

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usług zarządzania nieruchomością wspólną w budynkach realizowanych w ramach Osiedli:

a. **Obiekt 1 - KOLEJ NA 19** w Warszawie przy ul. Kolejowej nr 19; 19A; 19B; i 19C, realizowany na działce ewidencyjnej nr 128 z obrębu 6-04-8 w Dzielnicy Wola m.st Warszawy o powierzchni 0,5472 ha, (dalej „Obiekt nr 1”)

oraz

b. **Obiekt 2 - ŁAN**, realizowanego we Wrocławiu przy ul. Zatorskiej nr 162; 164; 166; 168; 170; 172; 174; 176; 178; 180; 182; 184; 186; 188; 190, realizowany na działce ewidencyjnej nr 5/18; AR_15 z obrębu Zakrzów we Wrocławiu, o powierzchni 1,3794 ha (dalej „Obiekt nr 2”).

Zamawiający przewiduje realizację usług w zakresie Obiektu 1 i Obiektu 2 etapowo, dla każdego Obiektu w podziale na dwa zadania

a. ZADANIE I - które obejmuje administrowanie nieruchomością wspólną - Obiektami od momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie do momentu powstania wspólnoty mieszkaniowej (dalej: „Okres deweloperski”),

oraz

b. ZADANIE II - które obejmuje zarządzanie nieruchomością wspólną - Obiektami w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali (UWL) (dalej: „Zarząd powierzony”).

W skład Obiektur 1 wchodzi:

KOLEJ NA 19	ILOŚĆ
ETAP 1 adres	Warszawa 01-217 ul. Kolejowa 19, 19A, 19B, 19C, 19D
POWIERZCHNIA DZIAŁKI	0,5472 ha
OZNACZENIE DZIAŁKI	128, obręb 6-04-08
PLANOWANE TERMINY UZYSKANIA POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE	15.09.2024
PLANOWANE TERMINY PRZEKAZANIA LOKALI KLIENTOM	01.10.- 15.11.2024
PLANOWANE TERMIN ROZPOCZĘCIA PODPISYWANIA UMÓW PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU Z OBIEKTU	02.01.2025
LICZBA BUDYNKÓW	4
LICZBA KLATEK SCHODOWYCH	jedna w budynku
LICZBA KONDYGNACJI DLA KAŻDEJ KLATKI	1 budynek – 6 pięter
	3 budynki – 8 pięter
LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH	BUD A – 34 mieszkań
	BUD B – 38 mieszkań
	BUD C – 38 mieszkań
	BUD D – 23 mieszkań
	ŁĄCZNIE – 148 mieszkań

Załącznik nr 2 do Zapytania ofertowego nr 18/PN/2024 dotyczącego
wyboru podmiotu świadczącego usługi zarządzania nieruchomością wspólną Osiedli:
KOLEJ NA 19 w Warszawie przy ul. Kolejowej oraz ŁAN, realizowanego we Wrocławiu przy ul. Zatorskiej

