

”Świadczenie usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami sportowo-rekreacyjnymi w Gminie Miejskiej Nowa Ruda”

Opis przedmiotu zamówienia:

Przedmiotem zamówienia jest „ świadczenie usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami sportowo-rekreacyjnymi w Nowej Rudzie przy ul.:

- 1) **Kłodzkiej nr 16** , w skład których wchodzi:
basen kryty, łącznik, hale sportowe, kompleks boisk, skate park, parkingi, zewnętrzna siłownia, trybuny oraz działki gruntu oznaczone geodezyjnie : Obr. 8, AM 3, nr 2/9 i 2/26, 2/23 o pow. ogólnej : 7.2280 ha.
- 2) **Sportowej nr 1**, w skład których wchodzi :
budynek szatniowo - sportowy, trybuny, budynek gospodarczy - garażowy, cztery budynki gospodarcze - kasy biletowe, budynek sanitarny – wc., boisko sportowe, boisko treningowe oraz działka gruntu oznaczona geodezyjnie : Obr. 3, AM 18 nr 259 o pow. ogólnej : 1.8065 ha.
- 3) **Aleksandra Fredry nr 41 – "basen miejski odkryty"** w skład którego wchodzi:
budynek sanitarno-szatniowy z częścią gastronomiczną i socjalną z instalacjami wewnętrznymi, rozdzielnią główną RGnn i rozdzielnicą kotłowni Rknn ; basen pływacki ze skocznią , basen rekreacyjny z dwoma zjeżdżalniami wodnymi oraz dwoma atrakcjami wodnymi, brodzik dla dzieci z zjeżdżalnią i fontanną , brodziki wejściowe, komora techniczna z instalacją uzdatniania wody, boiska do piłki plażowej – szt.2, plac zabaw dla dzieci, plaże trawiaste i z drewna egzotycznego, ciągi pieszo-jezdne, parkingi, budynek zaplecza z funkcją gospodarczo - magazynową (budynek kontenerowy z blachy, parterowy)
- 4) **Aleksandra Fredry nr 45 – "korty tenisowe"**, w skład których wchodzi:
nieruchomości gruntowe ogólnej powierzchni 0,3785 ha., dwa korty do tenisa ziemnego o wymiarach 23,77x10,97 m każde wraz z wyposażeniem (słupki i siatki 2kpl.), dwie ławki zadaszeniem o długości 4 m i wysokości 2,20 m, dwa kosze na śmieci, siatka oddzielająca boiska o oczkach 50x50 mm, ciąg z nawierzchni wykonanej z kostki betonowej, szarej .
Zabudowa znajduje się na **części działki** oznaczonej geodezyjnie : Obr. 3, AM 18 **nr 261**,
- 5) **rejon osiedla Wojska Polskiego - "miasteczko ruchu drogowego"**, na działce oznaczonej geodezyjnie : Obr. 7, AM 16, nr 1/180 o powierzchni : 1,8153 ha
- 6) **Szybowa – "Ścianka wspinaczkowa"**, w skład nieruchomości wchodzi:
 - a) Obr.7, AM 16 nr 1/66 o pow. 4210 m² zabudowanej wieżą wspinaczkową, schodami wejściowymi, pochylnią dla osób niepełnosprawnych, parkingiem z kostki betonowej, ogrodzeniem z siatki ocynkowanej powlekanej. Wieża wspinaczkowa powstała w wyniku adaptacji przemysłowego szybu kopalnianego – budynku basztowej wieży wyciągowej z pozostałością nadszymba szybu "Nowy I" o łącznej powierzchni zabudowy – 482,53 m² w tym: wieży 281 m², budynku technologicznego 155,48 m², schodów zewnętrznych 46,05 m². Powierzchnie utwardzone 380,00 m². Wieża składa się ze ścianki zewnętrznej dla zaawansowanych liczącej 58,8 m wykonanej bezpośrednio na elewacji (4 drogi wspinaczkowe o długości od 22 do 58,8 m) oraz ze ścianki wewnętrznej o długości od 6 m do 21 m – łącznie 11 dróg (wraz z przewieszeniem) wykonanej ze specjalistycznej okleiny przymocowanej do ścian.
 - b) Obr.7, AM 16 nr **1/16** , **część działki – 2 m²**
 - c) Obr.7, AM 16 nr **1/214 dr**, **część działki – 129 m²**
 - d) Obr.7, AM 16 nr **1/218** **część działki – 61 m²**
 - e) Obr.7, AM 16 nr **1/93** **część działki – 2 m²**

