

Znak sprawy: WM.271.16.2011

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

CZĘŚĆ I

ADMINISTROWANIE ZASOBEM BUDYNKÓW I LOKALI NALEŻĄCYCH DO GMINY MIASTO ZGIERZ (budynków 335, lokali 1974, maksymalna pow. użytkowa 76 806,00 m² – w tym: 38 budynków w „administracji zleconej”, w których znajdują się 303 lokale o pow. użytkowej 9 779,00 m²)

1. W zakresie spraw administracyjno-biurowych:
 - a) prowadzenie wykazu najemców i lokali,
 - b) zawieranie i rozwiązywanie w imieniu Zamawiającego umów najmu lokali mieszkalnych, socjalnych, pomieszczeń tymczasowych, użytkowych i garaży, umów na umieszczenie reklamy na budynkach oraz umów dzierżawy na tereny pod ogródki przydomowe,
 - c) pobieranie czynszów i pozostałych opłat od najemców lokali,
 - d) prowadzenie rozliczeń w rozbiciu na poszczególne budynki z uwzględnieniem ewidencji wpływów w podziale na elementy składowe opłat od poszczególnych najemców i ewidencji kosztów rodzajowych dla budynków,
 - e) windykacja wszelkich należności od najemców lokali,
 - f) udzielanie Zamawiającemu informacji o lokalach zwolnionych przez najemców w wyniku rozwiązania umowy najmu lub z innych przyczyn, w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy lub zwolnienia lokalu oraz przeprowadzanie przetargów na wolne lokale użytkowe i zawieranie umowy najmu w tym zakresie,
 - g) przyjmowanie i przekazywanie najemcom lokali mieszkalnych, socjalnych, pomieszczeń tymczasowych i użytkowych protokołami zdawczo-odbiorczymi,
 - h) rozliczanie najemców zdających lokale z tytułu zużycia elementów wyposażenia technicznego lokalu oraz wystawianie not obciążających,
 - i) zabezpieczanie zwalnianych lokali przed nielegalnym zajęciem, sprawowanie dozoru tych lokali do czasu ich ponownego wynajęcia,
 - j) utrzymywanie w należyłym stanie technicznym urządzeń w budynkach służących do wspólnego użytku, w tym:
 - naprawy, usuwanie usterek i awarii instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej, gazowej,
 - naprawy i usuwanie usterek przewodów kominowych i wentylacyjnych,
 - naprawa, konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej w części wspólnej budynku,
 - usuwanie usterek murarskich, tynkarskich, ślusarskich, szklarskich, dekarских i innych w częściach wspólnych budynku,

- usuwanie skutków dewastacji części wspólnej budynku,
- k) utrzymywanie czystości i porządku w częściach wspólnych budynków oraz terenów otaczających daną nieruchomość, wraz z podwórkami i dojazdami, w zakresie ustawowym, w tym:
 - sprząatanie wewnątrz i na zewnątrz budynku (powierzchni sprzątaných wewnętrznych 50 100 m², powierzchni sprzątaných zewnętrznych – 110 600 m², w tym: tereny zielone stanowią 63 400 m², tereny utwardzone – 47 200 m²),
 - oczyszczanie ze śniegu i lodu oraz usuwanie błota i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości, w tym z podwórz, przejść, bram, oraz posypywanie piaskiem w przypadku gołoledzi,
 - koszenie trawników na terenie posesji,
 - podcinanie krzewów na terenie posesji,
 - dezynfekcje, odszczurzanie, odrobaczanie, usuwanie szczątków padłych bezpańskich zwierząt itp. piwnic, klatek schodowych, lokali po zgonach najemców oraz w trakcie najmu w sytuacji zagrożenia epidemiologicznego,
 - sprząatanie lokali opuszczonych przez najemców np. po zmarłych, w tym wywóz śmieci, starych nagromadzonych przedmiotów, mebli, itp.,
 - wywóz nieczystości ponad gabarytowych, po porządkowaniu strychów, piwnic, pralni, wolnych lokali w budynkach wyłączonych z użytkowania,
 - zabezpieczanie lokali i budynków wyłączonych z użytkowania,
 - oświetlenie budynków, klatek schodowych, piwnic, pralni(w tym koszt energii elektrycznej i zakup żarówek). W częściach wspólnych używane są żarówki o mocy 25-40 W. W 2010 roku koszt zakupu energii elektrycznej do części wspólnych wyniósł np. 117 000 zł, a za pięć miesięcy 2011 roku – 48 000 zł,
- l) zawieranie umów na dostawę mediów (energii elektrycznej, wody, co, gazu, itp.) oraz na wywóz nieczystości stałych i płynnych, dla poszczególnych budynków,
- l) sporządzanie miesięcznych sprawozdań niezbędnych dla Zamawiającego, w szczególności:
 - dla budynków – zestawienia wszystkich przychodów i kosztów według rodzaju dla poszczególnych nieruchomości,
 - dla lokali – zestawienie przychodów według poszczególnych elementów opłat,
- m) sporządzanie kwartalnych wykazów najemców posiadających zadłużenia z tytułu wszelkich opłat, z wyszczególnieniem poszczególnych opłat,
- n) sporządzanie na żądanie Zamawiającego wszelkich innych sprawozdań, zestawień, wykazów, informacji itp.,
- o) występowanie w imieniu Gminy Miasto Zgierz w procesach sądowych z zakresu umowy najmu na podstawie udzielonego pełnomocnictwa,
- p) ubezpieczenia z tytułu odpowiedzialności cywilnej,
- r) wydawanie zaświadczeń lub poświadczeń w stosunku do najemców lokali dla potrzeb dodatków mieszkaniowych lub pomocy społecznej,
- s) dokonywanie oględzin lokali mieszkalnych i niemieszkalnych,
- t) prowadzenie wszelkiej korespondencji dotyczącej najemców, budynków, lokali, w oparciu o przepisy rozdziału 7 Kodeksu postępowania administracyjnego,

