

## SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

(postępowanie zarejestrowano pod nr GG.271.1.2018.MP

Podstawa prawna: ustawa z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017r. poz.1579 ze zm.) zwana dalej "ustawą".

**I. Zamawiający:** Gmina Karlino, pl. Jana Pawła II 6, 78-230 Karlino  
tel. (+48) 943-117-273; faks (+48) 943-117-410  
adres e-mail: karlino@karlino.pl  
adres strony internetowej (URL), pod którym można uzyskać nieograniczony, pełny i bezpośredni dostęp do dokumentów z postępowania: <http://bip.karlino.pl>  
godziny pracy zamawiającego: od poniedziałku do piątku od godz. 7:00 do godz. 15:00

**II. Tryb udzielenia zamówienia:** przetarg nieograniczony.  
Wartość zamówienia jest mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 ustawy.

### III. Opis przedmiotu zamówienia:

Kod CPV: 70000000-1 Usługi w zakresie nieruchomości

1. Nazwa nadana zamówieniu: zarządzanie Regionalnym Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie.
2. Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje zarządzanie Regionalnym Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie przy ul. Kościuszki 1A wraz z wykonywaniem zadań w imieniu właściciela.
3. Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia określony został w opisie przedmiotu zamówienia oraz w projekcie umowy. Dokumenty te stanowią załączniki do specyfikacji istotnych warunków zamówienia, zwanej dalej „SIWZ”.
4. Przed złożeniem oferty zalecane jest, aby wykonawca przeprowadził wizję lokalną w terenie. Uczestnictwo w wizji lokalnej nie jest obowiązkowe. Zamawiający przewiduje zebranie wszystkich wykonawców połączone z wizją lokalną. Termin zebrania wszystkich wykonawców połączony z wizją lokalną ustala się na dzień 29.08.2018r. Spotkanie połączone z wizją lokalną odbędzie się od godz. 10:00 do godz. 11:00 w Regionalnym Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie przy ul. Kościuszki 1A.
5. Zamawiający wymaga zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę, na podstawie umowy o pracę osób wykonujących usługi, bez względu na branżę, w zakresie prac objętych przedmiotem zamówienia.
6. Zamawiający nie wymaga zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących samodzielne funkcje związane z zarządzaniem obiektami stanowiącymi przedmiot zamówienia.
7. Uprawnienia zamawiającego w zakresie kontroli wypełniania przez wykonawcę obowiązku, o którym mowa w pkt 5, określa § 3b wzoru umowy, stanowiącego załącznik do SIWZ.

### IV. Termin wykonania zamówienia: od dnia 1.10.2018r. do dnia 31.12.2019r.

### V. Warunki udziału w postępowaniu:

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy nie podlegają wykluczeniu oraz spełniają warunki udziału w postępowaniu dotyczące zdolności technicznej lub zawodowej. Warunek ten zostanie spełniony jeżeli wykonawcy wykażą, że:

1) w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wykonali, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych również wykonują, **co najmniej 1 usługę** polegającą na **zarządzaniu co najmniej 2 obiektami sportowo - rekreacyjnymi lub sportowymi, w tym jednym o kubaturze nie mniejszej niż 5000 m<sup>3</sup> i jednym o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 4000 m<sup>2</sup>;**

2) dysponują **co najmniej 1 osobą** posiadającą co najmniej **12-to miesięczne** (łącznie) doświadczenie w zarządzaniu obiektami użyteczności publicznej;

3) dysponują **co najmniej 1 osobą posiadającą doświadczenie** w organizacji lub współorganizacji **co najmniej 2 imprez masowych o charakterze sportowym.**

2. Zamawiający dopuszcza spełnianie warunków określonych w pkt 1 ppkt 1 dla odrębnych usług trwających przez okres co najmniej 12 miesięcy dla poszczególnych obiektów wymienionych w tym punkcie oraz określonych w pkt 1 ppkt 2 i 3 łącznie przez 1 osobę.

3. W przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia oraz w przypadku gdy wykonawca zamierza polegać na zdolnościach innych podmiotów, warunek określony w pkt 1 ppkt 1 **musi zostać spełniony samodzielnie przez co najmniej jednego z tych wykonawców** lub inny podmiot, na którego zdolnościach zamierza polegać wykonawca.

### Va. Szczególne przesłanki wykluczenia wykonawcy z postępowania:

Z postępowania o udzielenie zamówienia zamawiający dodatkowo wykluczy wykonawcę, który w sposób zawiniony poważnie naruszył obowiązki zawodowe, co podważa jego uczciwość, w szczególności gdy



wykonawca w wyniku zamierzonego działania lub rażącego niedbalstwa nie wykonał lub nienależycie wykonał zamówienie, co zamawiający jest w stanie wykazać za pomocą stosownych środków dowodowych (art. 24 ust. 5 pkt 2 ustawy).

## **VI. Wykaz oświadczeń lub dokumentów, składanych przez wykonawcę, potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu oraz brak podstaw wykluczenia:**

1. Oświadczenia o niepodleganiu wykluczeniu oraz spełnianiu warunków udziału w postępowaniu - **składane wraz z ofertą:**

1) oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu - zawarte we wzorze formularza oferty;  
2) oświadczenie o braku podstaw wykluczenia z postępowania na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 12-23 ustawy - wg wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do SIWZ.

2. Oświadczenia lub dokumenty **składane na wezwanie zamawiającego** w celu potwierdzenia okoliczności, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 ustawy:

1) **wykaz usług** wykonanych, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych również wykonywanych, w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wraz z podaniem ich przedmiotu (powierzchni użytkowej, kubatury), dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi zostały wykonane, oraz **załączeniem dowodów** określających czy te usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego usługi były wykonywane, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych są wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przy czyni o obiektywnym charakterze wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów - oświadczenie wykonawcy; w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych nadal wykonywanych referencje bądź inne dokumenty potwierdzające ich należyte wykonywanie powinny być wydane nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert;

2) **wykaz osób**, skierowanych przez wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, odpowiedzialnych za wykonanie usług, wraz z informacjami na temat ich doświadczenia (zakresu wykonanych usług oraz odpowiednio okresu zarządzania obiektami użyteczności publicznej i ilości zorganizowanych lub współorganizowanych imprez masowych o charakterze sportowym) oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami.

3. Dokumenty **składane na wezwanie zamawiającego** w celu potwierdzenia okoliczności, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 3 ustawy - informacja z **Krajowego Rejestru Karnego** w zakresie określonym w art. 24 ust. 1 pkt 13, 14 i 21 ustawy wystawiona nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.

4. Jeżeli wykonawca zamierza polegać na zdolnościach innych podmiotów to zobowiązany jest udowodnić zamawiającemu, że realizując zamówienie będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów, w szczególności **przedstawiając w tym celu, wraz z ofertą**, pisemne zobowiązanie tych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia, które należy przedstawić **w formie oryginału** (lub jego kopii poświadczonej notarialnie), z własnoręcznym podpisem na oświadczeniu złożonym przez osobę upoważnioną do występowania w imieniu tego podmiotu trzeciego.

5. Zamawiający najpierw dokona oceny ofert, a następnie zbada, czy wykonawca, którego oferta została oceniona jako najkorzystniejsza, nie podlega wykluczeniu oraz spełnia warunki udziału w postępowaniu (w myśl **art. 24aa ustawy**).

6. **Zamawiający wezwie wykonawcę**, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym, nie krótszym niż 5 dni, terminie aktualnych na dzień złożenia oświadczeń lub dokumentów, o których mowa w pkt 2 i 3.

7. **Wykonawca, w terminie 3 dni od dnia zamieszczenia na stronie internetowej informacji**, o której mowa w art. 86 ust. 5 ustawy (zawierającej informacje podawane podczas otwarcia ofert oraz kwotę, jaką zamawiający zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia), **przekáže zamawiającemu oświadczenie o przynależności lub braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej**, o której mowa w art. 24 ust. 1 pkt 23 ustawy. W przypadku przynależności do tej samej grupy kapitałowej wykonawca może złożyć wraz z oświadczeniem dowody, że powiązania z innym wykonawcą nie prowadzą do zakłócenia konkurencji w postępowaniu o udzielenie zamówienia.

7.1 Obowiązku, o którym mowa w pkt 7 nie stosuje się w przypadku gdy w postępowaniu zostanie złożona tylko jedna oferta.

7.2 Zamawiający dopuszcza możliwość złożenia wraz z ofertą oświadczenia o braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej, o której mowa w art. 24 ust. 1 pkt 23 ustawy (zawarte we wzorze formularza oferty), z zastrzeżeniem, że jakakolwiek zmiana w toku przedmiotowego postępowania (np. włączenie wykonawcy do grupy kapitałowej) będzie powodowała obowiązek aktualizacji takiego oświadczenia po stronie wykonawcy.

8. Wykonawca, który powołuje się na zasoby innych podmiotów, w celu wykazania braku istnienia wobec nich podstaw wykluczenia oraz spełniania, w zakresie, w jakim powołuje się na ich zasoby, warunków udziału w postępowaniu, **zamieszcza informacje o tych podmiotach** w oświadczeniach, o których mowa w pkt 1.

9. W przypadku **wspólnego ubiegania się** o zamówienie przez wykonawców oświadczenie, o którym mowa w pkt 1 pkt 2 **składa każdy z wykonawców** wspólnie ubiegających się o zamówienie.



10. W zakresie nieuregulowanym niniejszym dokumentem, zastosowanie mają przepisy rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 26 lipca 2016r. w sprawie rodzajów dokumentów, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy w postępowaniu o udzielenie zamówienia (Dz. U. z 2016r. poz. 1126).