Opis przedmiotu zamówienia

LICZBA WIND	jedna w budynku
	ŁĄCZNIE - 4
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA LOKALI MIESZKALNYCH	BUD 1: 1 515,67 m ²
	BUD 2: 1 948,06 m ²
	BUD 3: 1 947,50 m ²
	BUD 4: 1 160,69 m ²
	ŁĄCZNIE – 7 359,19 m ²
PRODUCENT WIND	Schindler
LICZBA KOMÓREK LOKATORSKICH	BUD A
	BUD B
	BUD C
	BUD D
	ŁĄCZNIE - 40 szt.
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA KOMÓREK LOKATORSKICH	BUD A
	BUD B
	BUD C
	BUD D
	ŁĄCZNIE – 90,39 m ²
LICZBA LOKALI USŁUGOWYCH	BUD A - 1 szt.
	ŁĄCZNIE – 1 sztuka
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA LOKALI USŁUGOWYCH	BUD A - 119,14 m ²
	ŁĄCZNIE – 119,14 m ²
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA KORYTARZY W BUDYNKACH	ŁĄCZNIE 1 385,26 m ²
HALA GARAŻOWA POZIOM -1	Planowany jako samodzielny lokal niemieszkalny. Ostateczna forma, zostanie ustalona po uzyskaniu zaświadczenia o samodzielności
LICZBA HAL GARAŻOWYCH	1
LICZBA STANOWISK POSTOJOWYCH W GARAŻU PODZIEMNYM	Hala garażowa 146 szt. pod budynkami
	ŁĄCZNIE - 146 szt.
	ŁĄCZNIE – 3 784 m ²
	ŁĄCZNIE - NIE
	ŁĄCZNIE – NIE
PLATFORMY GARAŻOWE	NIE
LICZBA STANOWISK ZEWNĘTRZNYCH	7 szt. wszystkie sprzedane
LICZBA SZLABANÓW/BRAM - lokalizacja wjazd na osiedle	1
PRODUCENT BRAM GARAŻOWYCH	W trakcie wyboru
PRODUCENT BRAMY NA TEREN OSIEDLA	W trakcie wyboru
POWIERZCHNIA DROGI WEWNĘTRZNEJ	402 m ²
POWIERZCHNIA CHODNIKÓW	1060 m ²
PORTIERNIA/Pomieszczenie dla administratora LOKALIZACJA BUD 1	BUD A – 1 szt
ŚMIETNIKI	Łącznie 4.
SEPARATOR	1 szt. dla odwodnienia liniowego garaży
KOTŁOWNIA NA DACHU BUDYNKU	NIE
HYDROFORNIA	4 szt. Pom. Przyłącza wody
MONITORING	TAK

Opis przedmiotu zamówienia

SYSTEM DOSTĘPU zakres	Wejście do klatki, poziom -1, garaże
PRODUCENT INSTALACJI SYSTEMU DOSTĘPU	VIDEODOMOFONY części wspólne, DOMOFONY - lokale
SYSTEM NAWADNIANIA	Brak
REKREACJA wyposażenie	Brak
PLAC ZABAW wyposażenie	Piaskownica, zjeżdżalnia, 2 huśtawki, 2 bujaki, karuzela, lokomotywa
INSTALACJA SAP	Kłapy oddymiające na klatkach schodowych
INSTALACJA SSP	TAK
STACJA DO ŁADOWANIA POJAZDÓW lokalizacja, ilość	28 szt. przy wyznaczonych indywidualnych mc postojowych
Czy wszystkie mc postojowe zewnętrzne będą sprzedane	TAK
Czy będą mc dla niepełnosprawnych na terenie zewnętrznym	NIE
Sposób wywozu odpadów budowlanych pozostałych po wykończeniu Lokali przez Nabywców Lokali	Wywóz odpadów przez Nabywcę Lokalu
Sposób rozliczenia z Nabywcami Lokali	Ryczałt. W okresie „deweloperskim” będą rozliczane media lokalowe
Zbiornik retencyjny	BRAK

W skład Obiektu 2 wchodzi:

OSIEDLE ŁAN	ILOŚĆ
Adres	ul. Zatorska nr 162, 164, 166, 168, 170, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 190
POWIERZCHNIA DZIAŁKI	1,3794 ha
OZNACZENIE DZIAŁKI	nr 5/18, AR_15 z obrębu Zakrzów
PLANOWANE TERMINY UZYSKANIA POZWOLENIA NA UŻYTKOWANIE	15.06.2024r.
PLANOWANE TERMINY PRZEKAZANIA LOKALI KLIENTOM	01.07-15.08.2024
PLANOWANE TERMIN ROZPOCZĘCIA PODPISYWANIA UMÓW PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI LOKALU Z OBIEKTU	01.09.2024
LICZBA BUDYNKÓW	4
LICZBA KLATEK SCHODOWYCH	8
LICZBA KONDYGNACJI DLA KAŻDEJ KLATKI	3 piętra (4 kondygnacje nadziemnych +1 kondygnacja podziemna)
LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH	BUD A – 30 szt.
	BUD B – 42 szt.
	BUD C - 43 szt.
	BUD D – 48 szt.
	ŁĄCZNIE – 163 szt.
LICZBA WIND	po 2 w budynku
	ŁĄCZNIE – 8szt.
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA LOKALI MIESZKALNYCH	BUD A – 1 968,08 m²
	BUD B – 1 949,71 m²