- u) obsługa finansowo - księgowo kaucji mieszkaniowych:
 - przyjmowanie od najemców wpłat kaucji na rachunek Wykonawcy oraz dokonywanie wypłat kaucji z rachunku Wykonawcy,
 - wyliczanie i zwracanie kaucji wpłaconych przed 1998 r. w sposób jak wyżej,
 - prowadzenie pełnej analityki kaucji na kontach pozabilansowych,
 - sporządzanie miesięcznych rozliczeń wszystkich operacji finansowych w zakresie kaucji do dnia 07-tego następnego miesiąca, na podstawie którego Urząd Miasta Zgierza do dnia 15-tego danego miesiąca dokona odpowiedniego przelewu na konto bankowe Wykonawcy w wysokości równej wypłaconym kaucjom, a Wykonawca przekaże na konto Zamawiającego równowartość przyjętych kaucji również do dnia 15-tego danego miesiąca,
 - w) przetwarzanie danych osobowych w:
 - 1) zakresie danych osobowych (tj.: nazwiska i imiona, adres zamieszkania lub pobytu, seria i nr dowodu osobistego)
 - 2) cel przetwarzanych danych:
 - a) zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne, socjalne i użytkowe,
 - b) aktualizacja opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - z) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków i nieruchomości.
2. W zakresie spraw administracyjno-technicznych:
- a) prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wg wymogów określonych w przepisach prawa budowlanego,
 - b) wykonywanie konserwacji oraz bieżących napraw części wspólnych budynków i lokali w zakresie obciążającym właściciela nieruchomości (każdego roku konserwacji należy poddać nie mniej niż 10% części budynków przeznaczonych do wspólnego użytku w rozumieniu art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wg przedstawionego przez administratora harmonogramu) ,
 - c) zlecenie przeglądów technicznych i okresowych budynków, urządzeń stanowiących techniczne wyposażenie nieruchomości zgodnie z przepisami prawa budowlanego, w tym:
 - przeglądy techniczne instalacji elektrycznych, gazowych i kominowych /kanały dymowe, spalinowe i wentylacyjne/,
 - d) rozpatrywanie wniosków najemców oraz wydawanie zgody na wykonanie we własnym zakresie napraw lub remontu lokalu, należących do obowiązków właściciela lokalu w przypadku uznania konieczności ich wykonania na koszt właściciela lokalu,
 - e) dokonywanie odbiorów w/w prac wykonywanych przez najemców oraz kompensowanie ich wydatków z opłatami za czynsz */nie dotyczy to remontów, które mają być przeprowadzone we własnym zakresie i na własny koszt przez najemców w chwili otrzymania lokalu w najem/*,
 - f) prowadzenie ewidencji prac, o których mowa w pkt. e wraz z wysokością poniesionych wydatków,
 - g) organizowanie i prowadzenie remontów w uzgodnieniu z Zamawiającym,
 - h) sporządzanie corocznych propozycji potrzeb remontowych dla poszczególnych budynków i lokali według konieczności ich wykonania,

