

OBOWIĄZKI WYKONAWCY - WYKAZ CZYNNOŚCI

Do obowiązków Wykonawcy związanych z przedmiotem zamówienia należy:

1. Prowadzenie wykazu wszystkich najemców i lokali oraz przekazywanie Zamawiającemu informacji o najemcach, którym upływa termin zawartej umowy na 2 miesiące przed jego upływem.
2. Po akceptacji Zamawiającego - sporządzanie, zawieranie oraz wypowiadanie w imieniu i na rzecz Zamawiającego umów najmu lokali mieszkalnych, socjalnych, pomieszczeń tymczasowych, użytkowych i garaży oraz umów dzierżawy na tereny pod ogródki przydomowe.
3. Prowadzenie obsługi najemców lokali, w tym:
 - a) przyjmowanie i ewidencjonowanie zgłoszeń, interwencji i wniosków najemców, ich załatwianie w terminie 30 dni od daty wpływu wniosku oraz informowanie Zamawiającego o sposobie załatwienia sprawy,
 - b) doręczanie najemcom powiadomień, aneksów do umów, faktur, książeczek czynszowych.
4. Naliczanie i pobieranie opłat z tytułu najmu lokali oraz opłat niezależnych od właściciela.
5. Rozliczanie różnic w zużyciu wody (najemcy i właściciele mieszkań obciążeni zostaną proporcjonalnie do ilości zamieszkujących osób w danym lokalu kosztami wynikającymi z różnicy odczytu licznika głównego a sumą odczytów poszczególnych liczników).
6. Wydawanie zaświadczeń lub poświadczeń w stosunku do najemców lokali dla potrzeb dodatków mieszkaniowych lub pomocy społecznej.
7. Przygotowywanie Zamawiającemu pełnej dokumentacji niezbędnej do podjęcia decyzji w sprawie rozłożenia najemcom na raty zaległości czynszowych z tytułu najmu lokalu, zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej w Toszku.
8. Przekazywanie Zamawiającemu informacji o niezrealizowanych ratach spłat zadłużeń z zaznaczeniem danych dłużnika, adresu lokalu, wartości wierzytelności, kwot spłaconych rat oraz zaległości bieżących.
9. Obsługa finansowo-księgowa kaucji mieszkaniowych:
 - a) przyjmowanie od najemców wpłat kaucji oraz dokonywanie wypłat kaucji,
 - b) sporządzanie miesięcznych rozliczeń wszystkich operacji finansowych w zakresie kaucji do dnia 7-go następnego miesiąca.
10. Prowadzenie odrębnych rachunków bankowych:
 - a) dla wpłat czynszów i innych opłat,
 - b) dla wpłat kaucji mieszkaniowych.

11. Sporządzanie kwartalnych wykazów najemców posiadających zadłużenia z tytułu wszelkich opłat (z wyszczególnieniem: czynsz, woda, kanalizacja itd.) na dzień: 31 marca, 30 czerwca, 30 września, 31 grudnia. Wykaz winien być dostarczony Zamawiającemu nie później niż do 20-go dnia miesiąca następującego po zakończeniu każdego kwartału.
12. Windykacja należności, w tym przestrzeganie procedur przedstawionych poniżej:
 - a) W przypadku stwierdzenia zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności należy skierować do dłużników wezwania do zapłaty,
 - b) Z chwilą stwierdzenia braku powyższej wpłaty wyznaczyć dodatkowy 30-dniowy termin do spłaty bieżących należności z jednoczesnym uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu lokalu w przypadku nieuregulowania zadłużenia,
 - c) Do dnia 10-tego następnego miesiąca należy przedstawić Zamawiającemu miesięczny raport z wystosowanych wezwań,
 - d) Po bezskutecznym wezwaniu do zapłaty w terminie 14 dni po upływie terminu określającego obowiązek zapłaty czynszu - zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wystosować za potwierdzeniem odbioru wypowiedzenie umowy najmu lokalu oraz wezwanie do wydania lokalu w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy,
 - e) W przypadku zgody na ratalną spłatę zadłużenia monitorowanie realizacji tej spłaty, a w razie stwierdzenia braku 2 kolejnych wpłat z tego tytułu, wystosowanie wezwania w terminie maksymalnie 7 dni do zapłaty całej pozostałej należności,
 - f) Z chwilą nieuregulowania zaległych opłat i braku dobrowolnego wydania lokalu należy skierować sprawę do sądu, a po otrzymaniu prawomocnego orzeczenia sądowego w sprawie o zapłatę należy w terminie 30 dni skierować sprawę do egzekucji komorniczej, natomiast w sprawie o opróżnienie lokalu po wskazaniu przez Gminę Toszek lokalu socjalnego.
13. Zakres praw i obowiązków Wykonawcy wynikać powinien z przepisów właściwych ustaw, tj.: ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) oraz Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 64, poz. 93 z późn. zm.). 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, czynsz dzierżawny i opłat za świadczenia dodatkowe,
 - b) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych, użytkowych, innych pomieszczeń (za które obowiązuje opłata za użytkowanie) oraz gruntów,
 - c) eksmisję z lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - d) odszkodowanie za szkody wyrządzone Zamawiającemu.
14. Przeprowadzanie czynności wynikających z wyroku sądowego nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu ze wszystkich osób i rzeczy.
15. Prowadzenie dla każdego lokalu mieszkalnego teczki lokalu zawierającej w szczególności:
 - a) protokół zdawczo-odbiorczy lokalu wraz z oceną stanu technicznego lokalu i ustalonym stopniem zużycia znajdujących się w nim elementów wyposażenia technicznego zgodnie z art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,

