

Ogłoszenie powiązane:

**Ogłoszenie nr 261506-2014 z dnia 2014-08-05 r.** Ogłoszenie o zamówieniu - Karlino

Przedmiot zamówienia obejmuje : 1. Wykonywanie usługi kompleksowego zarządzania Regionalnym Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie przy ul. Kościuszki (dalej zwanym Centrum) obejmującej wszystkie czynności techniczne, organizacyjne w celu...

Termin składania ofert: 2014-08-18

---

## **Karlino: Zarządzanie Regionalnym Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie przy ul. Kościuszki z wykonywaniem zadań w imieniu właściciela**

**Numer ogłoszenia: 282282 - 2014; data zamieszczenia: 26.08.2014**

### **OGŁOSZENIE O UDZIELENIU ZAMÓWIENIA - Usługi**

**Zamieszczanie ogłoszenia:** obowiązkowe.

**Ogłoszenie dotyczy:** zamówienia publicznego.

**Czy zamówienie było przedmiotem ogłoszenia w Biuletynie Zamówień Publicznych:** tak, numer ogłoszenia w BZP: 261506 - 2014r.

**Czy w Biuletynie Zamówień Publicznych zostało zamieszczone ogłoszenie o zmianie ogłoszenia:** nie.

#### **SEKCJA I: ZAMAWIAJĄCY**

**I. 1) NAZWA I ADRES:** Gmina Karlino, Plac Jana Pawła II 6, 78-230 Karlino, woj. zachodniopomorskie, tel. 94 3117273, faks 94 3117410.

**I. 2) RODZAJ ZAMAWIAJĄCEGO:** Administracja samorządowa.

#### **SEKCJA II: PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

**II.1) Nazwa nadana zamówieniu przez zamawiającego:** Zarządzanie Regionalnym Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie przy ul. Kościuszki z wykonywaniem zadań w imieniu właściciela.

**II.2) Rodzaj zamówienia:** Usługi.

**II.3) Określenie przedmiotu zamówienia:** Przedmiot zamówienia obejmuje : 1. Wykonywanie usługi kompleksowego zarządzania Regionalnym Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie przy ul. Kościuszki (dalej zwanym Centrum) obejmującej wszystkie czynności techniczne, organizacyjne w celu utrzymania w sprawności technicznej i zgodności z obowiązującymi przepisami przedmiotu zamówienia, w tym organizowanie i/lub pozyskiwanie imprez o charakterze sportowym, kulturalnym, komercyjnym, widowiskowym, koncertów, targów, działań integracyjnych skierowanych na aktywizację społeczną i zawodową osób niepełnosprawnych. 2. Wykonanie na rzecz i w imieniu Zamawiającego wszystkich czynności związanych z wynajmem i dzierżawą części lub całego obiektu Centrum, z wyłączeniem części obiektu, opisanej w pkt. 3 ppkt. 5, wraz z obsługą techniczną i organizacyjną osobom prawnym, fizycznym oraz jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej na warunkach rynkowych

