

ZAPYTANIE OFERTOWE

dotyczy: zarządzania nieruchomościami Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej sp. z o.o. zlokalizowanych w Bałtyckim Porcie Nowych Technologii w Gdyni, ul. Czechosłowacka 3 oraz w Gdańskim Parku Naukowo-Technologicznym przy ul. Trzy Lipy 3

Informacje o Zamawiającym

Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna sp. z o.o. zwany w dalszej części niniejszego dokumentu PSSE

(KRS: 0000033744, NIP: 5880019192, REGON: 190315182)

81-703 Sopot, ul. Władysława IV nr 9

tel.: 58 555 97 00 , fax: 58 555 97 11, sekretariat@strefa.gda.pl

A. Tryb udzielenia zamówienia:

1. Postępowanie prowadzone jest w trybie ofertowym z uwzględnieniem wyboru najkorzystniejszej cenowo oferty spełniającej wszystkie wymogi formalno-prawne.
2. Postępowanie prowadzone jest zgodnie z przepisami wewnętrznymi PSSE i ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 907 z późn. zm.). art. 67 ust. 3
3. Treść niniejszego ogłoszenia nie stanowi oferty w rozumieniu art. 66 i nast. Kodeksu cywilnego.
4. Szczegółowa dokumentacja techniczna budynków jest dostępna w siedzibie zamawiającego przy ul. 3 Lipy 3 w Gdańsku. Dokumentacja jest dostępna do wglądu dla osób upoważnionych i zainteresowanych w godzinach od 7.30 do 16.00.
5. Harmonogram postępowania :
 - a. Wizja lokalna i możliwość wglądu w dostępną dokumentację techniczną dotyczącą nieruchomości: 29.04-04.05.2016 r.
 - b. Bieżące przyjmowanie zapytań od Wykonawcy i udzielanie odpowiedzi do 04.05.2016 r. do godz. 14.00
 - c. Złożenie pisemnej oferty do 04.05.2016 r. do godz. 10.00
 - d. Otwarcie oferty i ocena dokumentacji ofertowej 04.05.2016 r. godz. 10.15
 - e. Negocjacje bezpośrednie warunków realizacji przedmiotu zamówienia 09.05.2016 r.
 - f. Rekomendacja Zarządowi wyników postępowania 10.05.2016 r.
 - g. Podpisanie umowy od 10 do 15.05.2016 r.
 - h. Przekazywanie nieruchomości do zarządzania od 11 do 31.05.2016 r.

B. Opis przedmiotu zamówienia:

1. Przedmiotem zamówienia są usługi zarządzania nieruchomościami, których specyfikacja (SIWZ) została określona w załączniku nr 2 do niniejszego Zapytania i stanowi jego integralną część.
2. Szczegółowy opis zasad i warunków realizacji przedmiotu zamówienia zawarto w projekcie umowy stanowiącej załącznik nr 3 do niniejszego Zapytania.

C. Wymagania stawiane Wykonawcy:

1. Wykonawca odpowiedzialny jest za jakość oraz zgodność - świadczonych usług - z ustaleniami technicznymi i jakościowymi określonymi w niniejszej dokumentacji dla przedmiotu zamówienia,
2. Wymagana jest należyta staranność i rzetelność przy realizacji przedmiotu zamówienia,
3. Wymagane są następujące certyfikaty, licencje i inne formalnie potwierdzone specjalistyczne uprawnienia zawodowe oraz potwierdzenie nabytego doświadczenia zawodowego:
 - a. uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności określonej przedmiotem zamówienia, potwierdzone licencją zawodową zarządcy nieruchomości wydaną przez organ państwowy lub świadectwo dyplomowanego zarządcy wystawione przez Polską Federację Stowarzyszeń Zawodów Nieruchomościowych (PFSZN), Polską Federację Organizacji Zarządców i Administratorów Nieruchomości (PFOZiZN) lub Polską Federację Zarządców Nieruchomości (PFZN).
 - b. niezbędna wiedza oraz doświadczenie do wykonania zamówienia,
 - Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, należycie wykonał a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych wykonuje (przy czym na dzień składania ofert zamówienie wykonywane musi trwać już co najmniej 12 m-cy):
 - co najmniej jedną usługę (o czasie trwania co najmniej 12 miesięcy dla jednego odbiorcy) polegającą na zarządzaniu nieruchomością/nieruchomościami o łącznej powierzchni co najmniej 20 000 m²;
 - c. niezbędny potencjał techniczny do wykonania zamówienia
 - Zamawiający nie dokona szczegółowej oceny spełnienia wyżej wymienionego warunku zakładając, że pracownicy wykonawcy muszą dysponować podręcznymi narzędziami oraz urządzeniami technicznymi w tym drabiny i mierniki prądu.
 - d. polisa ubezpieczeniowa od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem przedmiotu zamówienia, w tym za szkody wyrządzone przez osoby, którymi będą posługiwać się przy wykonywaniu swoich czynności, z sumą ubezpieczenia (równowartości w PLN) w wysokości minimum 50.000 EUR na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia nie dłuższym niż 12 miesięcy.
 - e. polisa ubezpieczeniowa OC firmy (równowartości w PLN) w wysokości minimum 1.000.000 PLN, na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia nie dłuższym niż 12 miesięcy.
 - f. znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.

4. Wykonawca może realizować poszczególne części usług opisanych w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) poprzez podwykonawców pod warunkiem, że podstawową usługę zarządzania nieruchomościami jaką stanowi ich administrowanie będzie realizował zatrudnionymi przez siebie pracownikami.

D. Modyfikacja warunków zamówienia:

1. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może, przed upływem terminu składania oferty, zmodyfikować treść Zapytania ofertowego,
2. Wszelkie ewentualne modyfikacje będą omawiane na bieżąco z Wykonawcą podczas prowadzonych negocjacji bezpośrednich. Wprowadzone w ten sposób modyfikacje, zmiany lub uzupełnienia będą wiążące przy złożeniu pisemnej oferty,

E. Termin wykonania zamówienia:

1. Wymaga się realizacji zamówienia poprzez podpisanie umowy o zarządzanie nieruchomościami w terminie nie dłuższym niż 5 dni kalendarzowych od poinformowania Wykonawcy o rozstrzygnięciu przedmiotowego postępowania.
2. Wymaga się od Wykonawcy gotowości do realizacji zamówienia (przejęcie nieruchomości) w terminie do 7 dni kalendarzowych od daty podpisania umowy.
3. Po zawarciu umowy o zarządzanie nieruchomością, wymaga się przejęcia nieruchomości w administrowanie przez Wykonawcę w terminie wskazanym przez Zamawiającego,

F. Opis warunków udziału w postępowaniu:

Zamawiający zastrzega sobie prawo odrzucenia oferty w sytuacji, gdy:

1. Oferta zawiera rażąco braki formalne,
2. Oferta rażąco odbiega od wymagań merytorycznych i/lub technicznych zawartych w Zapytaniu ofertowym,
3. Oferta została złożona po terminie,
4. Wykonawca złożył sfałszowane dokumenty lub nierzetelne oświadczenia mające istotne znaczenie dla Zamawiającego,
5. Wykonawcy nadano status niedozwolonego Wykonawcy na mocy regulacji wewnętrznych Zamawiającego, tj. w następujących przypadkach:
 - a. w stosunku do Wykonawcy został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości,
 - b. ogłoszono upadłość Wykonawcy,
 - c. toczy się postępowanie, którego wynik może mieć istotny, niekorzystny wpływ na prowadzenie dalszej działalności przez Wykonawcę, w tym na pozycję finansową Wykonawcy,

G. Informacje o oświadczeniach i dokumentach:

1. Do oferty powinny być dołączone następujące dokumenty i załączniki:

- a. wypełniony i podpisany „Formularz oferty”, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Zapytania ofertowego,
 - b. wyszczególnione w załączniku nr 1 w poz. G „Załączniki” dokumenty, oświadczenia i poświadczenia
 - c. SIWZ, który stanowi załącznik nr 2 do Zapytania ofertowego,
2. Postanowienia dotyczące składania oferty:
- a. oferta powinna zawierać wszystkie wymagane dokumenty, oświadczenia i załączniki, o których mowa w pkt 1, z wyjątkiem dokumentów wprost wskazanych jako fakultatywne,
 - b. oferta oraz wszystkie wymagane załączniki powinny być podpisane przez osobę uprawnioną do reprezentowania Wykonawcy zgodnie z przedstawionymi dokumentami oraz wymogami ustawowymi,
 - c. Wykonawców obowiązuje wykorzystanie załączonych wzorów formularzy – załączników, wszelkie uwagi powinny być załączone na oddzielnej stronie/stronach,
 - d. wymienione dokumenty mogą być złożone w formie oryginałów lub kserokopii, poświadczonych przez upoważnioną osobę zgodnie z zapisami z ust. 1 d. „za zgodność z oryginałem”.

H. Informacje dotyczące postępowania:

Postępowanie jest prowadzone w dwóch etapach;

- a. etap I – ocena pisemnej oferty,
- b. etap II – negocjacje bezpośrednie

I. Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów:

1. Wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Wykonawca może przesyłać elektronicznie na adres: sekretariat@strefa.gda.pl lub przekazują pisemnie na adres: Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna sp. z o.o. 81-703 Sopot, ul. Władysława IV nr 9
2. Zamawiający zastrzega prawo nieudzielania odpowiedzi na pytanie/pytania.
3. Zamawiający zachowuje prawo do dowolnego i zgodnego z własnym interesem oraz najlepszą wiedzą rozpatrzenia przesłanych zastrzeżeń i wniosków, w tym również do ich odrzucenia bez uzasadnienia.

