

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Przedmiotem zamówienia jest świadczenie przez Wykonawcę usług w zakresie:

1) pośrednictwa w wynajmie nieruchomości:

a) budynku Segmentu B posadowionego w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 404
Poznańskiego Parku Technologiczno - Przemysłowego (dalej jako „Budynek Segment B”)

2) zarządzania nieruchomością Budynku Za Bramką z parkingiem podziemnym zlokalizowanym w Poznaniu przy ulicy Za Bramką 1.

POŚREDNICTWO W WYNAJMIE NIERUCHOMOŚCI

1. Zakres usługi będzie uwzględniał wynajęcie całości lub w części przeznaczonej do wynajmu powierzchni Budynku z uwzględnieniem pkt 2.

2. Zamawiający przeznacza do wynajmu część powierzchni biurowej Budynku Segment 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.

3. W ramach realizacji przedmiotu zamówienia Wykonawca będzie zobowiązany do znalezienia najemcy lub najemców całości lub części powierzchni Budynku przeznaczonej do wynajmu i doprowadzenia do zawarcia umowy lub umów najmu, w szczególności do wykonywania następujących czynności:

- przeprowadzenia 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 przeznaczonej 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.

4. 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.

5. 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.

6. Wykonawcy będzie przysługiwać wynagrodzenie jedynie w przypadku doporowadzenia do zawarcia przez Zamawiającego pierwszej umowy najmu z najemcą wskazanym przez Wykonawcę. Każdorazowo po zawarciu przez Zamawiającego 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.

7. Minimalny okres obowiązywania umowy/umów najmu powierzchni budynku wskazanego w pkt. 1 ppkt. a) wynosi 3 lata.

8. 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	2.22	35,28	35,28
3	open space	306,45	306,45
4	open space	815,30	765
Razem		1499,79	1449,49

9. Łączna całkowita wielkość powierzchni użytkowej będącej przedmiotem najmu wynosi 1499,79 m².

10. Sporządzenie **Memorandum Informacyjnego** – dokumentu zawierającego informacje niezbędne do podjęcia decyzji dotyczącej ewentualnego kupna przez potencjalnego inwestora terenu będącego własnością Zamawiającego zlokalizowanego w Poznaniu przy ulicy 28 Czerwca 1956 r. - w języku angielskim i polskim - w przypadku zaistnienia takiej potrzeby po stronie Zamawiającego.

W powyższej lokalizacji posadowionych jest następujących 5 budynków:

Budynek nr 406 położony na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 406 w Poznaniu (działki nr 11/3, 11/4, 11/9, 12/5, 12/6, 12/7, arkusz mapy nr 20, obręb Dębiec), o powierzchni całkowitej 6.856,63 m². Budynek sześciokondygnacyjny z podpiwniczeniem – garażem podziemnym, z dwoma wejściami, wyposażony w dwie windy osobowo-towarowe, dwie klatki schodowe; wokół budynku zlokalizowane są dojścia, ciągi piesze oraz parkingi naziemne. W budynku znajdują się dwie sale konferencyjne wyposażone w sprzęt multimedialny. Budynek oddany do użytku w 2011 r. wybudowany w ramach projektu „Rozwój Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego wraz ze stworzeniem systemu wsparcia przedsiębiorstw – etap I” w ramach Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego 2007-2013, Priorytet I, Działanie 1.4.

Budynek nr 404 położony na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 404 w Poznaniu (działki nr 11/9, 12/7, arkusz mapy nr 20, obręb Dębiec), o powierzchni całkowitej 5.587 m². Budynek sześciokondygnacyjny z podpiwniczeniem – garażem podziemnym, z czterema wejściami, wyposażony w dwie windy osobowe, dwie klatki schodowe; wokół budynku zlokalizowane są dojścia, ciągi piesze oraz parkingi naziemne. W budynku znajduje się sala konferencyjna wyposażona w sprzęt multimedialny. Budynek oddany do użytku w 2014 r. wybudowany w ramach projektu „Rozwój Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego wraz ze stworzeniem systemu wsparcia przedsiębiorstw – etap II” w ramach WRPO 2007-2013, Priorytet I, Działanie 1.4., w ramach pożyczki „JESSICA”.

