

Cześć III do SIWZ - OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem Zamówienia jest świadczenie przez Wykonawcę usług w zakresie:
 - 1) pośrednictwa w wynajmie powierzchni:
 - a) budynku Segmentu B posadowionego w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 404 Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego (dalej jako „Budynek Segment B”),
 - b) budynku posadowionego w Poznaniu przy ul. Za Bramką (dalej jako „Budynek Za Bramką”) - w trakcie budowy, planowany termin oddania do użytkowania VI 2016 r.,
 - 2) zarządzania nieruchomością Budynku Za Bramką.
2. Wykonawca świadczenie usług pośrednictwa w wynajmie powierzchni rozpocznie z dniem zawarcia Umowy.
3. Zakres usługi będzie uwzględniał wynajęcie całości lub części przeznaczonych do wynajmu powierzchni poszczególnych Budynków z uwzględnieniem pkt 4.
4. Zamawiający przewiduje do wynajmu całość powierzchni biurowej Budynku Za Bramką oraz na dzień ogłoszenia niniejszego Zamówienia część powierzchni Budynku Segmentu B (część powierzchni jest wynajęta, ale z uwagi na możliwość zakończenia aktualnie obowiązujących umów najmu w umówionych terminach lub przed umówionymi terminami wielkość powierzchni może ulec zmianie). W przypadku wynajęcia powierzchni całej kondygnacji budynku jednemu najemcy przedmiotem najmu będzie powierzchnia użytkowa tej kondygnacji.
5. W ramach realizacji przedmiotu zamówienia Wykonawca będzie zobowiązany do znalezienia najemcy lub najemców całości lub części powierzchni Budynków przeznaczonych do wynajmu i doprowadzenia do zawarcia umowy lub umów najmu, w szczególności do wykonywania następujących czynności:
 - przeprowadzeniu analizy rynku nieruchomości w Poznaniu w segmencie najmu powierzchni biurowych,
 - sporządzenia materiałów informacyjnych dotyczących oferty Zamawiającego w zakresie najmu powierzchni,
 - informowania zainteresowanych podmiotów o możliwości najmu przedmiotowej powierzchni na warunkach Zamawiającego – dostępnymi sobie metodami i technikami, przy wykorzystaniu materiałów i informacji dotyczących oferty Zamawiającego zarówno własnych jak i dostarczonych przez Zamawiającego,
 - wskazania Zamawiającemu potencjalnego najemcy całości lub części powierzchni przeznaczonych do wynajmu,
 - organizowania spotkań Zamawiającego z potencjalnym najemcą i udzielania wsparcia Zamawiającemu w rozmowach z potencjalnym najemcą,
 - współpracy przy konstruowaniu oraz negocjacji warunków umowy najmu jaka będzie zawarta z potencjalnym najemcą,
 - opracowania „Strategii najmu dla wynajmowanych nieruchomości” obejmującej plan optymalnego podziału funkcji i rozkładu branż, przy założeniu, że Zamawiający obowiązany jest do promowania innowacyjności, rozwoju nowych technologii, a wynajmowana powierzchnia wpisuje się w projekt budowy Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego w Poznaniu. W tym kontekście Wykonawca obowiązany będzie przed przystąpieniem do oferowania powierzchni do wynajmu do przeprowadzenia rzetelnych analiz i badań, które pozwolą na opracowanie strategii najmu każdej z nieruchomości.

