

Karta czynności administracyjnych

Lokalizacja: SOPOT
Adres: Al. Niepodległości 764, Sopot
Rodzaj nieruchomości: własna BGK/ ~~najmowana~~

Podstawowe informacje o nieruchomości:

Powierzchnia użytkowa lokalu – 1023,51m²
Powierzchnia działki - 876 m²
Powierzchnia niezabudowana działki - ok. 640 m²
Obecnie obiekt nie wykorzystywany na cele statutowe Banku (pustostan).

1. Zakres prac podstawowych:

W zakres prac podstawowych wchodzi następujące czynności:

- 1) Prowadzenie i bieżąca aktualizacja dokumentacji technicznej nieruchomości, w tym książki obiektu budowlanego (dokumentacja techniczna nieruchomości będzie przechowywana w siedzibie Zamawiającego).
- 2) Przechowywanie oraz prowadzenie i bieżąca aktualizacja książek konserwacji urządzeń, instalacji systemów nadzorowanych lub realizowanych przez Wykonawcę (w przypadku ich braku założenie w/w książek. Dokumentacja ta będzie przechowywana w siedzibie Zamawiającego).
- 3) W uzgodnieniu z Zamawiającym opracowanie wzoru zestawienia remontów i bieżących konserwacji poszczególnych pomieszczeń w budynku.
- 4) W uzgodnieniu z Zamawiającym opracowanie zasad przeglądów okresowych i bieżących konserwacji poszczególnych elementów (urządzeń, instalacji itp.) w budynku.
- 5) Prowadzenie i bieżąca aktualizacja zestawień, o których mowa w pkt. 3. oraz nadzór wspólnie z przedstawicielami Zamawiającego nad realizacją zasad i terminów określonych w pkt 4.
- 6) Opracowywanie analiz i przedstawianie dla Zamawiającego w zakresie:

- a) Półrocznych analiz zużycia mediów w budynku i przekładnie ich Zamawiającemu. W przypadku stwierdzenia nadmiernego zużycia niewynikającego z bieżącego użytkowania budynku lub wynikających z winy najemców – natychmiastowe informowanie Zamawiającego o powodzie ich powstania (notatka lub protokół);
 - b) Prowadzenie bieżącej analizy kosztów utrzymania budynku i niezwłoczne informowanie Zamawiającego w przypadku stwierdzenia ich znaczącego wzrostu.
- 7) Opracowania analiz i rekomendacji w zakresie:
- a) Zapotrzebowania na energię elektryczną,
 - b) Zapotrzebowania na energię ciepłą,
- 8) Wykonawca zobowiązany jest do przechowywania dokumentów - oryginałów w okresie obowiązywania umowy w zbiorach odnoszących się do poszczególnych nieruchomości. Po zakończeniu obowiązywania umowy w/w dokumenty zostaną protokolarnie przekazane Zamawiającemu.
- 9) Udział w okresowych kontrolach stanu technicznego budynku (rocznych i pięcioletnich) zakontraktowanych przez Zamawiającego, wraz z wykonywaniem zaleceń wynikających z w/w przeglądów i kontroli w ramach prac związanych z konserwacją elementów nieruchomości oraz instalacji.
- 10) Opracowanie i uzgodnienie z Zamawiającym wzoru miesięcznego raportu aktywności Wykonawcy, zawierającego wszelkie czynności wykonywane przez Wykonawcę oraz zdarzenia, które zaistniały na terenie nieruchomości i mają wpływ na jej stan techniczny lub prawny.
- 11) Wykonywanie codziennego obchodu nieruchomości wnętrza i powierzchni zewnętrznych.
- 12) Przedkładanie Zamawiającemu miesięcznego Raportu aktywności Wykonawcy zawierającego m.in. wykaz czasu pracy osoby wykonującej czynności i zadania określone w Karcie czynności administracyjnych. Wykaz powinien być potwierdzony podpisem przedstawiciela Zamawiającego/osoby nadzorującej.
- 13) Nadzór nad realizacją zapisów umownych związanych z eksploatacją obiektu zawartych pomiędzy Zamawiającym i innymi podmiotami (dostawa mediów, konserwacja urządzeń, usługi sprzątnięcia itp.) w tym protokolarne odbiory tych usług wraz z potwierdzeniem jakościowym prac. Wykaz umów zawartych przez Zamawiającego z innymi podmiotami obejmuje w szczególności:
- a) dostawę zimnej wody i odprowadzeni ścieków;
 - b) dostawę energii elektrycznej;
- 14) Zarządzanie i nadzór nad wykonywaniem specjalistycznych serwisów pogwarancyjnych i gwarancyjnych urządzeń zainstalowanych w obiekcie na podstawie umów zawartych pomiędzy Zamawiającym i innymi podmiotami, a w szczególności dotyczącymi:

