

Załącznik nr 1 do SIWZ

### **Szczegółowy zakres obowiązków zarządcy nieruchomości:**

Zarządzanie i wielobranżowa obsługa techniczna obiektów i terenów zewnętrznych należących do Biura Zarządu JSW S.A. przy Al. Jana Pawła II 4 oraz Centrum Usług Wspólnych JSW S.A. przy ul. Armii Krajowej 56 w Jastrzębiu-Zdroju.

#### **A. Budynek Biura Zarządu JSW S.A. przy Al. Jana Pawła II 4 w Jastrzębiu-Zdroju.**

##### **1. Powierzchnia budynku i terenów zewnętrznych.**

**Całkowita powierzchnia budynku wynosi: 11404,78 m<sup>2</sup>**

**na którą składają się:**

- a) Kondygnacja techniczna - 1735,82 m<sup>2</sup>
- b) Niski parter - 1384,17 m<sup>2</sup>
- c) Wysoki parter- 1312,69 m<sup>2</sup>
- d) I piętro - 1305,49 m<sup>2</sup>
- e) II piętro - 1293,58 m<sup>2</sup>
- f) III piętro - 1296,86 m<sup>2</sup>
- g) IV piętro - 1287,94 m<sup>2</sup>
- h) V piętro - 1461,56 m<sup>2</sup>
- i) Klatki schodowe - 311,94m<sup>2</sup>
- j) Windy - 14,73 m<sup>2</sup>

##### **2. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi: 8003,71 m<sup>2</sup>**

**na którą składa się:**

- a) Niski parter - 662,54 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenia biurowe- posadzka typu pytki gres- 31,42 m
  - pomieszczenia techniczne (BMS, Archiwum, Centrala telefoniczna) posadzka typu płytki gres 128,17 m<sup>2</sup>
  - magazyny (ITS, biurowy) posadzka typu płytki gres - 31,42 m<sup>2</sup>
  - sanitariaty - posadzka typu płytki gres - 39,89 m<sup>2</sup>
  - korytarze - posadzka typu płytki gres - 431,64 m<sup>2</sup>
- b) Wysoki parter - 1312,69 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenia biurowe wykładzina dywanowa- 334,13 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenia biurowe posadzka typu linoleum, płytki gres - 445,27 m<sup>2</sup>
  - aneksy kuchenne posadzka typu płytki gres - 25,58 m<sup>2</sup>
  - sanitariaty posadzka typu płytki gres - 50,18 m<sup>2</sup>
  - korytarze posadzka typu płytki gres - 457,53 m<sup>2</sup>
- c) I piętro - 1305,49 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenia biurowe wykładzina dywanowa- 426,30 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenia biurowe posadzka typu linoleum, płytki gres - 387,64 m<sup>2</sup>

