

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

Zamawiający	Gmina Miejska Nowa Ruda
Miejscowość	57-400 Nowa Ruda
Adres	ul. Rynek 1
Strona internetowa	www.um.nowaruda.bip.info.pl
Godziny urzędowania	od poniedziałku do piątku w godzinach 7:30 – 15:30
Tel./fax.	74 872 03 19, 74 872 22 68

NAZWA NADANA ZAMÓWIENIU PRZEZ ZAMAWIAJACEGO:

**ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE OBIEKTAMI SPORTOWO-
REKREACYJNYMI PRZY UL. KŁODZKIEJ NR 16 W NOWEJ RUDZIE**

Numer sprawy:

MK.272.04.2011

SPECYFIKACJE ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA SPORZADZIŁ:

IMIĘ I NAZWISKO:	Mariusz Fleszar	DATA:	28.07.2011R.
		PODPIS:	

SPECYFIKACJE ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA ZATWIERDZIŁ:

BURMISTRZA MIASTA NOWA RUDA:	Tomasz Kiliński	DATA:	28.07.2011R.
		PODPIS:	

SPIS TREŚĆ

Tryb udzielenia zamówienia publicznego oraz miejsca, w których zostało zamieszczone ogłoszenie o zamówieniu

- Rozdział 1.** Opis przedmiotu zamówienia
- Rozdział 2.** Termin wykonania zamówienia
- Rozdział 3.** Warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków
- Rozdział 4.** Wykaz oświadczeń i dokumentów potwierdzających spełnianie warunków w niniejszym postępowaniu wymaganych od Wykonawców
- Rozdział 5.** Wykonawcy wspólnie ubiegający się o zamówienie
- Rozdział 6.** Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów, a także wskazanie osoby uprawnionej do porozumiewania się z Wykonawcami
- Rozdział 7.** Wymagania dotyczące wadium
- Rozdział 8.** Termin związania ofertą
- Rozdział 9.** Opis sposobu przygotowania ofert
- Rozdział 10.** Miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert
- Rozdział 11.** Opis sposobu obliczenia ceny
- Rozdział 12.** Opis kryteriów, którymi Zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów i sposobu oceny ofert
- Rozdział 13.** Informacje o formalnościach, jakie zostaną dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego
- Rozdział 14.** Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy
- Rozdział 15.** Istotne postanowienia umowy w sprawie zamówienia publicznego
- Rozdział 16.** Inne informacje
- Rozdział 17.** Pouczenie o środkach ochrony prawnej przysługujących Wykonawcy w toku postępowania o udzielenie zamówienia.
- Rozdział 18.** Załączniki do SIWZ

Tryb udzielenia zamówienia publicznego oraz miejsca, w których zostało zamieszczone ogłoszenie o zamówieniu

1. Postępowanie o udzielanie zamówienia publicznego prowadzone jest w trybie **przetargu nieograniczonego**, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U z 2010r. Nr 113, poz. 759 ze zm.), dalej ustawa Pzp, oraz aktów wykonawczych do tej ustawy.
2. Miejsce publikacji ogłoszenia o przetargu:
 - Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej – **28.07.2011 r.**
 - strona internetowa Zamawiającego – www.um.nowaruda.bip.info.pl - **28.07.2011 r.**
 - tablica ogłoszeń w miejscu publicznie dostępnym w siedzibie Zamawiającego **28.07.2011r.**

Rozdział 1. Opis przedmiotu zamówienia

Zamawiający zaprasza do udziału w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie art. 10 ust. 1 oraz art. 39 ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2010r. Nr 113 poz.759 z późn. zm), na zadanie pn: **ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE OBIEKTAMI SPORTOWO-REKREACYJNYMI PRZY UL. KŁODZKIEJ 16 W NOWEJ RUDZIE**

Kod CPV – 70332000-7 - Usługi w zakresie nieruchomości innych niż mieszkania

Kod CPV – 70332200-9 - Usługi zarządzania nieruchomościami komercyjnymi

Kod CPV - 79410000-1 - Usługi doradcze w zakresie działalności gospodarczej i zarządzania

Przedmiotem zamówienia jest :

1. zarządzanie i administrowanie;
2. udostępnianie obiektów sportowych i promocja;
3. eksploatacja obiektów;
4. techniczne utrzymanie zasobów;
5. prowadzenie dokumentacji technicznej i budowlanej obiektów;
6. prowadzenie obsługi finansowo-księgowej i sprawozdawczości.
7. szczególne obowiązki Wykonawcy

Dla poszczególnych zakresów usługi zamawiający określił zakresy czynności związanych z realizacją usługi. Do bezwzględnych obowiązków wykonawcy należy wykonanie wszystkich innych czynności, nie uwzględnionych w zakresie czynności, niezbędnych do wykonania z punktu widzenia celu, któremu mają służyć.

Minimalny zakres czynności dla zarządzania i administrowania.

- 1) Zawieranie (wypowiadanie, zmiany) w imieniu Gminy Miejskiej Nowa Ruda umów na podstawie udzielonego pełnomocnictwa związanych z zarządzaniem zasobem, a w szczególności:
 - a) umów z podmiotami gospodarczymi o świadczenie usług w zakresie dostarczania energii cieplnej, elektrycznej, zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, monitoringu i innych usług niezbędnych do obsługi obiektów, w celu zapewnienia kompleksowej dostawy mediów oraz realizowanej systemem zleconym bieżącej i technicznej obsługi obiektów i urzędzeń;
 - b) umów najmu pomieszczeń na warunkach określonych w obowiązujących przepisach, uchwałach, zarządzeniach organów Gminy Miejskiej Nowa Ruda;

- c) innych umów, np. dzierżawy miejsc przeznaczonych na eksponowanie reklam, billboardów, promocję produktów;
- 2) Naliczanie czynszu i innych opłat oraz dokonywania zmian przypisu w przypadku zmiany cen usług oraz przyjmowania od najemców i dzierżawców oraz korzystających z obiektów sportowych oświadczeń o wszystkich zmianach mających wpływ na wysokość opłat, a także o innych okolicznościach mających wpływ na treść umowy najmu bądź dzierżawy.
 - 3) Okresowe prowadzenie rozliczeń z najemcami, dzierżawcami oraz korzystającymi z obiektów sportowych z tytułu dostawy mediów, za które opłaty pobierane są zaliczkowo np. za pobór wody i odprowadzenie ścieków, za dostawę ciepła, podgrzanie wody i dostarczanie energii elektrycznej.
 - 4) Kontrolowanie i weryfikowanie wszelkich dokumentów rozliczeniowych pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym za usługi wykonywane przez osoby trzecie.
 - 5) Pobieranie, ewidencjonowanie i przekazywanie na konto Gminy Miejskiej Nowa Ruda opłat czynszowych za najem i dzierżawę oraz innych opłat w tym za korzystanie z obiektów sportowych.
 - 6) Pobieranie, ewidencjonowanie i przekazywanie na konto Gminy Miejskiej Nowa Ruda opłat wynikających z użytkowania pomieszczeń, obejmujących głównie opłaty za: dostawę wody i odprowadzenie ścieków, dostawę energii cieplnej do ogrzewania pomieszczeń i podgrzania wody, dostawę gazu, usuwanie nieczystości stałych i płynnych, użytkowanie anten zbiorczych, dostawę energii elektrycznej i innych opłat jeżeli najemcy i dzierżawcy nie posiadają umów zawartych bezpośrednio z dostawcą mediów lub z dostawcą usług.
 - 7) Realizowanie obowiązków "Wynajmującego" wynikających z zawartych umów najmu i obowiązujących przepisów, w szczególności zapewnienia najemcom dostaw mediów, świadczenia usług komunalnych oraz usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych jak również zapewnienia możliwości współkorzystania z urządzeń i pomieszczeń wspólnego użytku zgodnie z ich przeznaczeniem.
 - 8) Podejmowanie czynności w sprawach o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy oraz korzystania z obiektów sportowych, a także w sprawach o własność i inne prawa rzeczowe na nieruchomości. Podejmowania w imieniu Gminy Miejskiej Nowa Ruda działań na podstawie odrębnego pełnomocnictwa w postępowaniu windykacyjnym, egzekucyjnym, sądowym w szczególności w sprawach o:
 - a). zapłatę czynszu najmu i dzierżawy i innych należności związanych z użytkowaniem zasobów Gminy Miejskiej Nowa Ruda;
 - b). eksmisje z pomieszczeń bądź obiektów;
 - c). innych sprawach związanych z obsługą zasobów w imieniu Gminy Miejskiej Nowa Ruda;
 - 9) Organizowanie przetargów na najem pomieszczeń w tym:
 - a) gromadzenie informacji o stanie technicznym, strukturze i układzie funkcjonalnym pomieszczeń;
 - b) ogłaszanie przetargów;
 - c) przyjmowanie ofert;
 - d) przeprowadzanie licytacji i obsługa biurowa przetargów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 - 10) Prowadzenie w imieniu Gminy Miejskiej Nowa Ruda spraw związanych z roszczeniami za wyrządzone szkody przez osoby trzecie w zarządzanych obiektach sportowych, w tym prowadzenie całokształtu spraw na obiektach i terenach zarządzanych, niezwłoczne zgłaszanie tych faktów Gminie Miejskiej Nowa Ruda oraz udziału w imieniu Gminy na podstawie odrębnego pełnomocnictwa udzielonego przez Gminę, w postępowaniu regresowym wobec osób trzecich za wyrządzone szkody.
 - 11) Wyrażanie zgody na podnajem pomieszczeń w zarządzanych obiektach sportowych po zasięgnięciu opinii właściwego Wydziału Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie.

- 12) Prowadzenie spraw związanych z roszczeniami najemców, dzierżawców oraz korzystających z obiektów sportowych o odszkodowania za: szkody wynikłe z tytułu wad technicznych obiektów i instalacji wewnętrznych, wypadki spowodowane wadami technicznymi bądź zaniedbaniami wynajmującego.
- 13) Reprezentowanie Gminy Miejskiej Nowa Ruda jako właściciela terenu w przypadku samowolnego wycinania drzew i krzewów, niezwłoczne zgłaszanie tych faktów Gminie.
- 14) Gromadzenie i przekazywanie dla potrzeb Gminy Miejskiej Nowa Ruda materiałów stanowiących podstawę do podjęcia decyzji w sprawach umarzania i rozkładania na raty zaległości czynszowych i innych należności.
- 15) Określanie warunków remontów pomieszczeń przez najemców na ich wniosek i ich koszt.
- 16) Wydawanie zezwoleń na parkowanie pojazdów w obrębie nieruchomości.
- 17) Niezwłocznego zgłaszania Gminy Miejskiej Nowa Ruda samowolnych zajęć pomieszczeń, podejmowania działań w stosunku do osób, które dokonały samowolnego zajęcia.
- 18) Zasięganie opinii z Urzędu Miasta w Nowej Rudzie w zakresie:
 - a) zmiany sposobu użytkowania obiektów i pomieszczeń lub ich części;
 - b) uzgodnień związanych z lokalizacją na obsługiwanym terenie budynków gospodarczych, będących obiektami o charakterze tymczasowym;
 - c) uzgodnień związanych z przejściem przez teren zarządzany nowych sieci uzbrojenia technicznego.
- 19) Prowadzenie ewidencji w zakresie:
 - a) wolnych pomieszczeń, najemców i dzierżawców i wpłaconych przez nich czynszów;
 - b) wodomierzy zainstalowanych w pomieszczeniach;
 - c) innych ewidencji i kartotek, takich jak: np. wywozu nieczystości stałych i płynnych, zużycia wody, zużycia energii elektrycznej, ciepłej, świadczenia usług kominiarskich itp.;
 - d) korzystających z obiektów sportowych i wpłacanych przez nich opłat.
- 20) Prowadzenie dokumentacji pomieszczeń, obejmującej między innymi:
 - a) protokoły pomiarów powierzchni użytkowej;
 - b) protokoły zdawczo-odbiorcze;
 - c) umowy najmu;
 - d) oświadczenia i zaświadczenia itp. dokumenty niezbędne do obciążeń najemców z tytułu użytkowania pomieszczeń.
21. W ramach niniejszego zakresu czynności Wykonawca zobowiązuje się do:
 - a) rozwiązywania umów najmu, dzierżawy oraz umów za korzystanie z obiektów sportowych i kierowania spraw na drogę postępowania sądowo-egzekucyjnego;
 - b) wykonywania innych czynności zarządzania określonych w obowiązujących przepisach;
 - c) zatrudniania w obiektach sportowych osób z odpowiednimi kwalifikacjami i uprawnieniami, które zapewnią właściwe i bezpieczne funkcjonowanie obiektów sportowych
 - d) umieszczania w widocznych miejscach regulaminów dot. właściwego użytkowania i zachowania się na obiektach sportowych.