- a) Inne wynikające z zakończonych prac inwestycyjnych lub modernizacyjnych budynku w trakcie obowiązywania Umowy na administrowanie budynkiem.
- 15) Zapewnienie racjonalnej i zgodnej z odpowiednimi przepisami gospodarki mediami,
 - 16) Opracowanie w uzgodnieniu z Zamawiającym programu eksploatacji dla budynku w terminie do 30 dni od podpisania umowy. Realizacja, koordynacja i modyfikacja tego programu we współpracy i po akceptacji Zamawiającego. Przedstawienie Zamawiającemu do akceptacji propozycji usług/dostaw z zakresu eksploatacji, które powinny być zakupione dla budynku wraz z określeniem ilości i jakości zakupów.
 - 17) Opracowanie w uzgodnieniu z Zamawiającym programu konserwacji dla nieruchomości. Realizacja, koordynowanie i modyfikowanie w uzgodnieniu z Zamawiającym programu konserwacji dla nieruchomości. Wskazywanie Zamawiającemu, jakie usługi /dostawy/ prace w zakresie konserwacji powinny być wykonane dla nieruchomości, określanie ilości i jakości zakupów.
 - 18) Udział przy odczytach z liczników i przekazywanie danych pracownikom Zamawiającego,
 - 19) Administrowanie kluczami /pilotami wraz z zapewnieniem dostępu do pomieszczeń lub obiektu przez pracowników Zamawiającego lub przedstawicieli innych podmiotów (np. firmy realizujące podpisane umowy z Zamawiającym, Policji, Pogotowia itp.)
 - 20) Natychmiastowe powiadamianie Zamawiającego o dostrzeżonych uszkodzeniach lub wadliwym działaniu instalacji i urządzeń technicznych, a w przypadku zaistnienia awarii oprócz informowania Zamawiającego informowanie telefoniczne właściwego pogotowia technicznego lub służb miejskich itp. oraz podjęcie doraźnych środków niezbędnych do zabezpieczenia miejsca awarii.
 - 21) Zapobieganie uszkodzeniom lub zniszczeniu znajdujących się na terenie nieruchomości pomieszczeń, instalacji i urządzeń technicznych, wykonywanie doraźnych zabezpieczeń przed dalszą dewastacją.
 - 22) Przestrzeganie podstawowych przepisów o ochronie przeciwpożarowej, a w szczególności przez utrzymanie w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych oraz utrzymanie piwnic, strychów i klatek schodowych w stanie umożliwiającym swobodne przejście oraz wszelkich przepisów BHP.
 - 23) Zarządzanie systemem alarmu pożarowego poprzez przyjmowanie zgłoszeń od podmiotu zewnętrznego monitorującego nieruchomość i weryfikację fałszywych alarmów.
 - 24) Alarmowanie straży pożarnej w przypadku pożaru, udzielanie informacji przybyłej na miejsce pożaru Straży oraz organizowanie w tym wypadku doraźnej pomocy.
 - 25) Nadzór i kontrola nad sprawnym działaniem wszystkich punktów świetlnych budynku (w tym oświetlenia awaryjnego) oraz zapalaniem i wygaszaniem światła na klatkach schodowych,

korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytkowania łącznie z wymianą. Stała kontrola zegarów sterujących oświetleniem.