#### **VII. Informacje o sposobie porozumiewania się zamawiającego z wykonawcami:**

1. Komunikacja między zamawiającym a wykonawcami odbywa się za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012r. Prawo pocztowe (Dz. U. z 2017r. poz. 1481 ze zm.), osobiście, za pośrednictwem posłańca, faksu lub przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2002r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2017r. poz. 1219 ze zm.).
2. Jeżeli zamawiający lub wykonawca przekazują oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje za pośrednictwem faksu lub przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2002r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną, każda ze stron na żądanie drugiej strony niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania.
3. W przypadku braku potwierdzenia otrzymania wiadomości przez wykonawcę, zamawiający domniemywa, iż pismo wysłane przez zamawiającego na numer faksu lub adres poczty elektronicznej podany przez wykonawcę zostało mu doręczone w sposób umożliwiający zapoznanie się wykonawcy z treścią pisma.
4. Osoba uprawniona do porozumiewania się z wykonawcami: Monika Panasiuk, Iwona Wysocka - Chudziak.

#### **VIII. Wymagania dotyczące wadium:**

1. Wysokość wadium ustala się w kwocie **5 000zł**.
2. Wadium wnosi się przed upływem terminu składania ofert, z oznaczeniem przedmiotowego postępowania.
3. Wadium może być wnoszone w formach określonych w art. 45 ust. 6 ustawy.
4. Wadium w pieniądzu wpłacać należy przelewem na rachunek bankowy zamawiającego:  
- nr konta: **32 1020 2791 0000 7602 0247 0219**
5. Poręczenia i gwarancje obejmować winny termin związania wykonawcy ofertą, przy czym bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.
6. Gwarancje wadium winny zawierać co najmniej bezwarunkowe i nieodwołalne w okresie obowiązywania i wymagalne na pierwsze żądanie zobowiązanie gwaranta (ubezpieczyciela, banku) do wypłaty zamawiającemu pełnej kwoty wadium w okolicznościach zatrzymania wadium - zgodnie z przepisami ustawy.

#### **IX. Termin związania ofertą:**

1. Termin związania ofertą wynosi 30 dni od upływu terminu składania ofert.
2. Wykonawca może przedłużyć termin związania ofertą.

#### **X. Opis sposobu przygotowania oferty:**

1. Ofertę wraz z załącznikami należy sporządzić z zachowaniem formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. Zamawiający żąda wskazania przez wykonawcę w ofercie części zamówienia, których wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcom, i podania przez wykonawcę firm podwykonawców.
3. Dokumenty i oświadczenia wymagane od wykonawców w przedmiotowym postępowaniu, na etapie składania ofert:
  - 1) wypełniony formularz oferty z określeniem:
    - a) oferowanej **łącznej ceny** za wykonanie przedmiotu zamówienia,
    - b) **jednostkowej ceny ryczałtowej** brutto za 1 miesiąc świadczenia usług;
  - 2) oświadczenia wymienione w rozdziale VI pkt 1 i 4.
4. Złożenie oferty wyraża stanowczą wolę wykonawcy do zawarcia umowy na warunkach określonych w SIWZ.
5. Oferta musi być podpisana przez osoby uprawnione do reprezentowania wykonawcy w obrocie gospodarczym zgodnie z aktem rejestracyjnym i wymogami ustawowymi, bądź przez osobę upoważnioną.
6. Jeżeli osoba/osoby podpisująca ofertę działa na podstawie pełnomocnictwa, to z jego treści musi jednoznacznie wynikać uprawnienie do podpisania oferty.
7. Zamawiający żąda przedłożenia wraz z ofertą oryginału dokumentu pełnomocnictwa lub jego kopii poświadczonych notarialnie, o ile prawo do podpisania oferty nie wynika z innych dokumentów złożonych wraz z ofertą.
8. Dokumenty sporządzone w języku obcym muszą być złożone wraz z tłumaczeniem na język polski.
9. Zaleca się żeby wszystkie zapisane strony oferty z załącznikami były ponumerowane i spięte w sposób zapobiegający dekompletacji jej zawartości.
10. Oferta musi być wypełniona w sposób czytelny, niezmywalnym tuszem, atramentem, wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty muszą być parafowane przez wykonawcę.
11. W przypadku sporządzania oferty i załączników na innych drukach niż formularze załączone do niniejszej specyfikacji, należy zachować zakres danych zgodny z wymaganiami zamawiającego.
12. Ofertę wraz z załącznikami należy umieścić w zamkniętym opakowaniu opisanym nazwą i adresem wykonawcy, uniemożliwiającym odczytanie zawartości bez uszkodzenia tego opakowania.
13. Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych.



#### **XI. Miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert:**

1. Ofertę należy złożyć w siedzibie zamawiającego przy pl. Jana Pawła II 6 w Karlinie (w sekretariacie) **w terminie do dnia 4.09.2018r. do godziny 12:30** z adnotacją: „**Oferta - nie otwierać przed upływem terminu otwarcia ofert - postępowanie nr GG.271.1.2018.MP**”.
2. Otwarcie ofert nastąpi 15 minut po upływie terminu składania ofert, o którym mowa w pkt 1, w siedzibie zamawiającego przy pl. Jana Pawła II 6 w Karlinie, w pokoju nr 9.
3. Wykonawca może przed upływem terminu składania ofert zmienić lub wycofać ofertę:
  - 1) wykonawca może dokonać zmiany oferty, powiadamiając zamawiającego o tym fakcie według takich samych zasad, jak składana oferta, oznaczając zamknięte opakowanie napisem „zmiana”, które zostanie otwarte przy otwieraniu oferty tego wykonawcy i po stwierdzeniu poprawności procedury dokonywania zmian, zostanie dołączona do oferty;
  - 2) wykonawca może wycofać ofertę, powiadamiając zamawiającego o tym fakcie według takich samych zasad jak składana oferta, oznaczając zamknięte opakowanie napisem „wycofanie”, które zostanie otwarte w pierwszej kolejności, po potwierdzeniu poprawności procedury wycofania oferty i zgodności z danymi zamieszczonymi na opakowaniu oferty tego wykonawcy. Opakowanie zawierające ofertę wycofaną nie będzie w tym dniu otwierane.
4. Niezwłocznie **po otwarciu ofert zamawiający zamieści na stronie internetowej informacje**, o których mowa w art. 86 ust. 5 ustawy.

#### **XII. Opis sposobu obliczenia ceny:**

1. Wykonawca zobowiązany jest podać **w ofercie łączną cenę brutto za wykonanie przedmiotu zamówienia** (podając ją w zapisie liczbowym), uwzględniając podatek od towarów i usług w stawce właściwej na dzień złożenia oferty, **będącą iloczynem jednostkowej ceny ryczałtowej brutto za 1 miesiąc świadczenia usług i ilości miesięcy objętych przedmiotem zamówienia (15 miesięcy) oraz jednostkową cenę ryczałtową brutto za 1 miesiąc świadczenia usług.**
2. Wykonawca, w celach informacyjnych, wraz z ofertą składa informację, że wybór oferty będzie prowadzić do powstania u zamawiającego obowiązku podatkowego, wskazując nazwę (rodzaj) usługi, której świadczenie będzie prowadzić do jego powstania, oraz wskazując jej wartość bez kwoty podatku **albo** informację o tym, że wybór oferty nie będzie prowadzić do powstania u zamawiającego obowiązku podatkowego (zawartą we wzorze formularza oferty).

#### **XIII. Opis kryterium, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty i sposób oceny ofert:**

Przy wyborze najkorzystniejszej oferty zamawiający będzie się kierował jedynym kryterium, jakim jest najniższa cena.

#### **XIV. Informacje o formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty, w celu zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego:**

1. Wykonawca w miejscu i terminie wyznaczonym przez zamawiającego zobowiązany jest zgłosić się w celu zawarcia umowy.
2. W przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, jeżeli ich oferta zostanie wybrana, zamawiający żąda dostarczenia umowy regulującej współpracę tych wykonawców przed zawarciem umowy.

#### **XV. Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy:**

Zamawiający nie wymaga wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

#### **XVI. Zmiany umowy:**

Szczegółowe uregulowania możliwości zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy, określa § 14 wzoru umowy.

#### **XVII. Pozostałe informacje:**

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 4.5.2016r. str. 1), dalej „RODO”, zamawiający informuje, że:

- 1) administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Gmina Karlino z siedzibą - Urząd Miejski w Karlinie, pl. Jana Pawła II 6, 78-230 Karlino;
- 2) dane kontaktowe inspektora ochrony danych osobowych - adres e-mail: iod@karlino.pl;
- 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z przedmiotowym postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego;
- 4) odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 8 oraz art. 96 ust. 3 ustawy;



- 5) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 97 ust. 1 ustawy, przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli czas trwania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały czas trwania umowy;
- 6) obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach ustawy, związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego; konsekwencje niepodania określonych danych wynikają z ustawy;
- 7) w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;
- 8) posiada Pani/Pan:
  - a) na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących,
  - b) na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych,
  - c) na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO (prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego),
  - d) prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;
- 9) nie przysługuje Pani/Panu:
  - a) w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych,
  - b) prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO,
  - c) na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

### **XVIII. Środki ochrony prawnej:**

Wykonawcy, a także innemu podmiotowi, jeżeli ma lub miał interes w uzyskaniu przedmiotowego zamówienia oraz poniósł lub może ponieść szkodę w wyniku naruszenia przez zamawiającego przepisów ustawy, przysługują środki ochrony prawnej określone w dziale VI ustawy, w szczególności:

- 1) odwołanie (do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej, zwanej dalej „Izbą”) wnosi się w terminie 5 dni od dnia przesłania informacji o czynności zamawiającego stanowiącej podstawę jego wniesienia - jeżeli zostały przesłane w sposób określony w art. 180 ust. 5 zdanie drugie ustawy, albo w terminie 10 dni - jeżeli zostały przesłane w inny sposób;
- 2) odwołanie wobec treści ogłoszenia o zamówieniu a także wobec postanowień specyfikacji istotnych warunków zamówienia wnosi się w terminie 5 dni od dnia zamieszczenia ogłoszenia w Biuletynie Zamówień Publicznych lub SIWZ na stronie internetowej;
- 3) odwołanie wobec czynności innych niż określone w pkt 1 i 2 wnosi się w terminie 5 dni od dnia, w którym powzięto lub przy zachowaniu należytej staranności można było powziąć wiadomość o okolicznościach stanowiących podstawę jego wniesienia;
- 4) odwołanie, w przypadku, gdy zamawiający nie przesłał zawiadomienia o wyborze oferty najkorzystniejszej, wnosi się nie później niż w terminie 15 dni od dnia zamieszczenia w Biuletynie Zamówień Publicznych ogłoszenia o udzieleniu zamówienia lub nie później niż w terminie 1 miesiąca od dnia zawarcia umowy, jeżeli zamawiający nie zamieścił w Biuletynie Zamówień Publicznych ogłoszenia o udzieleniu zamówienia;
- 5) na orzeczenie Izby stronom oraz uczestnikom postępowania odwoławczego przysługuje skarga do sądu, którą wnosi się do sądu okręgowego właściwego dla siedziby albo miejsca zamieszkania zamawiającego, za pośrednictwem Prezesa Izby, w terminie 7 dni od dnia doręczenia orzeczenia Izby.