jednakowych dla wszystkich podmiotów. Przedmiotem najmu lub dzierżawy mogą być również urządzenia stanowiące wyposażenie obiektu, jak również powierzchnia reklamowa. 3. Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia prawidłowego, zgodnie z przyjętymi założeniami programowymi gwarantującymi poprawną realizację projektu, obowiązującym stanem prawnym i standardem dla prowadzenia tego typu obiektów, funkcjonowania kompleksu sportowo - rekreacyjnego pn. Regionalne Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie, powstałego w wyniku realizacji projektu pn. Budowa Regionalnego Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie współfinansowanego z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego na lata 2007 - 2013, Oś Priorytetowa 5 Turystyka, kultura i rewitalizacja Działanie 5.1. Infrastruktura turystyczna Poddziałanie 5.1.1. Infrastruktura Turystyki. W skład Centrum wchodzi: 1) Nieruchomość gruntowa stanowiąca własność Zamawiającego, położona w Karlinie, Obręb nr 004 Karlino, na działkach nr 144/7, nr 142/7, nr 144/8 oraz nr 149/4 o łącznej powierzchni 1,4211 ha, dla której Sąd Rejonowy w Białogardzie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod nr K01B/00046898/0 wraz z budynkiem Hali Widowiskowo - Sportowej, zwanym dalej obiektem o powierzchni zabudowy 2.462,45 m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 4.349,35 m<sup>2</sup>, z wchodzącymi w jego skład pomieszczeniami wraz ze specjalistycznym wyposażeniem dostosowanym do eksploatacji w ramach wyznaczonych funkcji. Rzuty hali z wyszczególnieniem pomieszczeń stanowią załącznik do SIWZ. Wykaz wyposażenia dostosowanego do eksploatacji w ramach wyznaczonych funkcji zostanie przekazany Wykonawcy w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy, 2) Nieruchomość gruntowa będąca w użyczeniu Zamawiającego na podstawie umowy użyczenia zawartej z Zarządem Dróg Powiatowych w Białogardzie, położona w Karlinie, Obręb nr 004 Karlino, na działce nr 491, o powierzchni 60 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Białogardzie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod nr K01B/00046815/5, 3) Budynek Regionalnego Centrum Turystyki i Sportu o powierzchni zabudowy 2.462,45 m<sup>2</sup>, z wchodzącymi w jego skład pomieszczeniami wraz ze specjalistycznym wyposażeniem dostosowanym do eksploatacji w ramach wyznaczonych funkcji. Rzuty hali z wyszczególnieniem pomieszczeń stanowią załącznik nr 1 do Umowy. Wykaz wyposażenia dostosowanego do eksploatacji w ramach wyznaczonych funkcji zostanie przekazany Wykonawcy w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy i będzie stanowił załącznik nr 2 do Umowy, 4) Infrastruktura towarzysząca (parkingi, chodniki, trawniki, drogi dojazdowe) znajdująca się na nieruchomościach gruntowych, o których mowa w pkt. 1) i 2), 5) Część wyżej wymienionej nieruchomości oddana zostanie w najem przez Zamawiającego w ramach odrębnego postępowania przetargowego, tj. : zespół pomieszczeń centrum rehabilitacji z odnową biologiczną, szatnią, natryskami i kriokomorą o pow. użytkowej 355,14 m<sup>2</sup> (pomieszczenia oznaczone numerami od 62 - 79), zespół pomieszczeń kręgielni (kręgielnia 4-torowa z zapleczem gastronomicznym) o pow. użytkowej 516,47 m<sup>2</sup> (pomieszczenia oznaczone numerami od 81 - 99), kort do squasha (pomieszczenie o pow. 70,56 m<sup>2</sup> oznaczone numerem 112), sala zabaw dla dzieci tzw. Małpi gaj o pow. użytkowej 67,58 m<sup>2</sup> (pomieszczenia oznaczone numerami 6, 6Ai 7). Wykonawca obowiązany będzie honorować prawa najemców, wynikających z umów najmu, które zawierane będą przez Zamawiającego po przeprowadzeniu odrębnego postępowania przetargowego. Ponadto Wykonawca zobowiązany będzie do stałego nadzoru nad prawidłowym wykonywaniem obowiązków Najemcy