- 26) Nadzór i kontrola nad bezpieczeństwem technicznym nieruchomości oraz informowanie Zamawiającego o zachodzących zmianach i charakterze użytkowania lokali.
- 27) Stała kontrola stanu drzwi wejściowych oraz piwnicznych, jak również sprawności instalacji domofonowej.
- 28) Przygotowywanie propozycji planów remontów i przedstawianie ich do akceptacji Zamawiającemu.
- 29) Nadzór nad pracą podmiotów zewnętrznych zakontraktowanych przez Zamawiającego wykonujących remonty i modernizacje w nieruchomości oraz uczestnictwo w komisji przy odbiorze ilościowym i jakościowym wykonywanych robót i usług.
- 30) Bezwzględne zawiadamianie Zamawiającego o stwierdzonych faktach niewykonywania obowiązków przez podmioty zewnętrzne zakontraktowane przez Zamawiającego zajmujące się obsługą nieruchomości.
- 31) Zarządzanie kluczami do nieruchomości, wraz z kontrolą i utrzymywaniem kompletu kluczy do drzwi wejściowych do budynku, pomieszczeń technicznych, pomieszczeń wspólnych, bram, furtek, itp.
- 32) Asystowanie przedstawicielom organów państwowych, samorządowych i firm ubezpieczeniowych przy wykonywaniu przez nich czynności służbowych na terenie nieruchomości.
- 33) Wykonywanie prac gospodarczych w administrowanej nieruchomości, a w szczególności:
 - a) Utrzymanie czystości na ciągach komunikacyjnych wewnątrz budynku / częściach wspólnych / klatkach schodowych / korytarzach, dojsć piwnicznych itp.);
 - b) Utrzymanie czystości na zewnętrznych ciągach komunikacyjnych, chodnikach wokół obiektu / dojazdach do posesji / miejsc parkingowych itp.;
 - c) Utrzymanie czystości będzie realizowane na następujących zasadach:
 - a. Bieżące sprzątanie na ciągach komunikacyjnych wewnątrz i na zewnątrz budynku obejmujące zmiatanie, zbieranie i usuwanie odpadów – co najmniej raz w miesiącu;
 - b. Sprzątanie obejmujące mycie klatek schodowych – co najmniej raz na kwartał;
 - c. Mycie okien na klatkach i w pomieszczeniach-co najmniej raz na rok;
 - d) Utrzymanie terenów zielonych, a w szczególności:
 - a. Sprzątanie śmieci i innych odpadów – co najmniej raz w tygodniu;
 - b. Grabienie trawników i skupisk krzewów - wiosna 2x, jesień 2x i w miarę potrzeby;
 - e) Utrzymanie nieruchomości w okresie zimowym, a w szczególności: Odśnieżanie zewnętrznych ciągów komunikacyjnych, chodnika wokół obiektu / dojazdu do posesji /

miejsc parkingowych itp. wraz z usuwaniem i odkuwaniem lodu, posypywaniem śliskiej nawierzchni materiałami uszorstniającymi, usuwaniem nawisów śnieżnych i sopli, częstotliwość wykonywania w/w prac powinna zapewniać bezpieczeństwo użytkowania nieruchomości,

- f) Wywieszanie i zdejmowanie flag, przechowywanie i utrzymywanie ich w czystości.
- g) Zabezpieczanie budynku przed gołębiami i innymi ptakami;
- h) Utrzymanie poprawności działania instalacji elektrycznej w zakresie:
 - a. naprawy lub wymiany osprzętu elektrycznego, tj. lamp, wyłączników, przycisków oświetleniowych, gniazd, żarówek, świetlówek itp., w pomieszczeniach biurowych, użytkowych,
 - b. utrzymanie skrzynek elektrycznych piętrowych i głównych w czystości,
 - c. sprawdzanie umocowania przewodów elektrycznych,
 - d. wyszukiwanie przerw i zwarców w instalacji elektrycznej oraz usuwanie uszkodzeń w instalacji odgromowej budynku bez wymiany poszczególnych elementów,
 - e. dokonywanie okresowej kontroli instalacji elektrycznej WLZ, odgromowej,
 - f. konserwacja tablicy wnekowej z licznikiem energii elektrycznej,
 - g. wymiana gniazd bezpiecznikowych, bezpieczników i główek bezpiecznikowych w obwodzie danego budynku,
 - h. wymiana i uzupełnianie brakujących dekli w puszkach elektrycznych,
- i) Utrzymanie poprawności działania instalacji gazowej (w przypadku jej ponownego uruchomienia) w zakresie:
 - a. co najmniej raz na kwartał przeprowadzenie kontroli funkcjonowania podejść pod gazomierze,
 - b. co najmniej raz na kwartał przeprowadzanie kontroli instalacji gazowej w budynku wraz z likwidacją nieszczelności,
 - c. okresowe kontrolowanie stanu technicznego kurka głównego oraz zaworów odcinających przed urządzeniami, ocena stanu zabezpieczenia antykorozyjnego instalacji,
- j) Utrzymanie poprawności działania instalacji co. w zakresie:
 - a. przeprowadzanie przeglądów instalacji i urządzeń po zakończonym sezonie grzewczym z zawieszeniem czynnika grzewczego w instalacji,
 - b. przeprowadzenie przeglądów instalacji i urządzeń co. przed rozpoczęciem sezonu grzewczego wraz z jej uruchomieniem na początek sezonu,
 - c. odpowietrzenie instalacji co. w sezonie grzewczym,