J. Termin związania ofertą:

1. Termin związania ofertą rozpoczyna swój bieg wraz z upływem terminu składania ofert,
2. Wykonawca pozostaje związany ofertą przez okres 30 dni,
3. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może zwrócić się do Wykonawcy o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres.

K. Opis sposobu przygotowywania ofert:

1. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi składający ofertę.
2. Treść oferty musi odpowiadać wymogom określonym w Zapytaniu ofertowym.
3. Oferta powinna być przygotowana w formie pisemnej, w sposób czytelny, wszelkie poprawki w ofercie muszą być naniesione czytelnie oraz opatrzone podpisem osoby/osób podpisującej/-ych ofertę.
4. Wskazane jest, by pierwsza strona oferty zawierała spis wszystkich dokumentów składających się na ofertę.
5. Wszystkie strony oferty powinny być parafowane, ponumerowane i spięte (zszyte) w sposób trwały, zapobiegający możliwości zdekompletowania zawartości oferty.
6. Ofertę należy złożyć w zamkniętej kopercie (opakowaniu), w sposób gwarantujący zachowanie poufności jej treści oraz zabezpieczającej jej nienaruszalność do terminu otwarcia ofert, koperta (opakowanie) zawierające ofertę winno być zaadresowane do Zamawiającego na adres korespondencyjny podany w pkt L i opatrzone nazwą, dokładnym adresem dostawcy oraz oznaczone w sposób następujący: „OFERTA NA ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI PSSE GDAŃSK/GDYNIA”
7. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za zdarzenia wynikające z nienależytego oznakowania koperty/opakowania lub braku którejkolwiek z wymaganych informacji.

L. Miejsce oraz termin składania ofert:

1. Oferty powinny wpłynąć do sekretariatu, do dnia 04.05-2016 r. do godz. 10.00 na adres: Pomorska Specjalna Strefa Ekonomiczna sp. z o.o. 81-703 Sopot, ul. Władysława IV nr 9
2. Zamawiający zastrzega sobie prawo do odrzucenia oferty, jeżeli zostanie złożona po terminie wskazanym powyżej, bez jej rozpatrzenia.

M. Opis sposobu obliczenia ceny:

1. Oferta cenowa uwzględniająca wszystkie zobowiązania musi być podana w PLN liczbowo jako cena globalna za całość usługi miesięcznie, z wyodrębnieniem podatku od towarów i usług.
2. Wykonawca zobowiązany jest do wykazania wszelkich innych kosztów, jeżeli takie występują, koniecznych a nieujętych i wynikających z załączonego zakresu usług opisanego w załączniku nr 2.
3. Podana cena powinna być ceną finalną ponoszona przez Zamawiającego, a zatem powinna ona obejmować wszystkie koszty związane z wykonaniem przedmiotu zamówienia oraz warunkami stawianymi przez Zamawiającego.
4. Cena nie ulega zmianie przez okres ważności oferty oraz okres obowiązywania umowy, z uwzględnieniem zmian przewidzianych w umowie.

N. Wadium:

W niniejszym postępowaniu przetargowym wadium nie jest wymagane.

O. Postanowienia dotyczące wyboru Wykonawcy i zawarcia umowy:

1. Zamawiający informuje, że potwierdzeniem przyjęcia oferty jest podpisanie umowy ze strony Zamawiającego.
2. Wszelkie informacje od pracowników Zamawiającego, w szczególności dotyczące oceny oferty Wykonawcy, kwalifikacji do kolejnej części negocjacji lub zaproszenia do ustalenia warunków umowy nie stanowią przyjęcia oferty lub przyrzeczenia do zawarcia umowy i nie zobowiązują Zamawiającego do zawarcia umowy z Wykonawcą.
3. Z uwagi – na niezależne od Zamawiającego - ograniczenia dotyczące kompletności dokumentacji technicznej i eksploatacyjnej będącej w posiadaniu PSSE oraz ograniczenia możliwości określenia wszystkich koniecznych do wykonania świadczeń i czynności w poszczególnych rodzajach usług wynikające z ograniczeń wizji lokalnej, Zamawiający dopuszcza możliwość wprowadzania zmian do zawartej przez Strony umowy na zasadach wzajemnych uzgodnień stron i negocjacji.
4. Zmiany wskazane w ust. 3 mogą zostać zaproponowane i zatwierdzone przez Strony w terminie do 3 miesięcy od daty przejęcia nieruchomości w zarządzanie przez Wykonawcę – po wykonaniu następujących czynności:
 - a. szczegółowej weryfikacji stanu dokumentacji formalnej i technicznej obiektów i naniesień na nieruchomościach oraz przeglądu technicznego budynków i budowli przez Wykonawcę, który wykaże ewentualne niezgodności w stosunku do informacji wykazanych przez Zamawiającego w SIWZ.
 - b. przedstawieniu informacji wskazanych w ust. a w formie raportu „o stanie nieruchomości” wraz ze stosownymi rekomendacjami, uwagami i zaleceniami popartymi obowiązującymi przepisami lub normami technicznymi oraz propozycją korekt wynagrodzenia będącego następstwem wykazanych rozbieżności
 - c. dostarczeniu Zamawiającemu przedmiotowego raportu wskazanego w ust. b w terminie nie dłuższym niż 3 miesiące od daty przejęcia nieruchomości z propozycją zmian zapisów zawartej umowy.
 - d. przedstawienia przez Zamawiającego – w terminie nie dłuższym niż 1 miesiąc od daty przyjęcia raportu wskazanego w ust. b, c - swojego stanowiska w stosunku do treści przedmiotowego dokumentu i następstw zmian do zawartej umowy z niego wynikających
5. W nawiązaniu do treści poz. 3 zmiany mogą dotyczyć następujących obszarów uzgodnień:
 - a. warunków płatności wynagrodzenia,

- b. zakresu świadczeń i wykonywanych czynności przez Wykonawcę - w poszczególnych rodzajach świadczonych usług - nie wykraczającym poza określenie Przedmiotu Umowy.
 - c. osób przewidzianych do wykonania Przedmiotu Umowy z zastrzeżeniem, że zmiana taka może nastąpić jedynie na osobę/osoby o kwalifikacjach i doświadczeniu co najmniej identycznych jak osoby/osób, których zmiana dotyczy,
 - d. podwykonawstwa w zakresie powierzenia podwykonawcom innej części Przedmiotu Umowy niż wskazana w Ofercie Wykonawcy,
 - e. terminu realizacji umowy.
 - f. wysokości wynagrodzenia
6. W nawiązaniu do treści poz. 3 zmiany dotyczące obszarów uzgodnień wyszczególnionych w poz. 5 mogą być dokonane w następujących przypadkach:
- a. zawsze gdy zmiany są merytorycznie i technicznie korzystne dla Zamawiającego,
 - b. ograniczenia zakresu dostaw wynikające z braku środków finansowych Zamawiającego,
 - c. likwidacji lub rozwiązania firmy Wykonawcy,
 - d. zmiany nr konta Wykonawcy lub innych danych podmiotowych,
 - e. zmiany przepisów prawa (w tym przepisów podatkowych) mających wpływ na warunki realizacji Umowy.

P. Zastrzeżenia Zamawiającego:

Zamawiający zastrzega sobie prawo do:

1. Swobodnego wyboru oferty,
2. Unieważnienia postępowania w każdym czasie bez podania przyczyn,
3. Odrzucenia oferty niespełniającej wymagań,
4. Zmiany zakresu przedmiotu zamówienia,
5. Wyboru jednego lub więcej Wykonawców do realizacji przedmiotu zamówienia,
6. Dokonania zakupu częściowego u jednego lub więcej z wybranych Wykonawców.

Q. Załączniki do Zapytania ofertowego:

- nr 1 – Formularz oferty
- nr 2 – SIWZ
- nr 3 – Projekt umowy

FORMULARZ OFERTY

Oferta na:

zarządzanie nieruchomościami Pomorskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej sp. z o.o. zlokalizowanych w Bałtyckim Porcie Nowych Technologii w Gdyni, ul. Czechosłowacka 3 oraz w Gdańskim Parku Naukowo-Technologicznym przy ul. Trzy Lipy 3

Wykonawca:

.....
(pieczęćka firmowa)

A. ZOBOWIĄZANIE:

1. Ja/My* niżej podpisany/-ni* zgodnie ze specyfikacją i przedłożoną przeze/przez* mnie/nas* ofertą podejmuję/-emy* zobowiązanie, że w przypadku wybrania mojej/naszej* oferty, podpiszę/-emy* umowę w ciągu 5 dni od poinformowania Nas o rozstrzygnięciu przetargu oraz zrealizuję/-emy* przedmiot zamówienia zgodnie z wymogami opisanymi w dokumentach na niżej określonych warunkach.
2. Oświadczam/-y*, że zapoznałem/-liśmy* się z Zapytaniem ofertowym i nie wnoszę/-imy* żadnych zastrzeżeń oraz uzyskałem/-liśmy* informacje niezbędne do przygotowania oferty.
3. Oświadczam/-y*, że uważam/-y* się za związanych/-i* ofertą w terminie podanym w Zapytaniu ofertowym, nie krótszym niż 30 dni od upływu terminu do składania ofert.