Załącznik nr 2 do Zapytania ofertowego nr 18/PN/2024 dotyczącego
wyboru podmiotu świadczącego usługi zarządzania nieruchomością wspólną Osiedli:
KOLEJ NA 19 w Warszawie przy ul. Kolejowej oraz ŁAN, realizowanego we Wrocławiu przy ul. Zatorskiej

Opis przedmiotu zamówienia

	BUD C – 2 078,11 m ²
	BUD D – 2 146,70 m ²
	ŁĄCZNIE – 8 142,60 m ²
PRODUCENT WIND	Orona
LICZBA KOMÓREK LOKATORSKICH	BUD AB - 9 szt
	BUD CD – 35 szt.
	ŁĄCZNIE – 59 szt.
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA KOMÓREK LOKATORSKICH	BUD AB – 27,44 m ²
	BUD CD – 122,05 m ²
	ŁĄCZNIE – 149,49 m ²
LICZBA LOKALI USŁUGOWYCH	BUD A – 2 szt.
	BUD B – 1 szt.
	BUD C - 2 szt.
	BUD D – 2 szt.
	ŁĄCZNIE – 7 szt.
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA LOKALI USŁUGOWYCH	BUD A, B – 362,42 m ²
	BUD C,D – 584,24 m ²
	ŁĄCZNIE – 946,66 m ²
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA KORYTARZY W BUDYNKACH	ŁĄCZNIE – 435,79 m ²
HALA GARAŻOWA POZIOM -1	jako część nieruchomości wspólnej
LICZBA HAL GARAŻOWYCH	2 szt (jedna pod budynkiem A i B (104 mc), druga pod budynkami C i D (50 mc)
LICZBA STANOWISK POSTOJOWYCH W GARAŻU PODZIEMNYM	Hala garażowa – ŁĄCZNIE: 154 szt.
ŁĄCZNA POWIERZCHNIA HALI GARAŻOWEJ	Hala garażowa AB – 2778,90 m ² ; CD – 1624,50 m ²
	ŁĄCZNIE – 4403,40 m ²
PLATFORMY GARAŻOWE	NIE
LICZBA STANOWISK ZEWNĘTRZNYCH	71 szt
LICZBA BRAM GARAŻOWYCH	Hala garażowa – ŁĄCZNIE: 2 szt.
LICZBA SZLABANÓW/BRAM - lokalizacja wjazd do budynku	1 szt.
PRODUCENT BRAM GARAŻOWYCH	Horman
PRODUCENT SZLABANU	W trakcie wyboru
POWIERZCHNIA DROGI WEWNĘTRZNEJ	Nie dotyczy
POWIERZCHNIA CHODNIKÓW	4 305 m ² (łącznie powierzchnie utwardzone – drogi, chodniki, itp.)
PORTIERNIA/Pomieszczenie dla administratora	1
ŚMIETNIKI	4 szt
SEPARATOR	1 szt.
WĘZEL CIEPŁOWNICZY (zasilanie miejskie)	2 szt.
HYDROFORNIA	2 szt.
MONITORING	TAK
SYSTEM DOSTĘPU zakres	Wejście do klatki, poziom -1, garaże
PRODUCENT INSTALACJI SYSTEMU DOSTĘPU	VIDEODOMOFONY części wspólne, DOMOFONY - lokale
SYSTEM NAWADNIANIA	BRAK
REKREACJA wyposażenie	Standardowe (donice, ławki, stojaki na rowery,lampy)
PLAC ZABAW wyposażenie	Labirynt wspinaczkowy, zjeżdżalnia, 2 karuzele