- aneksy kuchenne posadzka typu płytki gres - 21,71 m<sup>2</sup>
- sanitariaty posadzka typu płytki gres - 55,79 m<sup>2</sup>
- korytarze posadzka typu płytki gres - 414,05 m<sup>2</sup>
- d) II piętro - 1293,58 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenia biurowe wykładzina dywanowa- 278,70 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenia biurowe posadzka typu linoleum, płytki gres - 520,51 m<sup>2</sup>
  - aneksy kuchenne posadzka typu płytki gres - 29,21 m<sup>2</sup>
  - sanitariaty posadzka typu płytki gres - 51,75 m<sup>2</sup>
  - korytarze posadzka typu płytki gres - 413,41 m<sup>2</sup>
- e) III piętro - 1296,86 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenia biurowe wykładzina dywanowa- 405,65 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenia biurowe posadzka typu linoleum, płytki gres - 444,44 m<sup>2</sup>
  - aneksy kuchenne posadzka typu płytki gres - 29,75 m<sup>2</sup>
  - sanitariaty posadzka typu płytki gres - 53,13 m<sup>2</sup>
  - korytarze posadzka typu płytki gres - 363,89 m<sup>2</sup>
- f) IV piętro - 1287,25 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenia biurowe wykładzina dywanowa- 319,12 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenia biurowe posadzka typu linoleum, płytki gres - 491,31 m<sup>2</sup>
  - aneksy kuchenne posadzka typu płytki gres - 15,45 m<sup>2</sup>
  - sanitariaty posadzka typu płytki gres - 42,32 m<sup>2</sup>
  - korytarze posadzka typu płytki gres - 419,05 m<sup>2</sup>
- g) V piętro - 518,63 m<sup>2</sup>
  - Sala konferencyjna piąte piętro 501 - 125,28 m<sup>2</sup> typ - parkiet olejowy
  - Sala konferencyjna piąte piętro 502 - 347,22 m<sup>2</sup> typ - parkiet olejowy
  - Korytarz posadzka typu płytki gres - 46,13 m<sup>2</sup>
- h) Klatki schodowe posadzka typu płytki gres - 311,94 m<sup>2</sup>
- i) Windy - 14,73 m<sup>2</sup>
- j) Pomieszczenia techniczne na -1 i -2 oraz magazyn na 503 utrzymywane b dcl w czystości przez serwis techniczny.
- k) Garaże utrzymywane b dcl w czystości przez kierowców.

### 3. Powierzchnie dodatkowe:

- a) Powierzchnia okien -765 m<sup>2</sup>
- b) Powierzchnia rolet okiennych poziomych - 758 m<sup>2</sup>
- c) Powierzchnia drzwi zewnętrznych - 54 m<sup>2</sup>
- d) Powierzchnia daszku szklanego wejściowego -136 m<sup>2</sup>
- e) Powierzchnia kurtyn szklanych- 707 m<sup>2</sup>
- f) Powierzchnia elewacji: 3591 m<sup>2</sup>

### 4. Teren zewnętrzny wraz z boiskiem do siatkówki plażowej, siłownią oraz przyległym jarem obejmuje:

- a) Powierzchnia biologicznie czynna (trawniki, zieleńce) - 4.211 m<sup>2</sup>
- b) Powierzchniami miejsc postojowych (parking na ok. 400 miejsc parkingowych), powierzchnia utwardzona (drogi i dojazdy)- 13.080 m<sup>2</sup>
- c) Boisko do siatkówki plażowej oraz siłownia - 898 m<sup>2</sup>



### **5. Boisko do siatkówki plażowej oraz siłownia plenerowa przy ul. Leśnej w Jastrzębiu Zdroju w pobliżu budynku Biura Zarządu JSW S.A.:**

Powierzchnia siłowni i terenów zewnętrznych.

Całkowita powierzchnia wynosi: 898,00 m<sup>2</sup> na którą składają się :

1. Boisko do siatkówki – 308,00 m<sup>2</sup>
2. Siłownia – 121,00 m<sup>2</sup>
3. Powierzchnia biologicznie czynna (trawniki, zieleńce) – 40,00 m<sup>2</sup>
4. Ciągi piesze – 359,00 m<sup>2</sup>
5. Nawierzchnia bezpieczna – 70,00 m<sup>2</sup>

### **6. Pasieka przy ul. 3 Maja w Jastrzębiu-Zdroju:**

Powierzchnia pasieki i terenów zewnętrznych.

Całkowita powierzchnia wynosi: 961,00 m<sup>2</sup> na którą składają się :

1. Budynek – 38,00 m<sup>2</sup>
2. Część zadaszona – 58,00 m<sup>2</sup>
3. Powierzchnia biologicznie czynna (trawniki, zieleńce) – 564,00 m<sup>2</sup>
4. Ciągi piesze – 301,00 m<sup>2</sup>

### **B. Budynek Centrum Usług Wspólnych JSW S.A. przy ul. Armii Krajowej 56 w Jastrzębiu-Zdroju.**

Powierzchnia budynku i terenów zewnętrznych.

