

Znak sprawy: GN.341-1PN/07

## OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

## CZEŚĆ II

ADMINISTROWANIE LOKALAMI NALEŻĄCYMI DO GMINY MIASTO ZGIERZ  
WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH (wspólnot 75, lokali 1187, maksymalna pow.  
użytkowa 54.600,00 m<sup>2</sup> )

## 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 do 14 dni od daty rozwiązania umowy lub zwolnienia lokalu oraz przeprowadzanie przetargów na wolne lokale użytkowe i zawieranie umowy najmu w tym zakresie,
- g/ sporządzanie miesięcznych zestawień dla Zamawiającego z przychodów według poszczególnych elementów opłat wnoszonych przez najemców,
- h/ sporządzanie kwartalnych wykazów najemców posiadających zadłużenia z tytułu wszelkich opłat,
- i/ występowanie w imieniu Gminy Miasto Zgierz w procesach sądowych z zakresu umowy najmu na podstawie udzielonego pełnomocnictwa.
- j/ wydawanie zaświadczeń lub poświadczeń w stosunku do najemców lokali dla potrzeb dodatków mieszkaniowych lub pomocy społecznej
- k/ 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 09 -tego następnego miesiąca, na podstawie którego Urząd Miasta Zgierza do dnia 20-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 20 -tego danego miesiąca,

l/ 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, socjalne 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 wykonywania 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/ sporządzanie corocznych propozycji potrzeb remontowych dla poszczególnych lokali w rozbiciu na daną wspólnotę, na podstawie przeprowadzonych kontroli stanu technicznego,
- f/ na odrębne zlecenie Zamawiającego wykonywanie wszelkich prac związanych z remontami nie podlegającymi ustawie – Prawo zamówień publicznych
- g/ pełnienie funkcji inwestora zastępczego w zakresie prowadzenia robót remontowych w lokalu najemcy podlegających procedurze zamówień publicznych oraz sprawowanie nadzoru inwestorskiego nad tymi robotami,
- h/ prowadzenie ewidencji wszelkich prac remontowych dla poszczególnych lokali wraz z wysokością ponoszonych kosztów dla danej wspólnoty.



3. Wykonawca jest zobowiązany do wykonywania czynności administracji z należytą starannością i chronienia interesów Zamawiającego w toku wykonywania powierzonych zadań i czynności.

4. 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 Pekao SA I O/Zgierz nr konta 88124030571111000034377341 w terminie do 20-tego i 30-tego danego miesiąca. Rozliczenie miesięczne powinno być dokonane przez Wykonawcę do dnia 09-tego miesiąca następnego.

- a) Wykonawca refakturuje opłaty niezależne od właściciela na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę usług / kserokopie faktur w załączeniu .
- b) W przypadku przekroczenia terminów określonych w pkt. 4 Wykonawca zobowiązany jest zapłacić Zamawiającemu odsetki ustawowe.

5. Wpływy z tytułu czynszów, opłat niezależnych od właściciela stanowią przychód Zamawiającego.

a) Wykonawca zobowiązany jest do składania w terminie do dnia 09-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. 5 litera a, Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty odsetek od należności podatkowych obliczonych od kwoty należnego podatku VAT.

c) Za prawidłowość rozliczeń dokonanych 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 udzielać wszelkich wyjaśnień z tym związanych.

6. 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 09 każdego miesiąca za miesiąc ubiegły. Wszczęcie postępowania sądowego, którego koszt (wpis sądowy) przekracza kwotę 1000 zł. wymaga uprzedniej zgody Zamawiającego.

7. Wykonawca zobowiązany jest w terminie 1-go 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 3-ech miesięcy skierować sprawę na drogę postępowania sądowego.

8. Zamawiający zastrzega sobie prawo kontrolowania prawidłowości realizacji przez Wykonawcę zadań wynikających z zawartej umowy oraz prawo wglądu do dokumentów dotyczących przedmiotu umowy.