- d. konserwacja instalacji i urządzeń co. w okresie sezonu grzewczego łącznie z konieczną wymianą zaworu grzejnikowego oraz kryz dławiących,
- k) Utrzymanie poprawności działania instalacji wodno-kanalizacyjnej w zakresie:
 - a. bieżące sprawdzanie prawidłowości działania wodomierza głównego oraz jego wskazań,
 - b. bieżące sprawdzanie stanu technicznego instalacji wodnej z ewentualnym usunięciem nieszczelności,
 - c. likwidacja miejscowych przecieków na instalacji wodnej,
 - d. raz na kwartał czyszczenie i udrażnianie pionów i poziomów wodno-kanalizacyjnych,
 - e. raz na kwartał czyszczenie i udrażnianie odstożników i studzienek (w budynkach oraz na terenie),
 - f. raz na pół roku okresowa kontrola stanu technicznego suchych pionów p.poż.,
 - g. usuwanie miejscowych przecieków w pionach i poziomach kanalizacyjnych, łącznie z wymianą poszczególnych elementów (np. trójników, kolan, zaślepek),
- l) Usuwanie z budynku, w tym jego elewacji i muru otaczającego nieruchomość oraz pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do ogólnego użytku ogłoszeń, plakatów afiszy, napisów i rysunków umieszczonych bez zgody Zamawiającego oraz spowodowanie usunięcia wystawionych mebli i urządzeń technicznych na klatki schodowe, korytarze i przejścia;
- 34) Identyfikacja i zabezpieczenie pełnej dostępności głównych/kluczowych części i materiałów eksploatacyjnych niezbędnych do realizacji zakresu prac gospodarczych, o których mowa w pkt. 33,
- 35) Niedopuszczenie do samowolnego zajmowania lokalu, oraz natychmiastowe zawiadomienie o faktach Zamawiającego i Policji.
- 36) Spisanie i dostarczenie na koniec miesiąca danych dotyczących stanu wodomierzy, stanu liczników energetycznych i gazowych.
- 37) Udział w okresowych przeglądach budynku.
- 38) Współpraca z Zamawiającym w zakresie ewidencji środków trwałych i drobnego inwentarza znajdującego się na terenie nieruchomości. a w tym, m.in.:
 - a) oklejanie składników majątku etykietami otrzymanymi od Zamawiającego;
 - b) udział w wykonywaniu spisu z natury składników majątku Zamawiającego.

2. Zakres prac związanych z konserwacją elementów nieruchomości oraz instalacji:

- 1) naprawy instalacji elektrycznej w zakresie:

