

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usługi administrowania Zasobem nieruchomości Banku Gospodarstwa Krajowego na terenie Polski. Przedmiot zamówienia składa się z sześciu części.

Wykaz nieruchomości objętych przedmiotem Zamówienia - z podziałem na poszczególne części zamówienia.

Na zasób nieruchomości objęty przedmiotem zamówienia składają się następujące lokalizacje:

Nieruchomości na terenie Polski:

TRÓJMIASTO – Część I zamówienia

Nieruchomości będące własnością Banku Gospodarstwa Krajowego:

- a) Gdańsk, ul. Kowalska 10,
- b) Sopot, Al. Niepodległości 765.

TORUŃ – Część II zamówienia

Nieruchomości będące własnością Banku Gospodarstwa Krajowego:

Toruń, ul. Chełmińska 28;

PIŁA – Część III zamówienia

Nieruchomości będące własnością Banku Gospodarstwa Krajowego:

Piła, ul. Witaszka 2a;

KALISZ – Część IV zamówienia

Nieruchomości będące własnością Banku Gospodarstwa Krajowego:

Kalisz, Pl. Bogusławskiego 2.

WROCLAW – Część V zamówienia

Nieruchomości będące własnością (a) i w zarządzie (b) Banku Gospodarstwa Krajowego:

- a) Wrocław, ul. Malarska 26;
- b) Wrocław, ul. Jaracza 53 - nieruchomość gruntowa;

BIELSKO-BIAŁA – Część VI zamówienia

a) Nieruchomości będące własnością Banku Gospodarstwa Krajowego:

- b) Bielsko Biała, ul. Sixta 19;

JELENIA GÓRA – Część VII zamówienia:

Nieruchomości będące w zarządzie Banku Gospodarstwa Krajowego:

- a) Jelenia Góra, ul. Powstania Styczniowego 1;
- b) Jelenia Góra, ul. Powstania Listopadowego 5;

UWAGA!

Zamawiający, przed złożeniem oferty, zaprasza potencjalnych Wykonawców do odbycia wizji lokalnej, celem dokładnego zapoznania się z warunkami. Przed planowaną wizją lokalną prosimy o umówienie wizyty z dwudniowym wyprzedzeniem.

W ramach realizacji przedmiotu zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania czynności określonych dla poszczególnych nieruchomości, stanowiących Zasób nieruchomości

Zamawiającego, zgodnie z Kartami czynności administracyjnych, stanowiącymi załączniki do niniejszego OPZ, tj.:

- **Załącznik nr 1a do OPZ** – Karta czynności administracyjnych: „Gdańsk” (dot. Części I - Trójmiasto);
- **Załącznik nr 1b do OPZ** - Karta czynności administracyjnych: „Sopot” (dot. Części I - Trójmiasto);
- **Załącznik nr 1c do OPZ** - Karta czynności administracyjnych: „Toruń” (dot. Części II);
- **Załącznik nr 1d do OPZ** - Karta czynności administracyjnych: „Piła” (dot. Części III);
- **Załącznik nr 1e do OPZ** - Karta czynności administracyjnych: „Kalisz” (dot. Części IV);
- **Załącznik nr 1f do OPZ** - Karta czynności administracyjnych: „Wrocław”, ul. Malarska 26 (dot. Części V a);
- **Załącznik nr 1g do OPZ** - Karta czynności administracyjnych: „Wrocław”, ul. Jaracza 53 (dot. Części Vb);
- **Załącznik nr 1h do OPZ** - Karta czynności administracyjnych: „Bielsko-Biała” (dot. Części VI);
- **Załącznik nr 1i do OPZ** - Karta czynności administracyjnych: „Jelenia Góra”, ul. Powstania Styczniowego 1 (dot. Części VII a);
- **Załącznik nr 1j do OPZ** - Karta czynności administracyjnych: „Jelenia Góra”, ul. Powstania Listopadowego 1 (dot. Części VIIb);

Zamawiający przewiduje dla wszystkich i dla każdej części zamówienia opcjonalne, **tzw. prawo opcji** w rozumieniu art. 34 ust. 5 ustawy Pzp, tj.:

Zamówienie opcjonalne - dla wszystkich i każdej z części - polegające na świadczeniu usługi administrowania Zasobem nieruchomości w zakresie: Prac związanych z konserwacją elementów nieruchomości oraz instalacji, Usuwania Awarii, Usuwania skutków Awarii, oraz zakupu Materiałów eksploatacyjnych dodatkowych.

Zamawiający zastrzega sobie także możliwość zmiany powierzchni użytkowej lokalizacji wchodzących w skład zasobu nieruchomości BGK, w związku z:

- Sprzedażą bądź przekazaniem nieruchomości własnych przez Zamawiającego;
- Zwrotem bądź przekazaniem nieruchomości będących w zarządzie przymusowym BGK;
- wynajmem części nieruchomości własnej podmiotom zewnętrznym przez Zamawiającego;
- zmniejszeniem powierzchni stwierdzonej w wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji.

Usługi objęte przedmiotem zamówienia będą realizowane przez okres 12 miesięcy (Zamówienie podstawowe i Zamówienie opcjonalne).

