

### Zakres utrzymania i zarządzania OCP

1. Zakresem utrzymania i zarządzania objęte są poszczególne, wskazane w **Ofercie** elementy następujących **OCP**:

**1.1 Centrum Aktywności Lokalnej (CAL)**

**1.2 Zielone Treny Rekreacyjne (ZTR)**

2. W ramach **OCP – „CAL”** wskazuje się następujące elementy:

2.1 **Obiekt o funkcji oświaty - Przedszkole publiczne:** Budynek o charakterze obiektu publicznego. Budynek przedszkola wraz z nieruchomością gruntową są własnością **Podmiotu Publicznego**. Operowanie przedszkolem będzie zadaniem **Podmiotu Publicznego**. Ceną tego **OCP** jest zapłata wynikającej z **Oferty** kwoty partycypacji **Podmiotu Publicznego** w kosztach wybudowania przedszkola wraz z zapewnieniem **Zarządzania technicznego** Lokalem przez 72 miesiące zgodnie z ofertą.

2.2 **Obiekt o funkcji publicznej (kultury) - Budynek przy ul. Śluza 3:** Budynek o charakterze obiektu publicznego. Budynek wraz z nieruchomością gruntową wydzieloną stosownie do jego funkcji są własnością **Podmiotu Publicznego**. Operowanie funkcjami budynku będzie zadaniem **Podmiotu Publicznego**. Ceną tego **OCP** jest zapłata wynikającej z **Oferty** kwoty partycypacji **Podmiotu Publicznego** w kosztach kompleksowej modernizacji budynku wraz z zapewnieniem **Zarządzania technicznego\*** budynkiem przez 130 miesięcy zgodnie z **Ofertą**.

2.3 **Obiekt sportowy i rekreacyjny - Boisko przy Szkole Podstawowej nr 65:** Obiekt o charakterze obiektu publicznego. Obiekt wraz z nieruchomością gruntową będzie własnością **Podmiotu Publicznego**. Operowanie funkcjami obiektu jest zadaniem **Podmiotu Publicznego**. Ceną tego **OCP** jest zapłata wynikającej z **Oferty** kwoty partycypacji **Podmiotu Publicznego** w kosztach kompleksowej modernizacji boiska wraz z zapewnieniem **Zarządzania technicznego\*** obiektem przez 72 miesiące zgodnie z ofertą.

3. W ramach **OCP „ZTR”** wskazuje się następujące elementy:

**Tereny zielone, mała architektura, place zabaw, siłownie zewnętrzne:** obiekty o charakterze publicznym na nieruchomościach będących własnością **Podmiotu Publicznego**. Operowanie obiektami jest zadaniem **Podmiotu Publicznego**. Ceną tego **OCP** jest zapłata wynikającej z **Oferty** kwoty partycypacji **Podmiotu Publicznego** w kosztach budowy/zagospodarowania obiektów oraz ich **Zarządzenie techniczne\*** (uwzględniając te elementy zakresu, które mogą być zastosowane do obiektów niekubaturowych) przez 72 miesiące zgodnie z **Ofertą**.

4. W ramach **OCP – Układ Komunikacyjny** nie wskazuje się żadnych elementów podlegających utrzymaniu i zarządzaniu. Wszelkie prawa i obowiązki związane z tym **OCP** będą przejęte przez zarządcę drogi po dokonaniu odbioru. Odpowiedzialność i ryzyko **Partnera Prywatnego** ograniczona jest do zakresu udzielonej gwarancji oraz rękojmi za wady.
  
5. **\*Zarządzanie techniczne** – oznacza działania **Partnera Prywatnego** polegające w szczególności na kontrolowaniu i monitorowaniu stanu technicznego konstrukcji i instalacji obiektów, które mają na celu zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwą eksploatację obiektu. Zarządzanie techniczne winno prowadzić do utrzymania obiektów w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, z uwzględnieniem stanu normalnego zużycia. Obejmuje ono również realizację wszelkich niezbędnych czynności kontrolnych wymaganych prawem oraz optymalizację kosztów związanych z eksploatacją obiektu, w tym jego energochłonności. Oznacza to konieczność dotrzymania i monitorowanie ustawowych terminów kontroli technicznych, ustalanie harmonogramu planowanych przeglądów oraz usuwania stwierdzonych uszkodzeń i wykrytych braków. Zakres czynności wchodzących w pojęcie zarządzanie techniczne obejmuje w szczególności:
  - 5.1 bieżący nadzór i obsługę urządzeń instalacji, w które wyposażony jest obiekt zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi, zapisami gwarancji i normami technicznymi
  - 5.2 prowadzenie przeglądów technicznych obiektu,
  - 5.3 utrzymanie w ruchu urządzeń i instalacjami elektryczno-energetycznych,
  - 5.4 planowanie okresowych przeglądów oraz kontroli stanu technicznego budynku oraz instalacji,
  - 5.5 realizacja planowych remontów okresowych zgodnie z obowiązującymi przepisami
  - 5.6 naprawy bieżące, usuwanie usterek i awarii
  - 5.7 zarządzanie gwarancjami dotyczącymi budynku i jego wyposażenia
  - 5.8 prowadzenie dokumentacji technicznej budynku i raportowanie okresowe o jego stanie
  - 5.9 sprawowanie opieki nad zielenią towarzyszącą obiektowi (lub w przypadku terenów zielonych stanowiącą samoistnie OCP np. trawniki, krzewy drzewa itp.) zapewniające ich prawidłową vegetację, w tym również nasadzenia roślin, wymiany murawy, dosiewanie trawy w przypadku ich obumarcia.
  - 5.10 świadczenie usług pogotowia technicznego którego zadaniem jest usuwanie usterek lub awarii w czasie nie dłuższym niż 6 godz. do momentu zgłoszenia, a w przypadku usterek lub awarii zagrażających bezpieczeństwu nie dłuższym niż 1 godz. Jeżeli z charakteru usterki lub awarii wynika, iż wskazany czas nie jest wystarczający do jej pełnego usunięcia, przyjmuje się że czas ten jest czasem w którym winno nastąpić takie zabezpieczenie obiektu aby usunąć zagrożenie bezpieczeństwa osób i mienia, a w przypadku pozostałych usterek i awarii, zapobiec występowaniu dalszych ich skutków.
  - 5.11 tworzenie i aktualizacja regulaminów korzystania z obiektów oraz instrukcji bezpieczeństwa w tym bezpieczeństwa pożarowego

#### 5.12 kontrola obiektu/ów pod względem ochrony p.poż.

Szczegółowy podział czynności i związanych z nimi kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomościami pomiędzy strony umowy o PPP prezentuje tabela stanowiąca element niniejszego załącznika.

6. **Zarządzanie techniczne** obejmuje również swoim zakresem realizację przez **Partnera Prywatnego**, wszelkich uprawnień wynikających z gwarancji, jakie generalny wykonawca/wykonawca/podwykonawca/dostawca itp. udzielił na zrealizowane roboty i/lub dostawy związane z realizacją OCP. Oznacza to w szczególności, że niezależnie od innych obowiązków związanych z **Zarządzaniem technicznym**, w okresie gwarancyjnym **Partner Prywatny** jest zobowiązany do usuwania **Wad** stwierdzonych w **Dokumentacji Projektowej Obiektów Celu Publicznego** przekazanych do utrzymania i zarządzania oraz w **Obiektach Celu Publicznego** przekazanych do utrzymania i zarządzania, zgodnie z zapisami § 10 **Umowy**.