stanowiące własność Skarbu Państwa, których użytkownikiem wieczystym jest Gmina Miejska Nowa Ruda.

- f) Obr.7, AM 16 nr **1/94 dr**
- g) Obr.7, AM 16 nr **1/96 dr**
- h) Obr.7, AM 16 nr **1/143 dr**

stanowiące własność Gminy Miejskiej Nowa Ruda.

Przedmiotem zamówienia jest:

- a) zarządzanie ;
- b) dozorowanie;
- c) udostępnianie i promocja obiektów sportowo- rekreacyjnych;
- d) eksploatacja obiektów;
- e) techniczne utrzymanie zasobów;
- f) prowadzenie dokumentacji technicznej i budowlanej obiektów;
- g) prowadzenie obsługi finansowo-księgowej i sprawozdawczość;
- h) szczególne obowiązki Wykonawcy;

Dla poszczególnych zakresów przedmiotu zamówienia 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 (za wyjątkiem umów wymienionych w pkt. a), które będą zawierane w imieniu Gminy) na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, a 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 ;
 - 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, bilbordów, 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 sportowo - rekreacyjnych 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 sportowo-rekreacyjnych 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 sportowo-rekreacyjnych.
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 sportowo-rekreacyjnych, 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 sportowo-rekreacyjnych, 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 sportowo - rekreacyjnych po zasięgnięciu opinii właściwego Wydziału Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie.
12. Prowadzenie spraw związanych z roszczeniami najemców, dzierżawców oraz korzystających z obiektów sportowo-rekreacyjnych 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 Gminie Miejskiej Nowa Ruda samowolnych zajęć pomieszczeń, podejmowania działań w stosunku do osób, które dokonały samowolnego zajęcia.
18. Zasięgnięcie 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 obiektów 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, usług kominiarskich itp.;
- d) korzystających z obiektów sportowo-rekreacyjnych 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 sportowo-rekreacyjnych i kierowania spraw na drogę postępowania sądowo - egzekucyjnego;
- b) wykonywania innych czynności zarządzania określonych w obowiązujących przepisach;
- c) zatrudniania w obiektach sportowo-rekreacyjnych osób z odpowiednimi kwalifikacjami i uprawnieniami, które zapewnią właściwe i bezpieczne funkcjonowanie obiektów.
- d) umieszczania w widocznych miejscach regulaminów dot. właściwego użytkowania i zachowania się na obiektach sportowo-rekreacyjnych.

Minimalny zakres czynności dla dozoru

1. Obserwacja i patrolowanie terenu nieruchomości;
2. Ochrona mienia Zamawiającego oraz mienia, za które Zamawiający odpowiada przed kradzieżą, pożarem, zniszczeniem lub uszkodzeniem;
3. Ochrona terenu, obiektów, pomieszczeń i urządzeń Zamawiającego przed dostępem do nich osób nieuprawnionych;
4. Zapobieganie zakłócaniu porządku na terenie należącym do Zamawiającego, ujawnianiu faktów dewastacji mienia Zamawiającego oraz niezwłocznego powiadamiania Zamawiającego o tych zdarzeniach;
5. Niezwłoczne powiadamianie organów ścigania o czynach przestępczych zaistniałych na terenie należącym do Zamawiającego i zabezpieczeniu miejsca ich popełnienia do czasu przybycia organów ścigania.
6. Oznakowanie terenu odpowiednimi tablicami i regulaminami.