Minimalny zakres czynności dla udostępniania obiektów sportowych i promocji.

1. Zawieranie (wypowiadanie, zmiany) w imieniu Gminy Miejskiej Nowa Ruda umów związanych z udostępnianiem obiektów, a w szczególności:
 - a) umów z podmiotami gospodarczymi o świadczenie usług w zakresie wynajmu: basenu, hali treningowej, hali widowiskowo-sportowej, siłowni na podstawie Uchwały Nr 317/XXXVIII/09 Rady Miejskiej Nowej Rudy z dnia 25 listopada 2009 roku w sprawie ustalania wysokości opłat za korzystanie z obiektów sportowych przy ul. Kłodzkiej 16;
 - b) w przypadkach określonych w pkt. a) przedstawienie opinii Burmistrzowi Miasta Nowa Ruda w zakresie negocjowania ceny usług (analiza i propozycja w sprawie ustalenia zniżki) zgodnie z § 2 ust. 1 Uchwały określonej w pkt. a).

2. Kontrolowanie i weryfikowanie wszelkich dokumentów rozliczeniowych pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym za usługi wykonywane przez osoby trzecie.
3. Prowadzenie harmonogramu udostępniania obiektów sportowych ze szczególnym uwzględnieniem imprez masowych organizowanych przez miasto, jednostki organizacyjne miejskie, szkoły dla których organem założycielskim jest Gmina Miejska Nowa Ruda.
4. Prowadzenie harmonogramu udostępniania obiektów sportowych organizacjom, stowarzyszeniom dla których ustanowiono nieodpłatne wejścia na obiekty sportowe.
5. Aktywne promowania miasta oraz imprez masowych organizowanych przez Gminę Miejską Nowa Ruda i podległe jemu jednostki również poza granicami miasta poprzez umieszczanie billboardów, wywieszanie ogłoszeń, afiszy, plakatów (format min.A3).

Minimalny zakres czynności dla eksploatacji obiektów.

1. Utrzymanie porządku i czystości zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w Gminach i uchwałach organów Gminy Miejskiej Nowa Ruda.
Wykonawca zobowiązuje się w ramach umowy do wykonywania w szczególności następujących zadań:
 - a) Utrzymanie w należyłym stanie sanitarno-porządkowym obiektów i ich otoczenia poprzez następujące zadania:
 - utrzymanie czystości, sprzątanie i usuwanie nieczystości z części obiektów, ciągów komunikacyjnych i otoczenia polegające m.in. na zamiataniu, zbieraniu papierów, odpadów i innych zanieczyszczeń z chodników, trawników, przejść, terenu wokół pojemników przeznaczonych do gromadzenia odpadów. Przez chodniki rozumie się chodniki na zewnątrz obiektów od strony ulicy;
 - dezynfekcje, dezynsekcje i deratyzacje urządzeń oraz terenów przeznaczonych do wspólnego użytku;
 - bieżący wywóz nieczystości stałych (w tym odpadów nietypowych i wielkogabarytowych) oraz nieczystości płynnych i egzekwowanie wykonania zleconych obowiązków umownych wywozu nieczystości z terenów administrowanych nieruchomości;
 - wywóz gałęzi, zbędnego wyposażenia i innych nieczystości z terenów posesji objętych zarządzaniem;
 - utrzymywanie zsyków, miejsc ustawienia pojemników do gromadzenia odpadów w należytej czystości i właściwym stanie sanitarnym;
 - wykonywanie innych czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości wynikających z obowiązujących przepisów sanitarno-porządkowych.
 - b) Utrzymanie terenów zielonych i boisk w obrębie nieruchomości polegający na:
 - bieżącej konserwacji zieleńców, krzewów, drzew, poprzez: koszenie trawy, spulchnianie gleby, dosiewanie traw, odchwaszczanie terenów zielonych;
 - przycinaniu, odmładzaniu drzew i krzewów oraz przygotowaniu do okresu zimowego;
 - ustalaniu potrzeb w zakresie wycinki i nasadzeń uzupełniających drzew i krzewów oraz dokonywanie wycinek drzew i krzewów, jak również nasadzeń i uzupełnień drzew i krzewów po uprzednim uzgodnieniu kosztów z Gminą Miejską Nowa Ruda;
 - niezwłocznym usuwaniu z posesji nieczystości powstałych w wyniku pielęgnacji terenów zielonych;
 - utrzymaniu czystości terenów zielonych oraz sprawności zamontowanego tam sprzętu;
 - renowacji sprzętu i doposażeniu skwerów w obrębie nieruchomości;
 - bieżącej konserwacji sprzętu zapewniającej właściwe bezpieczeństwo użytkowników, tablic informacyjnych i regulaminów w skate park.
 - c) Utrzymanie nieruchomości w okresie zimowym polegający na:
 - usuwaniu zagrożeń spowodowanych opadami śniegu i oblodzeniami powierzchni

- ciągów komunikacyjnych;
 - usuwaniu pozostałości materiałów szorstkich i błota pośniegowego z ciągów komunikacji pieszej;
 - wywozie na wyznaczone miejsce zwałów śniegu i lodu w razie wystąpienia takiej potrzeby;
 - usuwaniu z dachu sopli i zwałówśniegu;
- d) Utrzymanie w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.
2. Wykonawca zobowiązuje się do organizowania przeglądów technicznych obiektów, pomieszczeń, instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa.
3. Wykonawca zobowiązuje się do zainstalowania w widocznych miejscach co najmniej dwóch sprawnych zegarów, a w szczególności na halach, krytym basenie.
4. Wykonawca zobowiązuje się do zakupu, pielęgnacji i uzupełniania na bieżąco zieleni doniczkowej i umieszczenia jej na terenie krytego basenu i łącznika.

Minimalny zakres czynności dla technicznego utrzymania zasobów.

Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia właściwego technicznego utrzymania obiektów i urządzeń z zachowaniem wymogów prawa budowlanego i przepisów dotyczących warunków technicznych użytkowania budynków.

1. Konserwacje, usuwanie awarii, remonty bieżące.
 - a) Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania nieruchomości, instalacji i urządzeń technicznych w stanie sprawności użytkowej i technicznej oraz do zapewnienia bezpiecznych warunków ich użytkowania.
 - b) Wykonawca zapewni całodobową obsługę zasobów w zakresie robót awaryjnych i usuwania skutków awarii.
 - c) Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego przedkładania Gminie Miejskiej Nowa Ruda do akceptacji potrzeb w zakresie remontów bieżących.
 - d) Zakres remontów bieżących, robót konserwacyjnych i robót awaryjnych obejmuje w szczególności następujące zadania:
 - remonty bieżące obiektów sportowych, pomieszczeń i urządzeń technicznych lub wymianę elementów wyposażenia technicznego wg. zasad określonych przepisami prawa
 - budowlanego i zgodnie ze sztuką budowlaną;
 - konserwacje i usuwanie awarii urządzeń wyposażenia technicznego.
 - e) utrzymanie kompleksu stacji transformatorowej zgodnie z przepisami budowy i eksploatacji urządzeń elektrycznych i instrukcji organizacji bezpieczeństwa pracy w energetyce.
2. W ramach remontów, konserwacji i usuwania awarii, Wykonawca będzie wykonywać następujące czynności:
 - a) Prowadzenie ewidencji i obserwacja zachowań obiektów.
 - b) Wydawanie zezwoleń na instalowanie anten i innych indywidualnych urządzeń oraz kontrola zgodności z przepisami ich zamontowania.
 - c) Ścisłe współdziałanie z organami administracji publicznej i innymi instytucjami w przedmiocie niedopuszczenia do zaistnienia zagrożenia bezpieczeństwa osób i mienia oraz natychmiastowe podejmowanie środków zapobiegawczych przy stwierdzeniu zagrożenia.
 - d) Zabezpieczenie obiektów w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych.
 - e) Przyjmowanie interesantów w sprawach napraw i konserwacji obiektów, prowadzenie ewidencji i korespondencji z tym związanej.

- f) Sporządzanie protokółów typowania robót remontowych dla potrzeb określenia przedmiaru robót i ich kosztu oraz dokumentacji technicznej w zakresie podstawowym.
3. Inwestycje, remonty kapitalne, rozbiórki.
- a) Wykonawca zobowiązuje się do przedkładania Gminie Miejskiej Nowa Ruda corocznie potrzeb w zakresie nowych inwestycji, remontów kapitalnych oraz rozbiórek w układzie rzeczowym i wartościowym.
 - b) Inwestycje, remonty kapitalne (stanowiące wydatek inwestycyjny) i rozbiórki będą realizowane na podstawie zatwierdzonego przez Gminę Miejską Nowa Ruda planu rzeczowo-finansowego w terminie do dnia 15 października każdego roku.
 - c) Zatwierdzone przez Gminę Miejską Nowa Ruda plany wiążą Wykonawcę w przedmiocie ich realizacji, a Gminę wiążą w przedmiocie zapewnienia środków finansowych. Przekroczenie zaplanowanych wydatków jest ryzykiem Wykonawcy.

Minimalny zakres czynności dla dokumentacji technicznej i budowlanej.

Wykonawca zobowiązuje się do:

- 1) Archiwizowania przekazanych spółce dokumentacji technicznej obiektów lub inwentaryzacji podwykonawczej.
- 2) Prowadzenia dla każdej nieruchomości teczki obiektu budowlanego zawierającej w szczególności:
 - a) protokoły z przeglądów obiektów i elementów obiektów i urządzeń;
 - b) protokoły z przeglądu instalacji elektrycznej oraz pomiarów oporności izolacji i skuteczności zerowania
 - c) protokoły z przeglądu instalacji gazowej;
 - d) protokoły z przeglądów przewodów kominowych;
 - e) inne dokumenty, opinie, orzeczenia techniczne i korespondencja dotycząca stanu technicznego nieruchomości.
- 3. Prowadzenia i aktualizowania ksiąg obiektu budowlanego.

Minimalny zakres czynności dla prowadzenie obsługi finansowo-księgowej i sprawozdawczości.