### **XIX. Załączniki do niniejszej specyfikacji:**

1. Wzór formularza oferty.
2. Projekt umowy
3. Opis przedmiotu zamówienia.
4. Wzory oświadczeń.
5. Wzór wykazu wykonanych zamówień.
6. Wzór wykazu osób.
7. Wykaz wyposażenia.
8. Rzuty kondygnacji.

Karlino, dnia 23.08.2018r.

Zatwierdził:

**Burmistrz**  
  
**Waldemar Miško**



OFERTA DOTYCZĄCA ZAMÓWIENIA NR GG.271.1.2018.MP

Nazwa (firma) i adres pocztowy wykonawcy/wykonawców w przypadku oferty wspólnej:

.....  
.....  
(w przypadku oferty wspólnej należy poniżej podać pozostałe dane dotyczące pełnomocnika wykonawców)

NIP ..... faks .....

tel ..... e-mail ..... @.....

**Zamawiający:** Gmina Karlino, pl. Jana Pawła II 6, 78-230 Karlino.

**Nazwa zamówienia:** zarządzanie Regionalnym Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie.

1. Stosownie do ogłoszenia o zamówieniu oraz specyfikacji istotnych warunków zamówienia, zwanej dalej "SIWZ", oferujemy wykonanie całego przedmiotu zamówienia:

**- za łączną cenę w wysokości .....zł brutto,**

uwzględniając podatek od towarów i usług, **będącą iloczynem jednostkowej ceny ryczałtowej brutto za 1 miesiąc świadczenia usług i ilości miesięcy** objętych przedmiotem zamówienia (15 miesięcy), **która wynosi:**

**- ..... zł brutto/1 miesiąc.**

2. Oświadczamy, iż spełniamy warunki udziału w postępowaniu.

3. Oświadczamy, że akceptujemy w całości wszystkie warunki zawarte w SIWZ i nie wnosimy do niej zastrzeżeń, zapoznaliśmy się z przedmiotem zamówienia oraz zdobyliśmy konieczne informacje do złożenia oferty, uznając je za wystarczającą podstawę do realizacji przedmiotu zamówienia.

4. **W celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu polegamy na zasobach następującego/ych podmiotu/ów** (jeżeli dotyczy):

.....  
w następującym zakresie: .....

.....  
(wskazać podmiot i określić odpowiedni zakres dla wskazanego podmiotu).

5. **Oświadczamy, że nie należymy/reprezentowany** przeze mnie podmiot nie należy do tej samej **grupy kapitałowej**, o której mowa w art. 24 ust. 1 pkt 23 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017r. poz. 1579 ze zm.), w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2018r. poz. 798 ze zm.)\*.

6. Oświadczamy, że wybór naszej oferty nie będzie prowadzić do powstania u zamawiającego obowiązku podatkowego\*.

7. Oświadczamy, że wypełniliśmy obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 4.5.2016r. str. 1) wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskaliśmy w celu ubiegania się o udzielenie zamówienia publicznego w niniejszym postępowaniu\*.

8. Oświadczamy, że wszystkie informacje podane w powyższych oświadczeniach są aktualne i zgodne z prawdą oraz zostały przedstawione z pełną świadomością konsekwencji wprowadzenia zamawiającego w błąd przy przedstawianiu informacji.

9. **Wykaz części zamówienia**, których wykonanie zamierzamy powierzyć podwykonawcy wraz z podaniem **firm podwykonawców** (jeżeli dotyczy):.....

**Miejscowość ....., data .....2018r.**

.....  
**podpis osoby(osób) uprawnionej(ych)  
do reprezentowania wykonawcy**

Załącznikami do niniejszej oferty są:



- |  |                |
|--|----------------|
| - <u>oświadczenie o braku podstaw do wykluczenia</u>   | - zał. nr 1    |
| - dowód wniesienia wadium  | - zał. nr ...* |
| - zobowiązanie innych podmiotów do oddania do dyspozycji wykonawcy niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia | - zał. nr ...* |
| - informacja, że wybór oferty będzie prowadzić do powstania u zamawiającego obowiązku podatkowego                        | - zał. nr ...* |
| - pełnomocnictwo   | - zał. nr ...* |
| - inne: - .....  | - zał. nr ...* |
| - .....  | - zał. nr ...* |

Uwaga: \* - niepotrzebne skreślić



**OŚWIADCZENIE WYKONAWCY  
O BRAKU PODSTAW DO WYKLUCZENIA  
(postępowanie nr GG.271.1.2018.MP)**

Ja, niżej podpisany\*

.....  
.....  
działając w imieniu i na rzecz wykonawcy:  
**nazwa (firma)**

oświadczam, iż:

- nie podlegam wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na podstawie art. 24 ust 1 pkt 12-23 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017r. poz.1579 ze zm.) zwanej dalej "ustawą"\*\*\*,

- nie podlegam wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 24 ust. 5 ustawy w zakresie określonym w rozdziale Va specyfikacji istotnych warunków zamówienia\*\*,

- zachodzą w stosunku do mnie podstawy wykluczenia z postępowania na podstawie art. .... ustawy\*\*\*  
(podać mającą zastosowanie podstawę wykluczenia spośród wymienionych w art. 24 ust. 1 pkt 13-14, 16-20 lub art. 24 ust. 5 ustawy).  
Jednocześnie oświadczam, że w związku z ww. okolicznością, na podstawie art. 24 ust. 8 ustawy podjąłem następujące środki naprawcze:

.....  
.....  
**- następujące/le podmiot/ty, na którego/ych zasoby powołuję się w niniejszym postępowaniu\*\*\*,**

tj.: .....  
**(podać pełną nazwę/firmę, adres, a także w zależności od podmiotu: NIP/PESEL, KRS/CEiDG)**  
nie podlega/ją wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia,

- oświadczamy, że wszystkie informacje podane w powyższych oświadczeniach są aktualne i zgodne z prawdą oraz zostały przedstawione z pełną świadomością konsekwencji wprowadzenia zamawiającego w błąd przy przedstawianiu informacji.

**Miejscowość ....., data .....2018r.**

.....  
**podpis osoby(osób) uprawnionej(ych)  
do reprezentowania wykonawcy**

Uwaga:

\* - w przypadku składania oferty przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia publicznego oświadczenie składa każdy z wykonawców oddzielnie,

\*\* - niepotrzebne skreślić

\*\*\* - należy wypełnić jeżeli ma zastosowanie



OŚWIADCZENIE WYKONAWCY

**O PRZYNALEŻNOŚCI LUB BRAKU PRZYNALEŻNOŚCI DO TEJ SAMEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ**

(zwanej dalej „grupą kapitałową”), o której mowa w art. 24 ust. 1 pkt 23 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017r. poz. 1579 ze zm.) zwanej dalej „ustawą Pzp”, w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2018r. poz. 798 ze zm.),

**(postępowanie nr GG.271.1.2018.MP)**

My, niżej podpisani\*

.....  
.....

działając w imieniu i na rzecz wykonawcy:  
nazwa (firma) i adres pocztowy

.....  
.....

- **oświadczamy, że nie należymy/** reprezentowany przeze mnie podmiot nie należy do tej samej grupy kapitałowej z wykonawcami, którzy złożyli odrębne oferty w przedmiotowym postępowaniu o udzielenie zamówienia\*\*.

- **oświadczamy, że należymy/** reprezentowany przeze mnie podmiot należy do tej samej grupy kapitałowej z wykonawcą, który złożył odrębną ofertę w przedmiotowym postępowaniu o udzielenie zamówienia\*\*\*:

.....

W związku z ww. okolicznością, na podstawie art. 24 ust. 11 ustawy Pzp, składamy wraz z oświadczeniem następujące dowody, że powiązania z ww. wykonawcą, nie prowadzą do zakłócenia konkurencji w przedmiotowym postępowaniu o udzielenie zamówienia\*\*\*:

.....  
.....

Miejscowość ....., data .....2018r.

.....  
**podpis osoby(osób) uprawnionej(ych)**  
**do reprezentowania wykonawcy**

Uwaga:

\* - w przypadku składania oferty przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia publicznego oświadczenie składa każdy z wykonawców oddzielnie,

\*\* - **niepotrzebne skreślić,**

\*\*\* - należy wypełnić jeżeli ma zastosowanie - w przypadku przynależności do tej samej grupy kapitałowej z wykonawcą, który złożył odrębną ofertę w przedmiotowym postępowaniu należy podać jego nazwę (firmę) i adres pocztowy.



Nazwa (firma) wykonawcy i adres pocztowy:

.....  
**Wykaz usług** wykonanych a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych również wykonywanych, w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wraz z podaniem ich przedmiotu (powierzchni użytkowej, kubatury) dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi zostały wykonane:

Lp.	Przedmiot usług o powierzchni użytkowej i kubaturze przekraczającej wielkości, o których mowa w warunkach udziału w postępowaniu nr GG.271.1.2018.MP dotyczących zdolności technicznej lub zawodowej	powierzchnia użytkowa (m <sup>2</sup> )	kubatura (m <sup>3</sup> )	Daty wykonania	Podmioty (na rzecz których usługi te zostały wykonane lub są wykonywane)
1					
...					

**Do wykazu należy załączyć dowody** określające czy te usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego usługi były wykonywane, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych są wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przy czyni o obiektywnym charakterze wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów - oświadczenie wykonawcy; w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych nadal wykonywanych referencje bądź inne dokumenty potwierdzające ich należyte wykonywanie powinny być wydane nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.