- b) protokoły pomiaru powierzchni mieszkalnej i użytkowej,
 - c) umowy najmu lokalu wraz z aneksami,
 - d) dokumenty związane z wykonanymi robotami remontowymi,
 - e) korespondencji towarzyszących itd.
16. Sporządzanie miesięcznych sprawozdań niezbędnych dla Zamawiającego, w szczególności:
- a) dla budynków – zestawienia wszystkich przychodów i kosztów według rodzaju dla poszczególnych nieruchomości,
 - b) dla lokali – zestawienie przychodów według poszczególnych elementów opłat.
17. Sporządzanie na wniosek Zamawiającego wszelkich innych sprawozdań, zestawień, wykazów, informacji dot. budynków i lokali itp.
18. Zawieranie umów na dostawę mediów dla poszczególnych budynków, ich kontrola i rozliczanie, tj. energii elektrycznej, gazu, centralnego ogrzewania itp. oraz na wywóz nieczystości stałych (do 1.07.2013 r. czyli do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – Dz. U. z 2012 r. poz. 391) i nieczystości płynnych.
19. Prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wg wymogów określonych w przepisach ustawy Prawo budowlane oraz przechowywanie przez czas trwania umowy dokumentów wskazanych w art. 60 i 63 Prawa budowlanego.
20. Sporządzanie corocznych propozycji potrzeb remontowych dla poszczególnych budynków i lokali według konieczności ich wykonania, potwierdzonych przeprowadzonymi kontrolami stanu technicznego budynków i lokali oraz dostarczenie Zamawiającemu planu remontów do dnia 20 września (wraz z kosztorysem).
21. Prowadzenie ewidencji wszelkich prac remontowych dla poszczególnych budynków wraz z wysokością ponoszonych kosztów.
22. Prowadzenie pełnego rozliczenia finansowego budynków tak po stronie kosztów, jak i dochodów z określeniem kosztów utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej dla każdego budynku oddzielnie.
23. Współpraca z Zarządami Wspólnot Mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały.
24. W razie potrzeby dokonywanie wizji lokali mieszkalnych i niemieszkalnych (opinia z wizji niezbędna do podjęcia decyzji w danej sprawie).
25. Przyjmowanie i przekazywanie lokali mieszkalnych, socjalnych, pomieszczeń tymczasowych, użytkowych i garaży protokołami zdawczo-odbiorczymi.
26. Rozliczanie najemców zdających lokale z tytułu zużycia elementów wyposażenia technicznego lokalu oraz wystawianie stosownego dokumentu.
27. Pisemne informowanie Zamawiającego 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.