Wykonawca zobowiązuje się do prowadzenia księgowej obsługi zasobów Gminy Miejskiej Nowa Ruda zgodnie zobowiązującą ustawą o rachunkowości. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania w szczególności następujących czynności w zakresie obsługi finansowo-księgowej zasobów :

- 1. Naliczanie dla najemców, dzierżawców oraz osób korzystających z obiektów sportowych zgodnie z Zarządzeniem nr 30/08 Burmistrza Miasta Nowa Ruda z dnia 04.03.2008 zmieniające zarządzenie Nr 91/05 Burmistrza Miasta Nowa Ruda z dnia 22 lipca 2005 roku, Zarządzenie Nr 22/06 Burmistrza Miasta Nowa Ruda z dnia 09 lutego 2006 roku oraz Zarządzenie Nr 131/06 Burmistrza Miasta Nowa Ruda z dnia 21 września 2006 roku w sprawie zasad wdzierżawiania i ustalania wysokości opłat za dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Nowa Ruda oraz Uchwałą nr 102/XIII/03 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 26 listopada 2003 roku z późniejszymi zmianami.
- 2. Naliczanie dla dzierżawców terenów i miejsc na eksponowanie reklam, czynszów dzierżawnych i innych opłat zgodnie z Zarządzeniem i Uchwałami Rady Miejskiej w Nowej Rudzie o których mowa wyżej oraz Uchwałą Nr 148/XIX/04 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie umieszczania szyldów, reklam i anten a nieruchomościach stanowiących własność Gminy Miejskiej Nowa Ruda z późniejszymi zmianami.

3. Bieżące naliczanie odsetek od zaległości z tytułu czynszów i opłat określonych w pkt. 1 i 2.
4. Powiadomianie w formie pisemnej najemców i dzierżawców oraz osób korzystających z obiektów sportowych o zmianach dotyczących wymiaru czynszów i opłat, z zachowaniem odpowiedniego wyprzedzenia czasowego.
5. Prowadzenie ewidencji kosztów związanych z eksploatacją i technicznym utrzymaniem zasobów.
6. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania w szczególności następujących czynności w zakresie sprawozdawczości.
 - a) Przekazywania Gminie Miejskiej Nowa Ruda sprawozdań w zakresie naliczania czynszów, wniesionych opłat, sald należności, zobowiązań w terminie do 7 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni (raporty kasowe, wystawione faktury).
 - b) Przekazywania Gminie Miejskiej Nowa Ruda danych dla celów sporządzania sprawozdawczości obciążających Gminę, w terminach i zakresie umożliwiającym złożenie przez Gminę sprawozdań zgodnie z obowiązującymi wymogami w zakresie sprawozdawczości.
 - c) Przekazywania Gminie Miejskiej Nowa Ruda stosownych danych do planu budżetu i kwartalnych planów finansowych w zakresie planowanych wpływów z czynszów, dzierżaw oraz opłat pobieranych za udostępnianie obiektów sportowych oraz wydatków dot. zakupu usług zarządzania i administrowania, jak również wydatków w zakresie remontów, rozbiórek, eksploatacji, oraz pozostałych wydatków związanych z realizacją zadań objętych niniejszą umową (w tym zadań które finansowane będą na zasadzie odrębnego zlecenia).
 - d) Umożliwienie Gminie Miejskiej Nowa Ruda prawa kontrolowania umów, dokumentów finansowych i innych dokumentów.
 - e) Przedstawienie na każde żądanie Gminy Miejskiej Nowa Ruda szczegółowych rozliczeń wydatkowanych kwot w ramach niniejszej umowy.
 - f) Wykonawca ma obowiązek w imieniu Gminy Miejskiej Nowa Ruda wystawiać faktury oraz rejestrować sprzedaż opodatkowaną przy pomocy kas rejestrujących w terminach i na zasadach obowiązujących w prawie podatkowym.
 - g) Faktury dot. wydatków winny być prawidłowo opisane (m.in. celowość, jakiego obiektu dotyczą) i przedstawione niezwłocznie. Nie przekazanie faktur dot. wydatków w terminie umożliwiającym prawidłową zapłatę, a mogących spowodować skutki finansowe w postaci naliczania odsetek, obciąża Wykonawcę.

Wykonawca prześle Gminie Miejskiej Nowa Ruda zestawienie dokonanych wpłat za dany miesiąc zawierające informacje o okresie rozliczeniowym, dacie przelewu, kwocie przekazanych środków w rozbiciu na środki pieniężne, które zostały ujęte na fakturach, a które zapłacone gotówką oraz środki ujęte na raportach fiskalnych.

Minimalny zakres szczególnych obowiązków Wykonawcy

1. Wykonawca zobowiązuje się do:

- a) przestrzegania przepisów prawa i standardów zawodowych oraz działania zgodnie z zasadami etyki zawodowej;
- b) sprawowania zarządu nieruchomościami ze szczególną starannością, odpowiednią do zawodowego charakteru działalności Zarządcy.
- c) Kierowania się zasadą ochrony interesów Gminy Miejskiej Nowa Ruda

2. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim w ramach prowadzonej działalności.

3. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za powierzone mienie.

Przy wykonywaniu umowy Wykonawca zobowiązany jest do przestrzegania w szczególności następujących aktów prawnych:

- przepisów określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami (jednolity .tekst. z 2010 roku Dz. U. Nr 102 poz. 651 ze zmianami)
- Prawo budowlane (jednolity .tekst. z 2010 roku Dz. U. Nr 243, poz. 1623 ze zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 roku Nr 75, poz. 690 ze zmianami).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1134
- Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (jednolity .tekst. z 2009 roku Dz. U. Nr 178, poz. 1380 ze zmianami)
- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków innych obiektów budowlanych i terenów. (Dz. U. Nr 109, poz. 719)
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.(Dz. U. Nr 97, poz. 1055)
- Kodeks cywilny
- oraz
- Uchwały Rady Miejskiej Nowej Rudy
- Zarządzenia Burmistrza Miasta Nowa Ruda

Rozdział 2. Termin wykonania zamówienia

Wykonawca realizować będzie usługę na bieżąco **od dnia podpisaniu umowy do 30 września 2013 roku**

Rozdział 3. Warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków.

O udzielenie zamówienia ubiegać się mogą wszyscy Wykonawcy, którzy:

1. Spełniają warunki określone w art. 22 ust. 1 ustawy Pzp, dotyczące:

- 1). posiadania uprawnień do wykonywania określonej działalności lub czynności,**
tj. aktualny wpis do Ewidencji Działalności Gospodarczej lub KRS,
- 2). posiadania wiedzy i doświadczenia - Zamawiający uzna, że wykonawca posiada wiedzę i doświadczenie jeżeli wykaże, że wykonywał w okresie ostatnich trzech lat przed dniem wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie – co najmniej dwie usługi tożsame z przedmiotem zamówienia tj. **Zarządzania i/lub administrowania obiektami sportowymi i/lub rekreacyjnymi** o wartości każdej z nich, co najmniej 60.000 zł miesięcznie,**
- 3). dysponowania odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia** tj. dysponują osobami, które będą wykonywać zamówienie lub pisemnym zobowiązaniem innych podmiotów do udostępnienia tych osób, w tym:
 - a)** pracownika posiadającego uprawnienia zawodowe określone w art. 184 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2010 roku Dz. U. Nr 102, poz. 651 ze zmianami). **Uwaga:** Przed zawarciem umowy Wykonawca zobowiązany jest dołączyć do ksero, potwierdzone za zgodność z oryginałem, takich uprawnień;
 - b)** dysponują co najmniej niżej wymiowymi osobami, które będą wykonywać zamówienia: obsługa sprzątająca – 3 osoby; obsługa aplikatorni – 1 osoba; konserwatorzy – 2 osoby; konserwator zieleni – 1 osoba; konserwator kompleksu boisk – 2 osoby; ratownicy – 6 osób;

obsługa szatni – 5 osób; obsługa kas – 5 osób; służby uzdatniania wody – 5 osób, obsługa, stacji trafo 2osoby, obsługa kotłowni gazowej

4). sytuacji ekonomicznej i finansowej, tj. są ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej w zakresie działalności związanej z przedmiotem zamówienia na kwotę, co najmniej 200 000 złotych (słownie : dwieście tysięcy złotych).

2. Nie podlegają wykluczeniu na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy Pzp.

W celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu, Zamawiający żąda złożenia oświadczeń i dokumentów wymienionych w Rozdziale 4.

Zamawiający dokona oceny spełnienia przez Wykonawców warunków udziału w postępowaniu na dzień składania ofert w oparciu o złożone wraz z ofertą oświadczenia i dokumenty wg. Metody „spełnia/nie spełnia”.

Rozdział 4. Wykaz oświadczeń i dokumentów potwierdzających spełnianie warunków w niniejszym postępowaniu wymaganych od Wykonawców

1. Na potwierdzenie spełnienia warunków udziału w postępowaniu oraz braku podstaw do wykluczenia z postępowania, Wykonawcy ma złożyć:

e) **oświadczenie Wykonawcy o spełnieniu warunków określonych w Rozdziale 3 ust. 1 SIWZ.** Wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 3 do SIWZ.

W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie oświadczenie może być złożone wspólnie.

f) **oświadczenie o braku podstaw do wykluczenia z postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na podstawie okoliczności, o których mowa w art. 24 ust. 1 ustawy Pzp.** Wzór oświadczenia stanowi Załącznik nr 4 do SIWZ. *W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie oświadczenie takie składa każdy z Wykonawców oddzielnie.*

g) **aktualny odpis z właściwego rejestru, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru, w celu wykazania braku podstaw do wykluczenia w oparciu o art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy Pzp, wystawionego nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert, a w stosunku do osób fizycznych oświadczenia w zakresie art. 24 ust.1 pkt 2 ustawy Pzp.** *W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie dokument ten składa każdy z Wykonawców oddzielnie.*

h) **aktualne zaświadczenie właściwego Naczelnika Urzędu Skarbowego, potwierdzające, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków, lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.**

W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie dokument ten składa każdy z Wykonawców.

i) **aktualne zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne, lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu**

- wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.

W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie dokument ten składa każdy z Wykonawców.

- j) **wykaz wykonanych usług zrealizowanych w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert**, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, potwierdzający wykonanie usług **określonych w Rozdziale 3 ust. 1 pkt. 2 SIWZ** z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i odbiorców, oraz załączenia dokumentów potwierdzających, że usługi te zostały wykonane należycie i prawidłowo ukończone (referencje). Zakres referencji musi potwierdzać spełnienie odpowiednio warunku określonego w Rozdziale 3 ust. 1 pkt. 2 SIWZ. Wzór wykazu znajduje się w Załączniku nr 1 do SWIZ.

W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie dokument ten składa przynajmniej jeden z Wykonawców.

- k) **wykaz osób, którymi dysponuje lub będzie dysponował wykonawca i które będą brały udział w wykonaniu zamówienia**, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, doświadczenia i wykształcenia niezbędnych do wykonania zamówienia, a także zakresu wykonywanych przez nich czynności; zakres ww. dokumentów musi potwierdzać spełnienie odpowiednio warunku **określonego w Rozdziale 3 ust. 1 pkt 3 SIWZ**. Wzór wykazu znajduje się w Załączniku nr 2 do SWIZ.

W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie dokument ten składa przynajmniej jeden z Wykonawców.

- l) **opłaconą polisę**, 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 200 000 złotych (słownie: dwieście tysięcy złotych)**.

W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie dokument ten składa przynajmniej jeden z Wykonawców lub mogą złożyć jedną wspólną polisę potwierdzającą, że wszyscy Wykonawcy są ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia o wartości nie mniejszej niż 200 000,00 PLN (słownie: dwieście tysięcy złotych).

2. Wykonawcy mający siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium

Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentów o których mowa w ust. 1 pkt. 3; 4 i 5 SIWZ składają dokument lub dokumenty wystawione w kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające, że :

- a) **nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości** - wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert,
- b) **nie zalega z uiszczaniem podatków, opłat, składek na ubezpieczenie społecznie i zdrowotne albo że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie**, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.