Cześć III do SIWZ - OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Elementy analiz i badań, składających się na przedmiot zamówienia:	Rodzaje metodologii wykonywania opracowania (terminologia)	Produkty Forma przedstawienia wyniku opracowania w zależności od przyjętej metodologii opracowania	Czas realizacji:	Sposób mierzenia efektów (weryfikacja) i zabezpieczenia jakości postanowieniami umownymi
<p>Analiza stanu obecnego rynku nieruchomości i powierzchni sektora biurowego w Poznaniu i powiatach bezpośrednio sąsiadujących pod kątem dostępności nieruchomości dla potrzeb lokowania najemców z sektora nowych technologii i uzupełniająco ewentualnych sektorów pomocniczych (ale niekolidujących) dla obszaru każdej z wynajmowanych nieruchomości.</p>	<p>Dane własne wykonawcy, dane statystyczne, wykresy historyczne, ewentualne badania rynkowe i analizy własne wykonawcy.</p> <p>Opracowywany dokument każdorazowo będzie wymagał wskazywania precyzyjnych, wiarygodnych źródeł pozyskanych informacji, służących rzetelnemu opracowaniu.</p> <p>Opracowywany dokument każdorazowo będzie wymagał odniesienia danych z rynku do konkretnej lokalizacji.</p>	<p>Opis i wykresy, mapy, dane tabelaryczne, prezentacja wyników.</p> <p>Mapa koncentracji obiektów o podobnym przeznaczeniu na terenie miasta Poznania i powiatów bezpośrednio sąsiadujących, wraz z opisem ich cech szczególnych, ważnych ze względu na cel opracowania.</p> <p>Opracowanie pisemne, tekst według standardu planu:</p> <p>1. Stan istniejący (podaż),</p>	<p>1 miesiąc od udzielenia zamówienia</p>	<p>Przedmiotem jest usługa, praca ekspercka. Odbiór będzie uzależniony od analizy rzetelności doboru danych źródłowych, wiarygodności źródeł, poprawności przyjętych modeli obliczeniowych i obliczeń.</p> <p>Zamawiający będzie miał prawo wnoszenia uwag i żądania poprawek, zgodnie z zasadami metodologii.</p> <p>Wykonawca przedstawi wersję roboczą opracowania, do której Zamawiający wniesie uwagi w terminie 14 dni Następnie: omówienie uwag i oczekiwanych poprawek nie więcej niż jeden tydzień na wprowadzenie zmian.</p> <p>Konsekwencje niskiej jakości opracowania albo zaniechań wykonawcy w tym zakresie:</p>

Cześć III do SIWZ - OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

		<p>2. Możliwości biznesowe (popyt),</p> <p>3. Warunki biznesowe (wysokość czynszów),</p> <p>4. Ryzyka.</p>		<p>Odmowa odebrania opracowania.</p> <p>Za opóźnienie w przekazaniu wersji roboczej opracowania - 0,1 % umówionego wynagrodzenia za usługi pośrednictwa za każdy dzień opóźnienia.</p> <p>Za opóźnienie w przekazaniu wersji ostatecznej opracowania - 0,2 % umownego wynagrodzenia za usługi pośrednictwa za każdy dzień opóźnienia.</p>
<p>Analiza i prognoza popytu i podaży wynajmowanych powierzchni nieruchomości i powierzchni sektora biurowego dla potrzeb lokowania najemców z sektora nowych technologii i uzupełniająco ewentualnych sektorów pomocniczych (ale niekolidujących) dla obszaru każdej z wynajmowanych nieruchomości.</p>	<p>Dane własne wykonawcy, dane statystyczne, wykresy historyczne, ewentualne badania rynkowe i analizy własne wykonawcy.</p> <p>Opracowywany dokument każdorazowo będzie wymagał wskazywania precyzyjnych, wiarygodnych źródeł pozyskanych informacji, służących rzetelnemu opracowaniu.</p> <p>Opracowywany dokument każdorazowo będzie wymagał odniesienia danych</p>	<p>Opis i wykresy, mapy, dane tabelaryczne, prezentacja wyników.</p> <p>Opracowanie pisemne, tekst według standardu planu:</p> <p>1. Analiza.</p> <p>2. Prognoza.</p> <p>3. Ryzyka, zastrzeżenia.</p>	<p>1 miesiąc od udzielenia zamówienia</p>	<p>Przedmiotem jest usługa, praca ekspercka. Odbiór będzie uzależniony od analizy rzetelności doboru danych źródłowych, wiarygodności źródeł, poprawności przyjętych modeli obliczeniowych i obliczeń.</p> <p>Zamawiający będzie miał prawo wnoszenia uwag i żądania poprawek, zgodnie z zasadami metodologii.</p> <p>Wykonawca przedstawi wersję roboczą opracowania, do której Zamawiający wniesie uwagi w terminie jednego tygodnia. Następnie: omówienie uwag i</p>