- a) naprawy lub wymiany elementów instalacji elektrycznej,
 - b) wymiana gniazd bezpiecznikowych, bezpieczników i główek bezpiecznikowych w obwodzie danego budynku,
 - c) wymiana i uzupełnianie brakujących dekli w puszkach elektrycznych.
- 2) naprawy instalacji gazowej w zakresie (w przypadku jej ponownego uruchomienia):
- a) naprawy lub wymiany wewnętrznej instalacji gazowej,
 - b) naprawy przewodów kominowo-dymowych, spalinowych i wentylacyjnych w zakresie:
 - c) reperacja czap kominowych, uzupełnianie spoinowania zewnętrznego, względnie uzupełnienie tynku,
 - d) bieżący nadzór kominiarski w zakresie konserwacji i czyszczenia przewodów kominowych, wykonywanie zaleceń kominiarskich w zakresie pojedynczych przełączy przewodów, wymiany kratki wentylacyjnych oraz innych prac konserwacyjnych o niewielkim zakresie,
- 3) naprawy instalacji co. w zakresie:
- a) naprawa lub wymiana wewnętrznych instalacji co. wraz z grzejnikami i kotłami co.,
 - b) naprawa lub wymiana osprzętu w rozdzielnikach co.,
 - c) usuwanie powstałych awarii instalacji co.,
- 4) naprawy instalacji wodno-kanalizacyjnej w zakresie:
- a) naprawy lub wymiany wewnętrznych lub zewnętrznych instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych,
 - b) raz na pół roku kontrola stanu technicznego suchych pionów p.poż.,
 - c) uszczelnianie wszystkich zaworów wodnych oraz ich pojedyncza wymiana,
- 5) naprawy dekarstwo - murarskie:
- a) malowanie lub konserwacja stolarki okiennej, drzwiowej i bram po ich naprawie lub wymianie,
 - b) inne roboty malarskie wynikające z potrzeb i na zlecenie Zamawiającego,
 - c) naprawa lub wymiana tynków, posadzek, biegów schodowych itp.
 - d) przemurowanie i tynkowanie kominów, studzienek itp.,
 - e) osadzanie kratki wentylacyjnych i drzwiczek wyciorowych,
 - f) obmurowanie ościeży i nadproży,
 - g) murowanie obudów na pojemniki na śmieci i utwardzeń pod pojemniki na śmieci,
 - h) uzupełnianie ubytków podwórzy utwardzonych i utwardzeń pod pojemniki na śmieci,
 - i) miejscowa likwidacja przecieków wody poprzez przecięcie pęcherzy, wstawienie łat o powierzchni do 5% powierzchni dachu.
 - j) miejscowe uszczelnienie pokrycia dachowego poprzez smarowanie pokrycia papowego (zalanie środkiem uszczelniającym) o powierzchni do 5% powierzchni dachu,

- k) naprawa poprzez prostowanie, mocowanie i lutowanie drobnych uszkodzeń obróbek blacharskich, daszków, gzymsów, pasów podrynnowych, parapetów zewnętrznych i innych występujących na elewacji i dachu, łącznie z zabezpieczeniem antykorozyjnym do 5% całkowitej długości,
 - l) pojedyncza wymiana, uzupełnienie lub uszczelnienie pokrycia dachowego względnie gąsiora do 5% powierzchni dachu,
 - m) częściowa wymiana rynien i rur spustowych do 10% długości,
 - n) reperacja miejscowa odparzonego tynku, bez względu na rodzaj podłoża z usunięciem gruzu do 2m² na budynku,
 - o) uzupełnianie ubytków tynku i podłoża wraz z przetarciem nowego tynku do 2m² na budynku,
 - p) usunięcie drobnych uszkodzeń posadzek i schodów w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, naprawa okien i drzwi wejściowych wraz z wiatrołapami, uzupełnianie ubytków tynku wraz z odmalowaniem w wiatrołapach,
- 6) drobne roboty dekarско-blacharskie w zakresie:
- a) naprawa lub wymiana pokryć dachowych i obróbek blacharskich,
 - b) naprawa lub wymiana oraz czyszczenie rynien, rur spustowych i stojaków,
 - c) roboty stolarsko-ciesielskie w zakresie:
 - d) naprawa lub wymiana stolarki okiennej, drzwiowej i bram wraz z okuciami i zamkami,
 - e) naprawa standardowych okuć stolarskich, zamków, samozamykaczy, itp.,
 - f) dopasowanie stolarki okiennej i drzwiowej oraz regulacja baskwili, zamków w pomieszczeniach wspólnego użytkowania (klatki schodowe, korytarze piwniczne, schody, wózkownie, suszarnie i pralnie itp.),
 - g) wymiana lub naprawa podłóg z desek, płyt drewnianych lub drewnopodobnych,
 - h) wymiana lub naprawa wykładzin podłogowych,
 - i) wymiana i naprawa tralek, poręczy, słupków itp.,
- 7) drobne roboty ślusarskie i szklarskie w zakresie:
- a) wykonania, naprawy lub wymiany elementów ślusarskich takich jak balustrady, trzepaki i okna metalowe, kraty lub zabezpieczenia itp.,
 - b) przygotowania budynku do okresu zimowego poprzez uzupełnienie brakujących śrub w stolarce okiennej i drzwiowej, doszczelnienie drzwi i okien w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, powodujących straty ciepła w budynku a w szczególności w węzłach cieplnych,
 - c) szklenia okien i drzwi,
 - d) uzupełniania i wymiany oszklenia stolarki okiennej i drzwiowej klatki schodowej oraz pomieszczeń wspólnego użytkowania,