.....
(podpisy umocowanych osób)

B. OŚWIADCZENIE O SPEŁNIENIU WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU:

Oświadczam/-y*, że Wykonawca, którego reprezentujemy/którym jestem*:

1. Posiada uprawnienia do wykonywania działalności lub czynności określonej przedmiotem zamówienia,
2. Posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz potencjał techniczny, a także dysponuje osobami zdolnymi do wykonania zamówienia,
3. Znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia,
4. Nie jest podmiotem wszczętego postępowania upadłościowego ani jego upadłość nie została ogłoszona, nie jest poddany procesowi

- likwidacyjnemu, a jego sprawy nie są objęte zarządzeniem komisarycznym lub sądowym,
5. Nie zalega z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne lub uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie, rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu,
 6. Urzędujący członkowie organów/wspólnicy*, nie zostali prawomocnie skazani za przestępstwo popełnione w związku z postępowaniem o udzielenie zamówienia, przestępstwo przekupstwa, przestępstwo przeciwko obrotowi gospodarczemu lub inne przestępstwo popełnione w celu osiągnięcia korzyści majątkowych,
 7. W stosunku do Wykonawcy nie orzeczono zakazu ubiegania się o zamówienia, na podstawie przepisów o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary,
 8. Nie wykonywał czynności związanych z przygotowaniem niniejszego postępowania i nie posługiwał się w celu sporządzenia oferty osobami uczestniczącymi w dokonywaniu tych czynności.

Na żądanie Zamawiającego dostarczę/-ymy* niezwłocznie odpowiednie dokumenty potwierdzające prawdziwość każdej z kwestii zawartych w oświadczeniu. Ponadto oświadczam/-y*, że wszystkie podane wyżej informacje oraz wszystkie przedstawione dokumenty i oświadczenia są zgodne z prawdą.

C. OGÓLNE DANE WYKONAWCY:

1. Pełna nazwa firmy Wykonawcy;

.....
.....

2. Status prawny Wykonawcy

3. Dane adresowe siedziby głównej Wykonawcy

.....

Nr tel. 1:

Nr tel. 2:

E-mail:

4. osoby upoważnione do reprezentowania Wykonawcy w kontaktach z Zamawiającym:

a.

E-mail:

Nr tel.:

b.

E-mail:

Nr tel.:

D. ZAKRES I CENA OFEROWANYCH USŁUG:

Zakres oferty obejmuje całość prac określonych w Zapytaniu ofertowym w trybie przetargu ograniczonego. Wszelkie prace towarzyszące niezbędne dla wykonania przedmiotu zamówienia wyszczególnionego w SIWZ zostały ujęte w wycenie. Wykonawca akceptuje warunki zawarte w Zaproszeniu ofertowym i Umowie odnośnie świadczenia usług gwarancyjnych i innych wymagań wyszczególnionych przez Zamawiającego. Wycena prac nieujętych w Zapytaniu ofertowym a znanych Wykonawcy została wyszczególniona w poz.2

- | |
|---|
| <p>1. Cena za wykonanie całości przedmiotu zamówienia wynosi:</p> <ul style="list-style-type: none">- PLN netto,- PLN jako podatek od towarów i usług o stawce% (należy podać stawkę podatku VAT),..... PLN brutto,Słownie PLN brutto: |
|---|

2. Cena składowej z poz. 1 – inne niewyszczególnione w poz. 1
- PLN netto,
 - PLN jako podatek od towarów i usług o stawce% (należy podać stawkę podatku VAT),
 - PLN brutto,

E. KLAUZULA NIEZMIENNOŚCI CEN:

Podana cena w ofercie jest traktowana jako cena stała, uwzględniająca planowaną stopę inflacji.

F. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA:

1. Rozpoczęcie realizacji nastąpi w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy.
2. Zakończenie realizacji nastąpi w terminie zgodnym z zapisami zawartej Umowy.

G. ZAŁĄCZNIKI:

1. Aktualny odpis z właściwego rejestru lub aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, wystawianego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert (w oryginale lub kopii poświadczony za zgodność z oryginałem przez uprawnionego przedstawiciela Wykonawcy),

2. Pełnomocnictwa osób podpisujących ofertę do podejmowania zobowiązań w imieniu Wykonawcy składającego ofertę, o ile nie wynikają z przepisów prawa lub innych dokumentów,
3. Zaświadczenie z US (ewentualnie oświadczenie do weryfikacji na etapie negocjacji),
4. Zaświadczenie z ZUS (ewentualnie oświadczenie do weryfikacji na etapie negocjacji),
5. Wymagane przepisami ogólnymi lub szczególnymi: zaświadczenia o posiadanych uprawnieniach zawodowych, certyfikatach, licencjach niezbędnych do realizacji przedmiotu Umowy
6. Polisa ubezpieczeniowa od odpowiedzialności zawodowej zarządcy nieruchomości (o równowartości w PLN) min. 50.000 EUR lub deklaracja wykupienia przedmiotowej polisy w terminie do dnia podpisania Umowy.
7. Polisa ubezpieczeniowa OC firmy Wykonawcy na kwotę minimum 1.000.000 PLN, lub deklaracja wykupienia nowej polisy/rozszerzenia posiadanej do ww. kwoty w terminie do 7 dni od daty podpisania umowy.
8. Oświadczenie o liczbie zatrudnionych pracowników lub współpracujących podwykonawców jako potwierdzenie potencjału technicznego do wykonania zamówienia.
9. Oświadczenie ze wskazaniem doświadczenia i referencji z ostatnich 3 lat w zakresie zarządzania nieruchomościami.

.....
(pieczęć firmowa i podpisy przedstawicieli Wykonawcy upoważnionych do złożenia oferty)

..... - . . . - . . . r.
(miejsowość) (data oferty)

Załącznik nr 2.1

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

1. Dane podstawowe nieruchomości:

- 1.1 Bałtycki Port Nowych Technologii** - ul. Czechosłowacka 3, 81-969 Gdynia
- a. Nazwa obiektu - G-330 „Akwarium”
 - b. Rodzaj obiektu - biurowy
 - c. Ilość kondygnacji naziemnych – 9
 - d. Ilość kondygnacji podziemnych - 1
 - e. Powierzchnia całkowita – 10 191 m²
 - f. Standard obiektu – B+
 - g. Ilość wind osobowych - 2
- 1.2 Gdański Park Naukowo-Technologiczny BUDYNEK A** - ul. Trzy Lipy 3, 80-172 Gdańsk
- a. Nazwa obiektu – Budynek A
 - b. Rodzaj obiektu – biurowo laboratoryjny
 - c. Powierzchnia całkowita – 12 778 m²
 - d. Ilość kondygnacji naziemnych – 5
 - e. Ilość kondygnacji podziemnych - 1
 - f. Ilość wind osobowych - 2
 - g. Ilość wind towarowych - 2
- 1.3 Gdański Park Naukowo-Technologiczny BUDYNEK B** - ul. Trzy Lipy 3, 80-172 Gdańsk
- a. Nazwa obiektu – Budynek B
 - b. Rodzaj obiektu – technologiczno-biurowy, laboratoryjny i technologiczno-produkcyjny oraz konferencyjno-szkoleniowe
 - c. Powierzchnia całkowita – 13 127 m²
 - d. Ilość kondygnacji naziemnych – 5
 - e. Ilość kondygnacji podziemnych - 1
 - f. Ilość wind osobowych - 3
 - g. Ilość wind osobowo towarowych - 1
- 1.4 Gdański Park Naukowo-Technologiczny BUDYNEK C** - ul. Trzy Lipy 3, 80-172 Gdańsk
- a. Nazwa obiektu – Budynek C
 - b. Rodzaj obiektu – biurowo usługowy
 - c. Powierzchnia całkowita – 17 052 m²
 - d. Ilość kondygnacji naziemnych – 5
 - e. Ilość kondygnacji podziemnych - 1
 - f. Ilość wind osobowych - 3
 - g. Ilość wind towarowych - 1
- 1.5 Łączna powierzchnia całkowita obiektów 53 149m²**

Załącznik nr 2.2

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

Administrowanie Nieruchomością

(zakres wyceny załącznik nr 1 poz. D ust.2)

1. Zapewnienie bieżącego funkcjonowania Nieruchomości, w stanie nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem i obowiązującymi przepisami prawa (w tym m.in. przepisami budowlanymi, przeciwpożarowymi, Ustawą o zarządzaniu nieruchomościami)
2. Zapewnienie ciągłości zaopatrzenia Nieruchomości w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą oraz wszelkie inne media wymagane dla prawidłowego korzystania z Nieruchomości (zawieranie lub przepisywanie umów na Zamawiającego na podstawie stosownego pełnomocnictwa).
3. Zapewnienie ciągłości wywozu odpadów i śmieci, odbioru ścieków i innych nieczystości.
4. Zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji Nieruchomości. Monitorowanie i śledzenie zmian w przepisach prawa oraz informowanie Zamawiającego o wszelkich niezbędnych do zrealizowania czynnościach celem przystosowania Nieruchomości do aktualnie obowiązujących przepisów.
5. Zgłaszanie Zamawiającemu propozycji działań mających na celu zapewnienie ochrony i bezpieczeństwa na terenie Nieruchomości.
6. Organizowanie i nadzorowanie procesu przeprowadzania przewidzianych prawem obowiązkowych okresowych przeglądów Nieruchomości i urządzeń, w tym kontroli stanu technicznego, przeglądów przeciwpożarowych oraz przeglądów gwarancyjnych i serwisowych urządzeń. Wykonawca zobowiązany jest do przesyłania każdorazowo skan przeprowadzonego przeglądu do wiadomości Zamawiającego w nieprzekraczalnym terminie 7 dni kalendarzowych od daty przeglądu.
7. Opracowywanie Harmonogramu wszystkich wskazanych powyżej przeglądów oraz potrzebnych do zrealizowania prac wynikających z

zaleceń pokontrolnych, w tym remontowych, do końca 2016 r. oraz w 2017 r. Przedmiotowy Harmonogram, Wykonawca opracuje i prześle Zamawiającemu do dnia 31 września 2016 r.