- 3. Jeżeli w miejscu zamieszkania osoby lub w kraju, w którym Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, nie wydaje się dokumentów wskazanych w ust. 2, zastępuje się je dokumentem zawierającym oświadczenie złożone przed notariuszem, właściwym organem sądowym, administracyjnym albo organem samorządu zawodowego lub**

gospodarczego odpowiednio miejsca zamieszkania osoby lub kraju, w którym Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania – wystawione odpowiednio nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert (dla dokumentu wskazanego w ust. 2 lit. a SIWZ) i nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert (dla dokumentu wskazanego w ust. 2 lit. b SIWZ).

4. Jeżeli Wykonawca, wykazując spełnianie warunków, o których mowa w art. 22 ust. 1 ustawy Pzp – określonych w Rozdziale 3 ust. 1 pkt. 2, 3, 4 SIWZ, – polega na zasobach innych podmiotów, na zasadach określonych w art. 26 ust. 2b ustawy Pzp, zobowiązany jest udowodnić Zamawiającemu, iż będzie dysponował zasobami niezbędnymi do realizacji zamówienia, w szczególności przedstawiając w tym celu pisemne zobowiązanie tych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na okres korzystania z nich przy wykonywaniu zamówienia.

5. Jeżeli Wykonawca, wykazując spełnianie warunków, o których mowa w art. 22 ust. 1 ustawy Pzp określonych w Rozdziale 3 ust. 1 pkt. 2, 3, 4 SIWZ, - polega na zasobach innych podmiotów, na zasadach określonych w art. 26 ust. 2b ustawy Pzp, a podmioty te będą brały udział w realizacji części zamówienia, Zamawiający żąda przedstawienia w odniesieniu do tych podmiotów dokumentów wymienionych w rozdziale IV. Postanowienia dotyczące podmiotów, które mają siedzibę lub miejsce zamieszkania poza granicami Rzeczypospolitej stosuje się odpowiednio.

6. W przypadku Wykonawców **wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia** oraz w przypadku podmiotów, o których mowa w pkt. 4 i 5 kopie dokumentów dotyczących odpowiednio Wykonawcy lub tych podmiotów są poświadczane za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę lub te podmioty.

7. Dokumenty powinny być składane w formie oryginału lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę.

8. Wszystkie wymagane dokumenty powinny być sporządzone w języku polskim, na maszynie, komputerze lub odręcznie w sposób zapewniający czytelność tekstu.

9. Dokumenty sporządzone w języku obcym muszą być złożone wraz z tłumaczeniem na język polski.

10. W zakresie nie uregulowanym niniejszą SIWZ mają zastosowanie przepisy Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2009 r. w sprawie rodzajów dokumentów, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy, oraz form, w jakich te dokumenty mogą być składane (Dz. U. z 2009 r. Nr 226, poz.1817).

Rozdział 5. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o zamówienie

Wykonawcy wspólnie ubiegający się o zamówienie:

1. ponoszą solidarną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania;
2. zobowiązani są ustanowić Pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia;

3. pełnomocnictwo musi wynikać z umowy lub z innej czynności prawnej, mieć formę pisemną; fakt ustanowienia Pełnomocnika musi wynikać z załączonych do oferty dokumentów;
4. pełnomocnictwo składa się w oryginale lub kopii poświadczonej notarialnie.
5. jeżeli oferta Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie (konsorcjum) zostanie wybrana jako najkorzystniejsza, Zamawiający może przed zawarciem umowy żądać przedstawienia w określonym terminie umowy regulującej współpracę tych Wykonawców.

Rozdział 6. Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów, a także wskazanie osoby uprawnionej do porozumiewania się z Wykonawcami

1. Postępowanie prowadzone będzie w języku polskim. Zamawiający **nie wyraża zgody** na składanie oświadczeń, oferty oraz innych dokumentów w innym języku powszechnie używanym w handlu międzynarodowym.
2. W postępowaniu o udzielenie zamówienia, zgodnie z wyborem zamawiającego, oświadczenie, wnioski, zawiadomienia oraz informacje można przekazywać faxem na nr 074 872 22 68, w takim przypadku każda ze stron na żądanie drugiej niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania. Zamawiający informuje, że zawsze dopuszczalna jest forma pisemna.
3. Wykonawca może zwrócić się pisemnie (faxem) do zamawiającego o wyjaśnienie treści SIWZ. Zamawiający niezwłocznie jednak nie później niż na 2 dni przed upływem terminu składania ofert udzieli wyjaśnień Wykonawcy, jeżeli wniosek o wyjaśnienie treści SIWZ wpłynął do zamawiającego nie później niż do końca dnia, w którym upływa połowa wyznaczonego terminu składania ofert;
4. Jako osobę uprawnioną do porozumiewania się z wykonawcami, zamawiający wskazuje: Joannę Kołodziej, od poniedziałku do piątku w godzinach od 7.30.00 do 15.30, adres: Nowa Ruda ul. Rynek nr 11, tel. (074) 872 0319

Rozdział 7. Wymagania dotyczące wadium

1. Przystępując do niniejszego postępowania każdy Wykonawca zobowiązany jest wnieść wadium w wysokości 20.000,00 zł (słownie:dwadzieścia tysięcy złotych).
2. Wykonawca może wnieść wadium jednej lub kilku formach przewidzianych w art. 45 ust. 6 ustawy Pzp, tj.:
 - 1) pieniądzu,
 - 2) poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo – kredytowej, z tym że poręczenie kasy jest zawsze poręczeniem pieniężnym,
 - 3) gwarancjach bankowych,
 - 4) gwarancjach ubezpieczeniowych,
 - 5) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6 b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (Dz. U z 2007r. Nr 42, poz. 275 ze zm.).
3. **Wykonawca zobowiązany jest wnieść wadium przed upływem terminu składania ofert.**
4. Wadium w pieniądzu należy **wnieść przelewem** na konto Zamawiającego: **Bank Zachodni WBK S.A. Oddział Nowa Ruda, Nr: 10 1090 2330 0000 0005 9600 0039**

5. W przypadku wadium wnoszonego w pieniądzu, jako termin wniesienia wadium przyjęty zostaje termin uznania kwoty na rachunku Zamawiającego.
6. W przypadku wniesienia **wadium w formie innej niż pieniądz - oryginał dokumentu** potwierdzającego wniesienie wadium należy złożyć przed upływem terminu składania ofert w kasie Urzędu Miasta Nowa Ruda, a kserokopię dokumentu poświadczoną za zgodność z oryginałem należy załączyć do oferty.
7. Niewniesienie wadium w terminie lub w sposób określony w SIWZ spowoduje wykluczenie Wykonawcy na podstawie art. 24 ust. 2 pkt 2 ustawy Pzp.

Rozdział 8. Termin związania ofertą

1. Wykonawca składając ofertę pozostaje nią związany przez okres **60 dni**. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert, licząc od dnia składania ofert włącznie.
2. Wykonawca samodzielnie lub na wniosek zamawiającego może przedłużyć termin związania ofertą, z tym że zamawiający może tylko raz, co najmniej na 3 dni przed upływem terminu związania ofertą, zwrócić się do wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż 60 dni.
3. Przedłużenie terminu związania ofertą jest dopuszczalne tylko z jednoczesnym przedłużeniem okresu ważności wadium albo, jeżeli nie jest to możliwe, z wniesieniem nowego wadium na przedłużony okres związania ofertą. Jeżeli przedłużenie terminu związania ofertą dokonywane jest po wyborze oferty najkorzystniejszej, obowiązek wniesienia nowego wadium lub jego przedłużenia dotyczy jedynie wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza.
4. Wniesienie środków ochrony prawnej po upływie terminu składania ofert zawiesza bieg terminu związania ofertą do czasu ich rozstrzygnięcia.

Rozdział 9. Opis sposobu przygotowania ofert

a) Opakowanie i adresowanie oferty:

Ofertę należy umieścić w zamkniętym, nieprzezroczystym opakowaniu (np. koperta) zaadresowanym i opisanym:

<p>Nadawca: Nazwa i adres Wykonawcy (pieczęć). Adresat:</p> <p style="text-align: center;">OFERTA NA ZNAK SPRAWY:</p> <p style="text-align: center;">NIE OTWIERAĆ PRZED TERMINEM OTWARCIA OFERT</p> <p style="text-align: center;">___ . ___ . ___ r. godz. ___ . ___</p>
--

b) Oferta i oświadczenia muszą być podpisane przez:

- d) osobę/osoby upoważnione do reprezentowania Wykonawcy/Wykonawców w obrocie prawnym zgodnie z danymi ujawnionymi w KRS – rejestrze przedsiębiorców albo w ewidencji działalności gospodarczej lub Pełnomocnika,
- e) w przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie ofertę podpisuje osoba umocowana do tej czynności prawnej, co powinno wynikać z dokumentów (Pełnomocnictwa) załączonych do oferty.

c) Tajemnica przedsiębiorstwa:

- 1) jeżeli według Wykonawcy oferta będzie zawierała informacje objęte tajemnicą jego przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów ustawy z 16 kwietnia 1993r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U z 2003r. Nr 153, poz.1503 z późn. zm.), muszą być oznaczone klauzulą NIE UDOSTĘPNIAC –TAJEMNICA PRZEDSIĘBIORSTWA. Zaleca się umieścić takie dokumenty na końcu oferty (ostatnie strony w ofercie lub osobno),
- 2) zastrzeżenie informacji, danych, dokumentów lub oświadczeń nie stanowiących tajemnicy przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o nieuczciwej konkurencji spowoduje ich odtajnienie.

d) Informacje pozostałe:

- 6) Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty,
- 7) Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę przygotowaną według wymagań określonych w niniejszej SIWZ, ofertę należy złożyć **w 1 egzemplarzu**.
- 8) oferta musi być sporządzona:
 - a) w języku polskim,
 - b) w formie pisemnej.

e) Zaleca się, aby:

- 1) ewentualne poprawki i skreślenia lub zmiany w tekście oferty (i w załącznikach do oferty) były parafowane przez osobę upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy lub posiadającą Pełnomocnictwo,
- 2) każda zapisana strona oferty (wraz z załącznikami do oferty) była parafowana i oznaczona kolejnymi numerami,
- 3) kartki oferty były trwale spięte (z zastrzeżeniem, że część stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa może stanowić odrębną część oferty),
- 4) oferta została opracowana zgodnie ze wzorem załączonym do specyfikacji (wzór stanowi *Załącznik Nr 5* do SIWZ).

f) Zmiana / wycofanie oferty:

- 1) zgodnie z art. 84 ustawy Pzp Wykonawca może przed upływem terminu składania ofert zmienić lub wycofać ofertę,
- 2) o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu oferty należy pisemnie powiadomić Zamawiającego, przed upływem terminu składania ofert,
- 3) pismo należy złożyć zgodnie z opisem podanym w ust. 1 oznaczając odpowiednio „ZMIANA OFERTY”/„WYCOFANIE OFERTY”,
- 4) do pisma o wycofaniu oferty musi być załączony dokument, z którego wynika prawo osoby podpisującej informację do reprezentowania Wykonawcy.