28. Zabezpieczanie zwalnianych lokali przed nielegalnym zajęciem, sprawowanie dozoru tych lokali do czasu ich ponownego wynajęcia.
29. Wykonawca zobowiązany jest do uczestnictwa- na wezwanie Zamawiającego - w posiedzeniach Komisji Rady Miejskiej w Toszku oraz spotkaniach odbywających się u Zamawiającego.
30. Utrzymywanie czystości i porządku w częściach wspólnych budynków stanowiących wyłączną własność Gminy Toszek lub w samoistnym posiadaniu oraz terenów otaczających daną nieruchomość poprzez:
 - a) koszenie trawników na terenie posesji,
 - b) podcinanie krzewów na terenie posesji,
 - c) przygotowanie budynków do okresu zimowego, dopasowanie i uszczelnienie drzwi i okien w pomieszczeniach do wspólnego użytku, zabezpieczenie przed zamarzaniem wody w budynku,
 - d) oczyszczanie ze śniegu i lodu oraz usuwanie błota i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości, w tym z podwórzy, przejść, bram, oraz posypywanie piaskiem w przypadku gołoledzi.
 - e) usuwanie z dachów i rynien nawisów śnieżnych oraz lodowych zagrażających bezpieczeństwu.
31. Wykonywanie konserwacji i drobnych napraw poprzez:
 - a) utrzymanie sprawności oświetlenia budynków, klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pralni, suszarni, strychów poprzez: wymianę lub uzupełnienie żarówek, kloszy, naprawę lamp, wyłączników, przycisków oświetleniowych, naprawę, regulację lub wymianę automatów schodowych itp.,
 - b) dopasowanie i regulacja stolarki okiennej i drzwiowej, naprawa i wymiana zamków w pomieszczeniach wspólnego użytkowania (klatki schodowe, strychy, korytarze piwniczne, pralnie, suszarnie itd.),
 - c) uzupełnienie brakujących śrub w stolarnie okiennej i drzwiowej oraz szklenie uzupełniające okien i drzwi w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
 - d) naprawa drobnych uszkodzeń posadzek i schodów w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
 - e) zabezpieczanie lokali i budynków wyłączonych z użytkowania.
32. Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków i nieruchomości.
33. Opiniowanie wniosków najemców lokali w sprawach uzyskania zgody Zamawiającego na wykonanie we własnym zakresie napraw i na własny koszt najemcy remontu, modernizacji, adaptacji lokalu.
34. Sporządzanie zakresu prac remontowych oraz kosztorysów zwolnionych lokali mieszkalnych przeznaczonych do remontu, adaptacji, przebudowy, nadbudowy na koszt najemcy.
35. Dokonywanie odbiorów w/w prac wykonywanych przez najemców na ich koszt, prowadzenie ewidencji tych prac, wraz z wysokością poniesionych wydatków.
36. Zgłaszanie budynków nadających się do rozbiórki lub zagrażających katastrofą budowlaną.
37. Na koszt Zamawiającego sprzątanie lokali opuszczonych przez najemców, np. po zmarłych, w tym wywóz śmieci, starych nagromadzonych przedmiotów, mebli, itp.

Czynność ta będzie wykonywana w oparciu o wystawione zlecenie.

38. Zamawiający pokrywa koszty - w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Toszek lub w samoistnym posiadaniu Gminy - związane z:
- utrzymywaniem w należyтым stanie technicznym urządzeń służących do wspólnego użytku:
 - a) naprawy, usuwanie usterek i awarii instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej, gazowej,
 - b) naprawy i usuwanie usterek przewodów kominowych i wentylacyjnych,
 - c) naprawę, konserwację stolarki okiennej i drzwiowej w części wspólnej budynku,
 - d) usuwanie usterek murarskich, tynkarskich, ślusarskich, szklarskich, dekarских i innych w częściach wspólnych budynku,
 - e) usuwanie skutków dewastacji części wspólnej budynku;
 - utrzymywaniem czystości i porządku poprzez:
 - a) dezynfekcje, odszczurzenie, odrobaczanie, usuwanie szczątków padłych bezpańskich zwierząt itp. piwnic, klatek schodowych, lokali po zgonach najemców oraz w trakcie najmu w sytuacji zagrożenia epidemiologicznego;
 - b) wywóz nieczystości ponadgabarytowych po porządkowaniu strychów, piwnic, pralni, w budynkach wyłączonych z użytkowania.
39. Na koszt Zamawiającego przeprowadzanie okresowych kontroli zarządzanych zasobów zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane, urządzeń stanowiących techniczne wyposażenie nieruchomości, w tym: przeglądy techniczne instalacji elektrycznych, gazowych i kominowych (kanały dymowe, spalinowe i wentylacyjne).
40. Wykonawca zobowiązany jest do całodobowej dyspozycyjności na wypadek pożaru, klęski żywiołowej, awarii, katastrofy budowlanej bądź innego zdarzenia losowego.
41. W przypadku wystąpienia awarii lub innych zdarzeń stwarzających zagrożenie życia, Wykonawca zobowiązany jest przystąpić do usunięcia awarii niezwłocznie, nie później jednak niż w ciągu 1 godziny od otrzymania zgłoszenia.
42. Wykonawca niezwłocznie powiadomi Zamawiającego o zaistniałej awarii lub zagrożeniu i w ciągu 7 dni przedstawi koszty związane z usunięciem awarii lub zagrożenia do akceptacji Zamawiającemu.
43. Zamawiający pokryje koszty usunięcia awarii lub zagrożenia, które wystąpiły nie z winy Wykonawcy. Podstawą pokrycia tych kosztów będzie faktura wystawiona w oparciu o sprawdzony, uzgodniony kosztorys (zakres robót) i potwierdzony odbiorem robót.