8. Współpraca Wykonawcy z usługodawcami, podwykonawcami oraz dostawcami towarów lub robót, w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania i utrzymania Nieruchomości na zasadach:
zawierania umów o usługi, dostawy lub roboty z podwykonawcą/dostawcą/usługodawcą oferującym najkorzystniejsze warunki realizacji usług
9. W sytuacjach grożących bezpośrednio bezpieczeństwu mienia Zamawiającego lub ludzi przebywających w obrębie lub bezpośrednio bliskości nieruchomości, Wykonawca ma prawo i obowiązek podjąć wszelkie natychmiastowe działania, bez względu na koszty, celem zapobiegnięcia lub zmniejszenia zagrożenia. Wykonawca niezwłocznie poinformuje Zamawiającego o zaistniałej sytuacji, podjętych działaniach i poniesionych wydatkach.
10. Kontrola i nadzorowanie wszelkich podmiotów wykonujących usługi, dostawy i roboty na terenie Nieruchomości, w celu utrzymania świadczonych usług, dostaw i robót na najwyższym poziomie.
11. Zapewnienie oznakowania części przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz dróg ewakuacyjnych, w tym oznakowania parkingów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
12. Informowanie Zamawiającego o aktualnym stanie Nieruchomości i awariach, koniecznych naprawach lub problemach technicznych.
13. Niezwłoczne udzielanie Zamawiającemu wszelkich informacji dotyczących Nieruchomości, w tym opiniowanie zaistniałych zdarzeń m.in. pod względem rękojmi i gwarancji, przedstawianie własnych opinii rozwiązania zaistniałych problemów, zwłaszcza w zakresie technicznym, w oparciu o swoją fachową wiedzę i doświadczenie, biorąc pod uwagę funkcjonujące na Nieruchomości umowy oraz obowiązujące przepisy.
14. Spisywanie liczników mediów zużytych przez Najemców według stanu na ostatni dzień danego miesiąca i przekazywanie danych Zamawiającemu, zgodnie z zaproponowanym przez niego wzorem,

celem rozliczenia Opłat Indywidualnych. Spisywanie liczników następuje także każdorazowo w momencie przekazania jak i odbioru Lokalu od danego Najemcy.

15. Przestrzeganie wszelkich procedur wdrażanych przez Zamawiającego związanych z Nieruchomością, w tym Umów Najmu i postanowień niniejszej Umowy.
16. Prowadzenie w uzgodnieniu z Właścicielem wszelkiej korespondencji związanej z codziennym funkcjonowaniem Nieruchomości, prowadzenie ewidencji korespondencji w formie elektronicznej oraz papierowej, w szczególności korespondencji z Najemcami, przy czym korespondencja przychodząca i wychodząca będzie przekazywana Zamawiającemu w formie skanu w tym samym dniu oraz archiwizowana i dostępna do wglądu dla Zamawiającego na terenie Nieruchomości.
17. Monitorowanie przestrzegania przepisów prawa w tym regulacji dotyczących bezpieczeństwa i ochrony środowiska, Umów Najmu, a w szczególności Regulaminu Ruchu Osobowego i Rzeczowego i Planu Ochrony Obiektów przez Najemców, Współużytkowników oraz innych osób przebywających na terenie Nieruchomości. Niezwłoczne Informowanie Zamawiającego o dostrzeżonych przypadkach naruszeń w tym zakresie.
18. Opracowywanie nowych regulacji lub propozycji zmian/uaktualnienia już funkcjonujących poniżej wymienionych regulaminów bądź procedur i przedstawianie ich do zatwierdzenia Zamawiającemu:
 - a. Regulaminu Ruchu Osobowego i Rzeczowego, w tym procedur :
 - dotyczących dystrybucji kluczy, pilotów, chipów, kart wejściowych dla Najemców oraz firm świadczących usługi na rzecz Nieruchomości;
 - bezpieczeństwa obowiązującej w razie zagrożenia oraz w razie awarii.
 - a. Regulaminu korzystania przez Najemców z części wspólnych Nieruchomości i Lokalu przeznaczonego dla danego Najemcę;
 - b. Instrukcji Technicznej dla poszczególnych Lokali;
19. Zapewnienie optymalizacji kosztowej utrzymania Nieruchomości, w szczególności poprzez analizę zawartych przez Zamawiającego, a dotyczących Nieruchomości umów i zgłaszanie Zamawiającemu

propozycji mogących skutkować obniżeniem kosztów eksploatacji Nieruchomości, m.in. poprzez zmianę usługodawców lub zakresu oferowanych usług.

20. Zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej Nieruchomości, w szczególności poprzez analizę zawartych przez Zamawiającego, a dotyczących Nieruchomości umów na sprzedaż i dostawę energii elektrycznej i ciepłej i zgłaszanie Zamawiającemu propozycji mogących skutkować obniżeniem kosztów eksploatacji Nieruchomości we wskazanym zakresie, a także zgłaszanie propozycji działań faktycznych i oszczędnościowych, skutkujących zmniejszeniem zużycia wskazanych mediów na Nieruchomości.
21. Kontrola dotyczących Nieruchomości dokumentów kosztowych (faktur) poprzez ich stosowny opis, potwierdzanie lub odmowę zasadności ponoszenia danego kosztu i następnie przekazanie Zamawiającemu celem zaksięgowania (zakres usług Wykonawcy nie obejmuje usługi księgowania, budżetowania oraz wystawiania w imieniu Zamawiającego faktur dotyczących przedmiotu Umowy itp.).
22. Analizowanie przyczyn wszelkich awarii i usterek. Zgłaszanie usterek i awarii do ubezpieczyciela celem likwidacji szkody, z tym że w pierwszej kolejności Zamawiający powinien dochodzić wszelkich roszczeń na podstawie rękojmi i gwarancji oraz roszczeń od osób bezpośrednio odpowiedzialnych za szkody, w tym od Najemców.
23. Wykonawca przy każdorazowej ocenie awarii lub usterki, w tym także przy interwencjach zewnętrznych służb technicznych, dokonuje analizy zdarzenia i informuje Zamawiającego m.in. o:
 - a. przyczynach usterki/awarii;
 - b. sposobie usunięcia usterki/awarii i przewidywanych kosztach;
 - c. czy i jakimi kosztami można obciążyć Najemcę lub osobę trzecią jeśli to z ich winy powstała usterka/awaria (wskazując dane osób/podmiotów do obciążenia kosztami);
 - d. czy realizowane prace naprawcze podpadają pod rękojmię i gwarancję;
 - e. w przypadku prac w Lokalu - czy kosztem prac naprawczych należy obciążyć Najemcę, czy też obowiązek dokonania prac leży

wyłącznie po stronie Zamawiającego jako wynajmującego (zgodnie z Umową Najmu i obowiązującymi przepisami).

24. Monitorowanie procedur legalizacji przyrządów pomiarowych na Nieruchomości.
25. Sporządzanie deklaracji w tym korekt, z tytułu podatku od Nieruchomości, z tytułu wywozu odpadów, opłat za korzystanie ze środowiska (za odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych) lub innych Opłat Publicznoprawnych, przekazywanie deklaracji do podpisu Zamawiającego i informowanie go o terminach płatności.
26. Prowadzenie dla każdego z budynków stanowiących przedmiot Umowy książki obiektu budowlanego, zgodnie z Prawem Budowlanym. Przechowywanie i zabezpieczenie dokumentacji dotyczącej Nieruchomości i związanej z jej użytkowaniem.
27. Dokonywanie regularnych inspekcji i obchodów Nieruchomości Wspólnej w tym urządzeń, celem wykrycia ewentualnych nieprawidłowości lub usterek wymagających naprawy lub konserwacji. Na odrębne polecenie Zamawiającego Wykonawca dokonuje inspekcji Lokali w uzgodnionym z Właścicielem zakresie.
28. Prowadzenie wykazu Najemców, w tym na podstawie przekazanych przez Zamawiającego umów.
29. Przygotowywanie miesięcznych raportów dla Zamawiającego z realizacji Umowy.
30. Uczestniczenie – na prośbę Zamawiającego - w spotkaniach z udziałem Zamawiającego z Najemcami lub innymi podmiotami.
31. Organizowanie obsługi zgłaszanych przez Najemców lub Zamawiającego usterek lub awarii lub potrzeb dokonania innych prac w Lokalach oraz zapewnienie nadzoru technicznego nad usuwaniem usterek/awarii lub wykonaniem przedmiotowych prac.