- e) wymiany samozamykaczy bramowych i drzwiowych,
- 8) drobne naprawy i konserwacja dróg i chodników w zakresie:
 - a) drobnych napraw miejscowych powierzchni dróg, placów i zatok parkingowych poprzez zalanie zaprawą cementową zapadnięć i dziur o powierzchni do 0,25m² w jednym miejscu i do 1 % powierzchni drogi,
 - b) usunięcia miejscowych zapadnięć i nierówności w chodnikach polegające na przełożeniu do czterech płytek w jednym miejscu i do 1% powierzchni ogólnej tego odcinka chodnika,
 - c) ustawiania, naprawy i konserwacji znaków na drogach wewnętrznych,
 - d) naprawy i konserwacji ogrodzeń (m.in. malowanie),
- 9) pozostałe roboty w zakresie:
 - a) całokształtu czynności i prac mających na celu zapewnienie właściwego stanu techniczny poszczególnych instalacji i urządzeń,
 - b) inne roboty niezbędne do utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości,
 - c) inne podobne rodzajowo roboty zgodnie ze zleceniem zleceniodawcy.

3. Prace realizowane w ramach Pogotowie awaryjnego:

- 1) Pogotowie awaryjne jest świadczone przez Wykonawcę w sposób ciągły 24 godz. na dobę przez 365 dni w roku. Wykonawca oświadcza, że telefon pogotowia (nr) przyjmującego zgłoszenia czynny będzie całą dobę.
- 2) w przypadku stwierdzenia wystąpienia awarii Wykonawca ma obowiązek niezwłocznie podjąć działania zapobiegawcze i poinformować telefonicznie w terminie do 12 godzin o tym fakcie Zamawiającego. W przypadku gdy szacowany koszt usunięcia awarii przekroczy 3000 zł brutto przed przystąpieniem do prac konieczna jest zgoda Zamawiającego,
- 3) w ramach całodobowego pogotowia awaryjnego w wyjątkowej sytuacji zagrożenia zdrowia lub życia a także mienia Zamawiającego, Wykonawca jest zobowiązany do natychmiastowego przystąpienia do usuwania awarii, zgłoszonych przez pracownika ochrony, pracownika Zamawiającego, bądź stwierdzonej przez Wykonawcę w ramach wizji lokalnej nieruchomości.
- 4) dodatkowo w ramach wykonywanych prac przy zabezpieczeniu/usuwaniu awarii Wykonawca ma obowiązek wykonać dokumentację zdjęciową oraz opis zdarzenia i podjętych czynności niezwłocznie przesłać drogą elektroniczną do Zamawiającego,
- 5) w ramach usuwania awarii Wykonawca ma obowiązek ustalić i zlikwidować/ zabezpieczyć przyczynę awarii oraz usunąć jej bezpośrednie skutki dla zminimalizowania powstania strat. W miarę możliwości, po ustaleniu zakresu z pracownikiem Zamawiającego, wykonać naprawy dla przywrócenia funkcji obiektu,

- 6) po zakończeniu prac przy zabezpieczeniu/usuwaniu awarii Wykonawca ma obowiązek zutylizować na własny koszt odpady powstałe przy usuwaniu awarii oraz jej skutków,
- 7) Wykonawca ma obowiązek utrzymywać niezbędny, minimalny zapas materiałów potrzebnych do usuwania awarii.