Opis przedmiotu zamówienia

INSTALACJA SAP	TAK
INSTALACJA SSP	TAK
STACJA DO ŁADOWANIA POJAZDÓW lokalizacja, ilość	BRAK
Czy wszystkie mc postojowe zewnętrzne będą sprzedane	TAK
Czy będą mc dla niepełnosprawnych na terenie zewnętrznym	NIE
Sposób wywozu odpadów budowlanych pozostałych po wykończeniu Lokali przez Nabywców Lokali	Wywóz odpadów przez Nabywcę Lokalu
Sposób rozliczenia z Nabywcami Lokali	Ryczałt. W okresie „deweloperskim” Będą rozliczane wyłącznie media lokalowe
Zbiornik retencyjny	BRAK (na obiekcie zaprojektowano skrzynki rozsączające)

Zamawiający dopuszcza możliwości złożenia ofert na poszczególne Obiekty tj. dla Obiektu 1 i dla Obiektu 2. Nie dopuszcza się możliwości złożenia ofert na poszczególne ZADANIA w ramach każdego Obiektu.

Oferta musi obejmować zakresem świadczenie usług w Obiekcie 1, czyli ZADANIE I dotyczące świadczenia usług w okresie deweloperskim oraz ZADANIE II dotyczące świadczenia usług z zakresu zarządu powierzonego. Taki sam zakres usług musi obejmować oferta dla Obiektu 2.

Szczegółowa charakterystyka przedmiotu zamówienia:

ZADANIE I

Przedmiotem zamówienia w „ZADANIU I” jest wybór Wykonawcy, z którym zostanie podpisana umowa o administrowanie nieruchomością wspólną Obiektu nr 1 oraz Obiektu nr 2 w Okresie deweloperskim. Zgodnie z zapisami Umowy deweloperskiej nabywca jest zobowiązany do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości od dnia odbioru lokalu. Z uwagi na rozłożenie w czasie procesu wydawania lokali, częściowe koszty utrzymania nieruchomości za lokale niewydane i wynagrodzenie Wykonawcy będą ponoszone przez Spółkę.

Do obowiązków Wykonawcy należeć będzie świadczenie usług w zakresie:

1. Administrowania i księgowości w tym rozliczeń pomiędzy deweloperem, a klientami w Okresie Deweloperskim,
2. Konserwacji ogólnej,
3. Sprzątania części wspólnych / konserwacji zieleni,
4. Ochrony,
5. Zapewnienie dla każdej inwestycji oddzielnie 4 pracowników do wykonywania czynności przekazywania lokali Nabywcom.

Ad 1.

Administrowanie:

- sporządzenie protokołu przejęcia nieruchomości i przyjęcie dokumentacji technicznej (budowlanej; powykonawczej i książki obiektu budowlanego), eksploatacyjnej i finansowo-księgowej;
- przechowywanie, zabezpieczanie i archiwizacja dokumentacji Obiektu nr 1 oraz Obiektu nr 2;
- przygotowywanie i udostępnianie dokumentacji technicznej Lokali dla nabywców lokali;
- uczestniczenie w komisji odbioru części wspólnych nieruchomości od Generalnego Wykonawcy, w tym przygotowanie w arkuszu Excel zestawienia stwierdzonych wad i usterek 3 dni przed rozpoczęciem prac komisji;
- przygotowanie kalkulacji opłaty eksploatacyjnej wnoszonej przez Nabywców lokali w Okresie deweloperskim;
- prowadzenie wykazu lokali, wykazu właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej oraz wykazu nabywców lokali niewyodrębnionych, a także miejsc postojowych i komórek lokatorskich;
- prowadzenie wykazu kontaktów właścicieli lokali, nabywców lokali niewyodrębnionych z uwzględnieniem adresu do korespondencji, nr telefonu, adresu e-mail;
- prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego;
- zlecanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów Obiekcie i urządzeń stanowiących ich wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego i obowiązujących gwarancji;
- umożliwienie użytkowania budynku i lokali oraz instalacji i urządzeń Obiektu, zgodnie z wymogami przepisów prawa i jego stanu faktycznego;