Cześć III do SIWZ - OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

<p>Analiza i prognoza ma na celu wykazanie, które sektory albo funkcje w ramach sektorów są uzasadnione i w jakim procencie w ramach danej wynajmowanej powierzchni, podaż której funkcji (sektora) jest nadmierna, a na którą jest ciągle zapotrzebowanie.</p>	<p>z rynku do konkretnej lokalizacji.</p> <p>Analiza będzie obejmowała okres nie krótszy, niż jeden rok.</p> <p>Prognoza będzie obejmowała okres nie dłuższy niż trzy lata.</p>			<p>oczekiwanych poprawek nie więcej niż jeden tydzień na wprowadzenie zmian.</p> <p>Konsekwencje niskiej jakości opracowania albo zaniechań wykonawcy w tym zakresie:</p> <p>Odmowa odebrania opracowania.</p> <p>Za opóźnienie w przekazaniu wersji roboczej opracowania - 0,1 % umówionego wynagrodzenia za usługi pośrednictwa za każdy dzień opóźnienia.</p> <p>Za opóźnienie w przekazaniu wersji ostatecznej opracowania - 0,2 % umówionego wynagrodzenia za usługi pośrednictwa za każdy dzień opóźnienia.</p>
<p>Rekomendacja optymalnego podziału funkcji i rozkładu branż dla obszaru każdej z wynajmowanych nieruchomości, zawierająca rekomendacje dotyczące tworzenia oferty najmu.</p>	<p>Opracowanie wyników analizy stanu obecnego rynku nieruchomości i powierzchni sektora biurowego w Poznaniu i powiatach bezpośrednio sąsiadujących pod kątem dostępności nieruchomości dla potrzeb lokowania najemców z sektora nowych technologii i uzupełniająco</p>	<p>Opis i wykresy, mapy, dane tabelaryczne, prezentacja wyników.</p> <p>Opracowanie pisemne, tekst według standardu planu:</p> <p>1. Rekomendacje co do procentowego i przestrzennego podziału</p>	<p>14 dni od odbioru wyników opracowań:</p> <p>1. Analiza stanu obecnego rynku nieruchomości i powierzchni sektora biurowego.</p>	<p>Przedmiotem jest usługa, praca ekspercka. Odbiór będzie uzależniony od analizy rzetelności doboru danych źródłowych, wiarygodności źródeł, poprawności przyjętych modeli obliczeniowych i obliczeń.</p> <p>Zamawiający będzie miał prawo wnoszenia uwag i żądania poprawek, zgodnie z zasadami metodologii.</p>

Cześć III do SIWZ - OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

	<p>ewentualnych sektorów pomocniczych (ale niekolidujących) dla obszaru każdej z wynajmowanych nieruchomości, a także opracowanie wyników analizy i prognozy popytu i podaży wynajmowanych powierzchni nieruchomości i powierzchni sektora biurowego dla potrzeb lokowania najemców z sektora nowych technologii i uzupełniająco ewentualnych sektorów pomocniczych (ale niekolidujących) dla obszaru każdej z wynajmowanych nieruchomości.</p> <p>Uzupełniająco: dane własne wykonawcy, dane statystyczne, wykresy historyczne, ewentualne badania rynkowe i analizy własne wykonawcy.</p> <p>Opracowywany dokument każdorazowo będzie</p>	<p>sektorów i funkcji dla obszaru każdej z wynajmowanych nieruchomości.</p> <p>2. Rekomendowane wysokości stawek czynszowych z podziałem na sektory i funkcje w ujęciu procentowym i przestrzennym.</p> <p>3. Ryzyka.</p>	<p>2. Analiza i prognoza popytu i podaży wynajmowanych powierzchni nieruchomości i powierzchni sektora biurowego dla potrzeb lokowania najemców z sektora nowych technologii i uzupełniająco ewentualnych sektorów pomocniczych (ale niekolidujących) dla obszaru każdej z wynajmowanych nieruchomości.</p>	<p>Wykonawca przedstawi wersję roboczą opracowania, do której Zamawiający wniesie uwagi w terminie jednego tygodnia. Następnie: omówienie uwag i oczekiwanych poprawek nie więcej niż jeden tydzień na wprowadzenie zmian.</p> <p>Konsekwencje niskiej jakości opracowania albo zaniechań wykonawcy w tym zakresie:</p> <p>Odmowa odebrania opracowania.</p> <p>Za opóźnienie w przekazaniu wersji roboczej opracowania - 0,1 % umówionego wynagrodzenia za usługi pośrednictwa za każdy dzień opóźnienia.</p> <p>Za opóźnienie w przekazaniu wersji ostatecznej opracowania - 0,2 % umówionego wynagrodzenia za usługi pośrednictwa za każdy dzień opóźnienia.</p>
--	---	---	---	---