- g) Ofertę złożoną po terminie składania ofert Zamawiający zwróci niezwłocznie Wykonawcy.**

Rozdział 10. Miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert

1. Ofertę należy złożyć Zamawiającemu, Gmina Miejska Nowa Ruda, 57-400 Nowa Ruda, ul. Rynek 1, (sekretariat), w terminie do **15.09.2011 r. do godziny 10:00**

2. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Gminy Miejskiej Nowa Ruda, 57-400 Nowa Ruda, ul. Rynek 11, pok 308 dnia: **15.09.2011 r. do godziny 10:15**
3. Wykonawcy mogą być obecni przy otwieraniu ofert.
4. Bezpośrednio przed otwarciem ofert Zamawiający poda kwotę, jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.
5. Otwierając oferty Zamawiający poda nazwy (firmy) oraz adresy Wykonawców, którzy złożyli oferty, a także informacje dotyczące cen, terminu wykonania zamówienia, warunków gwarancji i warunki płatności zawartych w ofertach.
6. Informacje, o których mowa w ust. 4 i 5 przekazuje się niezwłocznie Wykonawcom, którzy nie byli przy otwarciu ofert, na ich wniosek.
7. **UWAGA** – za termin złożenia oferty przyjmuje się datę i godzinę wpływu oferty do Zamawiającego.

Rozdział 11. Opis sposobu obliczenia ceny

1. Podana w ofercie cena musi być wyrażona w PLN (z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku). Cena musi uwzględniać wszystkie wymagania niniejszej SIWZ oraz obejmować wszystkie koszty, jakie poniesie Wykonawca z tytułu należytej oraz zgodnej z obowiązującymi przepisami realizacji przedmiotu zamówienia.
2. Ceną ofert jest kwota wymieniona w formularzu oferty.
Wykonawca określa w ofercie wynagrodzenie miesięczne netto, brutto oraz stawkę i wartość podatku VAT. Podane w formularzu oferty miesięczne wynagrodzenie, jest wynagrodzeniem ryczałtowym.
3. Sposób zapłaty i rozliczenia za realizację niniejszego zamówienia, określone zostały w Załączniku Nr 6 SIWZ (tj. we wzorze umowy w sprawie zamówienia publicznego).
4. W przypadku złożenia oferty, której wybór spowodowałby do powstania obowiązku podatkowego zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług w zakresie dotyczącym wewnątrz wspólnotowego nabycia towarów, Zamawiający - w celu oceny takiej oferty - doliczy do przedstawionej w niej ceny podatek od towarów i usług, który miałby obowiązek wpłacić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 12. Opis kryteriów, którymi Zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem znaczenia tych kryteriów i sposobu oceny ofert

Cena ofertowa – znaczenie 100 pkt

$$KC = \frac{C_N}{C_{OB}} \times 100 \text{ (max liczba punktów w ocenianej pozycji)}$$

Gdzie:

KC - ilość punktów przyznanych Wykonawcy

C_N - najniższa zaofferowana cena, spośród wszystkich ofert nie podlegających odrzuceniu

C_{OB} – cena zaofferowana w ofercie badanej

Maksymalna łączna liczba punktów jaką może uzyskać Wykonawca wynosi – 100 pkt.

Rozdział 13. Informacje o formalnościach, jakie zostaną dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego

1. Zamawiający zawrze umowę w sprawie zamówienia publicznego w terminie i sposób określony w art. 94 ustawy Pzp.
2. Umowa w sprawie zamówienia publicznego może zostać zawarta po upływie terminu związania ofertą, jeżeli Zamawiający przekaze wykonawcom informację o wyborze oferty przed upływem terminu związania ofertą, a Wykonawca wyrazi zgodę na zawarcie umowy na warunkach określonych w złożonej ofercie.

Rozdział 14. Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy

Zamawiający nie żąda wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy

Rozdział 15. Istotne postanowienia umowy w sprawie zamówienia publicznego

Zamawiający wymaga aby wykonawca zawarł z nim umowę na warunkach określonych we wzorze umowy. Wzory umów stanowią **załącznik nr 6** do specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

Zamawiający na podstawie art. 144 ust 1 ustawy Prawo zamówień publicznych określa następujące okoliczności, które mogą powodować konieczność wprowadzenia zmian w treści zawartej umowy w stosunku do treści złożonej oferty:

- a) zmiana osób odpowiedzialnych za kontakty i nadzór nad przedmiotem umowy,
- b) wystąpienie oczywistych omyłek pisarskich i rachunkowych w treści umowy,
- c) Zamawiający dopuszcza możliwość zmian w umowie w sytuacji powodujących konieczność poniesienia większych nakładów finansowych przez Wykonawcę przy ich realizacji lub spowodowanych nadzwyczajnymi okolicznościami, które nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy (tj. zdarzenia losowe, siła wyższa).

Powyższe zmiany dopuszczone będą wyłącznie pod warunkiem złożenia wniosku przez Wykonawcę i po akceptacji przez Zamawiającego.

Rozdział 16. Inne informacje

Zamawiający nie przewiduje:

- 1) składania ofert częściowych i wariantowych,
- 2) zawarcia umowy ramowej,
- 3) ustanowienia dynamicznego systemu zakupów,

- 4) wyboru najkorzystniejszej oferty z zastosowaniem aukcji elektronicznej,
- 5) rozliczenia w walucie innej niż złoty polski.
- 6) udzielenia zamówienia uzupełniającego.

Rozdział 17. Pouczenie o środkach ochrony prawnej przysługujących Wykonawcy w toku postępowania o udzielenie zamówienia

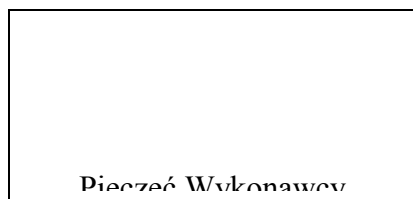
Wykonawcy, a także innemu podmiotowi, który ma lub miał interes w uzyskaniu danego zamówienia oraz poniósł lub może ponieść szkodę w wyniku naruszenia przez Zamawiającego przepisów ustawy Pzp przysługują środki ochrony prawnej przewidziane w Dziale VI tej ustawy.

Odwołanie przysługuje wyłącznie od niezgodnej z przepisami ustawy czynności zamawiającego podjętej w postępowaniu o udzielenie zamówienia lub zaniechania czynności, do której zamawiający jest zobowiązany na podstawie ustawy.

Rozdział 18. Załączniki do SIWZ

Załącznik Nr 1	Wykaz wykonanych w ciągu ostatnich trzech lat usług
Załącznik Nr 2	Wykaz osób zdolnych do wykonania zamówienia
Załącznik Nr 3	Oświadczenie Wykonawcy o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu <i>określonych w art. 22 ust. 1 ustawy Pzp</i>
Załącznik Nr 4	Oświadczenie o braku podstaw do wykluczenia z postępowania o niepodleganiu wykluczeniu na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy Pzp
Załącznik Nr 5	Formularz oferty
Załącznik Nr 6	Wzór umowy

Załącznik Nr 1
Wykaz wykonanych w ciągu ostatnich trzech lat usług



Wykonawca

.....

Wykaz wykonanych w ciągu ostatnich trzech lat usług potwierdzających spełnianie warunku określonego w Rozdziale 4 ust. 1 pkt. 6 SIWZ.

<i>Lp.</i>	<i>Opis przedmiotu zamówienia (z uwzględnieniem wykazania realizacji określonego zakresu)</i>	<i>Całkowita wartość brutto usługi w PLN</i>	<i>Termin realizacji</i>		<i>Nazwa Odbiorcy</i>
			<i>Data rozpoczęcia</i>	<i>Data zakończenia</i>	

Do niniejszego wykazu dołączono dokumenty potwierdzające, że wyżej wymienione usługi zostały wykonane należycie i prawidłowo ukończone (referencje itp.)

....., dn. ____ . ____ . ____

.....
Podpis osób uprawnionych do składania oświadczeń woli w imieniu Wykonawcy oraz pieczętka / pieczętka

Załącznik Nr 3
Oświadczenie Wykonawcy o spełnianiu warunków udziału
w postępowaniu określonych w art. 22 ust. 1 ustawy Pzp

Wykonawca/Wykonawcy.....

Oświadczenie ¹

Składając ofertę w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego na zadanie pn:

**ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE OBIEKTAMI SPORTOWO-
REKREACYJNYMI PRZY UL. KŁODZKIEJ NR 16 W NOWEJ RUDZIE**

oświadczam/my, że zgodnie z art. 22 ust. 1 pkt 1-4 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 z późn. zm.):

- a) posiadam/my uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień;
- b) posiadam/my niezbędną wiedzę i doświadczenie;
- c) dysponuję/emy odpowiednim potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania zamówienia;
- d) znajduję/emy się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.

....., dn.

.....

*Podpis osób uprawnionych do składania
oświadczeń wiedzy w imieniu Wykonawcy
oraz pieczętka / pieczętka*

¹ Podpisuje każdy wykonawca składający ofertę. W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie powyższy dokument podpisują wszyscy Wykonawcy wspólnie ubiegający się o zamówienie lub Pełnomocnik w ich imieniu.

Załącznik Nr 4
**Oświadczenie o braku podstaw do wykluczenia z postępowania o niepodleganiu
wykluczeniu na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy Pzp**

Wykonawca/wykonawcy.....

Oświadczenie ²

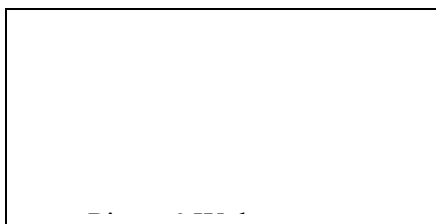
Składając ofertę w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego na zadanie pn. **ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE OBIEKTAMI SPORTOWO-REKREACYJNYMI PRZY UL. KŁODZKIEJ NR 16 W NOWEJ RUDZIE** oświadczam/my, że nie podlegam/my wykluczeniu na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 z późn. zm.).

....., dn.

.....
*Podpis osób uprawnionych do składania
oświadczeń wiedzy w imieniu Wykonawcy
oraz pieczętka / pieczętki/*

² Podpisuje każdy wykonawca składający ofertę. W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie powyższy dokument podpisuje każdy z Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia lub Pełnomocnik umocowany do składania oświadczeń wiedzy w imieniu każdego z Wykonawców osobno.

Załącznik Nr 5 Formularz oferty



Zamawiający:

OFERTA

Odpowiadając na ogłoszenie o przetargu nieograniczonym na zadanie pn **ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE OBIEKTAMI SPORTOWO-REKREACYJNYMI PRZY UL. KŁODZKIEJ NR 16 W NOWEJ RUDZIE** oferujemy wykonanie przedmiotu zamówienia zgodnie z wymogami zawartymi w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia za cenę:

CENA OFERTOWA RYCZAŁTOWA MIESIĘCZNA

Cena nettozł

Cena bruttozł

Podatek VATzł

1. Oświadczamy, że:

- 1) Zobowiązujemy się wykonać zamówienie w okresie wskazanym w SIWZ
- 2) akceptujemy warunki płatności;
- 3) zapoznaliśmy się z warunkami podanymi przez Zamawiającego w SIWZ i nie wnosimy do nich żadnych zastrzeżeń;
- 4) uzyskaliśmy wszelkie niezbędne informacje do przygotowania oferty i wykonania zamówienia;
- 5) akceptujemy wzór umowy oraz termin realizacji przedmiotu zamówienia podany przez Zamawiającego;
- 6) uważamy się za związanych niniejszą ofertą przez 60 dni od dnia upływu terminu składania ofert;
- 7) podwykonawcom zamierzamy powierzyć wykonanie następujących części zamówienia:
- 8) zapoznaliśmy się z zakresem obowiązków oraz dokonaliśmy wizji lokalnej w miejscach wykonania zamówienia i nie wnosimy żadnych uwag.

2. W przypadku udzielenia nam zamówienia zobowiązujemy się do zawarcia umowy w miejscu i terminie wskazanym przez Zamawiającego.

3. Oferta została złożona na stronach.

4. Do oferty dołączono następujące dokumenty:

-
-

-
-
-
-
-

Nazwa i adres **WYKONAWCY** :

.....
.....