wynikających z zawartych umów najmu przez Zamawiającego. 6) Obiekt jest przystosowany do obsługi osób niepełnosprawnych. Obiekt jest wyposażony w monitoring. Obiekt posiada 554 miejsca siedzące na trybunach. Na arenie głównej w zależności od rodzaju imprezy - do 1000 osób (miejsca stojące/siedzące). Obiekt będzie ubezpieczony od ognia i innych zdarzeń losowych przez Zamawiającego. Planowany termin oddania obiektu do użytkowania - sierpień 2014 r. Wykonawca poza ryczałtowym wynagrodzeniem jakie poda w ofercie przetargowej nie będzie mógł żądać dodatkowego wynagrodzenia, jak również pokrycia jakichkolwiek kosztów związanych z funkcjonowaniem Centrum. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za zarządzanie Regionalnym Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie. Wykonawcę obowiązuje tajemnica zawodowa obejmująca wszelkie informacje związane z zarządzaniem kompleksem. Dokumentacja techniczna jest dostępna w siedzibie Zamawiającego. 3.1. Do zadań wykonawcy w zakresie wykonywania funkcji zarządcy nieruchomości należy: 1) wykonywanie obowiązków zarządcy nieruchomości oraz zarządcy obiektu budowlanego określonych w obowiązujących przepisach prawa, w szczególności w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r., poz. 518), 2) dokonywanie napraw, konserwacji i remontów niezbędnych do zachowania Centrum i jego wyposażenia w stanie niepogorszonym, wynikających z normalnego użytkowania, zużycia eksploatacyjnego i nieprawidłowego użytkowania Centrum, w tym usuwanie awarii i jej skutków, zgłaszanie żądań dokonania napraw gwarancyjnych do gwarantów udzielających gwarancji jakości na budynek Centrum oraz poszczególne urządzenia techniczne wchodzące w jego skład, jak również zgłaszanie żądań dokonania naprawy do wykonawcy, który udzielił rękojmi za wady na budynek Centrum oraz poszczególne urządzenia techniczne wchodzące w jego skład, 3) podejmowanie decyzji o dokonywaniu wszystkich czynności eksploatacyjnych, technicznych, administracyjnych i organizacyjnych zapewniających właściwą gospodarkę ekonomiczno-finansową nieruchomości, bezpieczeństwo użytkowania oraz utrzymanie Centrum w stanie niepogorszonym zgodnie z jego przeznaczeniem, 4) bieżące administrowanie Centrum, 5) zapewnienie dostępności Centrum oraz sprawności wszystkich instalacji oraz urządzeń zamontowanych w obiekcie hali, 6) zapewnienie obsługi systemu biletowo - kasowego, obsługi szatni, sprzątnia, zapewnienie środków czystości i higienicznych w toaletach i szatniach, rozstawianie i usuwanie sprzętu sportowego, zapewnienie nagłośnienia na potrzeby użytkowników obiektu, oświetlenia miejsc parkingowych, przygotowania technicznego imprez, 7) prowadzenie okresowych badań, przeglądów nieruchomości, urządzeń i instalacji technicznych nakazanych przepisami prawa oraz instrukcją użytkowania i konserwacji budynku wraz z kartą obsługi gwarancyjnej, wykonaną przez wykonawcę Centrum 8) utrzymanie warunków określonych gwarancjami wykonawców na wykonane roboty budowlane i dostarczone wyposażenie, dokonywanie wymaganych warunkami gwarancji przeglądów, o których mowa w tabel nr 1, 9) utrzymanie Centrum zgodnie z instrukcją bezpieczeństwa pożarowego (IBP) i przepisami p. poż.: przegląd, konserwacja i serwis oznakowań, instalacji i urządzeń p. pożarowych, aktualizacja IBP oraz wykonywanie prób ewakuacji z obiektu, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719) 10)