- potwierdzonych przeprowadzonymi kontrolami stanu technicznego budynków i lokali oraz dostarczenie Zamawiającemu planu remontów do dnia 30 września każdego roku
- i) na odrębne zlecenie Zamawiającego wykonywanie wszelkich prac związanych z remontami nie podlegającymi ustawie – Prawo zamówień publicznych,
 - j) pełnienie funkcji inwestora zastępczego w zakresie prowadzenia robót remontowych wymagających przeprowadzania postępowań o udzielenie zamówień publicznych oraz sprawowanie nadzoru inwestorskiego nad tymi robotami,
 - k) prowadzenie ewidencji wszelkich prac remontowych dla poszczególnych budynków wraz z wysokością ponoszonych kosztów.
3. W zakresie spraw związanych z wykonywaniem czynności, będących przedmiotem umowy, Zamawiający upoważnia Wykonawcę do dochodzenia roszczeń Zamawiającego i reprezentowania Zamawiającego przed sądami powszechnymi i w postępowaniu egzekucyjnym, w sprawach o:
- a) zapłatę z tytułu zaległych płatności za czynsz najmu, czynsz dzierżawny i opłat za świadczenia dodatkowe,
 - b) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali, gruntów i powierzchni reklamowych,
 - c) eksmisję z lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - d) odszkodowanie za szkody wyrządzone Zamawiającemu.
4. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania czynności administracji z należytą starannością, czuwania nad prawidłową realizacją umów zawartych z osobami trzecimi i chronienia interesów Zamawiającego w toku wykonywania powierzonych zadań i czynności.
5. Wykonawca jest zobowiązany przekazywać wpływy z czynszu najmu, opłat niezależnych od właściciela z wszystkich lokali oraz ściągniętych odsetek za zwłokę w zapłacie na konto Urzędu Miasta Zgierza w Banku Spółdzielczym w Zgierzu nr konta 04 8783 0004 0017 2303 2000 0107 w terminie do dnia 15-tego i 25-tego danego miesiąca. Rozliczenie miesięczne powinno być dokonane przez Wykonawcę do dnia 07-tego miesiąca następnego.
- a) Wykonawca refakturuje opłaty niezależne od właściciela na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę usług / kserokopię faktur w załączeniu/.
 - b) w przypadku przekroczenia terminów określonych w pkt. 5 Wykonawca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu odsetki ustawowe.
6. Wpływy z tytułu czynszów najmu i dzierżawy, opłat niezależnych od właściciela oraz opłat z reklam stanowią przychód Zamawiającego:
- a) Wykonawca zobowiązany jest do składania w terminie do dnia 07-tego każdego miesiąca, za miesiąc poprzedni, miesięcznych zestawień wpływów wraz ze zbiorczym rejestrem czynszów, stanowiących podstawę do dokonywania przez Zamawiającego rozliczeń z Urzędem Skarbowym z tytułu podatku od towarów i usług oraz sporządzania sprawozdań budżetowych,
 - b) w przypadku nie dotrzymania terminu dostarczenia Zamawiającemu zestawień i zbiorczych rejestrów, o których mowa w pkt. 6 lit. a, Wykonawca

- zobowiązany jest do zapłaty odsetek od należności podatkowych obliczonych od kwoty należnego podatku VAT,
- c) za prawidłowości rozliczeń dokonywanych w trybie i na zasadach określonych w ustawie o podatku od towarów i usług oraz przepisach wykonawczych do tej ustawy Wykonawca odpowiada wobec Zamawiającego,
 - d) dokumenty źródłowe stanowiące podstawę do wyliczenia podatku należnego pozostają u Wykonawcy. Na polecenie organów kontrolnych Wykonawca zobowiązany jest przedstawić je do wglądu Zamawiającego i Urzędu Skarbowego oraz udzielić wszelkich wyjaśnień z tym związanych.
7. W przypadku postępowania sądowego będącego skutkiem wykonywania przez Wykonawcę zawartej z Zamawiającym umowy lub obowiązujących przepisów prawa opłaty związane z postępowaniem sądowym ponosi Zamawiający, z wyłączeniem kosztów obsługi prawnej:
- a) opłaty te będą rozliczane miesięcznie do dnia 07 każdego miesiąca za miesiąc ubiegły. Wszczęcie postępowania sądowego, którego koszt (wpis sądowy) przekracza kwotę 1000 zł, wymaga uprzedniej zgody Zamawiającego.
8. Wykonawca zobowiązany jest w terminie jednego miesiąca podjąć czynności zmierzające do wyegzekwowania należnego od najemcy roszczenia w przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu i innych opłat za trzy pełne okresy płatności, a najpóźniej w terminie czterech miesięcy skierować sprawę na drogę postępowania sądowego.
9. Zamawiający zastrzega sobie prawo kontrolowania prawidłowości realizacji przez Wykonawcę zadań wynikających z zawartej umowy oraz prawo wglądu do dokumentów dotyczących przedmiotu umowy.
10. W zakresie spraw remontowych:
- 1) świadczenie usług remontowo-budowlanych w obiektach Zamawiającego, w oparciu o środki finansowe pochodzące z budżetu Zamawiającego, przeznaczone na w/w czynności, w kwotach nie wyższych niż przewiduje to budżet Gminy Miasto Zgierz na dany rok oraz w oparciu o uzgodniony z Zamawiającym plan remontów na dany rok.
 - 2) zatwierdzone na dany rok w „Planie remontów” prace remontowo-budowlane w obiektach Zamawiającego mogą być wykonywane siłami własnymi Wykonawcy, siłami własnymi najemcy lokalu, bądź przez wykonawcę zewnętrznego i będą rozliczane w następujący sposób:
 - a) wykonywane siłami własnymi Wykonawcy, będą rozliczane przez Zamawiającego w oparciu o kosztorysy powykonawcze, sporządzone przez Wykonawcę, wg obowiązujących zasad rozliczania robót budowlanych, na podstawie:
 - obowiązujących Katalogów Nakładów Rzeczowych – KNR – w zakresie sporządzania części rzeczowej kosztorysów tj. określenia wielkości zużycia czynników produkcji (robocizna, materiały, sprzęt) przy wykonywaniu robót remontowo-budowlanych,
 - obowiązującego w danym kwartale Serwisu Informacji Cenowych Budownictwa – ICCP – w zakresie stosowania do kosztorysowania średnich wartości cen zakupu i nabycia materiałów budowlanych, instalacyjnych i elektrycznych oraz średnich cen najmu i pracy sprzętu,