Minimalny zakres czynności dla udostępniania i promocji obiektów sportowo-rekreacyjnych

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, ścianki wspinaczkowej na podstawie Uchwały Nr 415/LV/22 Rady Miejskiej Nowej Rudy z dnia 30 listopada 2022 roku w sprawie ustalania wysokości opłat za korzystanie z obiektów sportowych, ze zmianami.
 - 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 sportowo-rekreacyjnych ze szczególnym uwzględnieniem imprez masowych organizowanych przez miasto, jednostki organizacyjne miejskie, szkoły, stowarzyszenia.
4. Prowadzenie harmonogramu udostępniania obiektów sportowo-rekreacyjnych organizacjom, stowarzyszeniom, dla których ustanowiono nieodpłatne wejścia na obiekty.
5. Aktywne promowanie miasta oraz imprez masowych organizowanych przez Gminę Miejską Nowa Ruda i podległe jej jednostki, również poza granicami miasta, poprzez umieszczanie bilbordów, wywieszanie ogłoszeń, afiszy, plakatów (format min.A3), oraz media społecznościowe w szczególności FB, Instagram, Noworudzkie Konto Mieszkańca .

Minimalny zakres czynności dla eksploatacji obiektów.

- I. 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 do wykonywania w szczególności następujących zadań:
 1. Utrzymanie w należytym stanie sanitarno-porządkowym obiektów i ich otoczenia poprzez następujące zadania:
 - a) utrzymanie w czystości w szczególności: sprzątanie i usuwanie nieczystości z części obiektów, ciągów komunikacyjnych i otoczenia, polegające m.in. na koszeniu trawy, pielęgnacja drzew i krzewów, zmiataniu, zbieraniu papierów, odpadów i innych zanieczyszczeń z chodników, trawników, przejść, terenu wokół pojemników przeznaczonych do gromadzenia odpadów, na terenie obiektów, w tym również zewnętrznej siłowni.
 - b) dezynfekcje, dezynsekcje i deratyzacje urządzeń oraz terenów przeznaczonych do wspólnego użytku;
 - c) prowadzenie selektywnej zbiórki i odbioru odpadów komunalnych, 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 zarządzaniem;
 - e) utrzymywanie zsypów, miejsc ustawienia pojemników do gromadzenia odpadów w należytej czystości i właściwym stanie sanitarnym;
 - f) wykonywanie innych czynności w zakresie utrzymania porządku i czystości wynikających z obowiązujących przepisów sanitarno-porządkowych, w tym organizowanie obowiązkowego badania wody w nieckach basenowych, zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Ministra zdrowia w sprawie wymagań, jakim powinna odpowiadać woda na pływalniach.
 2. Utrzymanie terenów zielonych, sportowo-rekreacyjnych 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 wycinki krzewów, jak również nasadzeń i uzupełnień drzew i krzewów, po uprzednim uzgodnieniu kosztów z Gminą Miejską Nowa Ruda;
 - 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 (typu: ławki, krzesła, stoliki)

- g) bieżącej konserwacji sprzętu zapewniającej właściwe bezpieczeństwo użytkowników, tablic informacyjnych i regulaminów , również na terenie skate parku.
3. Utrzymanie nieruchomości w okresie zimowym polegający na:
- niezwłocznym usuwaniu zagrożeń spowodowanych opadami śniegu i oblodzeniami powierzchni ciągów komunikacyjnych;
 - niezwłocznym usuwaniu pozostałości materiałów szorstkich i błota pośniegowego z ciągów komunikacji pieszej;
 - wywozie na wyznaczone miejsce zwałów śniegu i lodu w razie wystąpienia takiej potrzeby;
 - niezwłocznym 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 oraz do udostępniania pomieszczeń umożliwiający wykonanie przeglądów.

Minimalny zakres czynności dla technicznego utrzymania zasobów.