Załącznik nr 2.3

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

Zakres utrzymania czystości powierzchni wewnętrznych na częściach wspólnych Nieruchomości, otoczenia Budynków oraz utrzymania i konserwacji zieleni : (zakres wyceny załącznik nr 1 poz. D ust.3)

A. Usługi porządkowe wewnątrz Budynków

1. Wykonanie usług codziennie:
 - a. Przegląd bieżący powierzchni wewnętrznych i pomieszczeń wspólnych
 - b. Usuwanie nieczystości z pojemników na odpady/śmieci
 - c. Mycie i czyszczenie wyposażenia toalet oraz urządzeń i wyposażenia
 - d. Mycie podłóg w toaletach oraz bieżące utrzymanie czystości w pomieszczeniach (co 2 godziny w terminie 8.00-18.00, pn-pt)
2. Wykonywanie usług dwa razy w tygodniu:
 - a. zmiatanie/odkurzanie klatek schodowych
 - b. odkurzanie kabin windowych
 - c. innych wewnętrznych powierzchni i pomieszczeń wspólnych
3. Wykonywanie usług raz w tygodniu:
 - a. mycie kabin windowych, drzwi windowych, drzwi wejściowych do Budynku, podłóg i klatek schodowych, po uprzednim zamieceniu;
 - b. czyszczenie balustrad, poręczy schodowych
 - c. usuwanie ulotek i ogłoszeń zamieszczonych bez zgody Zamawiającego;
 - d. dezynfekcja koszy na odpadki
4. Wykonywanie usług raz w miesiącu:
 - a. mycie grzejników;
 - b. mycie kloszy oświetleniowych
 - c. dezynfekcja klamek i pochwytów drzwiowych
5. Wykonywanie usług dwa razy do roku:
 - a. mycie lamperii i innych zmywalnych powierzchni ścian powyżej parteru;
 - b. mycie okien i ram okiennych na klatkach schodowych – na wiosnę i na jesień
 - c. zmiatanie i mycie korytarzy piwnic;
 - d. sprzątanie pomieszczeń technicznych

B. Usługi porządkowe na zewnątrz Budynków w okresie maj-listopad:

1. Wykonanie usług codziennie:
 - a. Przegląd bieżący powierzchni zewnętrznych
 - b. Usuwanie nieczystości z pojemników zewnętrznych na odpady/śmieci
 - c. Usuwanie śmieci i liści z powierzchni
2. Wykonywanie usług dwa razy w tygodniu:
 - a. zmiatanie zewnętrznych ciągów komunikacyjnych i zewnętrznych miejsc postojowych
 - b. usuwanie odpadów i śmieci wokół zewnętrznych pojemników/kontenerów na odpady komunalne
3. Wykonywanie usług raz w tygodniu:
 - a. usuwanie ulotek i ogłoszeń zamieszczonych bez zgody Właściciela;
 - b. zmiatanie powierzchni utwardzonych wokół Budynku;
 - c. zmiatanie okolic śmietników i kontenerów na odpady komunalne.
4. Wykonywanie usług raz w miesiącu:
 - a. dezynfekcja pojemników na odpady komunalne
5. Wykonywanie usług dwa razy do roku:
 - a. usuwanie zanieczyszczeń na zewnątrz Budynku (ślady po oleju, gumach, napisy)

C. Usługi porządkowe na zewnątrz Budynków w okresie: grudzień:

1. Wykonywanie usług codziennie w razie potrzeby:
 - a. Przegląd bieżący powierzchni zewnętrznych
 - b. usuwanie lodu i śniegu z ciągów pieszo-jezdnych, miejsc postojowych oraz dojazdów do parkingów na tzw. odkład;
 - c. posypywanie materiałami zapobiegającymi skutkom gołoledzi lub śliskości na ciągach pieszo-jezdnych.
 - d. Usuwanie nieczystości z pojemników zewnętrznych na odpady/śmieci
2. Wywóz śniegu (za dodatkową opłatą, na podstawie odrębnych uzgodnień z Zamawiającym);
3. Wykonywanie usług dwa razy w tygodniu:
 - a. usuwanie odpadów i śmieci wokół zewnętrznych pojemników/kontenerów na odpady komunalne
4. Wykonywanie usług raz w tygodniu:
 - a. usuwanie ulotek i ogłoszeń zamieszczonych bez zgody Właściciela;
 - b. zmiatanie okolic śmietników i kontenerów na odpady komunalne.
5. Wykonywanie usług raz w miesiącu:
 - a. dezynfekcja pojemników na odpady komunalne

D. Usługi utrzymania i konserwacji zieleni w okresie maj-listopad:

1. Wykonywanie usług codziennie:
 - a. Przegląd bieżący terenów zielonych
 - b. Usunięcie śmieci gabarytowych z trawników (butelki PET, kartony)

2. Wykonanie usług raz w tygodniu:
 - a. koszenie trawy i chwastów na urządzonych trawnikach w strefach wejść do budynków
 - b. uprzątnięcie terenów zielonych, w tym z odchodów zwierzęcych;
 - c. podlewanie trawników i roślin w czasie suszy.
3. Wykonanie usług raz w miesiącu:
 - a. koszenie trawy i chwastów na urządzonych trawnikach;
 - b. grabienie liści;
 - c. usuwanie dzikich pędów;
 - d. usuwanie zieleni z chodników i przy krawężnikach.
4. Wykonanie usług raz w roku:
 - a. nawożenie urządzonych trawników;
 - b. czynności pielęgnacyjne krzewów i roślinności zimozielonej;
 - c. okopywanie i zabezpieczanie krzewów i młodych drzew przed zimą.

Załącznik nr 2.4

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

Usługi techniczne, konserwacja bieżąca, usuwanie awarii: (zakres wyceny załącznik nr 1 poz. D ust.4)

A. Zakres instalacji objętych świadczeniem usług technicznych:

1. Instalacji ppoż typu SAP
2. Instalacji elektrycznych zasilających i oświetleniowych
3. Systemu wentylacji mechanicznej
4. Instalacji CO
5. Instalacji chłodu
6. Instalacji klimatyzacji
7. Instalacji wod-kan
8. Elementów stałych obiektu
9. Instalacji niskoprądowych
10. Sieci Lan i telefonicznych

B. Harmonogram obsługi technicznej obiektów

1. Bałtycki Port Nowych Technologii - ul. Czechosłowacka 3, 81-969 Gdynia

- a. Serwis obiektowy w dni robocze w godzinach 08:00 – 17:00
- b. Telefoniczny dyżur techniczny w systemie 7/24 całodobowy 365 dni w roku

2. Gdański Park Naukowo-Technologiczny BUDYNEK A - ul. Trzy Lipy 3, 80-172 Gdańsk

- a. Serwis obiektowy: 7 dni w tygodniu w godzinach 07:00 – 19:00 z wyłączeniem świąt ustawowo wolnych od pracy:
 - Nowy Rok (1 stycznia)
 - Święto Trzech Króli (Objawienie Pańskie) (6 stycznia)
 - Niedziela Wielkanocna (data ruchoma)
 - Poniedziałek Wielkanocny (data ruchoma)
 - Święto Pracy (1 maja)
 - Święto Konstytucji 3 maja (3 maja)
 - Boże Ciało (data zmienna) - czwartek
 - Święto Wojska Polskiego, Wniebowzięcie Najświętszej Maryi Panny (15 sierpnia)
 - Wszystkich Świętych (1 listopada)
 - Święto Niepodległości (11 listopada)

- Boże Narodzenie (25 grudnia)
- Drugi dzień Świąt Bożego Narodzenia (26 grudnia)
- b. Telefoniczny dyżur techniczny w systemie 7/24 całodobowy 365 dni w roku

3. Gdański Park Naukowo-Technologiczny BUDYNEK B - ul. Trzy Lipy 3, 80-172 Gdańsk

- a. Serwis obiektowy: 7 dni w tygodniu w godzinach 07:00 – 19:00 z wyłączeniem świąt ustawowo wolnych od pracy:
 - Nowy Rok (1 stycznia)
 - Święto Trzech Króli (Objawienie Pańskie) (6 stycznia)
 - Niedziela Wielkanocna (data ruchoma)
 - Poniedziałek Wielkanocny (data ruchoma)
 - Święto Pracy (1 maja)
 - Święto Konstytucji 3 maja (3 maja)
 - Boże Ciało (data zmienna) - czwartek
 - Święto Wojska Polskiego, Wniebowzięcie Najświętszej Maryi Panny (15 sierpnia)
 - Wszystkich Świętych (1 listopada)
 - Święto Niepodległości (11 listopada)
 - Boże Narodzenie (25 grudnia)
 - Drugi dzień Świąt Bożego Narodzenia (26 grudnia)
- b. Telefoniczny dyżur techniczny w systemie 7/24 całodobowy 365 dni w roku

4. Gdański Park Naukowo-Technologiczny BUDYNEK C - ul. Trzy Lipy 3, 80-172 Gdańsk

- a. Serwis obiektowy: 7 dni w tygodniu w godzinach 07:00 – 19:00 z wyłączeniem świąt ustawowo wolnych od pracy:
 - Nowy Rok (1 stycznia)
 - Święto Trzech Króli (Objawienie Pańskie) (6 stycznia)
 - Niedziela Wielkanocna (data ruchoma)
 - Poniedziałek Wielkanocny (data ruchoma)
 - Święto Pracy (1 maja)
 - Święto Konstytucji 3 maja (3 maja)
 - Boże Ciało (data zmienna) - czwartek
 - Święto Wojska Polskiego, Wniebowzięcie Najświętszej Maryi Panny (15 sierpnia)
 - Wszystkich Świętych (1 listopada)
 - Święto Niepodległości (11 listopada)
 - Boże Narodzenie (25 grudnia)
 - Drugi dzień Świąt Bożego Narodzenia (26 grudnia)
- b. Telefoniczny dyżur techniczny w systemie 7/24 całodobowy 365 dni w roku

C. Obowiązki z zakresu bieżącej konserwacji i usuwania następstw awarii

1. W zakresie utrzymania ruchu

- a. Nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem instalacji technicznych w budynkach, wyszczególnionych w części zasadniczej zapytania ofertowego.
- b. Nadzór nad elementami wyposażenia instalacji oraz systemów wewnętrznych i zewnętrznych wymagających serwisu i konserwacji zgodnie z dokumentacją techniczną oraz prawa budowlanego.
- c. Nadzór nad monitoringiem systemu SAP w godzinach pracy obsługi technicznej, oraz interwencja w przypadku zaistnienia sytuacji pożarowo niebezpiecznej.
- d. Nadzór nad monitoringiem systemu BMS w tym parametrów urządzeń i systemów.
- e. Nadzór nad właściwą pracą urządzeń i instalacji, kontrola poprawności parametrów mediów (powietrze, woda technologiczna, temperatura ciśnienia).
- f. Przygotowanie oraz realizacja szczegółowego zakresu prac i planu przeglądów i konserwacji okresowych PPM (Planned Preventive Maintenance- PPM) dla obiektów zgodnie z Dokumentacją Techniczno - Ruchową, przepisami prawa Polskiego, wiedzą techniczną dla instalacji, systemów i urządzeń zgodnie z projektami dla Budynków będących przedmiotem Umowy w terminie do 4 miesięcy od momentu rozpoczęcia świadczenia usługi.
- g. Współpraca z jednostkami technicznymi nadrzędnymi funkcjonującymi w ramach ogólnych przepisów bezpieczeństwa technicznego i ppoż., np. PSP, DT, służby Nadzoru Budowlanego, SANEPID, służby kominiarskie i inne.