NIP

REGON

Adres, na który Zamawiający powinien przysłać ewentualną korespondencję:

.....

Osoba wyznaczona do kontaktów z Zamawiającym:

..... numer telefonu: (**)

Numer faksu: (**)

e-mail

....., dn. __ . __ . ____

r.

.....
*Podpis osób uprawnionych do składania
świadczeń woli w imieniu Wykonawcy
oraz pieczętka / pieczętki*

Załącznik nr 6 do SIWZ - WZÓR UMOWY

Wzór umowy o zarządzanie nr MK/ZP. 272.4.2011
zawarta w Nowej Rudzie w dniu 2011 roku pomiędzy:

Gminą Miejską Nowa Ruda w imieniu której działają:

Tomasz Kiliński - Burmistrz Miasta

zwanym dalej "Zamawiającym"

a

.....
.....
zwanym dalej "Wykonawcą"

na podstawie art. 39 ustawy z dnia 29.01.2004 r. Prawo zamówień publicznych (tj. z 2010 roku Dz. U. Nr 113, poz. 759 z późn. zm.)

§ 1

Postanowienia ogólne.

d) Przez użyte w umowie pojęcia rozumie się:

1. **zarządzanie** – działalność zawodowa wykonywana na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami polegająca na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym i zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość;
2. **administrowanie** – czynności prawne wykonywane przez Wykonawcę w imieniu Zamawiającego, obsługa prawna wykonywana przez Wykonawcę w imieniu Zamawiającego, obsługa pomieszczeń, obiektów i ich użytkowanie w zakresie prowadzenia ewidencji zasobów, rozliczania i ewidencjonowania przychodów i kosztów;
3. **eksploatacja** – obejmuje w szczególności czynności utrzymania porządku i czystości zarządzanych obiektów, okresowe przeglądy techniczne, kominiarskie, straży pożarnej, zapewnienie dostaw mediów do nieruchomości, ubezpieczenie obiektów, stały monitoring i dozór obiektów;
4. **roboty awaryjne** – prace polegające na usuwaniu przyczyn awarii i ich skutków oraz zabezpieczeniu przed dalszą awarią;
5. **konserwacja** – wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynków, obiektów i urządzeń;
6. **remont bieżący (naprawa bieżąca)** – okresowy remont obiektów i urządzeń, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia elementów wyposażenia i utrzymania obiektów we właściwym stanie technicznym;
7. **remont kapitalny (naprawa główna)** – remont nie będący remontem bieżącym polegający na przywróceniu obiektom lub ich elementom zbliżonej lub pierwotnej

wartości użytkowej wiążący się z poniesieniem znacznych nakładów. Remont kapitalny polega na całkowitej wymianie co najmniej jednego elementu obiektów i podwyższeniu wartości środków trwałych;

8. **bieżące i techniczne utrzymanie zasobów** – zadania eksploatacji, konserwacji, drobnych napraw i robót awaryjnych, remontów bieżących i kapitalnych oraz robót awaryjnych;
9. **obsługa klientów (użytkowników)** – czynności związane z wykonywaniem zarządu obiektami w tym wynajem pomieszczeń, udostępnianie obiektów i urządzeń oraz pozyskiwanie klientów i organizacja imprez masowych;
10. **koszty zarządzania obiektami** – opłaty Zamawiającego obejmujące wydatki na remonty i bieżącą konserwację, przeglądy techniczne i inne obowiązkowe opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, monitoring, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczno-prawne, wynagrodzenie zarządcy;
11. **opłaty za media** – opłaty za dostawę wody, odprowadzenie ścieków, dostawę energii ciepłej, elektrycznej, wywóz nieczystości;
12. **obiekty sportowe** – basen kryty, łącznik, hale sportowe, kompleks boisk, skate park, parkingi.

§ 2

Przedmiot umowy i zakres obsługi obiektów.

1. Zamawiający powierza Wykonawcy, a Wykonawca przyjmuje w ramach niniejszej umowy: zarządzanie i administrowanie obiektami sportowo-rekreacyjnymi położonymi w Nowej Rudzie przy ul. Kłodzkiej nr 16 w skład których wchodzi: basen kryty, łącznik, hale sportowe, kompleks boisk, skate park, parkingi oraz działki gruntu oznaczone geodezyjnie : Obr. 8, AM 3, nr 2/9 i 2/26 o pow. ogólnej 6.8928 ha.
2. Wykonawca zobowiązuje się ponadto do obsługi klientów (użytkowników), a w szczególności do: pozyskiwania klientów zewnętrznych, grup zorganizowanych, organizowania imprez sportowych, turystycznych i kulturalnych oraz obsługi imprez organizowanych przez Zamawiającego lub jednostki jej podległe, a także do promocji obiektów i imprez.

§ 3

Czas trwania umowy.

Umowę zawiera się na czas określony tj. od dnia **września 2011 roku do dnia września 2013 roku.**

§ 4

Zarządzanie i administrowanie.

W ramach czynności zarządzania i administrowania Wykonawca zobowiązuje się w szczególności do:

1. Zawierania (wypowiadania, zmian) w imieniu Zamawiającego umów na podstawie udzielonego pełnomocnictwa związanych z zarządzaniem zasobem, a w szczególności:

- a) umów z podmiotami gospodarczymi o świadczenie usług w zakresie dostarczania energii cieplnej, elektrycznej, zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, monitoringu i innych usług niezbędnych do obsługi obiektów, w celu zapewnienia kompleksowej dostawy mediów oraz realizowanej systemem zleconym bieżącej i technicznej obsługi obiektów i urządzeń;
- b) umów najmu pomieszczeń na warunkach określonych w obowiązujących przepisach, uchwałach, zarządzeniach organów Zamawiającego;
- c) innych umów, np. dzierżawy miejsc przeznaczonych na eksponowanie reklam, billboardów, promocję produktów;

2. Naliczania czynszu i innych opłat oraz dokonywania zmian przypisu w przypadku zmiany cen usług oraz przyjmowania od najemców i dzierżawców oraz korzystających z obiektów sportowych oświadczeń o wszystkich zmianach mających wpływ na wysokość opłat, a także o innych okolicznościach mających wpływ na treść umowy najmu bądź dzierżawy.

3. Okresowego prowadzenia rozliczeń z najemcami, dzierżawcami oraz korzystającymi z obiektów sportowych z tytułu dostawy mediów, za które opłaty pobierane są zaliczkowo np. za pobór wody i odprowadzenie ścieków, za dostawę ciepła, podgrzanie wody i dostarczanie energii elektrycznej.

4. Kontroli i weryfikowania wszelkich dokumentów rozliczeniowych pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym za usługi wykonywane przez osoby trzecie.

5. Pobierania, ewidencjonowania i przekazywania na konto Zamawiającego opłat czynszowych za najem i dzierżawę oraz innych opłat w tym za korzystanie z obiektów sportowych.

6. Pobierania, ewidencjonowania i przekazywania na konto Zamawiającego opłat wynikających z użytkowania pomieszczeń, obejmujących głównie opłaty za: dostawę wody i odprowadzenie ścieków, dostawę energii cieplnej do ogrzewania pomieszczeń i podgrzania wody, usuwanie nieczystości stałych i płynnych, użytkowanie anten zbiorczych, dostawę energii elektrycznej i innych opłat jeżeli najemcy i dzierżawcy nie posiadają umów zawartych bezpośrednio z dostawcą mediów lub z dostawcą usług.

7. Realizacji obowiązków "Wynajmującego" wynikających z zawartych umów najmu i obowiązujących przepisów, w szczególności zapewnienia najemcom dostaw mediów, świadczenia usług komunalnych oraz usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych jak również zapewnienia możliwości współkorzystania z urządzeń i pomieszczeń wspólnego użytku zgodnie z ich przeznaczeniem.

8. Podejmowania czynności w sprawach o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy oraz korzystania z obiektów sportowych, a także w sprawach o własność i inne prawa rzeczowe na nieruchomości. Podejmowania w imieniu Zamawiającego działań na podstawie odrębnego pełnomocnictwa w postępowaniu windykacyjnym, egzekucyjnym, sądowym w szczególności w sprawach o:

- a) zapłatę czynszu najmu i dzierżawy i innych należności związanych z użytkowaniem zasobów Zamawiającego;
- b) eksmisje z pomieszczeń bądź obiektów;

c) innych spraw związanych z obsługą zasobów w imieniu Zamawiającego.

9. Organizowania przetargów na najem pomieszczeń w tym:

- a). gromadzenie informacji o stanie technicznym, strukturze i układzie funkcjonalnym pomieszczeń;
- b). ogłaszanie przetargów;
- c). przyjmowanie ofert;
- d). przeprowadzanie licytacji i obsługa biurowa przetargów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

10. Prowadzenia w imieniu Zamawiającego spraw związanych z roszczeniami za wyrządzone szkody przez osoby trzecie w zarządzanych obiektach sportowych powierzonych na podstawie niniejszej umowy, w tym prowadzenie całokształtu spraw na obiektach i terenach zarządzanych, niezwłoczne zgłaszanie tych faktów Zamawiającemu oraz udziału w imieniu Zamawiającego na podstawie odrębnego pełnomocnictwa udzielonego przez Zamawiającego - w postępowaniu regresowym wobec osób trzecich za wyrządzone szkody.

11. Wyrażania zgody na podnajem pomieszczeń w zarządzanych obiektach sportowych po zasięgnięciu opinii właściwego Wydziału Urzędu Miejskiego.

12. Prowadzenie spraw związanych z roszczeniami najemców, dzierżawców oraz korzystających z obiektów sportowych o odszkodowania za: szkody wynikłe z tytułu wad technicznych obiektów i instalacji wewnętrznych, wypadki spowodowane wadami technicznymi bądź zaniedbaniami wynajmującego.

13. Reprezentowania Zamawiającego jako właściciela terenu w przypadku samowolnego wycinania drzew i krzewów, niezwłoczne zgłaszanie tych faktów Zamawiającemu.

14. Gromadzenia i przekazywania dla potrzeb Zamawiającego materiałów stanowiących podstawę do podjęcia decyzji w sprawach umarzania i rozkładania na raty zaległości czynszowych i innych należności.

15. Określania warunków remontów pomieszczeń przez najemców na ich wniosek i ich koszt.

16. Wydawania zezwoleń na parkowanie pojazdów w obrębie nieruchomości.

17. Niezwłocznego zgłaszania Zamawiającemu samowolnych zajęć pomieszczeń, podejmowania działań w stosunku do osób, które dokonały samowolnego zajęcia.

18. Zasięgnięcia opinii z Urzędu Miasta w zakresie:

- a). zmiany sposobu użytkowania obiektów i pomieszczeń lub ich części;
- b). uzgodnień związanych z lokalizacją na obsługiwanym terenie budynków gospodarczych, będących obiektami o charakterze tymczasowym;
- c). uzgodnień związanych z przejściem przez teren zarządzany nowych sieci uzbrojenia technicznego.

19. Prowadzenia ewidencji w zakresie:

- a). wolnych pomieszczeń, najemców i dzierżawców i wpłaconych przez nich czynszów;
- b). wodomierzy zainstalowanych w pomieszczeniach;
- c). innych ewidencji i kartotek, takich jak: np. wywozu nieczystości stałych i płynnych, zużycia wody, zużycia energii elektrycznej, ciepłej, świadczenia usług kominiarskich itp.;
- d). korzystających z obiektów sportowych i wpłacanych przez nich opłat.

20. Prowadzenia dokumentacji pomieszczeń, obejmującej między innymi:

- a). protokoły pomiarów powierzchni użytkowej;
- b). protokoły zdawczo-odbiorcze;
- c). umowy najmu;
- d). oświadczenia i zaświadczenia itp. dokumenty niezbędne do obciążeń najemców z tytułu użytkowania pomieszczeń.