Cześć III do SIWZ - OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

	<p>wymagał wskazywania precyzyjnych, wiarygodnych źródeł pozyskanych informacji, służących rzetelnemu opracowaniu.</p> <p>Opracowywany dokument każdorazowo będzie wymagał odniesienia danych z rynku do konkretnej lokalizacji.</p>			
<p>Analiza SWOT, harmonogram wdrażania.</p>	<p>Całościowa analiza wszystkich danych zebranych w poprzednich fazach opracowywania strategii, zakończona harmonogramem podejmowanych działań.</p>	<p>Opracowanie pisemne, tekst według standardu planu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Mocne strony. 2. Słabe strony. 3. Szanse. 4. Zagrożenia. 5. Harmonogram wdrożenia. 	<p>14 dni od odbioru wyników opracowań:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Analiza stanu obecnego rynku nieruchomości i powierzchni sektora biurowego. 2. Analiza i prognoza popytu i podaży wynajmowanych powierzchni nieruchomości i 	<p>Przedmiotem jest usługa, praca ekspercka. Odbiór będzie uzależniony od analizy rzetelności doboru danych źródłowych, wiarygodności źródeł, poprawności przyjętych modeli obliczeniowych i obliczeń.</p> <p>Zamawiający będzie miał prawo wnoszenia uwag i żądania poprawek, zgodnie z zasadami metodologii.</p> <p>Wykonawca przedstawi wersję roboczą opracowania, do której Zamawiający wniesie uwagi w terminie jednego tygodnia.</p>

Cześć III do SIWZ - OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

			<p>powierzchni sektora biurowego dla potrzeb lokowania najemców z sektora nowych technologii i uzupełniająco ewentualnych sektorów pomocniczych (ale niekolidujących) dla obszaru każdej z wynajmowanych nieruchomości.</p>	<p>Następnie: omówienie uwag i oczekiwanych poprawek nie więcej niż jeden tydzień na wprowadzenie zmian.</p> <p>Konsekwencje niskiej jakości opracowania albo zaniechań wykonawcy w tym zakresie:</p> <p>Odmowa odebrania opracowania.</p> <p>Za opóźnienie w przekazaniu wersji roboczej opracowania - 0,1 % umówionego wynagrodzenia za usługi pośrednictwa za każdy dzień opóźnienia.</p> <p>Za opóźnienie w przekazaniu wersji ostatecznej opracowania - 0,2 % umówionego wynagrodzenia za usługi pośrednictwa za każdy dzień opóźnienia.</p>
--	--	--	---	---

Cześć III do SIWZ - OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Powyższe wyliczenie działań stanowi opis minimalnych wymagań co do doboru narzędzi badawczych i metodologii badań, jak i sposobu ich przedstawienia.

Wykonawca może we własnym zakresie swobodnie rozszerzyć bądź zmodyfikować opisany wyżej zakres narzędzi i metod, zachowując jednak minimalny poziom oczekiwań Zamawiającego.

6. Wskazanie Zamawiającemu potencjalnego najemcy polega na przekazaniu Zamawiającemu sporządzonego w formie pisemnej zgłoszenia najemcy. Zgłoszenie powinno zawierać co najmniej dane identyfikacyjne potencjalnego najemcy, jego charakterystykę biznesową oraz informację o sposobie zaprezentowania mu oferty Zamawiającego.
7. Wszelkie czynności Wykonawca zobowiązany będzie wykonywać zgodnie z zasadami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa oraz zgodnie ze standardami zawodowymi, kierując się przede wszystkim ochroną interesu Zamawiającego.
8. Wykonawcy będzie przysługiwać wynagrodzenie jedynie w przypadku doprowadzenia do zawarcia przez Zamawiającego pierwszej umowy najmu z najemcą wskazanym przez Wykonawcę. Każdorazowo po zawarciu przez Zamawiającego pierwszej umowy najmu z najemcą wskazanym przez Wykonawcę i zaakceptowanym przez Zamawiającego, Wykonawcy przysługiwać będzie wynagrodzenie odpowiadające iloczynowi wynajętej powierzchni, której dotyczy umowa najmu (biurowej lub użytkowej kondygnacji w przypadku wynajęcia całej kondygnacji jednemu najemcy) powiększonej o współczynnik powierzchni wspólnych i podanej w ofercie Wykonawcy ceny za znalezienie najemcy na 1 m² powierzchni najmu. Wynagrodzenie za wykonanie „Strategii najmu dla wynajmowanych nieruchomości” wyniesie 0,5% do 1,5% wartości netto złożonej oferty w zakresie usług pośrednictwa w wynajmie nieruchomości, płatne w terminie 30 dni od dnia zaakceptowania przez Zamawiającego ostatecznej wersji przedmiotowego opracowania. Pozostałą część wynagrodzenia za wykonanie powyższego opracowania Wykonawca ujmie w cenie najmu jednego metra kwadratowego wynajmowanej powierzchni. Proponowane wynagrodzenie za wykonanie przedmiotowego opracowania Wykonawca wykaże w formularzu ofertowym.
9. Minimalny okres obowiązywania umowy/umów najmu powierzchni budynków wskazanych w ust. 1 powyżej wynosi 3 lata.
10. Zestawienie powierzchni do wynajęcia (m²) na poszczególnych kondygnacjach Segmentu B:

