

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) zarządzanie budynkami z lokalami mieszkalnymi i socjalnymi stanowiącymi w 100 % własność Gminy – wykaz budynków zawiera załącznik Nr 10.1 do Opisu przedmiotu zamówienia,
- 2) zarządzanie lokalami mieszkalnymi i socjalnymi, które stanowią własność Gminy we Wspólnotach Mieszkaniowych - wykaz lokali mieszkalnych i socjalnych zawiera załącznik Nr 10.2 do Opisu przedmiotu zamówienia,
- 3) zarządzanie lokalami użytkowymi stanowiącymi w 100 % własność Gminy - wykaz lokali użytkowych zawiera załącznik Nr 10.3 do Opisu przedmiotu zamówienia,
- 4) zarządzanie budynkami innymi niż mieszkalne stanowiące w 100 % własność Gminy - wykaz budynków zawiera załącznik Nr 10.4 do Opisu przedmiotu zamówienia,

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 niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.

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

3.1 Wykonawca oraz jego podwykonawcy w ramach realizacji niniejszego zamówienia obejmującego wykonanie robót budowlanych są zobowiązani 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1510 z późn. zm.). Obowiązek zatrudnienia na podstawie umowy o pracę dotyczy pracowników fizycznych wykonujących bezpośrednio prace: remontowo – budowlane i instalatorskie. 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.

3.2 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.

3.3 W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający lub upoważniony przez niego pracownik uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych na miejscu wykonywania robót 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).

3.4 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) poświadczonej 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.

3.5 Za każdy stwierdzony przypadek wykonywania czynności przez osoby wskazane w ust.1, które nie są zatrudnione na podstawie umowy o pracę lub w przypadku wykonywania tych czynności na innej podstawie niż umowa o pracę w wysokości 1/10 aktualnie obowiązującej kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę za każde stwierdzenie takiego przypadku.

3.6 Za nieprzedłożenie przez Wykonawcę dokumentu o którym mowa w ust. 3 lit. b, a także aktualnego wykazu o którym mowa w ust. 2 w terminie 7 dni w wysokości 1/10 aktualnie obowiązującej kwoty minimalnego wynagrodzenia za pracę za każdorazowe nieprzedłożenie dokumentu lub/i wykazu.

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

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 niniejszym zamówieniem 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 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 (4-8) 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 niniejszej 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 niniejszej 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 i użytkowe oraz sporządzanie protokołów zdawczo- odbiorczych.

e) bieżące prowadzenie dla każdego lokalu mieszkalnego, socjalnego i 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 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 niniejszej 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 uchwyty;

- 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 przebiegów 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 czerpialnych 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 uchwytami 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 niniejszą 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 Zamawiającego,
 - 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.

5. Termin wykonania przedmiotu zamówienia.

Zamawiający wymaga, aby zamówienia zostało wykonane w terminie do/przez: **12 miesięcy od dnia podpisania umowy, jednak nie wcześniej niż od dnia 1 stycznia 2023 r.**