2. W zakresie przeglądów i konserwacji

- a. przygotowywanie szczegółowego rocznego planu przeglądów i konserwacji okresowych urządzeń, instalacji i wyposażenia obiektu (Planned Preventive Maintenance - PPM).
- b. utrzymywanie instalacji i urządzeń w pełnej sprawności technicznej. Wykonywanie czynności konserwacyjnych w cyklach wynikających z planu przeglądów i konserwacji, zgodnych z wymaganiami producentów, dostawców i gwarantów oraz zasadami wiedzy specjalistycznej, przepisów i norm. Prowadzenie stosownej dokumentacji w zakresie realizowanego planu przeglądów i konserwacji okresowych.

3. W zakresie usuwania usterek i awarii

- a. Usuwanie bieżących usterek dot. obsługiwanych instalacji (drobne naprawy, korekty nastaw regulatorów i sterowników, uzupełnianie izolacji, wymiana zakupionych elementów armatury, udrażnianie

instalacji kanalizacyjnych, a także bieżące reagowanie na zgłoszone przez najemców lub Zamawiającego oraz wykryte przez Wykonawcę pozostałe zdarzenia występujące na danym obiekcie).

- b. Nadzór nad wykonywanymi naprawami urządzeń i instalacji objętych istniejącymi gwarancjami lub rękojmią – przez firmy zewnętrzne uprawnione przez Zamawiającego do realizacji prac w ramach zobowiązań gwarancji i rękojmi.

- 4. **W zakresie nadzoru nad podwykonawcami** Zapewnienie nadzoru nad serwisami specjalistycznymi dedykowanymi przez Zamawiającego do obsługi i konserwacji instalacji i systemów zgodnie z wymaganiami technicznymi.
- 5. **W zakresie prowadzenia dokumentacji i raportowania** Sporządzanie raportów miesięcznych dotyczących zakresu wyszczególnionego w niniejszym załączniku, w tym pracy zainstalowanych na danym obiekcie urządzeń, ilości i jakości interwencji oraz zawierających propozycje i rekomendacje działań zapewniające optymalizację wydajności lub niezawodności urządzeń. interwencji oraz zawierających propozycje optymalizacji wydajności lub niezawodności urządzeń.
- 6. **W zakresie dokonywania usprawnień i udoskonaleń**
 - a. Wykonywanie uzgodnionych z Zamawiającym zmian, usprawnień i ulepszeń w obrębie obsługiwanych instalacji i urządzeń.
 - b. Kreatywne poszukiwanie rozwiązań organizacyjnych i technologii mających na celu obniżanie kosztów funkcjonowania Nieruchomości przy jednoczesnym zachowaniu komfortu użytkowników.
 - c. Uwzględnianie wszystkich uwag Zamawiającego i użytkowników Obiektu związanych ze świadczonymi usługami.
- 7. **W zakresie zagrożeń;** Informowanie Zamawiającego o występujących lub mogących wystąpić awariach, uszkodzeniach i innych zagrożeniach mających związek z instalacjami i urządzeniami oraz podejmowanie w nagłych przypadkach natychmiastowych i samodzielnych działań w celu uchronienia Zamawiającego przed wystąpieniem szkód lub zagrożeń dla użytkowników tj. wykonywanie działań wyprzedzających eliminujących możliwość wystąpienia usterek i awarii.
- 8. **Informacje uzupełniające do zakresu Przedmiotu Zamówienia** Firmy pracujące na zlecenie lub na rzecz Wykonawcy nazywane w dalszej części Zewnętrznym Wykonawcą Robót rozumie się kontrahentów, wykonawcę robót, dostawcę towarów i/lub usług, jego pracowników i pracowników zatrudnionego przez niego podwykonawcy, działających na zlecenie Wykonawcy, którzy posiadają odpowiednie kompetencje i wiedzę w

zakresie obsługi technicznej, bezpieczeństwa pracy. Zobowiązania Zewnętrznych Wykonawców Robót:

- a. W przypadku gdy w określonym okresie Zewnętrznego Wykonawcę Robót obowiązuje pełen zakres usługi utrzymania ruchu danego urządzenia, maszyny, systemu bądź instalacji, w okresie tym Wykonawca sprawuje tylko zdalną kontrolę poprzez monitorowanie parametrów pracy tego urządzenia, maszyny, systemu bądź instalacji poprzez system BMS i o sygnalizowanych w nim usterkach i awariach informuje odpowiednie służby Zamawiającego, po wygaśnięciu zobowiązań Zewnętrznego Wykonawcy Robót, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego spisanego z Zamawiającym Wykonawca obejmuje usługą utrzymania ruchu maszynę, urządzenie, system bądź instalacje z wymogami określonymi w niniejszym Przedmiocie zamówienia,
- b. W przypadku gdy w określonym okresie Zewnętrznego Wykonawcę Robót obowiązuje wykonywanie okresowych czynności konserwacyjnych (np. przeglądy konserwacyjne) oraz naprawy awaryjne danego urządzenia, maszyny, systemu bądź instalacji, w okresie tym Wykonawca w ramach Umowy obejmuje to urządzenie, maszynę, system bądź instalację usługą kontroli z zachowaniem wymogów Zamawiającego określonych w niniejszym Przedmiocie zamówienia (np. dyżur, codzienna kontrola, kontrola wykonywana raz w tygodniu, itp.) - o zauważonych usterkach bądź awariach Wykonawca informuje Zamawiającego, po wygaśnięciu zobowiązań Zewnętrznego Wykonawcy Robót, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego spisanego z Zamawiającym Wykonawca obejmuje usługą utrzymania ruchu urządzenie, maszynę, system bądź instalacje z wymogami określonymi w niniejszym Przedmiocie zamówienia

9. **Procedura w przypadku wystąpienia awarii;** W przypadku wystąpienia awarii maszyny, urządzenia, systemu bądź instalacji objętej zobowiązaniami Zewnętrznego Wykonawcy Robót, Wykonawca postępuje w sposób opisany niniejszego Przedmiotu zamówienia, m.in. w ramach Umowy Wykonawca zobowiązany jest do:

- a. powiadomienia Zamawiającego o awarii, pisemnie, faxem, telefonicznie lub drogą elektroniczną,
- b. uzgodnienia z w/w służbami Zamawiającego dalszego toku postępowania,
- c. zapewnienia odpowiedniego potencjału technicznego oraz odpowiedniej gotowości do usunięcia skutków awarii oraz do usunięcia awarii,

- d. do czasu usunięcia awarii przez Zewnętrznego Wykonawcę Robót – zabezpieczenia maszyny, urządzenia, systemu bądź instalacji w celu ograniczenia do minimum strat powstałych na skutek wystąpienia awarii oraz usunąć jej skutki (np. zebranie wody, wyłączenie niesprawnego urządzenia, maszyny, odłączenie niesprawnego systemu lub instalacji, itp.),
- e. w odniesieniu do instalacji, systemów i urządzeń - w przypadku wystąpienia Awarii krytycznej - Wykonawca winien: - zabezpieczyć dany Obszar w celu ograniczenia do minimum strat powstałych na skutek wystąpienia awarii, - zabezpieczyć system, instalację, maszynę lub urządzenie do czasu usunięcia awarii przez Zewnętrznego Wykonawcę Robót, - przywrócić funkcjonalność danego Obszaru co najmniej do stanu zapewniającego utrzymywanie parametrów powietrza wewnętrznego w granicach Awarii niekrytycznej aż do czasu podjęcia czynności naprawczych przez Zewnętrznego Wykonawcę Robót, - na żądanie Zamawiającego usunąć awarię w sposób i na zasadach uzgodnionych z Zamawiającym. W przypadku wystąpienia awarii związanej z dodatkowymi kosztami materiałowymi lub robocizny koszt leży po stronie Zamawiającego chyba, że źródłem awarii jest zaniedbanie lub błąd Wykonawcy.

10. Materiały eksploatacyjne;

- a. Zamawiający będzie dostarczał wszystkie materiały eksploatacyjne służbom eksploatacyjnym technicznym (jak np. filtry oleju, powietrza, filtry zmiękczające, cylindry nawilżaczy parowych, środki uzdatniające, źródła światła itp.) wraz z wymaganą częstotliwością ich wymian.
- b. Zgłaszanie zakupu materiałów eksploatacyjnych do Zamawiającego odbywać się będzie z 1 tygodniowym wyprzedzeniem przez Wykonawcę. Wyjątek stanowią awarie na obiekcie gdzie zgłoszenie zakupu materiału może zostać realizowane w trybie pilnym.