Kondygnacja	Numer pomieszczenia/open space	Powierzchnia użytkowa w mkw.	Powierzchnia biurowa w mkw.
1	open space	342,76	342,76
2	2.13	70,95	70,95
2	2.19	17,9	17,9
2	2.20	14,24	14,24

Cześć III do SIWZ - OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

2	2.21	38,08	38,08
2	2.22	35,28	35,28
2	2.23	39,51	39,51
2	2.24	31	31
3	open space	815,30	765
4	open space	815,30	765
Razem		2.220,32 mkw.	2.119,72 mkw.

11. Zestawienie powierzchni do wynajęcia (m²) na poszczególnych kondygnacjach Budynku Za Bramką:

Kondygnacja	Powierzchnia użytkowa w mkw.	Powierzchnia biurowa w mkw.
1	2.146,46	1.613,70
2	1.821,89	1.474,75
3	1.432	1.103,60
Razem	5.400,35	4.192.05

12. Łączna całkowita wielkość powierzchni użytkowej będącej przedmiotem najmu wynosi 7.620,67 m².
13. Świadczenie usługi zarządzania Budynkiem Za Bramką rozpocznie się nie wcześniej niż z dniem uzyskania ostateczności decyzji o pozwoleniu na użytkowanie – Zamawiający spodziewa się, iż nastąpi to do dnia 30 czerwca 2016 roku, gdy zakończone zostaną roboty budowlane i wykonana zostanie umowa którą w sprawie zamówienia publicznego pn.: „*Budowa parkingu i budynku usługowo-biurowego w lokalizacji przy ul. Za Bramką w Poznaniu - Etap I. Zaprojektuj i wybuduj*”.
14. Usługa zarządzania Budynkiem Za Bramką obejmuje zarządzanie całością budynku: parking na 299 miejsc oraz powierzchnia usługowo – biurowa.
15. Zestawienie powierzchni użytkowej (m²) na poszczególnych kondygnacjach Budynku Za Bramką:

Kondygnacja	Powierzchnia użytkowa w mkw.	Powierzchnia hali garażowej w mkw.
-3	2.740,32	2.527,78

Cześć III do SIWZ - OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

-2	2.738,37	2.531,57
-1	2.737,17	2.508,45
0	2.506,71	1.565,52
1	2146,46	
2	1.821,89	
3	1.432	
Razem	16.122,92	9.133,32

16. Zakres usługi będzie uwzględniał:

- przygotowanie strategii zarządzania nieruchomością,
- doradztwo w zakresie kontraktowania usług,
- zarządzanie umowami najmu,
- doradztwo w postanowieniach umów najmu dotyczących zarządzania nieruchomością i kwestiach technicznych,
- doradztwo w zakresie optymalnego zarządzania miejscami parkingowymi,
- weryfikację skuteczności zabezpieczeń z umów najmu oraz zarządzanie nimi,
- półroczne przeglądy kosztów utrzymania nieruchomości i ich optymalizację,
- przygotowywanie kwartalnych sprawozdań na temat wydatków potwierdzonych odpowiednią dokumentacją/fakturami,
- przygotowywanie sprawozdań na koniec każdego roku eksploatacyjnego/finansowego,
- reprezentowanie Zamawiającego w przypadku jakichkolwiek zapytań od najemców,
- monitoring depozytów i należności od najemców z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych,
- zbieranie i organizacja dokumentów związanych z procesem zarządzania nieruchomością,
- gromadzenie danych od dostawców mediów dla celów rozliczeniowych. Pozyskiwanie danych z odczytów liczników (energia elektryczna, woda, kanalizacja etc.) w celu skalkulowania kosztów eksploatacyjnych. Doradzanie Zamawiającemu odnośnie kosztów, które powinni ponosić najemcy,
- utrzymywanie bieżących kontaktów z Zamawiającym w sprawach związanych z bieżącym zarządzaniem umowami najmu, innymi stosownymi dokumentami, procedurami egzekwowania od najemców zaległych płatności (przygotowanie dokumentów dla zewnętrznej kancelarii prawnej obsługującej Zamawiającego),
- utrzymywanie kopii dokumentów oraz wszelkiej dokumentacji związanej z zarządzaniem Nieruchomością wraz z zestawieniem wszystkich przeprowadzonych serwisów, przeglądów technicznych, zgłoszeń usterek do Gwaranta, wykonanych przez Gwaranta napraw gwarancyjnych i wydatków,
- dokonywanie rozliczeń kosztów eksploatacyjnych i zużycia mediów najemców w odpowiednim terminie zgodnie z postanowieniami umów najmu,

