

SZCZEGÓŁOWY OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

- I. Przedmiotem zamówienia jest sprawowanie czynności zarządzania nieruchomością wspólną położoną w Opolu Lubelskim przy ul. Józefa Piłsudskiego 12, polegającego na wykonywaniu w sposób samodzielny czynności wchodzących w zakres zwykłego zarządu.
- II. Przedmiot zamówienia obejmuje w szczególności wykonanie następujących czynności:
 1. administracyjnych i finansowo – księgowych,
 2. prac i czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości na nieruchomości wspólnej,
 3. czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością,
 4. techniczne utrzymanie obiektu,
 5. techniczne utrzymanie kotłowni gazowej.
- III. **Zestawienie czynności administracyjnych i finansowo – księgowych:**
 1. Czynności administracyjne:
 - 1) Zawieranie w imieniu Współwłaścicieli umów na dostawę energii elektrycznej (do części wspólnej), dostawę paliwa gazowego do celów grzewczych, dostawę wody oraz zrzut ścieków, wywóz nieczystości stałych, w tym także kontrola prawidłowości wykonania tych umów oraz ich rozwiązywanie w przypadkach gospodarczo uzasadnionych;
 - 2) Prowadzenie niezbędnej dokumentacji administracyjnej;
 - 3) Reprezentacja Współwłaścicieli w sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną a mieszczących się w zakresie obowiązków i uprawnień powierzonych umową o zarządzanie.
 2. Czynności finansowo – księgowe:
 - 1) Prowadzenie ewidencji kosztów ponoszonych przez Współwłaścicieli;
 - 2) Prowadzenie ewidencji wnoszonych przez Współwłaścicieli opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, opłat za media i innych kosztów;
 - 3) Wystawianie dokumentów księgowych (faktur), poszczególnym Współwłaścicielom, zgodnie z posiadanymi udziałami w nieruchomości wspólnej;
 - 4) Prowadzenie rozliczeń za pomocą rachunku bankowego Zarządcy;
 - 5) Sporządzenie dla Współwłaścicieli rocznego sprawozdania z działalności dotyczącej wykonania umowy w terminie do 30 kwietnia każdego roku.

IV. Zestawienie prac i czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości w nieruchomości wspólnej:

1. Utrzymanie klatek schodowych i pozostałych ciągów komunikacyjnych wewnątrz budynku oraz utrzymanie czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku, w szczególności:
 - 1) Sprzątanie klatek schodowych i korytarzy (zamiatanie, mycie) – 179,6 m² – codziennie;
 - 2) Sprzątanie pomieszczeń ogólnego użytku (łazienki i inne) – 47,2 m² – codziennie;
 - 3) Mycie okien na klatkach schodowych – przynajmniej dwa razy do roku;
 - 4) Mycie balustrad, lamperii itd. - w miarę potrzeb.
2. Utrzymanie czystości na zewnątrz budynku, w szczególności:
 - 1) Zamiatanie terenu wokół budynku (schody, chodnik przylegający do budynku) – 366,8 m² – codziennie;
 - 2) Odśnieżanie i odladzanie schodów, chodników przylegających do budynku w zakresie niezbędnym dla bezpieczeństwa użytkowników – 366,8 m²;
 - 3) Usuwanie śniegu z parkingu i dachu budynku – parking 434,36 m², dach – 660 m² – w miarę potrzeb;
 - 4) Utrzymanie w czystości parkingu (zamiatanie) - 434,36 m² – przynajmniej raz w miesiącu.
3. Zawarcie umowy na wywóz śmieci:
 - 1) Zapewnienie pojemników na odpowiednią segregację;
 - 2) Dezynfekcja (chlorowanie) pojemników na śmieci – w miarę potrzeb.

V. Zakres czynności w ramach technicznego utrzymania nieruchomości:

1. Nadzór techniczny nad częściami wspólnymi, wynikający z Prawa Budowlanego:
 - 1) Prowadzenie książki obiektu budowlanego, archiwizowanie dokumentacji technicznej budynku i dokumentów dot. utrzymania technicznego;
 - 2) Wykonywanie okresowej rocznej i 5-letniej kontroli obiektu (przeгляд budowlany);
 - 3) Wykonywanie okresowej rocznej kontroli przewodów spalinowych i wentylacyjnych;
 - 4) Wykonywanie okresowej rocznej kontroli instalacji gazowej;
 - 5) Wykonanie okresowej rocznej kontroli instalacji wodno-kanalizacyjnej;
 - 6) Wykonanie okresowej 5-letniej kontroli instalacji elektrycznej i osprzętu elektrycznego;
 - 7) Wykonanie okresowej 5-letniej kontroli stanu technicznego instalacji piorunochronnej.
2. Wykonywanie kontroli instalacji przeciwpożarowej:
 - 1) Wykonywanie konserwacji hydrantów, sprzętu p.poż.;
 - 2) Wykonywanie próby ciśnieniowej węża hydrantowych zgodnie z wymogami w tym zakresie;
 - 3) Wykonywanie pomiarów i prób zadziałania wyłączników p.poż.