**Miejscowość**..... **data** .....**2018r.**

.....  
**podpis osoby(osób) uprawnionej(ych)**  
**do reprezentowania wykonawcy**



Nazwa (firma) wykonawcy i adres pocztowy:

.....

**Wykaz osób, o których mowa w warunkach udziału w postępowaniu nr GG.271.1.2018.MP**, skierowanych przez wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, odpowiedzialnych za wykonanie usług, wraz z informacjami na temat ich doświadczenia (zakresu wykonanych usług oraz odpowiednio okresu zarządzania obiektami użyteczności publicznej i ilości zorganizowanych lub współorganizowanych imprez masowych o charakterze sportowym) oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami:

Lp.	Imię i nazwisko	Doświadczenie (zakres wykonanych usług)	Doświadczenie (odpowiednio okres zarządzania obiektami użyteczności publicznej i ilość zorganizowanych lub współorganizowanych imprez masowych o charakterze sportowym)	Podstawa do dysponowania tą osobą
1	- osoby posiadającej doświadczenie w zakresie zarządzania obiektami użyteczności publicznej: .....			
2	- osoby posiadającej doświadczenie w organizacji lub współorganizacji imprez masowych o charakterze sportowym: .....			
...				

Miejscowość..... data .....2018r.

.....  
podpis osoby(osób) uprawnionej(ych)  
do reprezentowania wykonawcy







## UMOWA NR GG.271.1.2018.MP

zawarta w dniu ..... 2018 r. w Karlinie pomiędzy:

Gminą Karlino, pl. Jana Pawła II 6, 78-230 Karlino, NIP: 672-20-35-436, w imieniu i na rzecz której działa Burmistrz Waldemar Miško, przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy Lucyny Szymeckiej, zwana dalej „Zamawiającym”,

a ....., zwanym dalej „Wykonawcą”, zaś wspólnie zwanymi w dalszej części umowy „stronami”, w rezultacie dokonania wyboru oferty wykonawcy, złożonej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego, na podstawie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017r. poz.1579 ze zm.) zwanej dalej „ustawą Pzp” (dalej: „przetarg”), została zawarta umowa następującej treści:

### § 1

1. Przedmiotem Umowy jest świadczenie usług zarządzania kompleksem sportowo-rekreacyjnym pn. Regionalne Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie (dalej: „Centrum”), powstałym 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”.

2. W skład Centrum wchodzi:

- 1) Nieruchomość gruntowa stanowiąca własność Zamawiającego, położona w Karlinie, obręb nr 004 m. 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>;
- 2) Nieruchomość gruntowa będąca w użyczeniu Zamawiającego na podstawie umowy użyczenia zawartej z Zarządem Dróg Powiatowych w Białogardzie, położona w Karlinie, obręb nr 004 m. 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 wszystkimi 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 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).

3. Część wyżej wymienionej nieruchomości wraz z wyposażeniem oddana została w najem przez Zamawiającego tj. :

- 1) 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) do dnia 31.03.2021 r.
- 2) zespół pomieszczeń kręgielni (kręgielnia 4-torowa z zapleczem gastronomicznym) o pow. użytkowej 516,47 m<sup>2</sup> (pomieszczenia oznaczone numerami od 81 – 99) do dnia 14.05.2021 r.,
- 3) sala zabaw dla dzieci tzw. Małpi gaj o pow. użytkowej 67,58 m<sup>2</sup> (pomieszczenia oznaczone numerami 6, 6Ai 7) do dnia 19.02.2021 r.
- 4) pomieszczenia biurowe o pow. użytkowej 52,40 m<sup>2</sup> (oznaczone numerami 55, 56, 57 i 58) do dnia 07.01.2021 r.
- 5) pomieszczenia gabinetu kosmetycznego o pow. 42,38 m<sup>2</sup> (oznaczone numerami 119 i 120) do dnia 30.04.2021 r.
- 6) pomieszczenia biurowe o pow. 21,21 m<sup>2</sup> (oznaczone numerem 116) do dnia 20.02.2021 r.

Wykonawca obowiązany będzie zarządzać również w/w pomieszczeniami oraz honorować prawa najemców, wynikających z zawartych umów najmu oraz zobowiązany będzie do stałego nadzoru nad prawidłowym wykonywaniem obowiązków Najemcy wynikających z zawartych umów najmu.

4. Wykonawca obowiązany jest przestrzegać prawa osób korzystających z Karlińskiej Karty Rodziny 3+ w przypadku podjęcia przez Radę Miejską w Karlinie uchwały dotyczącej przyznania ulg w zakresie korzystania w obiekcie posiadaczom Karlińskiej Karty Rodziny 3+ .

### § 2

1. Zamawiający zleca, a Wykonawca przyjmuje do wykonania na rzecz Zamawiającego usługę polegającą na kompleksowym zarządzaniu Centrum, w tym także organizowaniu i/lub pozyskiwaniu imprez o charakterze sportowym, kulturalnym, komercyjnym, widowiskowym, koncertów, targów, działań integracyjnych skierowanych na aktywizację społeczną i zawodową osób niepełnosprawnych oraz oddawaniu w najem lub dzierżawę części lub całości Centrum przy uwzględnieniu warunków zawartych w Umowie oraz specyfikacji istotnych warunków zamówienia dla Przetargu (dalej: „SIWZ”). Czynności wskazane powyżej stanowią przedmiot Umowy (dalej: „Przedmiot Umowy”).



2. Zamawiający upoważnia Wykonawcę do występowania w jego imieniu i na jego rzecz wobec osób trzecich we wszystkich sprawach dotyczących zarządzania Centrum, nie zastrzeżonych właściwymi przepisami do wyłącznej właściwości Zamawiającego.
3. Wykonawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny Centrum i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
4. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za zarządzanie Centrum. Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów prawa oraz orzeczeń właściwych organów Wykonawcę obowiązuje tajemnica zawodowa obejmująca wszelkie informacje związane z realizacją umowy.
5. Wykonawca będzie wykonywał Przedmiot Umowy z zachowaniem:
  - a) najwyższej staranności obowiązującej przy wykonywaniu tego typu usług,
  - b) zasad sztuki oraz reguł etyki zawodowej obowiązującej przy wykonywaniu tego typu usług,
  - c) zasad wynikających z przepisów prawa, w tym aktów prawa miejscowego obowiązujących na terenie Zamawiającego,
  - d) norm i wytycznych stosowanych w związku ze współfinansowaniem budowy Centrum ze środków przyznanych w ramach programu, o którym mowa w § 1 ust. 1 umowy.

## **II. Obowiązki Wykonawcy**

### **§ 3**

1. Wykonawca zobowiązuje się zarządzać Centrum zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w Przedmiocie Umowy, warunkami Umowy oraz zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
2. Do obowiązków 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.),
  - 2) dokonywanie napraw, konserwacji i remontów niezbędnych do zachowania Centrum i jego wyposażenia w stanie nie pogorszonego, 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 nie pogorszonego 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 itp.,
  - 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 tabeli 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) prowadzenie prac w zakresie pielęgnacji zieleni/trawników na terenie zarządzanego Centrum oraz w zakresie utrzymania czystości i porządku infrastruktury towarzyszącej, utrzymanie nieruchomości w okresie zimowym polegającym na usuwaniu zagrożeń spowodowanych opadami śniegu i oblodzeniem powierzchni, usuwanie pozostałości materiałów szorstkich i błota pośniegowego, usuwanie z dachu sopli i zwalów śniegu,
  - 11) utrzymanie czystości i porządku w obiekcie oraz zapewnienie sprawności zamontowanego tam sprzętu,
  - 12) zatrudnienie niezbędnego personelu na potrzeby realizacji Przedmiotu Umowy oraz zapewnienie obsługi Centrum w czasie jego użytkowania, w tym zapewnienie bezpieczeństwa jego użytkownikom, między innymi przez stałą obecność wykwalifikowanego personelu,



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 załączonym opisie przedmiotu zamówienia; 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 okresowych planów i harmonogramów użytkowania obiektu. Wykonawca jest zobowiązany do uwzględnienia w przygotowywanych planach i harmonogramach zasad określonych w pkt 13; Wykonawca zobowiązany jest w okresie obowiązywania umowy, na żądanie Zamawiającego przedstawić Zamawiającemu 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 i prowadzenie rejestrów 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, udostępnianych na żądanie Zamawiającego,

16) przyjęcie do eksploatacji i wzięcie odpowiedzialności materialnej za powierzone mienie będące wyposażeniem Centrum, w tym jego konserwacja i serwis,

17) prowadzenie książki obiektu, ewidencji i dokumentacji wynikających z prawa budowlanego oraz innych przepisów, książek serwisowych oraz księgi inwentarzowej,

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,

23) kompleksowa obsługa ścianki wspinaczkowej oraz kortu do squash,

24) udostępnienie na żądanie Zamawiającego wszelkiej dokumentacji związanej z realizacją obowiązków, o których mowa w § 3,

3. Zamawiający i Wykonawca mogą dokonywać zmian w harmonogramie korzystania z obiektu, o którym mowa w ust. 2 pkt 14 na zasadzie porozumienia stron. Zmiany w szczególności mogą dotyczyć przesunięć lub zamiany terminów, korzystania z przedmiotu umowy przez wszystkich użytkowników.

4. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia funkcjonowania przedmiotu umowy przez 50 tygodni w roku przez co najmniej 10 -12 godzin dziennie.

5. Wykonawca zobowiązany jest do zaakceptowania i używania nazwy nadanej Centrum przez Zamawiającego.

6. Koszty wynikające z czynności określonych w ust. 1 i 2 są kosztami wykonywania usługi zarządzania przedmiotem umowy i w całości obciążają Wykonawcę.

7. Do obowiązków Wykonawcy w zakresie odpłatnego udostępniania Centrum wraz z obsługą techniczną i organizacyjną na warunkach rynkowych należy wykonywanie w imieniu Zamawiającego wszystkich czynności związanych z wynajmem i dzierżawą części lub całego Centrum na zasadach rynkowych z zachowaniem równego traktowania podmiotów. Przedmiotem najmu lub dzierżawy mogą być również urządzenia stanowiące wyposażenie obiektu, jak również powierzchnia reklamowa.