11. Plan przeglądów i konserwacji okresowych - Planned Preventive Maintenance PP)

- a. wykonawca szczegółowo opracuje harmonogram PPM na podstawie przekazanej dokumentacji w ciągu 90 dni od dnia podpisania PROTOKOŁU przekazania Budynków wraz z infrastrukturą techniczną i informacji dotyczących wykazu maszyn urządzeń, systemów i instalacji wchodzących w zakres Przedmiotu zamówienia w formie tabelarycznej zawierającej dodatkowo informacje określające poziom wymagań Zamawiającego określony w zakresie czynności związanych z utrzymaniem ruchu, zapewnieniem funkcjonalności i niezawodności oraz określające poziom wymagań Zamawiającego podczas napraw awaryjnych.

- b. przedmiotowe opracowanie będzie przedmiotem uzgodnienia przez Zamawiającego.
- c. wytyczne dla czynności kontrolnych:
- poszczególne maszyny urządzenia, systemy i instalacje objęte wymogiem sprawowania nad nimi **kontroli codziennej**.
 - instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem sprawowania nad nimi **codziennej sezonowej kontroli tylko w okresie letnim** (maj – październik),
 - instalacje, systemy maszyny i urządzenia objęte wymogiem sprawowania nad nimi **codziennej sezonowej kontroli tylko w okresie zimowym** (październik – kwiecień),
 - instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem wykonywania **cotygodniowych kontroli**.
- d. Czynności konserwacyjne:
- instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem wykonywania **czynności konserwacyjnych raz w miesiącu** (12 przeglądów miesięcznych w ciągu roku).
 - instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem wykonywania **czynności konserwacyjnych raz na kwartał** (4 przeglądy kwartalne w ciągu roku).
 - instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem wykonywania **czynności konserwacyjnych raz na pół roku** (2 przeglądy półroczne w ciągu roku).
 - instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem wykonywania **czynności konserwacyjnych raz w roku** (1 przegląd roczny w ciągu roku).
 - instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem wykonywania **czynności konserwacyjnych raz w miesiącu tylko w okresie letnim** (maj – październik), (6 przeglądów miesięcznych w ciągu roku).
 - instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem wykonywania **czynności konserwacyjnych raz na kwartał tylko w okresie letnim** (maj – październik) (3 przeglądy kwartalne w ciągu roku).
 - instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem wykonywania **czynności konserwacyjnych raz w miesiącu tylko w okresie zimowym** (październik – kwiecień) (9 przeglądów miesięcznych w ciągu roku).
 - instalacje, systemy, maszyny i urządzenia objęte wymogiem wykonywania **czynności konserwacyjnych raz na kwartał tylko w okresie zimowym** (październik – kwiecień) (3 przeglądy kwartalne w ciągu roku).

12. Procedura czynności Wykonawcy w przypadku wystąpienia awarii urządzenia, systemu lub instalacji.

- a. W przypadku stwierdzenia przez Zamawiającego, najemcę, użytkownika wystąpienia awarii maszyny, urządzenia, systemu lub instalacji, dyżurujące **Służby** Zamawiającego równoległe z dyżurującymi w obiekcie służbami Wykonawcy, powiadamiają służby serwisowe Wykonawcy dzwoniąc pod wskazany wcześniej przez Wykonawcę nr telefonu awaryjnego Hot-Line, lub systemów elektronicznych (poczta e-mail, sms itp. zgłoszenie powinno zawierać informacje dotyczące:
- danych osoby zgłaszającej awarię,
 - lokalizacji maszyny, urządzenia, systemu lub instalacji będących w stanie awarii,
 - stanu prawnego maszyn, urządzeń, systemów i instalacji których awarię stwierdzono, tj. czy objęte są w danej chwili zobowiązaniami gwarancyjnymi Zewnętrznego Wykonawcy Robót,
 - możliwie dokładny opis zauważonych nieprawidłowości w pracy maszyny, urządzenia, systemu lub instalacji będących w stanie awarii, opis zawierający dokumentację fotograficzną,
 - kontaktu z osobą odpowiedzialną ze strony Zamawiającego za realizację Umowy z Wykonawcą,
 - ewentualnego kontaktu z przedstawicielami Zamawiającego (w celu np. uzyskania dostępu do danego pomieszczenia, obiektu przez wzywane służby serwisowe Wykonawcy).
- b. Czas reakcji służb serwisowych Wykonawcy liczony jest od momentu przyjęcia telefonicznego zgłoszenia o awarii na nr telefonu HotLine Wykonawcy (czynny 24 godziny na dobę w dni robocze, wolne od pracy oraz święta) wymieniony w Umowie.
- c. W przypadku, kiedy skutki awarii zagrażały spowodowaniem lub spowodowały znaczące straty materialne, Wykonawca wraz ze Służbami eksploatacyjnymi Zamawiającego, sporządza Raport awaryjny a także notatkę służbową wraz z dokumentacją fotograficzną najpóźniej w najbliższym dniu roboczym licząc od daty wystąpienia awarii.
- d. Informacje o wystąpieniu awarii maszyny, urządzenia, systemu lub instalacji Służby eksploatacyjne Zamawiającego mogą uzyskać na drodze m.in.:
- bezpośrednich czynności kontrolnych w/w Służb Zamawiającego (np. obchód kontrolny),
 - zauważenia pojawienia się sygnału alarmowego na komputerowych stacjach monitoringu i nadzoru BMS,
 - zgłoszenia Użytkownika danego Obszaru - zgłoszenia od wykonujących obchód dyżurujących służb Wykonawcy.
- e. W przypadku stwierdzenia bezpośrednio przez personel Wykonawcy (np. podczas czynności kontrolnych lub konserwacyjnych) awarii urządzenia, systemu lub instalacji obiektu, personel Wykonawcy

zobowiązany jest do natychmiastowego poinformowania o tym zdarzeniu Zamawiającego i/lub przedstawiciela Zamawiającego i przystąpić do czynności związanych z usunięciem awarii oraz wezwania służb serwisowych wskazanych wcześniej przez Wykonawcę w ofercie; Od momentu przyjęcia telefonicznego zgłoszenia o wystąpieniu awarii przez Wykonawcę, personel Wykonawcy lub służby serwisowe Wykonawcy zobowiązane są do przywrócenia bezpiecznych parametrów pracy oraz usunięcia awarii przynajmniej w stopniu uniemożliwiającym dalsze postępowanie awarii.

13. **Uwaga 1:** W przypadku awarii urządzeń, systemów i instalacji ogólnobudynkowych objętych zobowiązaniami gwarancyjnymi Zewnętrznego Wykonawcy Robót, Wykonawcę obowiązują tylko wymagania określające czas przystąpienia do usunięcia awarii – sposób oraz czas usunięcia awarii każdorazowo uzgadniane będą z osobami odpowiedzialnymi za egzekucję zobowiązań Zewnętrznego Wykonawcy Robót ze strony Zamawiającego.
- a. W przypadku nie podjęcia czynności naprawczych przez Zewnętrznego Wykonawcę Robót w sposób zgodny z zapisami umowy podpisanej przez Zamawiającego z Zewnętrznym Wykonawcą Robót, na żądanie Zamawiającego, Wykonawca ma obowiązek przywrócić bezpieczne parametry pracy danego urządzenia, systemu lub instalacji bądź dokonać naprawy awaryjnej; usługa ta zostanie rozliczona oddzielnie.
 - b. Dodatkowo, niezależnie od zobowiązań Zewnętrznego Wykonawcy Robót, Wykonawca zobowiązany jest do:
 - **w przypadku wystąpienia awarii nie zagrażającej przerwaniem ciągłości pracy** systemu instalacji, maszyny lub urządzenia o podstawowym znaczeniu funkcjonalnym – Wykonawca winien zabezpieczyć miejsce wystąpienia awarii w celu ograniczenia do minimum strat powstałych na skutek wystąpienia awarii, zabezpieczyć system, instalację, maszynę lub urządzenie do czasu usunięcia awarii przez Zewnętrznego Wykonawcę Robót oraz usunąć jej skutki (np. zebranie wody, wyłączenie niesprawnego urządzenia, odcięcie niesprawnej instalacji, spuszczenie czynnika, itp.)
 - **w przypadku wystąpienia awarii zagrażającej przerwaniem ciągłości pracy** systemu, instalacji, maszyny lub urządzenia o podstawowym znaczeniu funkcjonalnym – Wykonawca winien zabezpieczyć miejsce wystąpienia awarii w celu ograniczenia do minimum strat powstałych na skutek wystąpienia awarii, zabezpieczyć system, instalację, maszynę lub urządzenie do czasu usunięcia awarii przez Zewnętrznego Wykonawcę Robót, przywrócić bezpieczne parametry pracy