Cześć III do SIWZ - OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

- przygotowywanie corocznych budżetów wydatków eksploatacyjnych budynku. Budżety podlegają akceptacji Zamawiającego zanim wejdą w życie,
- doradzanie w zakresie udzielenia zgody na podnajem oraz/lub dokonanie cesji umowy najmu na prośbę najemcy,
- informowanie firmy ubezpieczeniowej w możliwie najkrótszym czasie o wszelkich zdarzeniach, które mogą być podstawą do zgłoszenia roszczeń w ramach polisy ubezpieczeniowej oraz przekazanie dokumentacji w przypadku zgłoszenia szkody,
- informowanie Zamawiającego o wszelkich szkodach, które wymagają zgłoszenia do ubezpieczyciela. Wykonawca, po uzgodnieniu z Zamawiającym, będzie dokonywać zaleceń wskazanych przez inspektorów ubezpieczyciela w imieniu Zamawiającego,
- indeksację stawek czynszu i aktualizację opłat eksploatacyjnych w terminach wynikających z umów najmu oraz dokonywanie aktualizacji wysokości depozytów wynikających ze wzrostu czynszu,
- gromadzenie danych o zużyciu mediów i raportowanie o ich poziomie do Zamawiającego,
- Kontrolę poprawności i prawidłowości danych i rozliczeń wskazanych w fakturach
- nadzór nad zakontraktowanymi do obsługi nieruchomości firmami,
- nadzór i organizacja wymaganych prawem przeglądów technicznych budynku i instalacji,
- organizacja wymaganych prawem i wynikających z udzielonej przez Generalnego Wykonawcę Budynku Za Bramką gwarancji i rękojmi przeglądów technicznych budynku i instalacji, serwisów oraz usuwania usterek,
- powiadamianie najemców o konieczności dostępu do wynajętej przez nich powierzchni, zapewnienie Facility Managerowi (FM) i Zamawiającemu dostępu do wynajętych powierzchni w terminach uzgodnionych z najemcami,
- minimalizacja uciążliwości dla najemców i użytkowników parkingu w związku z prowadzonymi przez Zamawiającego lub za jego zgodą przez najemców wszelkimi pracami związanymi z aranżacją budynku,
- organizacja i udział w inspekcjach stanu technicznego nieruchomości raz na tydzień z udziałem FM oraz Zamawiającego,
- miesięczne raportowanie do Zamawiającego o stanie technicznym nieruchomości wraz z oceną prawidłowości i zgodności z zawartymi umowami realizacji usług przez FM i Gwaranta (Generalnego Wykonawcę Budynku Za Bramką) - raport winien zostać przekazany Zamawiającemu w ciągu 3 dni roboczych - i zawsze w sytuacjach wymagających poinformowania Zamawiającego,
- rekomendowanie usprawnień funkcjonowania, eksploatacji i utrzymania budynku oraz jego modernizacji,
- zapewnienie bezpieczeństwa budynku zgodnie z wszystkimi wymogami właściwych przepisów obowiązującego prawa,
- podejmowanie wszelkich działań mających na celu utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym,
- utrzymywanie dobrych relacji z najemcami,
- wydawanie i odbieranie powierzchni najmu i miejsc parkingowych – wydawanie i odbiór powierzchni najmu zawsze z udziałem FM i przedstawiciela Zamawiającego,
- inspekcje powierzchni najmu,

Cześć III do SIWZ - OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

- kontrola wykonywania zobowiązań najemcy wynikających z umów najmu,
- monitorowanie potrzeb najemców w zakresie wynajmowanej powierzchni,
- monitorowanie tendencji rynkowych w zakresie wydzielania lub łączenia różnych usług i proponowanie Zamawiającemu zmian.