- z wyłączeniem stolarki budowlanej (okna i drzwi), papy oraz kuchennych i grzewczych pieców przenośnych, gdzie stosowane będą ceny netto wg faktycznych (faktury zakupu) kosztów zakupu poniesionych przez Wykonawcę,
- obowiązującego w danym kwartale dla województwa łódzkiego Serwisu Informacji Cenowych Budownictwa – BCB – w zakresie stosowania do kosztorysowania średnich wartości stawek robocizny (zł/r-g) i średnich wskaźników narzutów (%Kp, %Kz, %Z);
 - b) wykonywane siłami własnymi najemcy lokalu, w przypadku zastępczego wykonania przez najemcę remontu w najmowanym lokalu za zgodą i pod nadzorem Wykonawcy, będą rozliczane przez Wykonawcę ryczałtem, stanowiącym kwotę zwrotu nakładów na rzecz najemcy, zatwierdzoną przez Zamawiającego, do której Wykonawca doliczy 2% swojego wynagrodzenia za obsługę techniczną tych robót remontowych,
 - c) wykonywane przez wykonawcę zewnętrznego, będą rozliczane wg wartości netto faktury wystawionej przez wykonawcę, do której Wykonawca doliczy 4% swojego wynagrodzenia, za obsługę techniczną tych robót remontowych,
 - d) wykonywane siłami własnymi Wykonawcy przy częściowym zleceniu robót podwykonawcom, będą rozliczane przez Wykonawcę wg zasad szczegółowo w pkt. 10 lit. a tiret 1-3 – dla robót wykonywanych siłami własnymi, a wg zasad określonych w pkt. 10 lit. c – dla robót remontowych zrealizowanych w trybie podwykonawstwa przez podmioty zewnętrzne.
- 3) Wykonawca przed przystąpieniem do wykonania robót, przy każdym zleceniu wykonania remontu, przedłoży Zamawiającemu celem akceptacji, kosztorys przedwykonawczy sporządzony w oparciu o przepisy pkt. 10 lit. a, tiret 1 do 3.
11. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia kasy własnej lub posiadać umowę z bankiem, w którym najemcy będą mogli wносить opłaty za czynsz bez prowizji. Obsługa kasowa winna znajdować się w centralnej części miasta Zgierza, ograniczonej ulicami: Armii Krajowej, Piątkowską, Piłsudskiego, 1 Maja, Dubois, Cezaka, 3 Maja, może również być zlokalizowana na Placu Jana Pawła II.
12. Wykonawca zobowiązany jest do:
- 1) uczestnictwa - na żądanie Zamawiającego - w posiedzeniach Komisji Rady Miasta oraz spotkaniach odbywających się u Prezydenta Miasta,
 - 2) całodobowej dyspozycyjności na wypadek pożaru, klęski żywiołowej, awarii zasobów, katastrofy budowlanej bądź innego zdarzenia losowego.
13. Zamawiający zastrzega sobie prawo kontrolowania prawidłowości realizacji przez Wykonawcę zadań wynikających z opisu przedmiotu zamówienia.