

Organizacja spotkań polegająca na zapewnieniu bazy konferencyjnej oraz wyżywienia, a także – podczas niektórych spotkań – noclegów i transportu uczestników oraz usługi tłumaczenia symultanicznego.
Numer postępowania CPE-II-261-19/AG/12.

Dz. U. UE - [pobierz plik \(.pdf\)](#)

Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia - [pobierz plik \(.pdf\)](#)

Projekt umowy + ops - [pobierz plik \(.pdf\)](#)

Zmodyfikowany Opis Przedmiotu Zamówienia - [pobierz plik \(.pdf\)](#)

Modyfikacja SIWZ - [pobierz plik \(.pdf\)](#)

Nowy termin składania ofert - 8.03.2012r. godz. 11.15

Nowy termin otwarcia ofert - 8.03.2012r. godz. 11.30

Uprzejmie informuję, że w trakcie trwania przedmiotowego postępowania, do Zamawiającego wpłynęło następujące zapytanie, które przedstawiam poniżej wraz z odpowiedzią:

Pytanie:

Proszę o wyjaśnienie klasyfikacji w przypadku obiektów konferencyjnych, sal konferencyjnych, proszę o szczegółowe informacje na temat klasy A i Klasy B.

Odpowiedź:

Nie ma przepisu prawnego, który formalnie reguluje klasyfikację budynków. Na polskim rynku nieruchomości funkcjonuje nieoficjalna klasyfikacja, określająca minimalne wymogi dla obiektu danej klasy.

Klasa A

Budynki o wysokim standardzie, centralnej, najbardziej prestiżowej lokalizacji oraz dostępie. Są to obiekty nowe lub względnie nowe, charakteryzujące się nowoczesną architekturą ze szkła, aluminium i marmuru. Wyjątkiem w tej klasie obiektów są budynki zabytkowe po generalnym remoncie. Charakteryzują się one wysoką jakością wykończenia i wyposażenia. Materiały wykończeniowe w tej klasie budynków powinny być najwyższej

jakości, np. wykładzina dywanowa jest układana na kilkuwarstwowej gąbce, podczas gdy w budynkach niższych klas jest ona klejona bezpośrednio na wylewkę betonową.

Powierzchnia na poszczególnych kondygnacjach budynku jest zaaranżowana jako „open space” – powierzchnia otwarta, tzn. że za wyjątkiem komunikacji pionowej (wind i klatek schodowych), szachtów instalacyjnych, toalet i kuchenek, kondygnacja nie posiada żadnego podziału na pomieszczenia.

Stworzenie powierzchni otwartej niezabudowanej przez użycie systemu tzw. słupowej konstrukcji budynku daje użytkownikom możliwość swobodnej aranżacji powierzchni według własnych potrzeb.

Wyjątkiem są budynki zabytkowe. Większość z nich podlega nadzorowi konserwatora zabytków, który swoim nadzorem obejmuje często oprócz elewacji zewnętrznej, również wnętrza, co w dużym stopniu ogranicza rozplanowanie powierzchni. Drugim problemem może być istnienie wewnętrznych ścian konstrukcyjnych, niemożliwych do usunięcia.

Standard klasy A obejmuje:

- podziemny oraz nadziemny strzeżony parking;
- wysokiej klasy materiały wykończeniowe;
- nowoczesną, centralną klimatyzację wraz z funkcją nawilżania i możliwością regulacji temperatury przez użytkowników;
- zraszacze i alarm przeciwpożarowy wraz z czujnikami dymnymi;
- system ochrony;
- czujniki ruchu i alarm przeciwwłamaniowy;
- pełne okablowanie wraz z UPS-ami;
- własną centralę telefoniczną;
- przykrywaną wykładziną dywanową podłogi dystansowe, pozwalające na dowolne zmiany aranżacji okablowania – biegnące pod nimi wszystkie (za wyjątkiem klimatyzacji) instalacje są bardzo wygodne w eksploatacji ze względu na ich łatwy demontaż i wprowadzenie instalacji;
- podwieszane sufity panelowe lub gipsowo-kartonowe, te pierwsze są wygodniejsze w eksploatacji z uwagi na możliwość demontażu poszczególnych paneli (płytek);
- oświetlenie odpowiednie do pracy przy komputerze, np. oprawy rastrowe.

Budynki te oferują najwyższe ceny najmu, są dobrze zarządzane, a ich klientami są zwykle banki, firmy ubezpieczeniowe i prawnicze oraz międzynarodowe korporacje.

Klasa B+

Zasadniczo jako klasa B+ określane są budynki klasy A położone poza ścisłym centrum lub budynki klasy B oferujące bardzo wysoki standard. Obiekty te są usytuowane w dobrych, lecz drugorzędnych lokalizacjach śródmiejskich, z dobrym dostępem i dobrze zarządzane, charakteryzujące się średnio wysokimi czynszami. Obiekty klasy B+ są wykończone i wyposażone w zachodnim standardzie.