8. Warunki dzierżawy lub najmu części lub całości obiektu będącego przedmiotem umowy podlegają ograniczeniom wynikającym z niniejszej Umowy oraz ograniczeniom wynikającym z norm i wytycznych stosowanych w związku ze współfinansowaniem budowy Centrum ze środków przyznanych w ramach programu, o którym mowa w § 1 ust. 1 Umowy.

9. Wykonawca obowiązany jest stosować cennik najmu i dzierżawy części, całości Centrum, wyposażenia oraz cennik usług świadczonych w Centrum, określonych w zarządzeniu nr 14/2018 Burmistrza Karlina z dnia 13 lutego 2018 r. zmieniającym zarządzenie nr 115/2014 Burmistrza Karlina z dnia 31 października 2014 r. w sprawie ustalenia wysokości cen i opłat za korzystanie z Regionalnego Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie.



10. Wykonawca zgłasza na piśmie propozycje zmiany wysokości cen i opłat za korzystanie z Regionalnego Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie wraz z ich uzasadnieniem i przedkłada je Zamawiającemu do akceptacji; Zamawiający rozpatrzy zgłoszone propozycje oraz uwzględni je lub nie podejmując stosowne zmiany zarządzenia, o czym poinformuje Wykonawcę w formie pisemnej.

11. Określając wysokość czynszu dzierżawy lub najmu Wykonawca obowiązany jest uwzględnić zasady rynkowe oraz obowiązany jest obciążyć dzierżawcę lub najemcę opłatami eksploatacyjnymi związanymi z dzierżawą lub najmem, w tym z korzystaniem z części wspólnych Centrum.

12. Warunki oddawania w dzierżawę lub najem części lub całości Centrum na okres dłuższy niż jeden miesiąc Wykonawca uzgadnia na piśmie z Zamawiającym. W razie naruszenia powyższego obowiązku Zamawiający może Umowę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

13. Wykonawca bez pisemnej zgody Zamawiającego nie może umieszczać reklam na elewacji zewnętrznej Centrum. Umieszczanie reklam i billboardów na terenie przedmiotu umowy poza obiektem Centrum wymaga poinformowania Zamawiającego.

14. Wykonawca obowiązany jest przekazywać Zamawiającemu kopię każdej zawartej w jego imieniu umowy w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia. Wykonawca zobowiązany jest do wystawiania faktur VAT w imieniu Zamawiającego, na podstawie odrębnego upoważnienia.

15. Przychody z wynajmu i dzierżaw określonych w ust. 7 należą do Zamawiającego. Należności wynikające z zawartych przez Wykonawcę w imieniu Zamawiającego umów najmu lub dzierżawy będą płatne na wskazane przez Zamawiającego w upoważnieniu konto w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. Wykonawca ma prawo poza czynszem za wynajem lub dzierżawę należną Zamawiającemu pobierać opłaty za usługę organizacyjną od organizatorów imprez innych niż Zamawiający. Opłata na rzecz Wykonawcy za usługę organizacyjną świadczoną na rzecz Zamawiającego za imprezy organizowane przez Zamawiającego zawiera się w wynagrodzeniu za zarządzanie i administrowanie określonym w § 4 ust. 1 Umowy.

16. W przypadku imprez organizowanych przez Wykonawcę, wnosi on czynsz na rzecz Zamawiającego za czas wynajmu lub dzierżawy wykorzystywanych obiektów wg zasad określonych w zarządzeniu Burmistrza Karlina w sprawie ustalenia wysokości cen i opłat za korzystanie z Regionalnego Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie. Wykonawca obowiązany jest wystąpić na piśmie do Zamawiającego o zawarcie umowy najmu lub dzierżawy i zawrzeć z Zamawiającym odrębną umowę.

17. Bez pisemnej zgody Zamawiającego Wykonawca nie może czynić w Centrum jakichkolwiek zmian. Zamawiający może nie wyrazić zgody na proponowane zmiany, jeśli byłyby one sprzeczne z warunkami finansowania i zapewnieniem trwałości projektu „Budowa Regionalnego Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie”, finansowanego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Zachodniopomorskiego, zagrażały osiągnięciu wskaźników celu i rezultatu tego projektu lub byłyby sprzeczne z interesem Zamawiającego jako właściciela przedmiotu umowy, naruszały dobre obyczaje, godziły w powagę i dobre imię Zamawiającego, zagrażały prawidłowości eksploatacji obiektu, byłyby sprzeczne z Umową lub przeznaczeniem Centrum lub naruszały prawa osób trzecich, w tym prawa autorskie projektantów obiektu.

18. W przypadku dokonania przez Wykonawcę zmian w Centrum Zamawiający zastrzega, że po zakończeniu obowiązywania Umowy nie będzie ponosił kosztów związanych z tymi zmianami. Wykonawca po zakończeniu obowiązywania Umowy będzie mógł odłączyć od Centrum i zabrać poniesione nakłady, jeśli nie są trwale z nim połączone, przywrócić miejsca odłączenia do stanu pierwotnego albo za zgodą Zamawiającego pozostawić ulepszenia, bez prawa do zapłaty z tego tytułu. Wykonawcy nie należy się zwrot nakładów na ulepszenia, które trwale są związane z Centrum.

19. Po zakończeniu obowiązywania Umowy Wykonawca zwróci Zamawiającemu Centrum w stanie niepogorszonym - poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowej eksploatacji i zasad prawidłowej gospodarki.

### § 3a

1. Strony potwierdzają, że wykonawca przed zawarciem umowy dostarczył zamawiającemu, poświadczoną za zgodność z oryginałem przez wykonawcę lub osobę upoważnioną, kopię polisy wraz z dowodem opłaty składki, a w przypadku jej braku, innego dokumentu potwierdzającego, że **wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na kwotę co najmniej 200 000zł.**

2. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania wysokości sumy gwarancyjnej oraz zakresu ochrony ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej, o której mowa w ust. 1, przez cały okres obowiązywania umowy.

3. W przypadku wygaśnięcia ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1, wykonawca - bez wzywania przez zamawiającego, zobowiązany jest przedłożyć zamawiającemu, przed jego wygaśnięciem, oryginał dokumentu potwierdzającego zawarcie nowej umowy ubezpieczenia z wymaganą przez zamawiającego wysokością sumy gwarancyjnej oraz zakresem ochrony ubezpieczeniowej na pozostały okres obowiązywania umowy.

4. W przypadku nie przedłożenia zamawiającemu dokumentu, o którym mowa w ust. 1, przed



wygaśnięciem jego ważności, wykonawca zobowiązany jest wstrzymać wykonywanie przedmiotu umowy do czasu dostarczenia nowego ubezpieczenia, a zamawiający ma prawo od umowy odstąpić.

5. W przypadku wykonania przedmiotu zamówienia przy pomocy podwykonawców, wykonawca zobowiązany jest do rozszerzenia zakresu ubezpieczenia o szkody mogące powstać w wyniku działań lub zaniechania działań przez podwykonawców.

6. Wykonawca zobowiązany jest do pokrycia wszelkich kwot nieuznanych przez zakład ubezpieczeń, udziałów własnych i fransyz do pełnej kwoty roszczenia poszkodowanego lub likwidacji zaistniałej szkody.

#### § 3b

1. Zamawiający w przedmiotowym postępowaniu stosuje klauzulę społeczną, o której mowa w art. 29 ust. 3a ustawy Pzp.

2. Wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca, do wykonania czynności w zakresie realizacji zamówienia, o których mowa w rozdziale III pkt 6 SIWZ, zobowiązuje się zatrudnić na umowę o pracę osoby wskazane **w załączniku nr ...** do umowy pn. „Wykaz pracowników świadczących pracę na podstawie umowy o pracę”.

3. Wykonawca zobowiązuje się, że osoby wskazane w wykazie, o którym mowa w ust. 2, będą w okresie realizacji umowy zatrudnione na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974r. - Kodeks pracy (Dz. U. z 2018r., poz. 917 ze zm.).

4. Wykonawca zobowiązany jest każdorazowo na żądanie zamawiającego, w terminie wskazanym przez zamawiającego nie krótszym niż 3 dni robocze, przedłożyć do wglądu zanonimizowane (pozbawione danych osobowych pracowników) kopie umów o pracę zawartych przez wykonawcę, podwykonawcę lub dalszego podwykonawcę z pracownikami świadczącymi pracę.

5. Za niedopełnienie wymogu, o którym mowa w ust. 2, wykonawca zapłaci zamawiającemu karę umowną w wysokości stanowiącej iloczyn kwoty 2000zł i liczby miesięcy w okresie realizacji umowy, w których nie dopełniono przedmiotowego wymogu - za każde zdarzenie.

6. Zmiana pracownika świadczącego pracę na podstawie umowy o pracę skutkuje zmianą treści załącznika, o którym mowa w ust. 2, i nie wymaga zawierania przez strony aneksu do umowy.

#### § 3c

1. Wykonawca zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy siłami własnymi lub przy pomocy podwykonawców, za których działania lub zaniechania działań ponosi pełną odpowiedzialność.

2. Wykonanie prac w podwykonawstwie nie zwalnia wykonawcy z odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z umowy i obowiązujących przepisów prawa.

3. Wykonawca do składanej faktury zobowiązany jest dołączyć oświadczenie o wyłącznym wykonywaniu prac siłami własnymi lub informację o podwykonawcach, których prace zostały objęte składaną fakturą, wraz z wartością tych prac. Przy składaniu faktury wykonawca zobowiązany jest dołączyć oświadczenia swoich podwykonawców i ich dalszych podwykonawców, o uregulowaniu zobowiązań finansowych za wykonane prace, objęte dotychczasowymi fakturami. Zamawiający ma prawo zatrzymać płatność faktury wykonawcy, do czasu złożenia powyższych oświadczeń podwykonawców lub dalszych podwykonawców. Wykonawca ponosi skutki ewentualnego zatrzymania płatności przez zamawiającego, z powodu nie dołączenia do faktury w/w oświadczeń podwykonawców lub dalszych podwykonawców.