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

I. Konserwacje, usuwanie awarii, remonty bieżące.

- Wykonawca zobowiązuje się do utrzymania nieruchomości, instalacji, infrastruktury, urządzeń technicznych i sprzętu w stanie sprawności użytkowej i technicznej oraz do zapewnienia bezpiecznych warunków ich użytkowania.
- Wykonawca będzie przeprowadzał na swój koszt bieżącą konserwację boisk:
 - boiska o sztucznej trawie - w okresie od marca do końca listopada będzie konserwować co najmniej raz w tygodniu, przy użyciu specjalistycznego sprzętu mechanicznego. Zakres każdej konserwacji obejmować ma w okresie letnim: czesanie trawy, rozprowadzanie i uzupełnianie granulatu a w okresie zimowym: odśnieżanie i zabezpieczanie granulatu;
 - boiska naturalne trawiaste - w okresie od marca do końca października będzie pielęgnować i konserwować poprzez: odpowiednie nawadnianie, nawożenie, koszenie, wałowanie, usuwanie lokalnych uszkodzeń, dosiew trawy, piaskowanie wertykulację, szczotkowanie, zwalczanie roślinności konkurencyjnej / mechaniczne, chemiczne /,zwalczanie chorób grzybowych i innych fitopatogenów.
- Wykonawca zobowiązuje się utrzymać na swój koszt w okresie od marca do końca listopada w należyтым stanie boisko wielofunkcyjne oraz bieżnię poprzez czyszczenie i mycie co najmniej raz w tygodniu przy użyciu specjalistycznego sprzętu mechanicznego. W okresie zimowym, Wykonawca zobowiązany jest do odśnieżania bieżni i usuwania z jej powierzchni śniegu i lodu.
- Wykonawca zapewni całodobową obsługę zasobów w zakresie robót awaryjnych i usuwania skutków awarii.
- Wykonawca zobowiązuje się do niezwłocznego przedkładania Gminie Miejskiej Nowa Ruda do akceptacji potrzeb w zakresie: remontów bieżących, zakupu materiałów budowlanych, elektrycznych niezbędnych do ich wykonania, sprzętu czy też wszelkich innych materiałów eksploatacyjnych niezbędnych do właściwego funkcjonowania , utrzymania i konserwacji powierzonej infrastruktury. W tym celu Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia i przedłożenia Zamawiającemu zamówień/zleceń w formie określonej przez Zamawiającego na podstawie aktualnie obowiązującego zarządzenia Burmistrza Miasta Nowa Ruda.
- Zakres remontów bieżących, robót konserwacyjnych i robót awaryjnych obejmuje w szczególności następujące zadania:

- a) remonty bieżące obiektów sportowo-rekreacyjnych, 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. Zabezpieczenie obiektów w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej i zdarzeń losowych.
4. Przyjmowanie interesantów w sprawach napraw i konserwacji obiektów, prowadzenie ewidencji i korespondencji z tym związanej.
5. Sporządzanie protokołów typowania robót remontowych dla potrzeb określenia przedmiaru robót i ich kosztu oraz dokumentacji technicznej w zakresie podstawowym.

III. Inwestycje, remonty, rozbiórki.

1. Wykonawca zobowiązuje się do przedkładania Gminie Miejskiej Nowa Ruda corocznie potrzeb w zakresie nowych inwestycji, remontów oraz rozbiórek w planie rzeczowo-finansowym w terminie do dnia 15 października każdego roku.
2. Inwestycje, remonty (stanowiące wydatek inwestycyjny) i rozbiórki będą realizowane na podstawie zatwierdzonego przez Gminę Miejską Nowa Ruda planu rzeczowo-finansowego.
3. 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 w przedmiocie dozoru obiektów.