prorowadzenie prac w zakresie pielęgnacji zieleni/trawników na terenie zarządzanego Centrum oraz w zakresie utrzymania czystości i porządku infrastruktury towarzyszącej, w tym usuwanie śniegu i gołoledzi, 11) utrzymanie czystości i porządku w obiekcie, 12) zatrudnienie niezbędnego personelu na potrzeby realizacji Przedmiotu Umowy, 13) zapewnienie warunków do osiągnięcia wskaźników nałożonych na obiekt zasadami finansowania inwestycji ze środków UE, w szczególności osiągnięcia wskaźników, o których mowa w tabeli nr 2 zamieszczonej w Rozdziale II SIWZ, organizatorem imprez i przedsięwzięć, które służą realizacji wskaźników może być Zamawiający, inne osoby lub podmioty lub sam Wykonawca. Wskazana w tabeli nr 2 liczba imprez jest minimalna i nie wyklucza prawa Zamawiającego lub Wykonawcy do organizowania większej liczby i innego typu imprez. Tabela nr 2 ma charakter poglądowy i będzie podlegała aktualizacji. 14) przygotowanie i uzgodnienia z Zamawiającym okresowych planów i harmonogramów użytkowania obiektów oraz planów i sprawozdań finansowych dotyczących funkcjonowania Centrum. Wykonawca jest zobowiązany do uwzględnienia w przygotowywanych planach i harmonogramach zasad określonych w pkt. 13); Wykonawca zobowiązany jest w okresie obowiązywania umowy, dwa razy w roku, do 30 września i do 1 marca, przedstawić i uzgodnić z Zamawiającym planowany harmonogram wykorzystania obiektu; Wykonawca tworząc harmonogram wynajmu obiektu zobowiązany jest do uwzględnienia jako warunków początkowych terminarza treningów i zawodów klubów sportowych działających na terenie gminy Karlino oraz zajęć z wychowania fizycznego dla uczniów szkół z terenu gminy Karlino, 15) przygotowanie, prowadzenie i udostępnianie on line Zamawiającemu elektronicznych rejestrów i planów najmów oraz świadczonych usług realizowanych w Centrum; rejestry powinny zawierać dane o terminach, czasie trwania, zakresie wykorzystania części obiektów i urządzeń, wartości wykonanego najmu i usługi oraz liczbie uczestników imprez odbywających się na terenie Centrum, 16) przyjęcie do eksploatacji i wzięcie odpowiedzialności materialnej za powierzone mienie będące wyposażeniem Centrum, w tym jego konserwacja i serwis, 17) prowadzenie książki obiektów, ewidencji i dokumentacji wynikających z prawa budowlanego oraz innych przepisów, książek serwisowych, 18) organizacja i utrzymanie biura na terenie Karlina, 19) organizowanie oraz pozyskiwanie imprez o charakterze sportowym, kulturalnym, komercyjnym, widowiskowym, koncertów, targów, działań integracyjnych skierowanych na aktywizację społeczną i zawodową osób niepełnosprawnych, 20) promocja obiektu oraz usług świadczonych z jego wykorzystaniem, w tym utworzenie i prowadzenie strony internetowej Centrum, 21) sporządzanie umów najmu lub dzierżawy w imieniu Zamawiającego, pobieranie opłat za wynajem lub dzierżawę całości lub części obiektu wraz z potwierdzeniem poboru opłaty poprzez wydanie paragonu lub innego dokumentu potwierdzającego pobór czynszu najmu wynikającego z zawartej umowy np. faktury VAT, odprowadzenia opłat na rachunek Zamawiającego oraz windykacja tych opłat, a także pobieranie opłat za bilety wstępu na imprezy organizowane przez Zamawiającego, 22) zapewnienie dochodzenia i ściągania odszkodowań od osób wyrządzających szkody w zarządzanej nieruchomości oraz należności od osób zobowiązanych do uiszczania opłat za korzystanie z nieruchomości, w tym należytej obsługi prawnej. Koszty wynikające z czynności określonych powyżej są kosztami wykonywania usługi zarządzania i w całości obciążają Wykonawcę. Przy pobieraniu opłat Wykonawca zobowiązany jest do honorowania Karlińskiej Karty Rodziny 3+, jeśli uchwała

Rady Miejskiej w Karlinie wprowadziła stosowne ulgi w zakresie korzystania z obiektu dla posiadaczy przedmiotowych Kart. Zamawiającego obciążają koszty za: a) zużytą energię elektryczną i ciepłą, b) całkowitą ilość zużytej wody i odprowadzanych ścieków, c) ubezpieczenie przedmiotu umowy od ognia i innych zdarzeń losowych, d) podatek od nieruchomości, e) wywóz nieczystości stałych (odpady komunalne), g) inne konieczne do poniesienia koszty, które nie obciążają Wykonawcy, po uprzednim uzgodnieniu przez Zamawiającego.