Standard klasy B+ obejmuje:

- podziemny i nadziemny parking;
- dobrej jakości materiały wykończeniowe;
- podwieszane sufity panelowe;
- przykrywane wykładziną dywanową podłogi dystansowe;
- klimatyzację;
- własną centralę telefoniczną;

- alarm przeciwpożarowy i ewentualne tryskacze;
- alarm przeciwwłamaniowy;
- system ochrony;
- okablowanie telefoniczne i elektryczne, lecz zazwyczaj nie komputerowe ani też UPS.

Klasa B

Ta klasa budynków jest najbardziej zróżnicowana i dość trudna do jednoznacznego i prostego zdefiniowania. Trudność ta wyływa z faktu, że zaliczamy do nich:

- nowe budynki położone poza ścisłym centrum miasta;
- budynki stare do 10 lat po remoncie położone poza ścisłym centrum;
- budynki stare do 10 lat po remoncie lub też nie położone w ścisłym centrum miasta.

Generalnie zasadę klasyfikacji budynków w tej grupie można określić jako brak jednej z cech charakterystycznych dla nieruchomości i jest to albo brak prestiżowej, centralnej lokalizacji w mieście albo brak dobrego standardu wyposażenia.

Nowe budynki klasy B są usytuowane w dzielnicach przylegających do Śródmieścia przy głównych arteriach komunikacyjnych, trasach wylotowych z miasta, przy ulicach prowadzących na lotnisko. Cechą charakterystyczną tych budynków jest to, że są one dość niskie (do 5 pięter).

W przypadku budynków istniejących do 10 lat położonych zarówno w centrum, jak i poza nim, to wiek, a co za tym idzie ich znaczne zużycie eksploatacyjne jest cechą decydującą o klasyfikacji ich w tej grupie budynków. Należy tu zaznaczyć, że większość obiektów starych jest odremontowane, modernizowane, rozbudowywane oraz wyposażane w nowoczesne instalacje. Zakres prac remontowych oraz modernizacyjnych jest często tak duży, że po ich zakończeniu trudno jest stwierdzić, iż budynek nie jest obiektem nowo wybudowanym. Wymianie poddawana jest elewacja zewnętrzna (wymieniana na szklano-aluminiową), w środku wyburzana jest cała dotychczasowa zabudowa (w celu stworzenia powierzchni otwartej) oraz wymieniane i dokładane nowe instalacje. Modernizacji poddawane są nie tylko stare budynki biurowe (np. typu „Lipsk”), ale i dawne hale, magazyny i warsztaty.

Nie zawsze jednak zakres prac modernizacyjnych jest tak szeroki. W niektórych budynkach jest on ograniczony do wymiany okien i wind, odmalowania pomieszczeń, organizacji recepcji w hallu głównym. Większy zakres prac adaptacyjnych jest wykonywany indywidualnie przez użytkowników (i na ich koszt). Najwięcej tego typu powierzchni jest zlokalizowanych w centrum.

Budynki klasy B to zatem obiekty nowo wybudowane lub po generalnym remoncie o dobrej lokalizacji i dostępie, lecz poza śródmieściem, dobrze zarządzane, charakteryzujące się średnimi czynszami rynkowymi. Budynki te są często częścią większych parków biznesu. Są wykończone i wyposażone zgodnie z zachodnim standardem.

Standard klasy B obejmuje:

- podziemny i nadziemny parking;
- dobrej jakości materiały wykończeniowe;
- sufit podwieszany;
- podstawową klimatyzację lub wentylację z chłodzeniem;
- alarm przeciwpożarowy i ewentualne tryskacze;
- podstawowy alarm przeciwwłamaniowy;
- okablowanie strukturalne.

Klasa C

Do tej klasy budynków zaliczane są stare obiekty powyżej 15 lat położone zarówno w centrum, jak i poza centrum miasta o złym lub bardzo złym stanie technicznym. Tego typu budynki zazwyczaj wynajmowane są w stanie istniejącym i przeznaczone do indywidualnej

adaptacji użytkowników. Trudno jest tu podać konkretne przykłady, bo obiektami poddawanych adaptacji mogą być też hale i warsztaty. Należy tu zauważyć, iż większość zmodernizowanych budynków klasy B było kiedyś budynkami klasy C.

Klasa D

Są to budynki stare w bardzo złym stanie technicznym.

Office parki

Przeważnie jest to kilka (4-) budynków biurowych klasy B połączonych ze sobą lub położonych w bliskiej odległości od siebie, o takiej samej elewacji zewnętrznej i standardzie wyposażenia. Office parki są położone poza centrum miasta, a czasem nawet na jego obrzeżach. Na terenie office parku znajdują się restauracje, sklepy, oddziały banków oraz fitness kluby. W ostatnich 2-3 latach budynki te cieszyły się bardzo dużą popularnością, większość z nich została wynajęta przed oddaniem do użytku. Poziom czynszów jest taki sam jak w pojedynczych budynkach klasy B.

Jednym z elementów decydujących o popularności kompleksu jest możliwość wynajmowania dodatkowej powierzchni biurowej w kolejnych fazach inwestycji (budynki w kompleksie budowane są jeden po drugim) bez potrzeby zmiany adresu, linii telefonicznych itp.