 1320 z późn. zm.). Obowiązek zatrudnienia na podstawie umowy o pracę dotyczy pracowników administracyjnych wykonujących bezpośrednio obsługę najemców zarządzanych lokali.

2. Wykonawca oraz jego podwykonawcy w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy lub umowy o podwykonawstwo zobowiązani są przedłożyć Zamawiającemu wykaz osób, o których mowa w ust. 1 zatrudnionych przy realizacji zamówienia na podstawie umowy o pracę wraz ze wskazaniem imion i nazwisk tych osób, czynności jakie będą wykonywali oraz rodzaju umowy o pracę i wymiaru etatu. W przypadku zmian osób zatrudnionych przy realizacji zamówienia Wykonawca lub podwykonawca obowiązany jest przedstawić Zamawiającemu uaktualniony wykaz. Dopuszcza się, aby przedsiębiorcy będący osobami fizycznymi osobiście wykonywali czynności związane z przedmiotem niniejszego zamówienia.

3. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający lub upoważniony przez niego pracownik uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych na miejscu wykonywania usługi wobec

Wykonawcy i podwykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności wskazane w ust. 1. Zamawiający lub upoważniony przez niego pracownik uprawniony jest w szczególności do:

a) kontroli zgodności przedstawionego przez Wykonawcę lub podwykonawcę wykazu osób ze stanem faktycznym stwierdzonym na miejscu prowadzenia robót,

b) żądania przedłożenia w wyznaczonym terminie poświadczonej za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Wykonawcę lub podwykonawcę kopii umowy/umów o pracę osób wykonujących w trakcie realizacji zamówienia czynności (wraz z dokumentem regulującym zakres obowiązków, jeżeli został sporządzony).

4. W celu weryfikacji zatrudnienia, przez wykonawcę lub podwykonawcę, na podstawie umowy o pracę, osób wykonujących wskazane przez zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, umowa przewiduje możliwość żądania przez zamawiającego w szczególności:

1) oświadczenia zatrudnionego pracownika,

2) oświadczenia wykonawcy lub podwykonawcy o zatrudnieniu pracownika na podstawie umowy o pracę,

3) poświadczoną za zgodność z oryginałem kopii umowy o pracę zatrudnionego pracownika,

4) innych dokumentów

- zawierających informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię i nazwisko zatrudnionego pracownika, datę zawarcia umowy o pracę, rodzaj umowy o pracę i zakres obowiązków pracownika.

5. Za każdy stwierdzony przypadek wykonywania czynności przez osoby wskazane w § 9 ust. 1, które nie są zatrudnione na podstawie umowy o pracę lub w przypadku wykonywania tych czynności na innej podstawie niż umowa o pracę, Zamawiający uprawniony jest do naliczania kary umownej w wysokości 1/10 aktualnie obowiązującej kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę za każdorazowe stwierdzenie takiego przypadku,

6. Za nieprzedłożenie przez Wykonawcę wykazów, o którym mowa w § 9 ust. 3 lit. b, a także aktualnego wykazu o którym mowa w § 9 ust. 2 w terminie 7 dni od dnia złożenia żądania przez Zamawiającego, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 1/10 aktualnie obowiązującej kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę za każdorazowe nieprzedłożenie aktualnego dokumentu lub/i wykazu na wezwanie Zamawiającego.

4. Do obowiązków Wykonawcy w ramach realizacji przedmiotu zamówienia należy:

- podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno- finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.

Burmistrz Poddębic
(-) Piotr Sęczkowski