1. Obserwacja i patrolowanie terenu nieruchomości;
2. Ochrona mienia Zamawiającego oraz mienia, za które Zamawiający odpowiada przed kradzieżą, pożarem, zniszczeniem lub uszkodzeniem;
3. Ochrona terenu, obiektów, pomieszczeń i urządzeń Zamawiającego przed dostępem do nich osób nieuprawnionych;
4. Zapobieganie zakłócaniu porządku na terenie należącym do Zamawiającego, ujawnieniu faktów dewastacji mienia Zamawiającego oraz powiadamianie Zamawiającego o tych zdarzeniach;
5. Niezwłocznym powiadamianiu organów ścigania o czynach przestępczych zaistniałych na terenie należącym do Zamawiającego i zabezpieczeniu miejsca ich popełnienia do czasu przybycia organów ścigania;
6. Oznakowaniu terenu odpowiednimi tablicami i regulaminami;
7. Wykonawca zobowiązany jest do wyposażenia pracowników dozoru w niezbędny sprzęt do łączności oraz oznaczenia budynków i terenu logo 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.

1. 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 sportowo-rekreacyjnych zgodnie z Uchwałami Rady Miejskiej i Zarządzeniami Burmistrza Miasta Nowa Ruda wydanymi w tej sprawie.
 - 2) Naliczanie dla dzierżawców terenów i miejsc na eksponowanie reklam, czynszów dzierżawnych i innych opłat zgodnie z Uchwałami Rady Miejskiej i Zarządzeniami Burmistrza Miasta Nowa Ruda wydanymi w tej sprawie.
 - 3) Powiadamianie w formie pisemnej najemców i dzierżawców oraz osób korzystających z obiektów sportowo-rekreacyjnych o zmianach dotyczących wymiaru czynszów i opłat, z zachowaniem odpowiedniego wyprzedzenia czasowego.
 - 4) Prowadzenie ewidencji kosztów związanych z eksploatacją i technicznym utrzymaniem zasobów.
2. Wykonawca zobowiązuje się do wykonywania w szczególności następujących czynności w zakresie sprawozdawczości:
 - 1) 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).
 - 2) 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.
 - 3) 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 sportowo-rekreacyjnych 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 Gminie Miejskiej Nowa Ruda prawa kontrolowania umów, dokumentów finansowych i innych dokumentów.
 - 5) Przedstawienie na każde żądanie Gminy Miejskiej Nowa Ruda szczegółowych rozliczeń wydatkowanych kwot w ramach zarządzania.
 - 6) 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.

- 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.
3. Wykonawca przekaże 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, odpowiedzialnością 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.
4. Wykonawca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia prowadzonej działalności w zakresie realizowanym w ramach zarządzania przez okres co najmniej od dnia poprzedzającego dzień podpisania umowy przez czas jej trwania. Na każde żądanie Gminy Miejskiej Nowa Ruda, Wykonawca jest obowiązany okazać aktualną opłaconą polisę ubezpieczeniową lub inny dokument potwierdzający posiadanie aktualnego ubezpieczenia.
5. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia całodobowej ochrony obiektów oraz nieruchomości.
6. Wykonawca realizując zadania finansowane ze środków publicznych i objęte zarządzaniem zobowiązany jest przy zleceniu wykonania osobom trzecim do przestrzegania ustawy Prawo Zamówień Publicznych.
7. Wykonawca w trakcie trwania umowy, zobowiązany jest do zatrudnienia na umowę o pracę co najmniej:
- 1 os. - pracownik posiadający uprawnienia w zakresie zarządzania nieruchomościami ;
 - 1 os. - pracownik administracyjny;
 - 6 os. - obsługa sprzątająca ;
 - 1 os. - obsługa aplikatorni ;
 - 2 os. - konserwatorzy ;
 - 4 os. - konserwatorzy zieleni ;
 - 2 os. - konserwatorzy kompleksu boisk;
 - 1 os. - konserwator niecki basenowej ;
 - 7 os. - ratownicy
 - 5 os. - obsługa szatni ;
 - 5 os. - obsługa kas ;
 - 5 os. - stacja uzdatniania wody ;
 - 1 os. - obsługa kotłowni gazowej i solarów ;
 - 1 os.- koordynator nauki pływania ;
 - 2 os. - obsługa stacji trafo ;
 - 1 os - obsługa siłowni ;

1 os - operator ścianki wspinaczkowej
12 os. - obsługa basenu odkrytego (w tym 1- osoba z orzeczeniem o niepełnosprawności);