Opis przedmiotu zamówienia

- zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymogami prawa;
- odpowiedzialność za informowanie Zleceniodawcy o konieczności podpisania umów związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej, ze szczególnym uwzględnieniem umów wynikających z udzielonej gwarancji. W tym przygotowanie projektów umów i uzgadnianie ich treści z kontrahentami;
- nadzór nad prawidłowym działaniem firm świadczących usługi dla nieruchomości;
- występowanie do właścicieli lokali z żądaniem o zezwolenie na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia Obiektu, ich części lub innych lokali w dodatkowe instalacje;
- przygotowanie pism do nabywców i ich wysyłka (e-mail, poczta, bezpośrednio do lokali za potwierdzeniem) na zlecenie Zamawiającego, koszty wysyłki pocztowej ponosi Zamawiający;
- dostępność administratora w trakcie dyżurów na Obiekcie z częstotliwością 3 razy w tygodniu po min. 3 godziny
- dostępność administratora w biurze Zamawiającego podczas odbiorów lokali mieszkalnych w celu przekazania Nabywcom podstawowych informacji o zasadach współpracy z Zarządcą.
- Przygotowanie dokumentów i nadzór nad porządkiem cesji umów dotyczących nieruchomości na Wspólnotę Mieszkaniową, w tym zakresie Umowa będzie obowiązywała do dnia zakończenia w/w czynności.
- Nadzór nad prawidłowym składowaniem odpadów pobudowlanych przez Nabywców

Księgowość:

- opisywanie dokumentów kosztowych, potwierdzanie wykonania usługi np. energia elektryczna, woda, Noma itp.
- przygotowywanie tabelarycznych, comiesięcznych naliczeń opłat za Lokale odebrane przez Nabywców: (imię nazwisko Nabywcy, adres do korespondencji, wysokość opłaty za Lokal, korekta w związku z podpisanym aktem przeniesienia własności - wg wzoru uzgodnionego z Zamawiającym), przygotowanie i dostarczenie faktur Nabywcom. W tym zakresie umowa będzie obowiązywała do dnia przeniesienia własności ostatniego Lokalu (pomieszczeń przynależnych i/lub miejsca postojowego);
- przekazywanie wystawionych Nabywcom faktur w pliku JPK, celem ich zaimportowania do programu SAP (program PHN);
- dostarczanie dokumentów, ogłoszeń do nabywców i dewelopera za pomocą poczty, adresu e-mail, skrzynek pocztowych. Koszty opłat pocztowych, po uprzedniej akceptacji pokrywa Zamawiający;
- przygotowanie rozliczeń opłat ryczałtowych za lokal;
- przygotowanie informacji dla potrzeb aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu w tym informacji dotyczącej odczytu liczników lokalowych oraz rozliczenia opłat ryczałtowych za lokal;
- przygotowywanie raz na miesiąc raportów dotyczących powyższych dokumentów. W tym, w szczególności przygotowanie zestawień naliczeń za Lokale będące własnością Spółki z przyporządkowaną wpłatą w ujęciu narastającym oraz przygotowanie, dostarczanie faktur do Nabywców z tytułu opłaty eksploatacyjnej. W tym zakresie umowa będzie obowiązywała do dnia przeniesienia własności ostatniego Lokalu (pomieszczeń przynależnych i/lub miejsca postojowego).
- Rozliczenie mediów lokalowych w okresie od odbioru lokalu przez Nabywcę do daty aktu notarialnego przeniesienia własności.

Ad 2. Zapewnienie konserwacji Obiektów 24 h przez 7 dni w tygodniu:

- wykonywanie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej Obiektu nr 1 oraz Obiektu nr 2, a w szczególności dokonywanie wchodzących w skład nieruchomości wspólnej napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, gazu, domofonu, dźwigów osobowych, śmietnika i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej Obiektów;
- usuwanie awarii i jej skutków w Obiekcie nr 1 oraz Obiekcie nr 2;
- usuwanie awarii w lokalach;
- czas reakcji na zgłoszenie 2 h – zabezpieczenie awarii;
- zapewnienie jednolitych uniformów dla pracowników z logo firmy.