- (poprzez np. odpowiednie przeregulowanie parametrów, zainstalowanie urządzenia zastępczego, itp.) do czasu podjęcia czynności naprawczych przez Zewnętrznego Wykonawcę Robót.
- c. Znaczenie funkcjonalne instalacji lub urządzenia pozostającego w stanie awarii określają osoby odpowiedzialne za egzekucję zobowiązań gwarancyjnych ze strony Zamawiającego, o czym informują Wykonawcę lub Zewnętrznego Wykonawcę Robót i Wykonawcę. Koszty zakupu materiałów użytych do zabezpieczania miejsca awarii oraz kosztu materiałów użytych do usunięcia awarii wraz z robocizną pokrywa Zamawiający na wniosek Wykonawcy.
 - d. Wykonawca sporządza Protokół wykonania usługi z usunięcia awarii na drukach własnych (Protokół Wykonania usługi).
14. **Uwaga 2:** Koszty usuwania skutków awarii powstałych w wyniku: dewastacji, nieprawidłowego użytkowania, nieprawidłowego serwisowania, zużycia, pożaru, zalania wodą i innych zdarzeń losowych, które są związane z działaniem tzw. „siły wyższej” pokrywa Zamawiający po uznaniu przez Zamawiającego argumentów przedstawionych w umotywowanym wniosku Wykonawcy.
- a. Koszty zabezpieczenia, naprawy i przywrócenia pracy urządzeń, systemów bądź instalacji pokrywa Zamawiający.
 - b. Z czynności zabezpieczeniowych i naprawczych urządzenia, systemu bądź instalacji, na żądanie Zamawiającego Wykonawca wraz ze Służbami eksploatacyjnymi Zamawiającego sporządza Raport z awarii, a także notatkę służbową najpóźniej w najbliższym dniu roboczym licząc od daty wystąpienia awarii.
15. Minimalne wymagania w zakresie dysponowania przez Wykonawcę pracownikami zdolnymi do wykonania zamówienia:
- a. co najmniej jedna osoba, która pełniła funkcję kierownika technicznego przez okres co najmniej 5 lat przed upływem terminu składania ofert
 - b. oraz pracownicy posiadający uprawnienia specjalistyczne w zakresie:
 - Uprawnienia do obsługi, konserwacji, naprawy, montażu urządzeń instalacji i sieci elektroenergetycznej, zgodnie z Gr.1
 - Uprawnienia do obsługi, konserwacji, naprawy, montażu urządzeń instalacji Sanitarnej.
 - Uprawnienia do obsługi, konserwacji urządzeń i instalacji wentylacji, klimatyzacji, zgodnie z Gr.2

Załącznik nr 2.5

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

Ochrona fizyczna, usługi recepcyjne: (zakres wyceny załącznik nr 1 poz. D ust.5)

1. Zapewnienie bieżącego funkcjonowania obsługi recepcyjnej dla Nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku w wymiarze:
 - a. Ilość etatów: 2, po jednym w budynkach A i B
 - b. Wymiar czasu pracy: 8 h dziennie/dni robocze
 - c. Praca w godz. 8.00 - 16.00,
 - d. Zakres czynności:
 - Bieżąca informacja dotycząca lokalizacji Najemców w budynku
 - Informowania Wykonawcy o zgłoszeniach Najemców dotyczących awarii
 - Innych czynności, które będą wynikały z Planu Ochrony Budynku, w tym koordynację ruchu osobowo- materiałowego na terenie ochranianego obiektu,
 - odnotowanie w księdze ewidencji personalnych, osób wpuszczanych na teren,
 - potwierdzanie z zainteresowanymi pracownikami obiektu, czy danego interesanta przyjmą,
 - wydawania i odbieranie identyfikatora „gościa”, „serwisu” itp.,
 - kierowanie do kontroli wstępnej dostarczanych do obiektu przesyłek, celem ich sprawdzenia przed przekazaniem do adresata,
 - ograniczenie dostępu osób postronnych do pomieszczeń dozorowanych, poprzez ścisłą ewidencję kluczy,
 - dystrybucja dostarczanej prasy,
 - łączenie rozmów telefonicznych i informowanie klientów o działaniu firm zlokalizowanych na terenie obiektu,
 - prowadzoną dokumentację, wydawane i zagubione przepustki.
2. Zapewnienie bieżącego funkcjonowania obsługi recepcyjnej dla Nieruchomości zlokalizowanej w Gdyni w wymiarze:
 - a. Ilość etatów: 1
 - b. Wymiar czasu pracy: 8 h dziennie w dni robocze

c. Praca w godz. 8.00 - 16.00,

d. Zakres czynności:

- Bieżącej informacji dotyczącej lokalizacji Najemców w budynku
- Informowania Wykonawcy o zgłoszeniach Najemców dotyczących awarii
- Innych czynności, które będą wynikały z Planu Ochrony Budynku, w tym koordynację ruchu osobowo- materiałowego na terenie ochranianego obiektu,
- odnotowanie w księdze ewidencji personalnych, osób wpuszczanych na teren,
- potwierdzanie z zainteresowanymi pracownikami obiektu, czy danego interesanta przyjmą,
- wydawania i odbieranie identyfikatora „gościa”, „serwisu” itp.,
- kierowanie do kontroli wstępnej dostarczanych do obiektu przesyłek, celem ich sprawdzenia przed przekazaniem do adresata,
- ograniczenie dostępu osób postronnych do pomieszczeń dozorowanych, poprzez ścisłą ewidencję kluczy,
- dystrybucja dostarczanej prasy,
- łączenie rozmów telefonicznych i informowanie klientów o działaniu firm zlokalizowanych na terenie obiektu,
- prowadzoną dokumentację, wydawane i zagubione przepustki.

3. Zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika Nieruchomości poprzez sprawowanie usługi ochrony fizycznej dla Nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku na warunkach:

- a. Stanowisko pracy nr 1 – praca w godzinach 16.00 – 8.00 w dni robocze oraz 24 h w dni wolne od pracy i święta we wszystkich budynkach gdzie występuje recepcja
- b. Stanowisko pracy nr 2 – praca 24 h we wszystkie dni tygodnia we wszystkich budynkach gdzie występuje recepcja

Zakres czynności:

- ochronie osób i mienia znajdujących się na terenie obiektu,
- ochronie przed osobami stwarzającymi w sposób oczywisty bezpośrednie zagrożenie dla mienia lub życia i zdrowia osób przebywających na terenie obiektu,
- przeciwdziałaniu próbom kradzieży bądź dewastacji mienia,
- sprawdzaniu uprawnień do przebywania na obiekcie (np. niewpuszczanie akwizytorów, itp.)

- prowadzenie dokumentacji zgodnie z ustaleniami pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą (m.in. prowadzenie dzienniki służby, dzienniki ruchu osobowego oraz ruchu pojazdów)
- wzywaniu osób nieupoważnionych do przebywania na terenie obiektu lub zakłócających porządek do opuszczenia terenu chronionego a w razie potrzeby do wezwania załogi interwencyjnej, służb miejskich lub Policji
- regularnych obchodach terenu powierzonego ochronie, (wg. uzgodnionych z Zamawiającym wytycznych z Planu Ochrony Obiektu)
- zapewnieniu Najemcom oraz ich Klientom komfortu w zakresie bezpieczeństwa,
- współpracy między ochroną, administracją i użytkownikami obiektu a także służeńiu im wszelką pomocą
- informowaniu Zamawiającego przez pracowników ochrony i ich przełożonych o wszelkich zdarzeniach i sprawach mogących mieć wpływ na poprawę bezpieczeństwa obiektu,
- dbaniu o porządek i właściwą organizację
- dodatkowo, np. odbieraniu korespondencji czy obsłudze centrali telefonicznej,

4. Zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika Nieruchomości poprzez sprawowanie usługi ochrony fizycznej dla Nieruchomości zlokalizowanej w Gdyni na warunkach:

c. Stanowisko pracy nr 1 – praca w godzinach 16.00 – 8.00 w dni robocze oraz 24 h w dni wolne od pracy i święta

d. Stanowisko pracy nr 2 – praca 24 h we wszystkie dni tygodnia

e. Zakres czynności:

- ochronie osób i mienia znajdujących się na terenie obiektu,
- ochronie przed osobami stwarzającymi w sposób oczywisty bezpośrednie zagrożenie dla mienia lub życia i zdrowia osób przebywających na terenie obiektu,
- przeciwdziałaniu próbom kradzieży bądź dewastacji mienia,
- sprawdzaniu uprawnień do przebywania na obiekcie (np. niewpuszczanie akwizytorów, itp.)
- prowadzenie dokumentacji zgodnie z ustaleniami pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcą (m.in. prowadzenie dzienniki służby, dzienniki ruchu osobowego oraz ruchu pojazdów)
- wzywaniu osób nieupoważnionych do przebywania na terenie obiektu lub zakłócających porządek do opuszczenia terenu chronionego a w razie potrzeby do wezwania załogi interwencyjnej, służb miejskich lub Policji

- regularnych obchodach terenu powierzonego ochronie, (wg. uzgodnionych z Zamawiającym wytycznych z Planu Ochrony Obiektu)
 - zapewnieniu Najemcom oraz ich Klientom komfortu w zakresie bezpieczeństwa,
 - współpracy między ochroną, administracją i użytkownikami obiektu a także służeniu im wszelką pomocą
 - informowaniu Zamawiającego przez pracowników ochrony i ich przełożonych o wszelkich zdarzeniach i sprawach mogących mieć wpływ na poprawę bezpieczeństwa obiektu,
 - dbaniu o porządek i właściwą organizację
 - dodatkowo, np. odbieraniu korespondencji czy obsłudze centrali telefonicznej,
5. Monitorowanie i śledzenie zmian w przepisach prawa oraz informowanie Zamawiającego o wszelkich niezbędnych do zrealizowania czynnościach celem przystosowania Nieruchomości do aktualnie obowiązujących przepisów.
6. Zgłaszanie Zamawiającemu propozycji działań mających na celu zapewnienie ochrony i bezpieczeństwa na terenie Nieruchomości.