**Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia**

**I. Zamawiający**:

**Gmina Elbląg**

ul. Browarna 85,

82-300 Elbląg

REGON 170747738

NIP 578-31-05-254

tel. (55) 234 18 84

faks 55 234-08-71

e-mail sekretariat@gminaelblag.pl

**II. Nazwa zamówienia:**

**„Zarządzanie i administrowanie lokalnymi mieszkalnymi wchodzącymi w skład gminnego zasobu nieruchomości”**

**III. Opis przedmiotu zamówienia:**

Usługa kompleksowego zarządzania i administrowania gminnymi lokalami mieszkalnymi wraz   
z założeniem wspólnot mieszkaniowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi. Konieczne jest założenie przynajmniej 18 wspólnot. Zakłada się założenie ok. 9 wspólnot   
w ciągu trwania umowy. Dopuszcza się założenie większej ilości wymaganych wspólnot, jeśli będzie to wykonalne.

Miejsce położenia lokali: gmina Elbląg, powiat elbląski, województwo warmińsko-mazurskie.

Dopuszcza się wahania stanu lokalowego podczas trwania umowy. Część lokali znajduje się   
w budynkach wielorodzinnych. Część zasobu położona jest w budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe z mocy prawa, lecz wspólnoty te nie są założone. Stan techniczny lokali i budynków – generalnie zły. Jeden nowy budynek oddany do użytkowania w 2024 r. – Przezmark-Osiedle 34.

W zakresie zarządzania będzie prowadzenie spraw lokalowych stanowiących własność Gminy Elbląg w całości spraw, tj. kompleksowe zarządzanie zasobem przez zarządcę/administratora, (także zawieranie umów z najemcami i prowadzenie spraw z zakresu windykacji). W przypadku koniecznych napraw nie będzie wymagana każdorazowa zgoda Gminy, a działania będą prowadzone w limicie środków finansowych przewidzianych na remonty i inwestycje budowlane dla zasobu mieszkaniowego. Każdorocznie ustalana będzie prognozowana pula środków na wydatki bieżące na dany cel. Dopuszcza się także zmiany w budżecie w trwającym roku budżetowym w sytuacji, gdy zabraknie tych środków, a możliwe będzie przesunięcie środków finansowych z innych grup wydatkowych. Dopuszcza się możliwość administrowania powołanymi przez zarządcę wspólnotami, jeśli ogół właścicieli nieruchomości dokona takiego wyboru.

Aktualna na dzień sporządzenia zamówienia wielkość zasobu:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Miejscowość** | **Nr budynku** | **Ilość mieszkań gminnych** | **Łączna pow. użytkowa lokali gminnych w m2** | **Typ budynku** |
| 1. | Batorowo | 32 | 1 | 42,87 | Budynek dwulokalowy |
| 2. | Batorowo | 35, 35A, 35B | 3 | 156,30 | Budynek wielolokalowy |
| 3. | Batorowo | 36 | 1 | 67,60 | Budynek wielolokalowy |
| 4. | Batorowo | 37 | 3 | 141,76 | Budynek wielolokalowy |
| 5. | Batorowo | 41 | 1 | 45,97 | Budynek dwulokalowy |
| 6. | Batorowo | 43 | 1 | 45,97 | Budynek jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej |
| 7. | Bielnik Drugi | 25 | 1 | 37,48 | Budynek dwulokalowy |
| 8. | Cieplice | 15-15C | 2 | 112,19 | Budynek wielolokalowy |
| 9. | Gronowo Górne | ul. Diamentowa 6 | 1 | 58,76 | Budynek wielolokalowy – funkcjonująca wspólnota |
| 10. | Helenowo | 8-9 | 1 | 35,30 | Budynek wielolokalowy |
| 11. | Janów | 5 | 1 | 38,80 | Budynek wielolokalowy |
| 12. | Kępa Rybacka | 8 | 2 | 69,80 | Budynek trzylokalowy |
| 13. | Kępiny Wielkie | 13 | 3 | 99,70 | Wyłączna własność Gminy Elbląg |
| 14. | Lisów | 22 | 1 | 57,40 | Budynek wielolokalowy |
| 15. | Nowakowo | 20 | 2 | 144,48 | Budynek wielolokalowy |
| 16. | Nowakowo | 24 | 3 | 117,24 | Budynek wielolokalowy |
| 17. | Nowakowo | 34 | 1 | 76,02 | Budynek wielolokalowy |
| 18. | Nowakowo | 45 | 1 | 42,50 | Budynek wielolokalowy |
| 19. | Nowakowo Trzecie | Nowakowo 61 | 1 | 49,35 | Budynek wielolokalowy |
| 20. | Nowe Batorowo | 3 | 1 | 50,00 | Budynek wielolokalowy |
| 21. | Nowe Batorowo | 28 | 2 | 97,00 | Budynek wielolokalowy |
| 22. | Nowotki | 12 | 1 | 46,40 | Budynek wielolokalowy |
| 23. | Pasieki | 4 | 3 | 143,52 | Budynek wielolokalowy |
| 24. | Przezmark-Osiedle | 26A | 2 | 123,00 | Budynek wielolokalowy |
| 25. | Przezmark-Osiedle | 27 | 1 | 67,60 | Budynek wielolokalowy |
| 26. | Przezmark-Osiedle | 27A, 27B | 7 | 269,98 | Budynek wielolokalowy |
| 27. | Przezmark-Osiedle | 28B | 1 | 54,56 | Budynek jednorodzinny w zabudowie szeregowej 4 budynków |
| 28. | Przezmark-Osiedle | 29 | 2 | 83,79 | 2 budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej 4 budynków |
| 29. | Przezmark-Osiedle | 30 | 3 | 163,61 | 3 budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej 5 budynków |
| 30. | Przezmark-Osiedle | 34 | 12 | 577,20 | Wyłączna własność Gminy Elbląg |
| 31. | Tropy Elbląskie | 24 | 5 | 210,00 | Wyłączna własność Gminy Elbląg |
| 32. | Weklice | 17 | 1 | 48,40 | Budynek trzylokalowy |
| 33. | Węzina | 26 | 1 | 20,20 | Budynek dwulokalowy w zabudowie bliźniaczej |
| **razem** | | **33** | **72** | **3 394,75** | **-** |