Budynek nr 398 A położony na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 398 w Poznaniu (działki nr 10/12, 11/3, 11/4, 11/9, 12/5, 12/6, 12/7, arkusz mapy nr 20, obręb Dębiec), o powierzchni całkowitej 1.756,80 m². Budynek czterokondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, z trzema wejściami, dwiema klatkami schodowymi; wokół budynku zlokalizowane są dojścia, ciągi piesze oraz parkingi naziemne. Budynek z 1968 r., wyremontowany w 2008 r., w którym pomieszczenia biurowe po remoncie osiągnęły poziom C.

Budynek nr 398 B położony na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 398 w Poznaniu (działki nr 10/12, 11/3, 11/4, 11/9, 12/5, 12/6, 12/7, arkusz mapy nr 20, obręb Dębiec), o powierzchni całkowitej 432,90 m². Budynek trzykondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, z dwoma

wejściami, dwiema klatkami schodowymi; wokół budynku zlokalizowane są dojścia, ciągi piesze oraz parkingi naziemne. Budynek z 1968 r., wyremontowany w 2009 r., w którym pomieszczenia biurowe po remoncie osiągnęły poziom C.

Budynek nr 400 położony na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. 28 Czerwca 1956 r. nr 400 w Poznaniu (działki nr 10/12, 11/3, 11/4, 11/9, 12/5, 12/6, 12/7, arkusz mapy nr 20, obręb Dębiec), o powierzchni całkowitej 2.485,00 m². Budynek pięciokondygnacyjny z podpiwniczeniem, z dwoma wejściami, dwiema klatkami schodowymi, wyposażony w jedną windę osobową; wokół budynku zlokalizowane są dojścia, ciągi piesze oraz parkingi naziemne. Budynek w trakcie przebudowy i modernizacji realizowanej w ramach projektu pt. „Rozwój Poznańskiego Parku Technologiczno-Przemysłowego poprzez specjalistyczne usługi doradcze wspierające IOB oraz funkcjonalne włączenie Budynku 400 w struktury PPTP” w ramach Wielkopolskiego Programu Operacyjnego na lata 2014-2020, Oś Priorytetowa 1, Działanie 1.3, Poddziałanie 1.3.2.

Łączna powierzchnia terenu wynosi 1,34 ha.

Rysunek poglądowy



ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ BUDYNKU ZA BRAMKĄ

1. Usługa zarządzania Budynkiem Za Bramką obejmuje zarządzanie całością budynku: parking na 299 miejsc postojowych oraz powierzchnia usługowo – biurowa.
2. Część parkingu stanowiącego kondygnację -1, kondygnację -2 oraz kondygnację 0 w budynku Za Bramką (z wyłączeniem 8 miejsc postojowych będących w dyspozycji Zamawiającego i najemców powierzchni budynku oraz powierzchni wykorzystywanych przez Zamawiającego na cele inne niż parking na kondygnacji 0) jest w dyspozycji operatora parkingu firmy eVend S.A. Parking stanowiący kondygnację -3 jest w dyspozycji Zamawiającego.
3. Zestawienie powierzchni użytkowej (m²) na poszczególnych kondygnacjach Budynku usługowo – biurowego Za Bramką:

Kondygnacja	Powierzchnia użytkowa w mkw.	Powierzchnia hali garażowej w mkw.
-3	2.727,10	2.523,33
-2	2.729,70	2.523,69
-1	2.728,43	2.512,50
0	2.454,64	1.557,40
1	2.133,76	
2	1.813,86	
3	1.391,42	
Razem	15.978,91	9.116,92

4. Zakres usługi będzie uwzględniał:

- przygotowanie strategii zarządzania nieruchomością,
- doradztwo w zakresie kontraktowania usług oraz nadzór nad zakontraktowanymi do obsługi nieruchomości firmami,
- doradztwo w postanowieniach umów najmu dotyczących zarządzania nieruchomością, miejscami parkingowymi oraz w kwestiach technicznych,

- doradztwo w zakresie udzielenia zgody na podnajem oraz/lub dokonanie cesji umowy najmu na prośbę najemcy,
- doradztwo w zakresie wypełniania deklaracji na podatek od nieruchomości,
- weryfikację skuteczności zabezpieczeń z umów najmu oraz zarządzanie nimi,
- monitoring depozytów i należności z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych,
- bieżące kontrolowanie terminowego regulowania płatności z tytułu zawartych umów najmu oraz niezwłoczny kontakt z najemcami w przypadku stwierdzenia zaległości i wysyłanie wezwań do zapłaty z tytułu zaległych należności,
- 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),
- wystawianie faktur VAT sprzedażowych
- gromadzenie danych od dostawców mediów dla celów rozliczeniowych. Pozyskiwanie danych z odczytów liczników (energia elektryczna, woda, kanalizacja etc.) w celu skalkulowania kosztów eksploatacyjnych,
- dokonywanie rozliczeń kosztów eksploatacyjnych i zużycia mediów najemców w odpowiednim terminie zgodnie z postanowieniami umów najmu. Doradzanie Zamawiającemu odnośnie kosztów, które powinni ponosić najemcy,
- przygotowywanie corocznych budżetów wydatków eksploatacyjnych budynku. Budżety podlegają akceptacji Zamawiającego zanim wejdą w życie,
- indeksację stawek czynszu i aktualizację opłat eksploatacyjnych w terminach wynikających z umów najmu oraz dokonywanie aktualizacji wysokości depozytów wynikających ze wzrostu czynszu,
- kontrolę poprawności i prawidłowości danych i rozliczeń wskazanych w fakturach,
- kontrolę wykonywania zobowiązań najemcy wynikających z umów najmu,
- przygotowywanie kwartalnych sprawozdań na temat wydatków potwierdzonych odpowiednią dokumentacją/fakturami,
- przygotowywanie sprawozdań na koniec każdego roku eksploatacyjnego/finansowego,
- 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, 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 wdrażać w jego imieniu zalecenia wskazane przez ubezpieczyciela,
- półroczne przeglądy kosztów utrzymania nieruchomości i ich optymalizację,
- nadzór i organizację wymaganych prawem oraz 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 Obsłudze Technicznej i Zamawiającemu dostępu do wynajętych powierzchni w terminach uzgodnionych z najemcami,
- organizację i udział w inspekcjach stanu technicznego nieruchomości raz na tydzień z udziałem Obsługi Technicznej oraz Zamawiającego,
- miesięczne raportowanie do Zamawiającego o stanie technicznym nieruchomości wraz z oceną prawidłowości i zgodności z zawartymi umowami realizacji usług przez Obsługę Techniczną i Gwaranta (Generalnego Wykonawcę Budynku Za Bramką) - raport winien zostać przekazany Zamawiającemu w ciągu 3 dni roboczych - i zawsze w sytuacjach wymagających poinformowania Zamawiającego,
- minimalizację uciążliwości dla najemców i użytkowników parkingu w związku z prowadzonymi przez Zamawiającego lub za jego zgodą przez najemców wszelkimi pracami związanymi z aranżacją budynku,
- zapewnienie bezpieczeństwa budynku zgodnie ze wszystkimi wymogami właściwych przepisów obowiązującego prawa,
- rekomendowanie usprawnień funkcjonowania, eksploatacji i utrzymania budynku oraz jego modernizacji,
- podejmowanie wszelkich działań mających na celu utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym,
- wydawanie i odbieranie powierzchni najmu i miejsc parkingowych – wydawanie i odbiór powierzchni najmu zawsze z udziałem Obsługi Technicznej i przedstawiciela Zamawiającego,

- utrzymywanie dobrych relacji z najemcami, inspekcje powierzchni najmu oraz monitorowanie potrzeb najemców w zakresie wynajmowanej powierzchni,
- reprezentowanie Zamawiającego w przypadku jakichkolwiek zapytań od najemców,
- monitorowanie tendencji rynkowych w zakresie wydzielania lub łączenia różnych usług i proponowanie Zamawiającemu zmian,
- wykonywanie innych czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania nieruchomością, związanych z realizacją umowy i mieszczących się w granicach zarządzania nieruchomością.