Na podstawie art. 29 ust. 4 pkt 4 w zw. z art. 36 ust. 2 pkt 9 lit. c i d ustawy Pzp Zamawiający wymaga zatrudnienia **na podstawie umowy o pracę** przez Wykonawcę lub Podwykonawcę **wszystkich osób wykonujących zadania określone w karcie czynności administracyjnych dla obsługiwanych nieruchomości.**

Osoby wykonujące czynności administracyjne powinny być zatrudnione przez Wykonawcę lub Podwykonawcę na podstawie umowy o pracę przez cały okres realizacji zamówienia.

Każda z osób wykonujących czynności administracyjne musi na terenie administrowanej przez Wykonawcę nieruchomości osobiście świadczyć te usługi przez co najmniej trzy godziny każdego dnia roboczego.

Wyjątkiem od wyżej określonego wymiaru czasu jest świadczenie usług administracyjnych na terenie nieruchomości wskazanych w:

- **Części I b** Zamówienia (Sopot), gdzie pracownik Wykonawcy jest zobowiązany do osobistego świadczenia czynności administracyjnych przez co najmniej dwukrotną wizytację nieruchomości w ciągu każdego tygodnia roboczego danego miesiąca;
- **Części V b** Zamówienia czyli nieruchomości gruntowej przy ul. Jaracza 53 we Wrocławiu będącej w zarządzie Zamawiającego, pracownik Wykonawcy zobowiązany jest do osobistego świadczenia czynności administracyjnych przez co najmniej dwukrotną wizytację nieruchomości w ciągu każdego tygodnia roboczego danego miesiąca;
- **Części VII a i Części VII b** czyli nieruchomości położonych w Jeleniej Górze odpowiednio przy ul. Powstania Styczniowego 1 i przy ul. Powstania Listopada 5, pracownik Wykonawcy zobowiązany jest do osobistego świadczenia czynności administracyjnych przez co najmniej dwukrotną wizytację nieruchomości w ciągu każdego tygodnia roboczego danego miesiąca;

Osoby te zostaną wskazane imiennie w wykazie „Potencjał kadrowy” Tabela A.

Wykonawca powoła osobę Koordynatora nadzorującego pracę osób wykonujących zadania administracyjne w nieruchomościach obsługiwanych przez tego samego Wykonawcę. Osoba pełniąca funkcję Koordynatora zostanie wskazana imiennie w wykazie „Potencjał kadrowy” Tabela A.

Zamawiający będzie uprawniony do kontroli spełniania przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymagań dotyczących zatrudniania ww. osób. Na żądanie Zamawiającego, Wykonawca obowiązany będzie niezwłocznie udokumentować fakt zatrudnienia ww. osób, przedstawiając w szczególności: umowę o pracę, dowody uiszczania składek na ubezpieczenie społeczne lub dowody odprowadzania zaliczek na podatek dochodowy.

W przypadku niespełniania przez Wykonawcę wymogów dotyczących zatrudnienia pracowników wykonujących usługi wchodzące w zakres zamówienia Zamawiający wezwie pisemnie Wykonawcę do niezwłocznej naprawy uchybień wykrytych w trakcie kontroli przekazując mu protokół z wykonanej kontroli. Jeśli wymogi dotyczące właściwego zatrudnienia pracowników przez Wykonawcę, pomimo wezwania Wykonawcy do ich natychmiastowego usunięcia, nadal nie będą spełniane to Zamawiający będzie miał prawo do zlecenia innemu Wykonawcy wykonania zakresu prac wykonywanych przez pracownika zatrudnionego przez Wykonawcę niezgodnie z wymogami Zamawiającego. Wykonawca zostanie obciążony kosztami takiego zastępstwa. Zamawiający zastrzega sobie prawo do nałożenia na Wykonawcę kary w wysokości 1% wartości brutto miesięcznego wynagrodzenia Wykonawcy za każdy dzień zwłoki w naprawieniu wykazanych w formie pisemnej uchybień.

Rodzaj czynności wykonywanych przez osobę pełniącą funkcję Koordynatora: nadzorowanie i koordynowanie wszelkich czynności powierzonych Wykonawcy do realizacji przedmiotu zamówienia szczegółowo określonych w Kartach czynności administracyjnych.

Rodzaj czynności wykonywanych przez osoby wykonujące czynności administracyjne: Prace administracyjne oraz Prace gospodarcze, zgodne z zakresem opisanym w Kartach czynności administracyjnych dla poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład Zasobu nieruchomości Zamawiającego.

Oprócz osoby/osób wykonujących czynności administracyjne bezpośrednio na terenie administrowanej nieruchomości Wykonawca musi wykazać, że dysponuje zespołem/zespołami serwisu technicznego zapewniającym konserwację i obsługę techniczną instalacji, urządzeń i wyposażenia niezbędnego do właściwego funkcjonowania nieruchomości, zgodnie z zakresem opisanym w Kartach czynności administracyjnych. Osoby te muszą posiadać wszelkie kwalifikacje i uprawnienia niezbędne do wypełniania zadań i czynności wskazanych w Karcie.

Osoby wchodzące w skład wyżej określonego zespołu serwisu technicznego zapewniającego pełną obsługę zakresu opisanego w Kartach czynności administracyjnych muszą być wskazane w wykazie „Potencjał kadrowy” Tabela B.