*Załącznik - opis przedmiotu zamówienia*

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 Turystki 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 Turystki”.

4. W skład Centrum wchodzą:

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 m² i powierzchni użytkowej 4.349,35 m², 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 m², 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 m², 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. :

* 1. zespół pomieszczeń centrum rehabilitacji z odnową biologiczną, szatnią, natryskami i kriokomorą o pow. użytkowej 355,14 m² (pomieszczenia oznaczone numerami od 62 – 79) do dnia 16.07.2022 r.
	2. zespół pomieszczeń kręgielni (kręgielnia 4-torowa z zapleczem gastronomicznym) o pow. użytkowej 516,47 m² (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 m² (pomieszczenia oznaczone numerami 6, 6Ai 7) do dnia 19.02.2021 r.,
	4. pomieszczenia biurowe o pow. użytkowej 52,40 m² (oznaczone numerami 55, 56, 57 i 58) do dnia 07.01.2021 r.,
	5. pomieszczenia gabinetu kosmetologicznego o pow. 42,38 m² (oznaczone numerami 119 i 120) do dnia 30.04.2021 r.
	6. pomieszczenia biurowe o pow. 21,21 m² (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 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.) oraz ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze 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, sprzątania, 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 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719 ze zm.);
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 cieplną,

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.

**Tabela 1. Informacja dotycząca przeglądów technicznych**

**I. Roboty budowlane**

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 Klapy 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 podwieszone 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

**II. Roboty instalacji sanitarnych**

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

**III. Roboty instalacji elektrycznych**

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

**IV. Drogi i parkingi**

1 Drogi i parkingi 1 raz na rok

2 Zieleń 1 raz na rok

**V. Pozostałe**

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

**VI. Uwagi**

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:  |
| 2020 | 21 755 |
| Mierzalne wskaźniki rezultatu [Jedn. miary] |
| 1. 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:  |
| 2020 | 435 |
| Mierzalne wskaźniki rezultatu [Jedn. miary] |
| 1. 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:  |
| 2020 | 7 614 |

|  |
| --- |
| Mierzalne wskaźniki rezultatu [Jedn. miary] |
| 1. 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:  |
| 2020 | 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 osiąganiu 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.