Ad 3. Zapewnienie serwisu sprząającego przez 5 dni w tygodniu:

- utrzymanie w należytym porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń Obiektu nr 1 oraz Obiektu nr 2 służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz chodnika wzdłuż Obiektu nr 1 oraz Obiektu nr 2 i innych terenów (jeżeli obowiązek taki wynika z zawartych umów i innych przepisów prawa). Ze szczególnym uwzględnieniem specyfiki obiektu polegającej na:
- dbaniu o porządek wokół kontenerów w tym sprzątanie dużych gabarytów zalegających przy kontenerach.
- Nabywcy zamawiają kontenery (bagi) na wywóz odpadów pobudowlanych na własny koszt.

Opis przedmiotu zamówienia

- Koszenie trawy, pielenie, podlewanie zieleni.

Ad 4. Zapewnienie usługi ochrony 1 pracownika 24h przez 7 dni w tygodniu:

- nadzór nad stosowaniem się podwykonawców wykonujących remonty do obowiązującego regulaminu;
- prowadzenia prac remontowych, zgłaszanie naruszeń administratorowi;
- nadzór nad prawidłowym parkowaniem pojazdów w garażu oraz na terenie nieruchomości;
- nadzór nad prawidłowym umieszczeniem odpadów w kontenerach.
- Ewidencjonowanie kontenerów (bagów) ustawionych na terenie Obiektów przez Nabywców

Ad 5. Zapewnienie dla każdej inwestycji oddzielnie 4 pracowników do wykonywania czynności przekazywania lokali Nabywcom, przez okres ok 2 miesięcy dla każdego osiedla oddzielnie:

- 1 pracownik biurowy - 8 h dziennie .
- 3 pracowników reprezentujących Zamawiającego podczas odbiorów z Nabywcami lokali. W tym udział w odbiorze lokalu, sporządzanie protokołu odbioru, prawidłowe przekazanie materiałów przygotowanych przez Zamawiającego. Zamawiający przewiduje przeprowadzenie szkolenia dla w/w pracowników. Udział w komisji odbiorowej Pn-Pt w godz: 8.00, 10.00, 12.00, 14.00 (Każdy z pracowników przeprowadza 4 odbiory dziennie). Terminy rozpoczęcia odbiorów mogą ulec niewielkiej zmianie, o czym Zamawiający poinformuje z minimum 3 tygodniowym wyprzedzeniem.

ZADANIE II

Przedmiotem zamówienia w „ZADANIU II” jest wybór wykonawcy, z którym zostanie podpisana umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną w trybie Zarządu powierzonego zgodnie z zapisami Ustawy o własności lokali („UWL”). Spółka będzie wносиła zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej i mediów lokalowych w proporcji udziałów będących jej własnością. Koszty ponoszone przez Spółkę będą pomniejszone o wnoszone do Spółki przez Nabywców „opłaty eksploatacyjne” wysokości 10 zł za 1/m² powierzchni Lokalu w okresie od dnia odbioru lokalu przez Nabywcę do dnia podpisania umowy przeniesienia własności.

Do obowiązków Wykonawcy należeć będzie w szczególności:

- przygotowanie planu gospodarczego dla wspólnoty mieszkaniowej i ustalenie obowiązujących zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej i mediów lokalowych;
- rejestracja wspólnoty w Głównym Urzędzie Statystycznym, Urzędzie Skarbowym, uzyskanie REGON i NIP;
- przygotowanie i dystrybucja informacji związanych z utworzeniem wspólnoty;
- otwarcie rachunku bankowego dla wspólnoty mieszkaniowej i dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy;
- prowadzenie ewidencji kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, zaliczek, uiszczanych na pokrycie kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej – w zakresie i w sposób określony w uchwale podjętej przez właścicieli lokali;
- przygotowywanie informacji kwartalnych, o poniesionych kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, przychodach wspólnoty mieszkaniowej oraz innych informacji dotyczących utrzymania nieruchomości wspólnej – na pisemne żądanie właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej;
- pobieranie od właścicieli zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, mediów lokalowych, należności z tytułu pożyczek i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, płatnych z góry do dnia 10-go każdego miesiąca;
- windykacja i dochodzenie wierzytelności należnych od właścicieli lokali;
- informowanie właścicieli lokali o zmianach cen za usługi dostawy ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, dostawę ciepła oraz wywóz nieczystości stałych;
- prowadzenie rozliczeń z dostawcami mediów;
- rozliczanie z właścicielami lokali zaliczek z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i mediów lokalowych;
- wydawanie poświadczeń bądź zaświadczeń wymaganych przepisami prawa;
- wykonywanie uchwał właścicieli lokali;
- reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed organami administracji państwowej oraz samorządowej w sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną;
- sporządzanie protokołu przejęcia nieruchomości i przyjęcie dokumentacji technicznej (budowlanej, powykonawczej), eksploatacyjnej i finansowo-księgowej w imieniu wspólnoty mieszkaniowej;
- reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej w sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną a mieszczących się w zakresie obowiązków i uprawnień powierzonych niniejszą umową;
- reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej w stosunkach z poszczególnymi właścicielami lokali;
- przechowywanie, zabezpieczanie i archiwizacja dokumentacji Obiektu nr 1 oraz Obiektu nr 2;