4. Strony zgodnie postanawiają, że w wypadku, gdyby zamawiający został zobowiązany do uiszczenia na rzecz podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy jakiegokolwiek wynagrodzenia należnego temu podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy od wykonawcy, wykonawca zobowiązuje się zwolnić zamawiającego z obowiązku świadczenia, płacąc odpowiednią kwotę na rzecz podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy. W wypadku natomiast, gdyby zamawiający uiszczył na rzecz podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy kwotę wynagrodzenia należnego temu podwykonawcy lub dalszemu podwykonawcy od wykonawcy, wówczas wykonawca zobowiązuje się do zwrotu zamawiającemu całej tej kwoty, nie później niż w terminie 7 dni od otrzymania wezwania, a to pod rygorem pomniejszenia wynagrodzenia wykonawcy o tę kwotę, ewentualnie dochodzenia wskazanych roszczeń na drodze sądowej - w tym przypadku zamawiającego nie obciążają odsetki ustawowe wynikające z zawartych umów.

#### § 4

1. Zamawiający zobowiązuje się zapłacić Wykonawcy za zarządzanie przedmiotem umowy, o którym mowa w § 1, wynagrodzenie w wysokości netto ..... zł (słownie: ..... złotych) + podatek od towarów i usług (VAT); tj. brutto



.....zł (słownie: ..... złotych) – za cały okres obowiązywania umowy, zastrzeżeniem § 14 ust. 3-4.

2. Wynagrodzenie Wykonawcy płatne będzie w miesięcznych ratach równych, na podstawie prawidłowo wystawionej i doręczonej Zamawiającemu faktury VAT. Miesięczne ryczałtowe wynagrodzenie Wykonawcy za zarządzanie przedmiotem umowy wynosi netto ..... zł (słownie: ..... złotych) + podatek od towarów i usług (VAT); tj. brutto .....zł (słownie: ..... złotych).

3. Wykonawca wystawi Zamawiającemu, w terminie 7 dni od dnia, w którym upływa ostatni dzień miesiąca, faktury VAT opiewające na jego wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2, i prześle na adres Zamawiającego.

## § 5

1. Zamawiającego obciążają koszty za:

- 1) zużytą energią elektryczną i ciepłą,
- 2) całkowitą ilość zużytej wody i odprowadzanych ścieków,
- 3) ubezpieczenie przedmiotu umowy od ognia i innych żywiołów oraz od kradzieży z włamaniem i rabunku (w tym wandalizmu),
- 4) podatek od nieruchomości,
- 5) wywóz nieczystości stałych (odpady komunalne),
- 6) inne konieczne do poniesienia koszty, które nie obciążają Wykonawcy, po uprzednim uzgodnieniu przez Zamawiającego.

2. Wykonawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z realizacją Przedmiotu Umowy, a w szczególności:

- 1) uiszczania opłat za usługi teleinformatyczne oraz za rozmowy telefoniczne,
- 2) utrzymywania właściwych warunków sanitarnych, bezpieczeństwa użytkownika, czystości Centrum oraz pielęgnacji terenów zielonych, usuwanie śniegu i gołoledzi,
- 3) zapewnienie obsługi szatni,
- 4) zapewnienie obsługi systemu kasowo – biletowego,
- 5) prowadzenia dokumentacji wymaganej prawem budowlanym,
- 6) dokonywania wymaganych prawem badań i przeglądów instalacji i urządzeń oraz ich bieżąca konserwacja i serwisowanie zgodnie z warunkami gwarancji,
- 7) utrzymanie warunków określonych gwarancjami wykonawców robót i dostawców wyposażenia,
- 8) zapewnienia sprawowania dozoru technicznego,
- 9) zatrudnienia niezbędnego personelu,
- 10) napraw, konserwacji i remontów niezbędnych do zachowania Centrum i jego wyposażenia w stanie nie pogorszonym, wynikających z normalnego użytkowania, zużycia eksploatacyjnego i nieprawidłowego użytkowania obiektu i wyposażenia,
- 11) eksploatacji pomieszczeń biurowych wykorzystywanych do realizacji zamówienia,
- 12) innych, związanych z zarządzaniem i zapewnieniem funkcjonowania obiektu.

3. Wykaz przeglądów technicznych zawiera Tabela 1. zamieszczona w Rozdziale III SIWZ (OPZ) stanowiąca załącznik nr 3 do Umowy.

4. Wykonawca zobowiązany jest do:

- 1) przestrzegania przepisów BHP i przeciwpożarowych,
- 2) przestrzegania przepisów z zakresu ochrony środowiska,
- 3) przestrzegania przepisów z zakresu ochrony zdrowia,
- 4) korzystania z przedmiotu umowy w sposób nieutrudniający korzystania z nieruchomości sąsiednich,
- 5) korzystania z przedmiotu umowy zgodnie z instrukcją eksploatacji obiektu i infrastruktury towarzyszącej.

## § 6

Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność finansową i rzeczową za wszelkiego rodzaju szkody powstałe w związku z wykonywaniem Przedmiotu Umowy, w tym w szczególności w związku z prowadzeniem działalności w Centrum.

### III. Warunki korzystania z przedmiotu umowy przez Zamawiającego

## § 7

1. Zamawiający może korzystać z Centrum, w szczególności w terminach określonych w harmonogramach, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 14 Umowy.

2. W przypadku korzystania przez Zamawiającego z części wynajętych lub wdzierżawionych przez Wykonawcę innym podmiotom, wnosi oni opłatę na rzecz tych podmiotów w wysokości uzgodnionej z najemcami lub dzierżawcami.

3. Wykonawca w ramach zawieranych umów najmu lub dzierżawy wydzielonych części Centrum zawiera zastrzeżenie o prawie Zamawiającego do korzystania z tych części przez Zamawiającego na



warunkach rynkowych w terminach uzgodnionych w harmonogramach, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 14.

#### **§ 8**

1. Zamawiający w trakcie korzystania z Centrum ma prawo do korzystania ze wszystkich urządzeń sportowych i wyposażenia, które stanowią jego własność, a także z wyposażenia zainstalowanego przez Wykonawcę. Zamawiający nie ponosi z tego tytułu żadnych dodatkowych opłat.
2. W czasie użytkowania obiektu lub części Centrum przez Zamawiającego Wykonawca ma obowiązek zapewnić pełną obsługę techniczną i administracyjną, a w szczególności sprzątnięcie, rozstawianie i usuwanie sprzętu sportowego, nagłośnienie (w miarę potrzeb), oświetlenie, miejsca parkingowe itp. Koszty wynikające z powyższych czynności są kosztami wykonywania usługi i w całości obciążają Wykonawcę.
3. Organizacja zajęć, treningów i imprez w trakcie korzystania z Centrum przez Zamawiającego, takie jak obsługa trenerska, instruktorska i nadzór nad nimi należą do Zamawiającego.

#### **§ 9**

1. Zamawiającemu przypadają wszelkie pożytki z Centrum.
2. Wykonawca ma prawo poza czynszem najmu lub dzierżawy należnym Zamawiającemu pobierać opłaty za usługę organizacyjną od organizatorów imprez innych niż Zamawiający.

### **IV. Kary umowne**

#### **§ 10**

1. Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w następujących przypadkach:
  - 1) gdy Wykonawca w okresie obowiązywania umowy nie zapewni warunków do organizacji wymaganej liczby imprez określonej w Tabeli nr 2 zamieszczonej w Rozdziale III SIWZ – w wysokości 0,2 % wynagrodzenia Wykonawcy brutto, o którym mowa w § 4 ust. 1 Umowy, pomnożonej przez liczbę imprez niemożliwych do zrealizowania z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w stosunku do liczb określonych w Tabeli nr 2;
  - 2) w przypadku niedostępności Centrum zgodnie z harmonogramem, o którym mowa w § 3 ust. 2 pkt 14 – w wysokości 0,02 % wynagrodzenia Wykonawcy brutto, o którym mowa w § 4 ust. 1 Umowy, za każdą godzinę braku dostępu do Centrum;
  - 3) w przypadku rozwiązania przez Zamawiającego umowy z przyczyn określonych w § 12 ust. 1 lub 2 – w wysokości 10 % wynagrodzenia Wykonawcy brutto, o którym mowa w § 4 ust. 1 umowy;
  - 4) w przypadku gdy Wykonawca zawrze umowy najmu lub dzierżawy części lub całości Centrum bez wymaganej zgody Zamawiającego – w wysokości 0,01 % wynagrodzenia Wykonawcy brutto, o którym mowa w § 4 ust. 1 Umowy, za każdy dzień trwania tych umów;
  - 5) w przypadku gdy Wykonawca bez zgody Zamawiającego odda nieodpłatnie Centrum, jej część lub urządzenia będące na wyposażeniu, będzie zobowiązany do zapłaty Zamawiającemu kary umownej w wysokości równej kwocie czynszu lub wynagrodzenia nie pobranego zgodnie z obowiązującym cennikiem;
  - 6) w przypadku niedopełnienia obowiązków umownych w zakresie zarządzania polegających na niedotrzymaniu terminów badań i przeglądów określonych SIWZ i Umową – w wysokości 0,01% wynagrodzenia Wykonawcy brutto, o którym mowa w §4 ust. 1 Umowy, za każdy dzień opóźnienia;
  - 7) naliczy karę umowną w przypadku braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom, w wysokości 5000zł za każde zdarzenie.
2. Zamawiający zastrzega prawo do żądania odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie Cywilnym do wysokości realnie poniesionej szkody.
3. Wykonawca nie jest obowiązany do zapłaty kary umownej jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy jest następstwem siły wyższej. Przez siłę wyższą Strony rozumieją zdarzenie zewnętrzne, w tym kataklizmy spowodowane siłami przyrody, którego skutkiem Wykonawca nie mógł zapobiec przy zachowaniu należytej staranności, w szczególności: powódź, trzęsienie ziemi, strajki, zarządzenia władz publicznych.