3. Utrzymanie sprawności technicznej instalacji (konserwacja bieżąca):

1) Instalacje elektryczne:

- a) Konserwacja szafek elektrycznych (regulacja zamknięć, usuwanie zanieczyszczeń, uzupełnianie oznaczeń);
- b) Naprawa mocowania zacisków i połączeń;
- c) Wymiana przewodów połączeniowych, mostkujących itp.;
- d) Naprawa mocowania puszek instalacyjnych i osprzętu;
- e) Wymiana pojedynczych bezpieczników (bez tablic zabezpieczających);
- f) Wymiana uszkodzonych i niesprawnych żarówek;
- g) Wymiana uszkodzonych i niesprawnych wyłączników (bez kosztów materiałów);
- h) Wymiana uszkodzonych opraw, osłon i kloszy oświetlenia (bez kosztów materiału);
- i) Zgłaszanie do właściciela sieci (ZE) wszelkich nieprawidłowości i zakłóceń występujących w funkcjonowaniu przyłączy elektrycznych i montowanych na nich urządzeń;
- j) Wykonanie okresowych kontroli instalacji elektrycznej i odgromowej.

2) Instalacje wodno-kanalizacyjne:

- a) Likwidacja nieszczelności połączeń i przewodów;
- b) Konserwacja, regulacja i wymiana uszkodzonych zaworów (bez kosztu zaworów);
- c) Uszczelnienie przejść przewodów bez przegrody;
- d) Wymiana (bez kosztu urządzenia i osprzętu) urządzeń i osprzętu instalacyjnego;
- e) Uzupełnianie ubytków uszczelnień połączeń instalacji kanalizacji sanitarnej;
- f) Odłączanie nieczynnych urządzeń i osprzętu;
- g) Naprawa i wymiana uszkodzonych wywiewek dachowych (bez kosztu wywiewek);
- h) Udrażnianie pionów i poziomów kanalizacyjnych (bez kompleksowego czyszczenia);
- i) Zgłaszanie do właściciela sieci wodociągowej o wszelkich nieprawidłowościach i zakłóceniach występujących w funkcjonowaniu sieci sanitarnych, przyłączy wodociągowych i montowanych na nich urządzeniach i osprzęcie;

3) Instalacja hydrantowa i sprzęt p.poż:

- a) Wykonywanie konserwacji instalacji hydrantowej, w tym węży hydrantowych;
- b) Wykonywanie konserwacji sprzętu p.poż (w tym gaśnic).

4) Pogotowia awaryjne:

- a) Pogotowie hydrauliczne: zapewnienie codziennych dyżurów pogotowia awaryjnego (zgłoszenie awarii zagrażających życiu i mieniu przyjmowane są całodobowo);
- b) Pogotowie elektryczne: zapewnienie codziennych dyżurów pogotowia awaryjnego (zgłoszenie awarii zagrażających życiu i mieniu przyjmowane są całodobowo).

4. Konserwacja bieżąca:

- 1) W ramach konserwacji bieżącej uwzględniono minimum dwa przeglądy (dojazdy) miesięcznie.

Usuwanie wszelkich awarii w budynku awarii odbywać się będzie w ciągu 24 godzin od chwili telefonicznego zgłoszenia upoważnionych przez Współwłaścicieli osób.

VI. **Czynności w ramach technicznego utrzymania kotłowni gazowej:**

1. Nadzór techniczny wynikający z Prawa Budowlanego:

- 1) Wykonywanie okresowych rocznych kontroli instalacji gazowej.

2. Utrzymanie w sprawności technicznej instalacji (konserwacja bieżąca):

1) Instalacje gazowe:

- a) Konserwacje szafek gazowych (regulacja zamknięć, usuwanie zanieczyszczeń, uzupełnianie oznaczeń);
- b) Likwidacja nieszczelności połączeń i przewodów;
- c) Konserwacja, regulacja i wymiana uszkodzonych zaworów (bez kosztu zaworów);
- d) Uszczelnienie przejść przewodów przez przegrody;
- e) Odłączanie nieczynnych urządzeń;
- f) Naprawa mocowania przewodów instalacji;
- g) Zgłaszanie do właściciela sieci (ZG) wszelkich nieprawidłowości i zakłóceń występujących w funkcjonowaniu przyłączy gazowych montowanych na nich urządzeń i osprzętu.

2) Instalacja centralnego ogrzewania:

- a) Likwidacja nieszczelności połączeń i przewodów;
- b) Konserwacja, regulacja i wymiana uszkodzonych zaworów (bez kosztu zaworów);
- c) Uszczelnienie przejść przewodów przez przegrody;
- d) Obsługa kotłowni gazowej w okresie grzewczym (tj. od września do grudnia oraz od grudnia do maja) na wezwanie zamawiającego wraz z nadzorem.