Całkowita powierzchnia budynku wynosi: 3132,65 m<sup>2</sup>

1. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi : 2948,48 m<sup>2</sup>

- a) Parter - 902,81 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenia biurowe wykładzina dywanowa- 37,42 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenia biurowe posadzka typu linoleum 611,21 m<sup>2</sup>
  - aneksy kuchenne posadzka typu płytki gres, linoleum - 3,62m<sup>2</sup>
  - sanitariaty posadzka typu płytki gres - 39,09 m<sup>2</sup>
  - korytarze posadzka typu pytki gres, linoleum - 211,47 m<sup>2</sup>
- b) I piętro - 469,96 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenia biurowe wykładzina dywanowa- 131,29 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenia biurowe posadzka typu linoleum- 187,45 m<sup>2</sup>
  - aneksy kuchenne posadzka typu pytki gres, linoleum - 5,38 m<sup>2</sup>
  - sanitariaty posadzka typu płytki gres - 40,32 m<sup>2</sup>
  - korytarze posadzka typu płytki gres, linoleum - 105,52 m<sup>2</sup>
- c) II piętro - 530,43 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenia biurowe wykładzina dywanowa- 86,16 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenia biurowe posadzka typu linoleum- 292,38 m<sup>2</sup>
  - aneksy kuchenne posadzka typu płytki gres, linoleum - 23,57 m<sup>2</sup>
  - sanitariaty posadzka typu płytki gres - 22,15 m<sup>2</sup>
  - korytarze posadzka typu płytki gres, linoleum- 106,17 m<sup>2</sup>



- d) III piętro - 522,23 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenia biurowe posadzka typu linoleum - 362,13 m<sup>2</sup>
  - aneksy kuchenne posadzka typu płytki gres - 8,87 m<sup>2</sup>
  - sanitariaty posadzka typu płytki gres - 40,33 m<sup>2</sup>
  - korytarze posadzka typu płytki gres, linoleum - 110,90 m<sup>2</sup>
- e) IV piętro - 523,05 m<sup>2</sup>
  - pomieszczenia biurowe posadzka typu linoleum - 368,46 m<sup>2</sup>
  - aneksy kuchenne posadzka typu płytki gres - 5,55 m<sup>2</sup>
  - sanitariaty posadzka typu płytki gres - 35,50 m<sup>2</sup>
  - korytarze posadzka typu płytki - 113,54 m<sup>2</sup>
- f) Pomieszczenia techniczne, magazyny na -1 utrzymywane będą w czystości przez serwis techniczny.

2. Powierzchnie dodatkowe: powierzchnia okien do mycia - 483 m<sup>2</sup>;

3. Powierzchnia terenu zewnętrznego:

- a) powierzchnia parkingi i chodniki - 3.613 m<sup>2</sup>
- b) tereny zielone - 4.866 m<sup>2</sup>

Przedmiotowe nieruchomości stanowią własność Jastrzębskiej Spółki Węglowej S.A. Al. Jana Pawła II 4, 44-335 Jastrzębie-Zdrój wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy KRS pod nr: 0000072093 (NIP: 6330005110, REGON: 271747631).

### **Siedziba Spółki JSW Ochrona Sp. z o.o. ul. Armii Krajowej 39, 44-330 Jastrzębie-Zdrój**

- a) powierzchnia budynku i terenów zewnętrznych:
  - całkowita powierzchnia budynku wynosi 272,30m<sup>2</sup>, na którą składa się 17 pomieszczeń.
- b) powierzchnia terenu zewnętrznego wynosi 765,00 m<sup>2</sup>

Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Zamawiającego.

Przez zarządzanie należy rozumieć ogół czynności faktycznych i prawnych podejmowanych przez Zarządzającego w imieniu i na rzecz Zleceniodawcy związanych z kompleksowym zarządzaniem budynkiem, w szczególności polegających na zarządzaniu technicznym, ekonomicznym.