### **V. Postanowienia końcowe**

#### **§ 11**

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres .....
2. Wydanie Centrum nastąpi w pierwszym dniu wykonywania przedmiotu umowy. Wydanie Centrum strony potwierdzą protokołem zdawczo – odbiorczym zawierającym szczegółowy opis Przedmiotu Umowy wraz z kompletną dokumentacją niezbędną do realizacji Przedmiotu Umowy przez Wykonawcę. Protokoły po podpisaniu i dokumentacja będą stanowiły integralną część Umowy.
3. Wszelkich czynności związanych z realizacją Umowy w imieniu i na rzecz Zamawiającego będzie dokonywać Monika Panasiuk - osoba ta jest też upoważniona do odbioru wszelkich oświadczeń Wykonawcy związanych z realizacją umowy.



## § 12

1. Zamawiający może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 1 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, jeśli Wykonawca dopuści się rażących naruszeń istotnych postanowień Umowy, w tym w szczególności:

- 1) jeżeli zarządza Centrum w sposób niezgodny z jej przeznaczeniem lub instrukcją eksploatacji obiektu,
- 2) jeżeli zarządza Centrum w sposób pogarszający jej stan,
- 3) jeżeli zarządza Centrum w sposób pogarszający stan środowiska w stopniu zagrażającym życiu, zdrowiu lub mieniu,
- 4) zalega z jakimikolwiek opłatami wskazanymi w § 5 ust. 2 powyżej 30 dni,
- 5) nie wykonuje obowiązków określonych w § 3 i/lub § 7-9 Umowy,
- 6) uniemożliwia lub utrudnia przeprowadzenie kontroli określonej w § 13 bądź podczas tej kontroli przedstawia Zamawiającym nierzetelną lub niekompletną dokumentację związaną z Przedmiotem Umowy i wykonywaniem przez Wykonawcę obowiązków wynikających z Umowy, mimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia i wezwania do usunięcia naruszeń z wyznaczeniem odpowiedniego terminu do ich usunięcia.

2. Zamawiający może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach określonych w przepisach Kodeksu cywilnego.

3. W przypadku stwierdzenia naruszenia obowiązków wynikających z § 5 ust. 2 powyżej 30 dni, Zamawiający ma prawo dokonać zapłaty za Wykonawcę, potrącając jednocześnie dokonaną wpłatę z najbliższej płatności wynagrodzenia na rzecz Wykonawcy.

## § 13

1. Zamawiający zastrzega prawo do dokonywania kontroli i przeglądu stanu realizacji Przedmiotu Umowy w okresie jej obowiązywania.

2. Zamawiający zawiadomi Wykonawcę na piśmie o terminie przeglądu co najmniej na 7 dni przed planowanym terminem przeglądu. Wykonawca jest obowiązany udostępnić Zamawiającemu Centrum do przeglądu w terminie wyznaczonym przez Zamawiającego. Z ważnych powodów, na wniosek Wykonawcy termin przeglądu może być zmieniony.

3. Wykonawca na wezwanie Zamawiającego obowiązany jest również przedstawić dokumentację związaną z realizacją Przedmiotu Umowy i wykonywaniem przez Wykonawcę obowiązków wynikających z Umowy.

## § 14

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności z zachowaniem wymogów i ograniczeń wynikających z art. 144 ustawy Pzp.

2. Strony dopuszczają zmianę wynagrodzenia w przypadku zmian stawki podatku VAT, tj. zwiększenia, bądź zmniejszenia stawki podatku od towarów i usług na podstawie odrębnych przepisów, które wejdą w życie po dniu zawarcia Umowy, a przed wykonaniem przez Wykonawcę obowiązku, po wykonaniu którego Wykonawca uprawniony jest do otrzymania wynagrodzenia. W takiej sytuacji wynagrodzenie Wykonawcy może ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu, jeżeli w wyniku zastosowania zmienionej stawki podatku ulega zmianie kwota należnego podatku oraz wynagrodzenie Wykonawcy uwzględniające podatek od towarów i usług.

3. Strony dopuszczają możliwość skrócenia terminu realizacji Przedmiotu Umowy, które mogą nastąpić w następujących przypadkach:

- 1) zaistnienia siły wyższej,
- 2) zaistnienia okoliczności niezależnych od Zamawiającego i od Wykonawcy innych niż siła wyższa, np. zmiana przepisów prawa powodująca, że przedmiot umowy lub jego część byłoby z nimi niezgodne, które uniemożliwiają realizację przedmiotu umowy lub jego części zgodnie z umową lub uzyskania celu określonego umową,
- 3) zaistnienie okoliczności zależnych od Zamawiającego, które uniemożliwiają realizację zobowiązania Wykonawcy zgodnie z Umową.

W takich sytuacjach wynagrodzenie wykonawcy ulegnie zmniejszeniu proporcjonalnie do skrócenia terminu realizacji Przedmiotu Umowy.

4. Strony dopuszczają możliwość waloryzacji wynagrodzenia, o którym mowa w § 4, w przypadku zmiany:

- a) stawki podatku od towarów i usług,
  - b) wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę ustalonego na podstawie art. 2 ust. 3-5 ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,
  - c) zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu, lub wysokości stawki na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne
- jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę.



5. Ciężar dowodu, że okoliczności wymienione w ust. 4 lit. b - c mają istotny wpływ na realizację umowy, spoczywa na Wykonawcy. Zamawiający podejmie decyzję o dokonaniu zmiany umowy na podstawie materiału dowodowego dostarczonego przez Wykonawcę, w którym wykaże on, w sposób niebudzący wątpliwości, wpływ powyższych okoliczności na niemożność wykonania umowy zgodnie z jej dotychczasową treścią.

6. Podstawą dokonania zmiany, o której mowa w ust. 4 lit. a jest ponadto przedłożenie przez Wykonawcę kalkulacji kosztów:

a) usługi wykonanej do momentu zmiany stanu prawnego,

b) usługi do wykonania od momentu zmiany stanu prawnego do dnia, w którym upływa termin realizacji umowy

- z uwzględnieniem kwoty, o którą wzrośnie całkowite wynagrodzenie Wykonawcy.

7. Strony dopuszczają możliwość zmiany zakresu świadczonej usługi w przypadku rozszerzenia zadań realizowanych przez Zamawiającego przy pomocy Centrum, w szczególności w związku z zapotrzebowaniem społecznym lub strategicznym związanym z poprawieniem atrakcyjności oferty Centrum. W przypadku zaistnienia takiej sytuacji, wysokość wynagrodzenia Wykonawcy zostanie proporcjonalnie zmniejszona w stosunku do zakresu wprowadzonej zmiany lub proporcjonalnie zwiększona w drodze negocjacji Stron.

8. Zamawiający przewiduje możliwość zmian osób wskazanych w ofercie wykonawcy, zdolnych do wykonania przedmiotu umowy, na inne osoby legitymujące się co najmniej doświadczeniem (jego zakresem i okresem) wymaganymi do wykazania spełniania warunków udziału w przedmiotowym postępowaniu.

#### **§ 15**

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie właściwe przepisy ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2017 r. 1579 z późn. zm.) i Kodeksu cywilnego.

#### **§ 16**

Wszelkie spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd miejscowo właściwy dla Zamawiającego.

#### **§ 17**

Następujące załączniki do umowy stanowią jej integralną część:

1. Załącznik nr 1 - Rzuty hali z wyszczególnieniem pomieszczeń
2. Załącznik nr 2 – wykaz sprzętu znajdującego się na wyposażeniu hali
3. Załącznik nr 3 – SIWZ
4. Załącznik nr 4 – Oferta Wykonawcy
- 5.

#### **§ 18**

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wykonawcy i trzy dla Zamawiającego.

.....  
Zamawiający

.....  
Wykonawca







Nazwa nadana zamówieniu: zarządzanie Regionalnym Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie.

### I. Przedmiot zamówienia obejmuje:

1. Wykonywanie usługi kompleksowego zarządzania Regionalnym Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie przy ul. Kościuszki 1A (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, 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”.
4. 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 wszystkimi pomieszczeniami wraz ze specjalistycznym wyposażeniem dostosowanym do eksploatacji w ramach wyznaczonych funkcji. Rzuty hali z wyszczególnieniem pomieszczeń oraz wykaz wyposażenia stanowią załącznik do opisu przedmiotu zamówienia.
  - 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 wszystkimi 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 stanowi 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 wraz z wyposażeniem oddana została w najem przez Zamawiającego tj. :
  - a) 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) do dnia 31.03.2021 r.
  - b) zespół pomieszczeń kręgielni (kręgielnia 4-torowa z zapleczem gastronomicznym) o pow. użytkowej 516,47 m<sup>2</sup> (pomieszczenia oznaczone numerami od 81 – 99) do dnia 14.05.2021 r.,
  - c) sala zabaw dla dzieci tzw. Małpi gaj o pow. użytkowej 67,58 m<sup>2</sup> (pomieszczenia oznaczone numerami 6, 6Ai 7) do dnia 19.02.2021 r.,
  - d) pomieszczenia biurowe o pow. użytkowej 52,40 m<sup>2</sup> (oznaczone numerami 55, 56, 57 i 58) do dnia 07.01.2021 r.,
  - e) pomieszczenia gabinetu kosmetycznego o pow. 42,38 m<sup>2</sup> (oznaczone numerami 119 i 120) do dnia 30.04.2021 r.



f) pomieszczenia biurowe o pow. 21,21 m<sup>2</sup> (oznaczone numerem 116) do dnia 20.02.2021 r.

Wykonawca obowiązany będzie zarządzać również w/w pomieszczeniami oraz honorować prawa najemców, wynikających z zawartych umów najmu oraz zobowiązany będzie do stałego nadzoru nad prawidłowym wykonywaniem obowiązków Najemcy wynikających z zawartych umów najmu.

6. Obiekt jest przystosowany do obsługi osób niepełnosprawnych.

7. Obiekt jest wyposażony w monitoring.

8. Obiekt posiada 554 miejsca siedzące na trybunach. Na arenie głównej w zależności od rodzaju imprezy – do 1000 osób (miejsca stojące/siedzące).

9. Obiekt jest ubezpieczony od ognia i innych zdarzeń losowych przez Zamawiającego.

10. Wykonawca poza wynagrodzeniem jakie poda w ofercie nie będzie mógł żądać dodatkowego wynagrodzenia, jak również pokrycia jakichkolwiek kosztów związanych z funkcjonowaniem Centrum.

11. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za zarządzanie Regionalnym Centrum Turystyki i Sportu w Karlinie. Wykonawcę obowiązuje tajemnica zawodowa obejmująca wszelkie informacje związane z zarządzaniem kompleksem.

12. Dokumentacja techniczna jest dostępna w siedzibie Zamawiającego.

## **II.1. Do zadań wykonawcy w zakresie wykonywania funkcji zarządcy nieruchomości należą:**

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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.),

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 itp.,

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 tabeli 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) prowadzenie prac w zakresie pielęgnacji zieleni/trawników na terenie zarządzanego Centrum oraz w zakresie utrzymania czystości i porządku infrastruktury towarzyszącej, utrzymanie nieruchomości w okresie zimowym polegającym na usuwaniu zagrożeń spowodowanych opadami śniegu i oblodzeniem powierzchni, usuwanie pozostałości materiałów szorstkich i błota pośniegowego, usuwanie z dachu sopli i zwałów śniegu,



- 11) utrzymanie czystości i porządku w obiekcie oraz zapewnienie sprawności zamontowanego tam sprzętu,
- 12) zatrudnienie niezbędnego personelu na potrzeby realizacji Przedmiotu Umowy oraz zapewnienie obsługi Centrum w czasie jego użytkowania, w tym zapewnienie bezpieczeństwa jego użytkownikom, między innymi przez stałą obecność wykwalifikowanego personelu
- 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; 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 okresowych planów i harmonogramów użytkowania obiektu. Wykonawca jest zobowiązany do uwzględnienia w przygotowywanych planach i harmonogramach zasad określonych w pkt 13; Wykonawca zobowiązany jest w okresie obowiązywania umowy, na żądanie Zamawiającego przedstawić Zamawiającemu 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 i prowadzenie rejestrów 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, udostępnianych na żądanie Zamawiającego,
- 16) przyjęcie do eksploatacji i wzięcie odpowiedzialności materialnej za powierzone mienie będące wyposażeniem Centrum, w tym jego konserwacja i serwis,
- 17) prowadzenie książki obiektu, ewidencji i dokumentacji wynikających z prawa budowlanego oraz innych przepisów, książek serwisowych oraz księgi inwentarzowej,
- 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,
- 23) kompleksowa obsługa ścianki wspinaczkowej oraz kortu do squash,
- 24) udostępnienie na żądanie Zamawiającego wszelkiej dokumentacji związanej z realizacją obowiązków, o których mowa w pkt II.1.

**II.1a.** Koszty wynikające z czynności określonych powyżej są kosztami wykonywania usługi zarządzania i w całości obciążają Wykonawcę.

**II.1b.** 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.

**II.1c.** 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.

<b>Tabela 1. Informacja dotycząca przeglądów technicznych</b>	
<b>I. Roboty budowlane</b>	
1. Elementy konstrukcyjne w tym:	2 razy na rok
1.1 Fundamenty	2 razy na rok
1.2 Ściany zewnętrzne	2 razy na rok
1.3 Ślusarka i stolarka aluminiowa	2 razy na rok
1.4 Stropy	2 razy na rok
1.5 Konstrukcja drewniana dachu	2 razy na rok
1.6 Dachy – pokrycie	2 razy na rok
1.7 Kłapy dymowe w tym świetliki dachowe	2 razy na rok
1.8 Przewody wentylacyjne i dymowe	2 razy na rok
1.9 Bramy zewnętrzne	2 razy na rok
1.10 Stolarka okienna	2 razy na rok
2. Elementy wewnętrzne w tym:	
2.1 Schody	raz na rok
2.2 Balustrady	raz na rok
2.3 Bramy wewnętrzne	raz na rok
2.4 Bramy wewnętrzne ppoż.	2 razy na rok
2.5 Stolarka aluminiowa	raz na rok
2.6 Stolarka okienna	raz na rok
2.7 Stolarka drzwiowa	raz na rok
2.8 Ściany konstrukcyjne	raz na rok
2.9 Ściany działowe	raz na rok
2.10 Tynki wewnętrzne i gładzie	raz na rok
2.11 Stropy podwieszane	raz na rok



2.12 Posadzki PCV	raz na rok
2.13 Posadzki ceramiczne	raz na rok
2.14 Posadzki przemysłowe	raz na rok
2.15 Podłoga sportowa	4 razy na rok
2.16 Trybuny i siedziska	2 razy na rok
2.17 Dźwig osobowo-towarowy	raz na rok
2.18 Kotary grodzące	raz na rok
<b>II. Roboty instalacji sanitarnych</b>	
1. Instalacja wod-kan. wewnętrzne	raz na rok
2. Instalacja wod.-kan. zewnętrzne	raz na rok
3. Instalacja c.o. i c.t.	raz na rok
4. Instalacja wentylacji mechanicznej	2 razy na rok
4.1 Instalacja wentylacji – urządzenia freonowe	2 razy na rok
4.2 Klimatyzatory	2 razy na rok
4.3 Osuszacz kondensacyjny	2 razy na rok
5. Zestaw pożarowo -hydrantowy	2 razy na rok
6. Instalacja hydrantowa zew. i wew.	2 razy na rok
7. Instalacja kan. deszczowa zewnętrzna	1 raz na rok
8. Promienniki gazowe	2 razy na rok
9. Węzeł cieplny	
<b>III. Roboty instalacji elektrycznych</b>	
1. Instalacje elektryczne	1 raz na rok
2. Instalacja SAP	2 razy na rok
3. Dźwiękowy system ostrzegawczy	2 razy na rok
4. System sygnalizacji włamania i napadu	2 razy na rok
5. Instalacja telewizji dozorowej CCTV	2 razy na rok



6. Instalacje tablic wyników	1 raz na rok
7. Instalacja. okablowania strukturalnego	1 raz na rok
8. Instalacja hot-spot/uni fi	1 raz na rok
9. Instalacja oświetlenia zewnętrznego	1 raz na rok
10. Instalacja iluminacji zewnętrznej	1 raz na rok
11. Instalacja telefoniczna	1 raz na rok
12. Instalacja nagłośnieniowa	1 raz na rok
<b>IV. Drogi i parkingi</b>	
1 Drogi i parkingi	1 raz na rok
2 Zieleń	1 raz na rok
<b>V. Pozostałe</b>	
1. Gaśnice	1 raz na rok
2. Osłona śmietnikowa	1 raz na rok
3.Ogrodzenie	1 raz na rok
4. Instalacja solarna	2 razy na rok
5. Instalacja fotowoltaiczna	2 razy na rok
6. Kręgielnia	2 razy na rok
7. Squosh	2 razy na rok
8. Instalacja oddymiająca	2 razy na rok
9. Most oświetleniowy	6 razy w roku
10. Miniładowarka AVANT	co 200 wypracowanych motogodzin
<b>VI. Uwagi</b>	
Kontrole wynikające z prawa budowlanego dla obiektów wielopowierzchniowych należy przeprowadzić w terminach: pierwszy przegląd do 31 maja danego roku, drugi do 30 listopada danego roku; wyniki kontroli należy każdorazowo przekazać do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego	
Przeglądy urządzeń stanowiących wyposażenie budynku należy przeprowadzać zgodnie z kartami gwarancyjnymi producenta, wymiana materiałów, filtrów wg potrzeb i zużycia eksploatacyjnego	

**Tabela nr 2**



## Wskaźniki rezultatu konieczne do zrealizowania zgodnie z umową z RPOWZ

Mierzalne wskaźniki rezultatu [Jedn. miary]	
1. Liczba turystów korzystających z wybudowanych obiektów turystycznych, rekreacyjnych, turystyki wodnej, uzdrowiskowych, infrastruktury konferencyjno-kongresowej	
Jedn. miary:	Osoby
Źródło danych o wskaźniku:	bilety wstępu, ewidencja sprzedanych w kompleksie usług
Rok:	Wartość w danym roku:
2018	21390
2019	21 755
Mierzalne wskaźniki rezultatu [Jedn. miary]	
2. Liczba turystów niepełnosprawnych korzystających z wybudowanych obiektów turystycznych, rekreacyjnych, turystyki wodnej, uzdrowiskowych, infrastruktury konferencyjno-kongresowej	
Jedn. miary:	Osoby
Źródło danych o wskaźniku:	bilety wstępu, ewidencja sprzedanych w kompleksie usług
Rok:	Wartość w danym roku:
2018	427
2019	435
Mierzalne wskaźniki rezultatu [Jedn. miary]	
3. Liczba turystów spoza powiatu korzystających z wybudowanych obiektów turystycznych, rekreacyjnych, turystyki wodnej, uzdrowiskowych, infrastruktury konferencyjno-kongresowej	
Jedn. miary:	Osoby
Źródło danych o wskaźniku:	bilety wstępu, ewidencja sprzedanych w kompleksie usług
Rok:	Wartość w danym roku:
2018	7 486



2019	7 614
Mierzalne wskaźniki rezultatu [Jedn. miary]	
4. Liczba imprez zorganizowanych w wybudowanych obiektach infrastruktury turystycznej, rekreacyjnych, turystyki wodnej, infrastruktury konferencyjno-kongresowej	
Jedn. miary:	Osoby
Źródło danych o wskaźniku:	bilety wstępu, ewidencja sprzedanych w kompleksie usług
Rok:	Wartość w danym roku:
2018	29
2019	29

**II.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.

**II.3.** Wynagrodzenie Wykonawcy za czynności określone w pkt II.1 i II.2 ma charakter wynagrodzenia stałego.

- 1) Przychody z najmu i dzierżawy określonych w pkt II.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 Wykonawca przedkłada Zamawiającemu.
- 3) Opłata na rzecz Wykonawcy za usługę organizacyjną za imprezy organizowane przez Zamawiającego zawiera się w wynagrodzeniu za zarządzanie określone w pkt II.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.

**II.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.

**II.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.)

**II.6.** Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia funkcjonowania kompleksu przez 50 tygodni w roku przez co najmniej 10 - 12 godzin dziennie.