Opis przedmiotu zamówienia

- ustalanie stanu prawnego i faktycznego Obiektu nr 1 oraz Obiektu nr 2, prowadzenie wykazu lokali, wykazu właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnoty oraz wykazu użytkowników lokali niewyodrębnionych;
- prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa, w tym w szczególności inwentaryzacji budowlanej Obiektu nr 1 oraz Obiektu nr 2 oraz projektów budowlanych częściowych i całkowitych remontów budynku;
- zlecanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów Obiektu nr 1 oraz Obiektu nr 2 i urządzeń stanowiących jego wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami przepisów prawa;
- umożliwienie użytkowania budynku i lokali oraz instalacji i urządzeń wentylacyjnych, instalacji ciepłej wody użytkowej, instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, instalacji urządzeń centralnego ogrzewania, instalacji i urządzeń gazowych, instalacji elektrycznej, instalacji piorunochronowej, kanałów i przewodów spalinowych oraz dymowych, wewnętrznych urządzeń do usuwania odpadów i nieczystości stałych, zgodnie z wymogami przepisów prawa i jego stanu faktycznego;
- zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymogami prawa;
- utrzymanie w należytym porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń oraz terenu Obiektu nr 1 oraz Obiektu nr 2 służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz chodnika wzdłuż Obiektu nr 1 oraz Obiektu nr 2 i innych terenów (jeżeli obowiązek taki wynika z zawartych umów i innych przepisów prawa);
- kontynuowanie (podpisanie cesji) umów zawartych przez Zamawiającego dla Obiektu nr 1 oraz Obiektu nr 2 w tym: na dostawę mediów (energia elektryczna, woda i ścieki, energia ciepła) oraz umów związanych z kontynuowaniem gwarancji i rękojmi dla Obiektu nr 1 oraz Obiektu nr 2;
- zawieranie umów z dostawcami do nieruchomości energii cieplnej, energii elektrycznej, wody, gazu oraz umów dotyczących odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości stałych z Obiektu nr 1 oraz Obiektu nr 2 – zgodnie z ich wyposażeniem;
- zawieranie umów na usługi związane z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej Obiektu nr 1 oraz Obiektu nr 2;
- wykonywanie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, a w szczególności dokonywanie wchodzących w skład nieruchomości napraw budynku i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, domofonu, dźwigów osobowych, śmietnika i innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej Obiektu nr 1 oraz Obiektu nr 2;
- usuwanie awarii i jej skutków w nieruchomości wspólnej;
- występowanie do właścicieli lokali z żądaniem o zezwolenie na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu, albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia Obiektu nr 1 oraz Obiektu nr 2, ich części lub innych lokali w dodatkowe instalacje;
- uiszczanie podatków i opłat o charakterze publicznoprawnym przypadających od nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, nie pokrywanych bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- sporządzanie i dostarczenie do właścicieli rocznego sprawozdania ze swej działalności i sprawozdania finansowego najpóźniej na 15 dni przed terminem zebrania sprawozdawczego;
- przygotowanie projektów uchwał właścicieli lokali;
- wykonywanie innych czynności powierzonych zarządcy i przewidzianych w Rozdziale 4 UWL.