3.2. Do zadań Wykonawcy w zakresie odpłatnego udostępniania Centrum wraz z obsługą techniczną i organizacyjną osobom prawnym, fizycznym i jednostkom organizacyjnym nieposiadającym osobowości prawnej na warunkach rynkowych należy: Wykonywanie w imieniu Zamawiającego wszystkich czynności związanych z wynajmem i dzierżawą części lub całego obiektu na zasadach rynkowych z zachowaniem równego traktowania podmiotów. Przedmiotem najmu lub dzierżawy mogą być również urządzenia stanowiące wyposażenie obiektu, jak również powierzchnia reklamowa. Warunki oddawania w dzierżawę lub najem części lub całości obiektu będącego przedmiotem zamówienia na okres dłuższy niż jeden miesiąc Wykonawca uzgadnia z Zamawiającym na piśmie.

3.3. Wynagrodzenie Wykonawcy za czynności określone w pkt. 3.1 i 3.2 ma charakter wynagrodzenia stałego.

1) Przychody z wynajmu i dzierżaw określonych w pkt. 3.2 należą do Zamawiającego.

2) Wykonawca ma prawo poza opłatą za wynajem lub dzierżawę należną Zamawiającemu pobierać opłaty za usługę organizacyjną od organizatorów imprez innych niż Zamawiający. Cennik usług świadczonych przez Wykonawcę na rzecz podmiotów innych niż Zamawiający wymaga uzgodnienia z Zamawiającym.

3) Opłata na rzecz Wykonawcy za usługę organizacyjną za imprezy organizowane przez Zamawiającego zawiera się w wynagrodzeniu za zarządzanie określone w pkt. 3.3.

4) W przypadku imprez organizowanych przez Wykonawcę, wnosi on opłatę na rzecz Zamawiającego za czas wynajmu lub dzierżawy wykorzystywanych obiektów wg zasad określonych dla podmiotów innych niż Zamawiający.

3.4. Wykonawca zobowiązany jest do zaakceptowania nazwy nadanej Centrum przez Zamawiającego oraz do umożliwienia umieszczenia tej nazwy na zewnątrz i wewnątrz obiektu oraz posługiwania się tą nazwą w czynnościach objętych przedmiotem zamówienia.

3.5. Wykonawca może dokonać zmiany funkcji pomieszczeń i terenów pod warunkiem uzgodnienia z Zamawiającym. Zamawiający może nie wyrazić zgody na proponowane zmiany o ile jest to sprzeczne z warunkami finansowania i zapewnieniem trwałości projektu Budowa Regionalnego Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie finansowanego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego, zagraża osiągnięciu wskaźników celu i rezultatu tego projektu lub jest sprzeczne z interesem Zamawiającego jako właściciela obiektu (narusza dobre obyczaje, nie licuje z powagą instytucji zamawiającego, zagraża poprawności eksploatacji dzierżawionego obiektu itp.)

3.6. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia funkcjonowania kompleksu przez 50 tygodni w roku przez co najmniej 10 - 12 godzin dziennie.

**II.4) Wspólny Słownik Zamówień (CPV): 70.00.00.00-1.**

## **SEKCJA III: PROCEDURA**

**III.1) TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA: Przetarg nieograniczony**

### III.2) INFORMACJE ADMINISTRACYJNE

Zamówienie dotyczy projektu/programu finansowanego ze środków Unii Europejskiej: nie

## **SEKCJA IV: UDZIELENIE ZAMÓWIENIA**

IV.1) DATA UDZIELENIA ZAMÓWIENIA: 22.08.2014.

IV.2) LICZBA OTRZYMANYCH OFERT: 1.

IV.3) LICZBA ODRZUCONYCH OFERT: 0.

IV.4) NAZWA I ADRES WYKONAWCY, KTÓREMU UDZIELONO ZAMÓWIENIA:

Zarząd Obiektów Sportowych, Turystycznych i Rekreacyjnych Sp. z o.o., ul. Kościuszki 30, 78-230

Karlino, kraj/woj. zachodniopomorskie.

IV.5) Szacunkowa wartość zamówienia (bez VAT): 780000,00 PLN.

IV.6) INFORMACJA O CENIE WYBRANEJ OFERTY ORAZ O OFERTACH Z NAJNIŻSZĄ I NAJWYŻSZĄ

CENĄ

Cena wybranej oferty: 600167,29

Oferta z najniższą ceną: 600167,29 / Oferta z najwyższą ceną: 600167,29

Waluta: PLN.