21) W ramach niniejszej umowy, Wykonawca zobowiązuje się do:

- a). rozwiązywania umów najmu, dzierżawy oraz umów za korzystanie z obiektów sportowych i kierowania spraw na drogę postępowania sądowo-egzekucyjnego;
- b). wykonywania innych czynności zarządzania określonych w obowiązujących przepisach;
- c). zatrudniania w obiektach sportowych osób z odpowiednimi kwalifikacjami i uprawnieniami, które zapewnią właściwe i bezpieczne funkcjonowanie obiektów sportowych;
- d). umieszczania w widocznych miejscach regulaminów dot. właściwego użytkowania i zachowania się na obiektach sportowych.

§ 5

Udostępnianie obiektów sportowych i promocja.

W ramach czynności zarządzania i administrowania Wykonawca zobowiązuje się w szczególności do:

1. Zawierania (wypowiadania, zmian) w imieniu Zamawiającego umów związanych z udostępnianiem obiektów, a w szczególności:

- a). umów z podmiotami gospodarczymi o świadczenie usług w zakresie wynajmu: basenu, hali treningowej, hali widowiskowo-sportowej, siłowni na podstawie Uchwały Nr 317/XXXVIII/09 Rady Miejskiej Nowej Rudy z dnia 25 listopada 2009 roku w sprawie ustalania wysokości opłat za korzystanie z obiektów sportowych przy ul. Kłodzkiej 16 w Nowej Rudzie ;
 - b). w przypadkach określonych w pkt. a) Wykonawca zobowiązany jest do przedstawienia opinii Burmistrzowi Miasta Nowa Ruda w zakresie negocjowania ceny usług (analiza i propozycja w sprawie ustalenia zniżki) zgodnie z § 2 ust. 1 Uchwały określonej w pkt.
2. Wykonawca zobowiązany jest do kontroli i weryfikowania wszelkich dokumentów rozliczeniowych pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym za usługi wykonywane przez osoby trzecie.
3. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia harmonogramu udostępniania obiektów sportowych ze szczególnym uwzględnieniem imprez masowych organizowanych przez miasto, jednostki organizacyjne miejskie, szkoły dla których organem założycielskim jest Zamawiający.
4. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia harmonogramu udostępniania obiektów sportowych organizacjom, stowarzyszeniom dla których ustanowiono nieodpłatne wejścia

na obiekty sportowe.

5. Wykonawca zobowiązany jest do aktywnego promowania miasta oraz imprez masowych organizowanych przez Zamawiającego i podległe jemu jednostki również poza granicami miasta poprzez umieszczanie bilbordów, wywieszanie ogłoszeń, afiszy, plakatów (format min. A3).

§ 6

Eksploatacja.

I. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania porządku i czystości zgodnie z wymogami określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w Gminach i uchwałach organów Zamawiającego. Wykonawca zobowiązuje się w ramach umowy do wykonywania w szczególności następujących zadań:

1. Utrzymanie w należytym stanie sanitarno-porządkowym obiektów i ich otoczenia poprzez następujące zadania:

- a). utrzymanie czystości, sprzątanie i usuwanie nieczystości z części obiektów, ciągów komunikacyjnych i otoczenia polegające m.in. na zamiataniu, zbieraniu papierów, odpadów i innych zanieczyszczeń z chodników, trawników, przejść, terenu wokół pojemników przeznaczonych do gromadzenia odpadów. Przez chodniki rozumie się chodniki na zewnątrz obiektów od strony ulicy;
 - b). dezynfekcje, dezynsekcje i deratyzacje urządzeń oraz terenów przeznaczonych do wspólnego użytku;
 - c). bieżący wywóz nieczystości stałych (w tym odpadów nietypowych i wielkogabarytowych) oraz nieczystości płynnych i egzekwowanie wykonania zleconych obowiązków umownych wywozu nieczystości z terenów administrowanych nieruchomości;
 - d). wywóz gałęzi, zbędnego wyposażenia i innych nieczystości z terenów posesji objętych umową;
 - e). utrzymywanie zsyków, miejsc ustawienia pojemników do gromadzenia odpadów w należytej czystości i właściwym stanie sanitarnym;
2. Utrzymanie terenów zielonych i kompleksu boisk w obrębie nieruchomości polegający na:

- a). bieżącej konserwacji zieleńców, krzewów, drzew, poprzez: koszenie trawy, spulchnianie gleby, dosiewanie traw, odchwaszczanie terenów zielonych;
- b). przycinaniu, odmładzaniu drzew i krzewów oraz przygotowaniu do okresu zimowego;
- c). ustalaniu potrzeb w zakresie wycinki i nasadzeń uzupełniających drzew i krzewów oraz dokonywanie wycinek drzew i krzewów, jak również nasadzeń i uzupełnień drzew i krzewów po uprzednim uzgodnieniu kosztów z Zamawiającym;
- d). niezwłocznym usuwaniu z posesji nieczystości powstałych w wyniku pielęgnacji terenów zielonych;
- e). utrzymaniu czystości terenów zielonych oraz sprawności zamontowanego tam sprzętu;
- f). renowacji sprzętu i doposażeniu skwerów w obrębie nieruchomości;
- g). bieżącej konserwacji sprzętu zapewniającej właściwe bezpieczeństwo użytkowników, tablic informacyjnych i regulaminów w skate park.
- f). wykonywanie innych czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości wynikających z obowiązujących przepisów sanitarno-porządkowych.

3. Utrzymanie nieruchomości w okresie zimowym polegający na:

- a). usuwaniu zagrożeń spowodowanych opadami śniegu i oblodzeniami powierzchni ciągów komunikacyjnych;

- b). usuwaniu pozostałości materiałów szorstkich i błota pośniegowego z ciągów komunikacji pieszej;
- c). wywozie na wyznaczone miejsce zwałów śniegu i lodu w razie wystąpienia takiej potrzeby;
- d). usuwaniu z dachu sopli i zwałów śniegu.

4. Utrzymanie w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych w obiektach zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.

II. Wykonawca zobowiązuje się do organizowania przeglądów technicznych obiektów, pomieszczeń, instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa.

III. Wykonawca zobowiązuje się do zainstalowania w widocznych miejscach co najmniej dwóch sprawnych zegarów, a w szczególności na halach, krytym basenie.

IV. Wykonawca zobowiązuje się do zakupu, pielęgnacji i uzupełniania na bieżąco zieleni doniczkowej i umieszczenia jej na terenie krytego basenu i łącznika.

§ 7

Techniczne utrzymanie zasobów.

Wykonawca zobowiązuje się do zapewnienia właściwego technicznego utrzymania obiektów i urządzeń z zachowaniem wymogów prawa budowlanego i przepisów dotyczących warunków technicznych użytkowania budynków.

I. Konserwacje, usuwanie awarii, remonty bieżące.

1. Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania nieruchomości, instalacji i urządzeń technicznych w stanie sprawności użytkowej i technicznej oraz do zapewnienia bezpiecznych warunków ich użytkowania.
2. Wykonawca zapewni całodobową obsługę zasobów w zakresie robót awaryjnych i usuwania skutków awarii.
3. Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego przedkładania Zamawiającemu do akceptacji potrzeb w zakresie remontów bieżących.
4. Zakres remontów bieżących, robót konserwacyjnych i robót awaryjnych obejmuje w szczególności następujące zadania:
 - a). remonty bieżące obiektów sportowych, pomieszczeń i urządzeń technicznych lub wymianę elementów wyposażenia technicznego wg. zasad określonych przepisami prawa budowlanego i zgodnie ze sztuką budowlaną;
 - b). konserwacje i usuwanie awarii urządzeń wyposażenia technicznego.
 - c) utrzymanie kompleksu stacji transformatorowej zgodnie z przepisami budowy i eksploatacji urządzeń elektrycznych i instrukcji organizacji bezpieczeństwa pracy w energetyce.

II. W ramach remontów, konserwacji i usuwania awarii, Wykonawca będzie wykonywać następujące czynności:

1. Prowadzenie ewidencji i obserwacja zachowań obiektów.
2. Wydawanie zezwoleń na instalowanie anten i innych indywidualnych urządzeń oraz kontrola zgodności z przepisami ich zamontowania.
3. Ścisłe współdziałanie z organami administracji publicznej i innymi instytucjami w przedmiocie niedopuszczenia do zaistnienia zagrożenia bezpieczeństwa osób i mienia oraz natychmiastowe podejmowanie środków zapobiegawczych przy stwierdzeniu zagrożenia.
4. Zabezpieczenie obiektów w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych.
5. Przyjmowanie interesantów w sprawach napraw i konserwacji obiektów, prowadzenie ewidencji i korespondencji z tym związanej.
6. Sporządzanie protokółów typowania robót remontowych dla potrzeb określenia przedmiaru robót i ich kosztu oraz dokumentacji technicznej w zakresie podstawowym.

III. Inwestycje, remonty kapitalne, rozbiórki.

1. Wykonawca zobowiązuje się do przedkładania Zamawiającemu corocznie potrzeb w zakresie nowych inwestycji, remontów kapitalnych oraz rozbiórek w układzie rzeczowym i wartościowym.
2. Inwestycje, remonty kapitalne (stanowiące wydatek inwestycyjny) i rozbiórki będą realizowane na podstawie zatwierdzonego przez Zamawiającego planu rzeczowo-finansowego w terminie do dnia 15 października każdego roku.
3. Zatwierdzone przez Zamawiającego plany wiążą Wykonawcę w przedmiocie ich realizacji, a Zamawiającego wiążą w przedmiocie zapewnienia środków finansowych. Przekroczenie zaplanowanych wydatków jest ryzykiem Wykonawcy.

§ 8

Dokumentacja techniczna i budowlana.

Wykonawca zobowiązuje się do:

1. Archiwizowania przekazanych spółce dokumentacji technicznej obiektów lub inwentaryzacji powykonawczej.
2. Prowadzenia dla każdej nieruchomości teczki obiektu budowlanego zawierającej w szczególności:
 - a). protokoły z przeglądów obiektów i elementów obiektów i urządzeń;
 - b). protokoły z przeglądu instalacji elektrycznej oraz pomiarów oporności izolacji i skuteczności zerowania;
 - c). protokoły z przeglądu instalacji gazowej;
 - d). protokoły z przeglądów przewodów kominowych;
 - e). inne dokumenty, opinie, orzeczenia techniczne i korespondencja dotycząca stanu technicznego nieruchomości.
3. Prowadzenia i aktualizowania ksiąg obiektu budowlanego.

§ 9

Zasady wynagradzania i rozliczania.

Wykonawca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT,

- posiada NIP :

Zamawiający oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT,

- posiada NIP: **885-15-33-338**

I. Opłaty z tytułu umów.

1. Przychody pochodzące z umów **najmu i dzierżawy** związane z majątkiem

Zamawiającego są w całości dochodem Zamawiającego.

a). Wykonawca, do należności pochodzących z umów określonych w pkt 1 wystawi faktury zgodnie z ustaleniami umów oraz zasadami prawa podatkowego.

b). Wykonawca nie może przyjmować należności określonych w pkt 1 w formie gotówkowej.

