

Znak sprawy: WM.271.16.2011

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

CZĘŚĆ II

ADMINISTROWANIE LOKALAMI NALEŻĄCYMI DO GMINY MIASTO ZGIERZ WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH (wspólnot 85, lokali 1064, maksymalna pow. użytkowa 49 445,00 m²)

1. W zakresie spraw administracyjno-biurowych:
 - a) prowadzenie wykazu najemców i lokali,
 - b) zawieranie i rozwiązywanie w imieniu Zamawiającego umów najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - c) pobieranie czynszów i pozostałych opłat od najemców lokali,
 - d) ewidencji wpływów w podziale na elementy składowe opłat od poszczególnych najemców dla danej wspólnoty,
 - 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 najem, na wolne lokale użytkowe i zawieranie umowy najmu w tym zakresie,
 - g) rozliczanie najemców zdających lokale z tytułu zużycia elementów wyposażenia technicznego lokalu oraz wystawianie not obciążających,
 - h) zabezpieczanie zwalnianych lokali przed nielegalnym zajęciem, sprawowanie dozoru tych lokali do czasu ich sprzedania,
 - i) sporządzanie miesięcznych zestawień dla Zamawiającego z przychodów według poszczególnych elementów opłat wnoszonych przez najemców,
 - j) sporządzanie kwartalnych wykazów najemców posiadających zadłużenia z tytułu wszelkich opłat, z wyszczególnieniem poszczególnych opłat,
 - k) sporządzanie na żądanie Zamawiającego wszelkich innych sprawozdań, zestawień, wykazów, informacji itp.,
 - l) występowanie w imieniu Gminy Miasto Zgierz w procesach sądowych z zakresu umowy najmu na podstawie udzielonego pełnomocnictwa,
 - l) wydawanie zaświadczeń lub poświadczeń w stosunku do najemców lokali dla potrzeb dodatków mieszkaniowych lub pomocy społecznej,
 - m) prowadzenie wszelkiej korespondencji dotyczącej najemców i lokali,
 - n) obsługa finansowo-księgową kaucji mieszkaniowych:
 - przyjmowanie od najemców wpłat kaucji na rachunek Wykonawcy oraz dokonywanie wypłat kaucji z rachunku Wykonawcy,
 - wyliczenie 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 przekaze na konto Zamawiającego równowartość przyjętych kaucji również do dnia 15-tego danego miesiąca,
- o) przetwarzanie danych osobowych w:
- 1) zakresie danych osobowych (tj.: nazwiska i imiona, adres zamieszkania lub pobytu, seria i nr dowodu osobistego)
 - 2) cel przetwarzania danych:
 - a) administrowanie i zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych,
 - b) zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne i użytkowe,
 - c) aktualizacja opłat z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. W zakresie spraw administracyjno-technicznych:
- a) wykonywanie konserwacji oraz bieżących napraw lokali w zakresie obciążającym właściciela lokalu,
 - b) 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,
 - c) dokonywanie odbiorów w/w prac wykonywanych przez najemców oraz kompensowanie ich wydatków z opłatami za czynsz,
 - d) prowadzenie ewidencji prac, o których mowa w pkt. c wraz z wysokością poniesionych wydatków,
 - e) organizowanie i prowadzenie remontów lokali w uzgodnieniu z Zamawiającym,
 - f) sporządzanie corocznych propozycji potrzeb remontowych dla poszczególnych lokali, w rozbiciu na daną wspólnotę, według konieczności ich wykonania, potwierdzonych przeprowadzonymi kontrolami stanu technicznego,
 - g) na odrębne zlecenie Zamawiającego wykonywanie wszelkich prac związanych z remontami nie podlegającymi ustawie – Prawo zamówień publicznych,
 - h) pełnienie funkcji inwestora zastępczego w zakresie prowadzenia robót remontowych wymagających przeprowadzania postępowań o udzielenie zamówień publicznych oraz sprawowanie nadzoru inwestorskiego nad tymi robotami,
 - i) prowadzenie ewidencji wszelkich prac remontowych dla poszczególnych lokali wraz z wysokością ponoszonych kosztów dla danej wspólnoty.
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 i opłat za świadczenia dodatkowe,
 - b) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali,
 - c) eksmisję z lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - d) odszkodowanie za szkody wyrządzone Zamawiającemu.

4. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania czynności administracji z należytą starannością 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, opłat niezależnych od właściciela 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 litera 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 dwa 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 określonych 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 1-3.

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.