### **Przez zarządzanie należy rozumieć co najmniej:**

- a) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej jej eksploatacji,
- b) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,



- c) bieżące administrowanie nieruchomością,
- d) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem (naprawy bieżące instalacji wodno-kanalizacyjnej, stolarki, wymiana lamp, żarówek, świetlówek, kurków, spłuczek, klamek itp.),
- e) przekazywanie Zamawiającemu informacji na temat niezbędnych robót potrzebnych do wykonania na zarządzanym terenie,
- f) bieżące przekazywanie informacji o konieczności wykonywania przeglądów technicznych urządzeń oraz budynków,
- g) nadzór nad wykonywanymi przeglądami i naprawami wykonywanymi przez firmy obce,
- h) wykonywanie opracowań i ekspertyz oraz doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomością oraz czynności zmierzające do maksymalizacji wyników operacyjnych nieruchomości,

**Czynności zwykłego zarządu nieruchomości obejmują w szczególności:**

- a) ustalenie aktualnego stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, przejęcie dokumentacji od dotychczasowego zarządcy,
- b) prowadzenie dokumentacji prawnej, administracyjnej oraz technicznej nieruchomości,
- c) przygotowanie miesięcznych pisemnych sprawozdań z prowadzonego zarządzania nieruchomością, które muszą uzyskać akceptację Zamawiającego,
- d) zapewnienie, że osoby wykonujące czynności związane z odśnieżaniem dachu posiadają ważne badania uprawniające do prac na wysokości powyżej 3m,

**Pozostałe wymagania:**

- a) Zarządca obiektów będzie przebywać na terenie nieruchomości będących przedmiotem zamówienia według potrzeb Zleceniodawcy. Zarządca obiektów jest zobowiązany być obecnym w budynku Biura Zarządu JSW S.A. w każdy wtorek i czwartek w godzinach od 700 do 1500, w budynku Centrum Usług Wspólnych w każdy piątek w godzinach od 700 do 900 oraz w budynku JSW Ochrona Sp. z o.o. w każdy poniedziałek w godzinach od 700 do 900.
- b) Zarządca obiektów jest odpowiedzialny za przygotowanie sal konferencyjnych w budynku Biura Zarządu JSW S.A., budynku Centrum Usług Wspólnych JSW S.A. oraz w budynku JSW Ochrona Sp. z o.o., zgodnie z wcześniejszym ustaleniem lub zgłoszeniem Zleceniodawcy.
- c) Zarządca zobowiązany jest do monitorowania – dwa razy w tygodniu – prac związanych z usługą sprzątnięcia w sekretariatach oraz gabinetach Członków Zarządu JSW S.A., Dyrektorów Biur w Biurze Zarządu JSW S.A. oraz Dyrektorów w budynku Centrum Usług Wspólnych JSW S.A. Zarządca obiektów będzie w stałym kontakcie z pracownikami

sekretariatów w budynku Biura Zarządu JSW S.A., budynku Centrum Usług Wspólnych JSW S.A. oraz budynku JSW Ochrona Sp. z o.o.

d) Zarządca obiektów będzie w stałym kontakcie z służbami świadczącymi usługi ochrony mienia oraz służbami świadczącymi usługi utrzymania czystości w celu zapewnienia współpracy i koordynacji wykonywanych zadań.

e) Zarządca będzie zgłaszał wszelkie nieprawidłowości, awarie oraz usterki związane z realizacjami zamówień Zleceniodawcy.

f) Zarządzający zobowiązany jest przestrzegać wewnętrzne zarządzenia oraz przepisy dotyczące funkcjonowania budynków, w tym w szczególności przepisy prawa budowlanego nałożonych na właścicieli i administratorów nieruchomości.

g) Zarządca obiektów jest zobowiązany do przeprowadzenia ćwiczeń ewakuacyjnych pracowników i gości z obiektów co najmniej raz na dwa lata (alarm próbny).