2. Przychody pochodzące z **usług związanych z udostępnianiem obiektów sportowych** są w całości dochodem Zamawiającego.

a). Wykonawca, do należności określonych w pkt 2 wystawi:

- faktury dla wszystkich osób prawych, a na żądanie dla pozostałych klientów przyjmnie wpłatę gotówkową do kasy zgodnie z dyspozycją klienta
- paragony z kasy fiskalnej, gdy operacja dotyczy osoby fizycznej i jest regulowana gotówką.

b). Wykonawca odprowadzi pobraną do kasy gotówkę w wysokości zgodnej z dokumentami określonymi w pkt 2 lit. a) na rachunek bankowy o numerze 64 1090 2330 0000 0005 9600 0037 będący w dyspozycji jednostki organizacyjnej Zamawiającego - Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie, Rynek 1; 57-400 Nowa Ruda.

c). Ustala się następujące okresy rozliczeniowe oraz terminy przekazywania pobranych środków pieniężnych:

- środki pobrane w okresie od 01 do 10 dnia miesiąca odprowadza się w terminie do 17 dnia danego miesiąca,
- środki pobrane w okresie od 11 do 20 dnia miesiąca odprowadza się w terminie do 27 dnia danego miesiąca,
- środki pobrane w okresie od 21 do 31 dnia miesiąca odprowadza się w terminie do 07 dnia miesiąca następującego po miesiącu rozliczeniowym.

d). Jeżeli Wykonawca nie dotrzyma terminów ustalonych w pkt 2 lit. c) Zamawiający może naliczyć i obciążyć Wykonawcę, odsetkami. Dla potrzeb naliczenia w/w odsetek ustala się stopę procentową jak dla zobowiązań cywilnoprawnych.

e). Przelew bankowy którym Wykonawca przekazuje pobrane środki pieniężne winien zawierać informację o okresie rozliczeniowym, którego dotyczy wpłata (np. wpłaty za okres od 01.01 do 10.01).

3. Wykonawca będzie prowadzić pełną ewidencję finansowo-księgową w zakresie:

a). naliczeń przypisów należności w rozbiciu na poszczególne tytuły opłat;

- b). wpłat należności;
 - c). rozliczeń pieniężnych z poszczególnymi najemcami, dzierżawcami zgodnie z ustawą o rachunkowości.
4. Obiekty stanowią własność Zamawiającego, który sfinansuje w szczególności materiały, środki czystości, środki chemiczne, a Wykonawca zadba o prawidłowe i efektywne zastosowanie umożliwiające bezpieczne funkcjonowanie obiektów sportowo-rekreacyjnych.

II. Wynagrodzenia za czynności objęte niniejszą umową:

1. Za czynności objęte niniejszą umową, Wykonawca będzie otrzymywać:
- a). zryczałtowane wynagrodzenie miesięczne w kwocie : **zł brutto**; (słownie : złotych) .
 - b). dodatkowe wynagrodzenie prowizyjne stanowiące **15 % miesięcznych przychodów**
2. Wynagrodzenie będzie płatne miesięcznie z dołu na podstawie faktury wystawionej przez Wykonawcę.
3. Termin płatności faktur ustala się na 14 dni od daty wpływu do Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie.

§ 10

Zasady obsługi finansowo-księgowej i sprawozdawczość.

I. Wykonawca zobowiązuje się do prowadzenia księgowej obsługi zasobów Zamawiającego zgodnie zobowiązującą ustawą o rachunkowości. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania w szczególności następujących czynności w zakresie obsługi finansowo-księgowej zasobów:

- 1. Naliczanie dla najemców, dzierżawców oraz osób korzystających z obiektów sportowych zgodnie z Zarządzeniem nr 30/08 Burmistrza Miasta Nowa Ruda z dnia 04.03.2008 zmieniające zarządzenie Nr 91/05 Burmistrza Miasta Nowa Ruda z dnia 22 lipca 2005 roku, Zarządzenie Nr 22/06 Burmistrza Miasta Nowa Ruda z dnia 09 lutego 2006 roku oraz Zarządzenie Nr 131/06 Burmistrza Miasta Nowa Ruda z dnia 21 września 2006 roku w sprawie zasad wydzierżawiania i ustalania wysokości opłat za dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Gminy Miejskiej Nowa Ruda oraz Uchwałą nr 102/XIII/03 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 26 listopada 2003 roku z późniejszymi zmianami.
- 2. Naliczanie dla dzierżawców terenów i miejsc na eksponowanie reklam, czynszów dzierżawnych i innych opłat zgodnie z Zarządzeniem i Uchwałami Rady Miejskiej w Nowej Rudzie o których mowa wyżej oraz Uchwałą Nr 148/XIX/04 Rady Miejskiej w Nowej Rudzie z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie umieszczania szyldów, reklam i anten na nieruchomościach stanowiących własność Gminy Miejskiej Nowa Ruda z późniejszymi zmianami.
- 3. Bieżące naliczanie odsetek od zaległości z tytułu czynszów i opłat określonych w pkt. 1 i 2 .
- 4. Powiadamianie w formie pisemnej najemców i dzierżawców oraz osób korzystających z obiektów sportowych o zmianach dotyczących wymiaru czynszów i opłat, z zachowaniem odpowiedniego wyprzedzenia czasowego.

5. Prowadzenie ewidencji kosztów związanych z eksploatacją i technicznym utrzymaniem zasobów.

II. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania w szczególności następujących czynności

w zakresie sprawozdawczości.

1. Przekazywania Zamawiającemu sprawozdań w zakresie naliczania czynszów, wniesionych opłat, sald należności, zobowiązań w terminie do 7 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni (raporty kasowe, wystawione faktury).

2. Przekazywania Zamawiającemu danych dla celów sporządzania sprawozdawczości obciążających Zamawiającego, w terminach i zakresie umożliwiającym złożenie przez Zamawiającego sprawozdań zgodnie z obowiązującymi wymogami w zakresie sprawozdawczości.

3. Przekazywania Zamawiającemu stosownych danych do planu budżetu i kwartalnych planów finansowych w zakresie planowanych wpływów z czynszów, dzierżaw oraz opłat pobieranych za udostępnianie obiektów sportowych oraz wydatków dot. zakupu usług zarządzania i administrowania, jak również wydatków w zakresie remontów, rozbiórek, eksploatacji, oraz pozostałych wydatków związanych z realizacją zadań objętych niniejszą umową (w tym zadań które finansowane będą na zasadzie odrębnego zlecenia).

4. Umożliwienie Zamawiającemu prawa kontroli realizacji niniejszej umowy (kontrolowanie umów, dokumentów finansowych i innych dokumentów).

5. Przedstawienie na każde żądanie Zamawiającego szczegółowych rozliczeń wydatkowanych kwot w ramach niniejszej umowy.

6. Wykonawca ma obowiązek w imieniu Zamawiającego wystawiać faktury oraz rejestrować sprzedaż opodatkowaną przy pomocy kas rejestrujących w terminach i na zasadach obowiązujących w prawie podatkowym.

7. Faktury dot. wydatków winny być prawidłowo opisane (m.in. celowość, jakiego obiektu dotyczą) i przedstawione niezwłocznie. Nie przekazanie faktur dot. wydatków w terminie umożliwiającym prawidłową zapłatę, a mogących spowodować skutki finansowe w postaci naliczania odsetek, obciąża Wykonawcę.

III Wykonawca przekaze Zamawiającemu zestawienie dokonanych wpłat za dany miesiąc zawierające informacje o okresie rozliczeniowym, dacie przelewu, kwocie przekazanych środków w rozbiciu na środki pieniężne które zostały ujęte na fakturach, a które zapłacone gotówką oraz środki ujęte na raportach fiskalnych.

§ 11

Zmiany, przeróbki w mieniu.

Wykonawcy nie wolno wprowadzić zmian, uzupełnień i przeróbek w powierzonym mieniu wykraczających poza zakres remontów, konserwacji, drobnych napraw i robót awaryjnych określonych niniejszą umową bez zgody Zamawiającego.

§ 12

Zadania Zamawiającego.

1. Ustalenie wysokości opłat za usługi oraz wysokości czynszu najmu i dzierżawy należy do Zamawiającego.

2. Zapewnienie terminowego finansowania objętych niniejszą umową zadań.

§ 13

Szczególne obowiązki Wykonawcy.

1. Wykonawca nie może czerpać innych korzyści z zarządzania nieruchomościami gminnymi oprócz wynagrodzenia określonego w umowie. Nie dotyczy to pomieszczeń wynajętych przez Wykonawcę jako najemca.

2. Wykonawca realizując zadania, finansowane ze środków publicznych i objęte niniejszą umową, zobowiązany jest przy zleceniu wykonania osobom trzecim do przestrzegania ustawy Prawo Zamówień Publicznych.

3. Wszystkie umowy z osobami trzecimi winny mieć formę pisemną.

4. Na każde żądanie Zamawiającego winny być jej udostępnione wszystkie dokumenty dotyczące zamówień i umów realizowanych w trybie niniejszej umowy i udostępniane na każde żądanie Zamawiającego informacje objęte prowadzoną przez Spółkę ewidencją.

5. Zamawiający zastrzega sobie prawo do uczestniczenia w przetargach.

6. Wykonawca zobowiązany jest zatrudniać co najmniej 1 pracownika posiadającego licencję zawodową Zarządcy nieruchomości, posiadającego obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

7. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania czynności zarządzania osobiście i nie może powierzyć tych czynności osobie trzeciej.

8. Wykonawca jako Zarządca nieruchomości zobowiązuje się do:

a). przestrzegania przepisów prawa i standardów zawodowych oraz działania zgodnie z zasadami etyki zawodowej;

b). sprawowania zarządu nieruchomościami ze szczególną starannością, odpowiedzialną do zawodowego charakteru działalności Zarządcy.

9. Kierowania się zasadą ochrony interesów Zamawiającego.

10. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim w ramach prowadzonej działalności.

11. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za powierzone mienie.

§ 14

Kary umowne i odszkodowania.

I. W przypadku nie zrealizowania warunków umowy, Wykonawca może być obciążony przez Zamawiającego następującymi karami umownymi oraz sankcjami z tytułu:

1. Nie zabezpieczenia skutków awarii - karą umowną w wysokości 1 % miesięcznej kwoty wynagrodzenia.

2. Nie zrealizowania remontów przewidzianych w planie z winy Wykonawcy – karą umowną w wysokości 1 % planowanej wartości niezrealizowanych remontów.

3. Opóźnienia w przedłożeniu rocznego planu remontów, rocznego sprawozdania z wykonania planu remontów, sprawozdania z poniesionych wydatków i wpływów z czynszów i innych należności Zamawiający może wstrzymać zapłatę wynagrodzenia za zarządzanie.
4. Kara podlega potrąceniu z wynagrodzenia w formie noty obciążeniowej.

§ 15

Zmiany w umowie

1. Zamawiający dopuszcza możliwość zmian w umowie w sytuacji zlecenia przez niego dodatkowych prac powodujących konieczność poniesienia większych nakładów finansowych przez Wykonawcę przy ich realizacji lub spowodowanych nadzwyczajnymi okolicznościami, które nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy (tj. zdarzenia losowe, siła wyższa).
2. Zmiana postanowień umowy będzie mogła nastąpić każdorazowo w formie pisemnej tj. aneksu do umowy.

§ 16

I. Umowa może ulec rozwiązaniu:

1. W każdym czasie za zgodą stron.
2. Zamawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a). naruszenia przepisów ustawy Prawo Zamówień Publicznych;
 - b). gdy Wykonawca w sposób rażąco narusza postanowienia umowy.

§ 17

Ewentualne spory mogące wyniknąć w związku z niniejszą umową będą rozstrzygane przez właściwy miejscowo sąd dla siedziby Zamawiającego. Przed skierowaniem sprawy do sądu strony podejmą próbę rozstrzygnięcia sporu polubownie.

§ 18

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego i innych obowiązujących w tym zakresie przepisów.

§ 19

Niniejszą umowę sporządzono w czterech egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

Zamawiający:

Wykonawca: