

## CHARAKTERYSTYKA PRZEDMIOTU KONCESJI

### Szczegółowy opis usług Koncesjonariusza zarządzającego Miejskim Centrum Handlowo – Usługowym w Gostyninie

#### 1. Wprowadzenie

Gmina Miasta Gostynina wszczyna postępowanie o zawarcie umowy koncesji na kompleksowe zarządzanie i utrzymanie inwestycji pn. Miejskie Centrum Handlowo-Uslugowe w Gostyninie, przez okres do 15 lat od daty zawarcia umowy.

Przez okres trwania umowy koncesyjnej Miejskie Centrum Handlowo-Uslugowe w Gostyninie, zwane w dalszej części „Centrum”, pozostaje własnością Gminy Miasta Gostynina i zostanie użyczone Koncesjonariuszowi wyłącznie na okres i do celów realizacji umowy koncesji. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu zawartej umowy koncesji Centrum będzie podlegało obowiązkowi zwrotu do Gminy Miasta Gostynina.

Przewiduje się, że Centrum czynne będzie przez cały rok w dniach od poniedziałku do niedzieli przez nie mniej niż 12 godzin dziennie, z wyjątkiem świąt i dni ustawowo wolnych od pracy oraz w celu niezbędnej konserwacji i utrzymania urządzeń Centrum przez okres nie dłuższy niż dwa tygodnie łącznie w okresie roku kalendarzowego. Koncesjonariusz obowiązany jest zapewnić stałą obsługę Centrum ze strony zatrudnionych pracowników. Koncesjonariusz zapewni bezpieczeństwo osobom korzystającym z obiektu. Koncesjonariusz odpowiadał będzie za zgodność wszystkich czynności wykonywanych w ramach koncesji z Regulaminem funkcjonowania Centrum oraz obowiązującymi w Polsce przepisami prawa - w szczególności w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, gospodarki nieruchomościami, prawa cywilnego.

Koncesjonariusz na bieżąco zgłaszać będzie Koncesjodawcy wszelkie uwagi i sugestie dotyczące działań logistycznych i funkcjonowania Centrum. W zakresie wykonywania przedmiotu koncesji Koncesjodawca oczekuje od Koncesjonariusza:

1) zarządzania technicznego Centrum - polegającego na utrzymaniu obiektów Centrum i ich zachowaniu w niepogorszonym stanie (z uwzględnieniem normalnego zużycia) oraz na administrowaniu Centrum, co obejmować będzie m.in.:

- bieżące administrowanie Centrum, w tym:

- zawieranie, zmianę i rozwiązywanie umów najmu z najemcami lokali użytkowych oraz rozliczanie należności z tego tytułu, odbiór lokali od dotychczasowych użytkowników, dozór nad ruchomościami pochodzącymi z tych lokali,
- zawieranie umów związanych z dostawą mediów oraz rozliczanie mediów i usług dla finalnych odbiorców (energia, woda, itp.), stałych usług (usług komunalnych – wywóz nieczystości stałych, odbiór nieczystości płynnych, utrzymanie porządku, itp.) i innych,
- analizę i kontrolę merytoryczną kosztów związanych z zawartymi umowami,
- prowadzenie dokumentacji technicznej budynku (książki obiektu i itp.), dokonywanie przeglądów prawem przewidzianych oraz prowadzenie nadzoru technicznego,
- zatrudnianie lub w inny sposób zaangażowanie, opłacanie, nadzorowanie i kierowanie personelem pracowniczym niezbędnym do prowadzenia Centrum,
- opłacanie wszystkich wymaganych prawem podatków i opłat związanych z funkcjonowaniem Centrum,
- zarządzanie Centrum z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa (m.in. prawa budowlanego, ppoż., BHP, ustawy o gospodarce nieruchomościami, Kodeksu cywilnego),
- opracowanie Regulaminu funkcjonowania Centrum zaakceptowanego przez Koncesjodawcę,
- bieżącą konserwację nieruchomości, w tym zapewnienie warunków technicznych użytkowania nieruchomości na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia poprzez przeprowadzanie niezbędnych napraw oraz usuwanie awarii i ich skutków, niezwłoczne informowanie Koncesjodawcy o wszelkich awariach, uszkodzeniach w Centrum na nieruchomości oraz o możliwości ich wystąpienia,
- zgłaszanie wszelkich wad i egzekwowanie ich usunięcia od wykonawcy robót budowlanych, w okresie udzielonej przez niego 5-letniej gwarancji i rękojmi na roboty budowlane,
- przygotowanie i przeprowadzanie na swój koszt niezbędnych przeglądów serwisowych i konserwacji Centrum – po upływie 5 – letniej gwarancji wykonawcy robót budowlanych,
- utrzymywanie porządku i czystości na terenie nieruchomości, organizowanie usuwania szkodników, śniegu i lodu ze wszystkich powierzchni Centrum,
- prowadzenie na bieżąco wszelkiej dokumentacji dotyczącej Centrum, w tym księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wymaganej przez przepisy prawa budowlanego,
- coroczne sporządzanie pisemnej inwentaryzacji wyposażenia i sprzętów Centrum, i dostarczanie pisemnego sprawozdania z powyższej inwentaryzacji Koncesjodawcy.

Koncesjonariusz będzie dokumentował wszelkie poważne uszkodzenia lub straty, w inwentarzu w trakcie trwania umowy koncesji i niezwłocznie po stwierdzeniu ich wystąpienia,

- zapewnienie bezpieczeństwa funkcjonowania Centrum poprzez zawarcie przez cały okres obowiązywania koncesji umów ubezpieczeń nieruchomości wraz z wyposażeniem od ognia i innych zdarzeń losowych na kwotę co najmniej 16 000 000,00 zł (słownie: szesnaście milionów złotych) oraz ubezpieczenie majątku ruchomego, znajdującego się na terenie nieruchomości od kradzieży oraz od ognia i innych zdarzeń losowych,
- Koncesjonariusz zobowiązany będzie do zawarcia ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu działalności prowadzonej w przedmiocie koncesji na sumę co najmniej 200 000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych).

2) zarządzania komercyjnego Centrum (obejmującego zarządzanie umożliwiające funkcjonowanie Centrum zgodnie z założonymi celami, z wykorzystaniem doświadczenia i możliwości Koncesjonariusza zapewniających odpowiedni standard funkcjonowania oraz pozyskiwania najemców), co obejmować będzie m.in.:

- planowanie, przekazywanie, wdrażanie, koordynowanie i nadzorowanie wszystkich spraw związanych z kreowaniem wizerunku Centrum w Gostyninie i poza jego granicami oraz innych działań promocyjnych dotyczących Centrum,
- prowadzenie promocji i reklamy Centrum, pozyskiwanie reklamodawców,
- pozyskiwanie najemców oraz wszelkie kontakty z najemcami oraz użytkownikami, w tym rozliczenia i windykacja płatności oraz zarządzanie powierzchniami wolnymi,
- prowadzenie pełnej i rzetelnej ewidencji kontrahentów (w szczególności najemców, podwykonawców oraz personelu pracowniczego),
- zarządzanie Centrum zgodnie z zasadami gospodarności oraz dobrego zarządzania w oparciu o zasadę minimalizacji kosztów i maksymalizacji przychodów,
- prowadzenie pełnej i rzetelnej dokumentacji, ksiąg, sprawozdań finansowych z prowadzonej działalności.

W razie wystąpienia sytuacji awaryjnej Koncesjonariusz podejmie wszelkie czynności minimalizujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i środowiska. W razie poważnej awarii wezwie właściwe jednostki ratownicze. Koncesjodawca zastrzega sobie prawo kontroli obiektów oraz działań podejmowanych przez Koncesjonariusza.

## 2. Obiekty i funkcje Centrum

Teren nieruchomości obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 1311/40, 1311/41, 1311/49, 1311/51, 1311/52, położone w północnej części miasta, pomiędzy ulicami Płocką i Bierzewicką. Na terenie Centrum znajdują się dwa wolnostojące, dwukondygnacyjne budynki z przeznaczeniem handlowym. Budynki usytuowane są równolegle do siebie, przedzielone jezdnią dwukierunkową. Wokół budynków zaprojektowano place manewrowe i miejsca parkingowe.

### Budynek nr 1

- - powierzchnia zabudowy - 1977,14 m<sup>2</sup>
- - powierzchnia użytkowa - 3300,37 m<sup>2</sup>
- - kubatura - 17945,40 m<sup>3</sup>

W budynku na parterze o łącznej powierzchni 840,83 m<sup>2</sup> będzie **21 zamykanych lokali** handlowych o średniej powierzchni od 27,72 m<sup>2</sup> do 29,21 m<sup>2</sup> z zapleciami o pow około 5 m<sup>2</sup>, **2 lokale** o powierzchni 57,55 m<sup>2</sup> i 62,07 m<sup>2</sup> i **1 kiosk** o powierzchni 10,98 m<sup>2</sup>. Na parterze znajduje się część gastronomiczna o powierzchni łącznej 71,21 m<sup>2</sup> oraz przylegająca do niej strefa wielofunkcyjna – rekreacyjna o powierzchni 170,57 m<sup>2</sup>.

Na piętrze o łącznej powierzchni 1034,22 m<sup>2</sup> będzie **29 zamykanych lokali** handlowych o powierzchni od 35,35 m<sup>2</sup> do 37,30 m<sup>2</sup> oraz **2 kioski** o powierzchni 12,49 m<sup>2</sup> i 18,06 m<sup>2</sup>.

Lokale przeznaczone będą dla handlowców prowadzących stałą działalność handlową, zarówno w zakresie artykułów przemysłowych (na piętrze), jak i handlu spożywczego – warzywa, owoce, art. piekarnicze i inne artykuły spożywcze pakowane firmowo (na parterze). W części centralnej budynku przewiduje się zlokalizowanie małej gastronomii oraz kiosków, np. z prasą, art. przemysłowymi, upominkami, itp. Ze względu na brak sprecyzowanego typu „małej gastronomii” zaprojektowano układ uniwersalny. Po określeniu przez najemcę szczegółowego typu działalności należy opracować projekt technologiczny i uzgodnić go z odpowiednimi służbami Sanepid i BHP.

Wzdłuż ścian budynku zlokalizowane będą stoiska dla okazjonalnych handlowców, np. z sezonowymi kwiatami, owocami, itp. W celu zapewnienia odpowiednich warunków sanitarnych przewiduje się w budynku 4 zespoły sanitariatów, pomieszczenia porządkowe oraz pomieszczenia na instalacje techniczne.

Obiekt zostanie w pełni przystosowany dla osób niepełnosprawnych poprzez instalację wind, zapewnienie odpowiedniej szerokości otworów drzwiowych, podjazdy oraz pomieszczenia sanitarne przystosowane dla osób niepełnosprawnych.

Budynek będzie posiadał instalację elektryczną umożliwiającą zamontowanie grzejników elektrycznych w lokalach handlowych, będzie wyposażony w instalację wentylacji mechanicznej z

nagrzewnicami powietrza nawiewanego, część lokali będzie wyposażona w umywalki i zlewy, każdy lokal handlowy będzie wyposażony w instalację elektryczną z oddzielnym licznikiem. Zawarcie umów na dostawę energii oraz ogrzewanie lokali pozostaje w gestii najemców lub Koncesjonariusza.

**Budynek nr 2**

- powierzchnia zabudowy łącznie: - budynek - 1385,14 m<sup>2</sup>  
- część zadaszona - 384,35 m<sup>2</sup>
- kubatura łącznie - budynek - 8558,00 m<sup>3</sup>  
- część zadaszona - 850,00 m<sup>3</sup>
- powierzchnia netto łącznie - 2253,61 m<sup>2</sup>.

Budynek składa się z trzech części:

- budynku dwukondygnacyjnego,
- części parterowej jednokondygnacyjnej,
- części zadaszanej.

**W budynku na parterze** o łącznej powierzchni 352,38 m<sup>2</sup> **będzie 29 zamykanych lokali handlowych** o powierzchniach od 11,03 m<sup>2</sup> do 12,01 m<sup>2</sup>, oraz **12 otwartych stanowisk handlowych** o powierzchniach od 7,83 m<sup>2</sup> do 18,53 m<sup>2</sup>.

**Na piętrze** o łącznej powierzchni 407 m<sup>2</sup> **będzie 16 zamykanych lokali handlowych** o powierzchni od 23,69 m<sup>2</sup> do 34,63 m<sup>2</sup>.

Budynek nie będzie posiadał instalacji grzewczych, będzie wyposażony w instalację wentylacji mechanicznej, część lokali będzie wyposażona w umywalki i podgrzewacze przepływowe, każdy lokal handlowy będzie wyposażony w instalację elektryczną z oddzielnym licznikiem.

**W części jednokondygnacyjnej znajdować się będzie 11 lokali handlowych** o łącznej powierzchni 225,93 m<sup>2</sup>. Pomieszczenia będą ogrzewane grzejnikami elektrycznymi, w każdym lokalu będzie zainstalowana umywalka z elektrycznym podgrzewaczem wody ciepłej.

**Pod zadaszaniem będzie 20 stanowisk handlowych** o łącznej powierzchni 262,29 m<sup>2</sup>.

Nieruchomości objęte są systemem monitoringu wizyjnego (urządzenia firm Samsung, Novus). Monitoring obejmie teren zewnętrzny oraz wejścia do budynków. Przewidziano łącznie 16 kamer, w tym 8 kamer stacjonarnych zewnętrznych i 1 wewnętrzną oraz 7 kamer ruchomych, w tym 2 wewnętrzne oraz rejestrator 16 kanałowy, klawiaturę sterującą oraz 2 monitory 19". Podgląd z kamer i sterowanie systemem będzie realizowane w pomieszczeniu ochrony.

Na terenie nieruchomości funkcjonować będą place parkingowe dla 136 samochodów osobowych i dostawczych. Wjazdy na posesję odbywać się będą zarówno od strony ul. Płockiej, jak i ul. Bierzewickiej. Dla obu budynków wykonana zostanie wewnętrzna sieć infrastruktury technicznej

(kanalizacja deszczowa, oświetlenie terenu).

### **3. Koszty ponoszone przez Koncesjonariusza**

Koncesjonariusz poniesie następujące koszty związane z obsługą i funkcjonowaniem Centrum, w szczególności:

- koszty osobowe,
- koszty dystrybucji i zużycia mediów,
- koszt wywozu nieczystości stałych i sanitarnych,
- koszty bieżącego utrzymania obiektu (zamiatanie/odsnieżanie terenu, ewentualne naprawy, konserwacje i remonty, utrzymanie monitoringu i zatrudnienie pracownika ochrony), opłaty za usługi telekomunikacyjne.

### **4. Wyposażenie Centrum użyczane Koncesjonariuszowi w ramach umowy koncesji**

Wyposażenie Centrum, które zostanie użyczone przyszłemu Koncesjonariuszowi w ramach umowy koncesji wyłącznie na okres i do celów ściśle związanych z zarządzaniem Centrum w Gostyninie obejmuje: kamery, umywalki, grzejniki elektryczne, przepływowe ogrzewacze wody.

### **5. Wykaz obowiązujących aktów prawnych:**

*Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.)

*Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008 ze zm.)

*Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane* (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.)

*Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o świadczeniu usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej* (Dz. U. Nr 47, poz. 278)

*Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny* (Dz. U. Nr 16, poz. 93, ze zm.)

*Ustawa z dnia 9 stycznia 2009 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi* (Dz. U. Nr 19, poz. 101 ze zm.).