

**Ogłoszenie o zamówieniu
Usługi
Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości miasta Giżycka oraz zarządzanie nieruchomością - targowiskiem „Mój Rynek” i Targowiskiem miejskim w Giżycku**

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Gmina Miejska Giżycko

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 790671171

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Aleja 1 Maja 14

1.5.2.) Miejscowość: Giżycko

1.5.3.) Kod pocztowy: 11-500

1.5.4.) Województwo: warmińsko-mazurskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL623 - Ełcki

1.5.7.) Numer telefonu: +48877324111

1.5.8.) Numer faksu: +48874285241

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: przetargi@gizycko.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: www.bip.gizycko.pl

1.6.) Rodzaj zamawiającego: Zamawiający publiczny - jednostka sektora finansów publicznych - jednostka samorządu terytorialnego

1.7.) Przedmiot działalności zamawiającego: Ogólne usługi publiczne

SEKCJA II – INFORMACJE PODSTAWOWE

2.1.) Ogłoszenie dotyczy:

Zamówienia publicznego

2.2.) Ogłoszenie dotyczy usług społecznych i innych szczególnych usług: Nie

2.3.) Nazwa zamówienia albo umowy ramowej:

Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości miasta Giżycka oraz zarządzanie nieruchomością - targowiskiem „Mój Rynek” i Targowiskiem miejskim w Giżycku

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-919af0da-7c58-11ed-94da-6ae0fe5e7159

2.5.) Numer ogłoszenia: 2022/BZP 00498230

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2022-12-15

2.8.) Zamówienie albo umowa ramowa zostały ujęte w planie postępowań: Tak

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2022/BZP 00032797/07/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.3.3 Świadczenie usługi w zakresie zarządzania gminnym zasobem nieruchomości Miasta Giżycka oraz targowiskiem "Mój rynek" i Targowiskiem miejskim w Giżycku.

2.11.) O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wyłącznie wykonawcy, o których mowa w art. 94 ustawy: Nie

2.14.) Czy zamówienie albo umowa ramowa dotyczy projektu lub programu współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej: Nie

2.16.) Tryb udzielenia zamówienia wraz z podstawą prawną

Zamówienie udzielane jest w trybie podstawowym na podstawie: art. 275 pkt 1 ustawy

SEKCJA III – UDOSTĘPNIANIE DOKUMENTÓW ZAMÓWIENIA I KOMUNIKACJA

3.1.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania

https://platformazakupowa.pl/pn/um_gizycko

3.2.) Zamawiający zastrzega dostęp do dokumentów zamówienia: Nie

3.4.) Wykonawcy zobowiązani są do składania ofert, wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, oświadczeń oraz innych dokumentów wyłącznie przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: Tak

3.5.) Informacje o środkach komunikacji elektronicznej, przy użyciu których zamawiający będzie komunikował się z wykonawcami - adres strony internetowej: Postępowanie prowadzone jest w języku polskim w formie elektronicznej za pośrednictwem platformazakupowa.pl pod adresem https://platformazakupowa.pl/pn/um_gizycko

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: 1. Postępowanie prowadzone jest w języku polskim w postaci elektronicznej. Link do postępowania dostępny jest na stronie operatora platformazakupowa.pl pod adresem https://platformazakupowa.pl/pn/um_gizycko

2. W postępowaniu o udzielenie zamówienia komunikacja między Zamawiającym, a Wykonawcami odbywa się przy użyciu platformazakupowa.pl, chyba że w Ogłoszeniu o zamówieniu, specyfikacji warunków zamówienia (SWZ) lub zaproszeniu do składania ofert stwierdzono inaczej.

3. Szczegółowe instrukcje dotyczące komunikacji znajdują się pod adresem:

<https://platformazakupowa.pl/strona/45-instrukcje>

4. W zakresie pytań technicznych związanych z działaniem systemu platformazakupowa.pl należy się skontaktować z Centrum Wsparcia Klienta platformazakupowa.pl pod numerem 22 101 02 02 lub adresem e-mail: cwk@platformazakupowa.pl.

5. Wymagania techniczne i organizacyjne zostały szczegółowo opisane w Regulaminie platformazakupowa.pl stanowiącym uzupełnienie instrukcji składania ofert dostępnej pod adresem <https://platformazakupowa.pl/strona/45-instrukcje>

6. Występuje limit objętości plików lub spakowanych folderów w zakresie całej oferty lub wniosku do ilości 10 plików lub spakowanych folderów przy maksymalnej wielkości 150 MB.

7. Przy dużych plikach kluczowe jest łącze internetowe i dostępna przepustowość łącza po stronie serwera platformazakupowa.pl oraz wykonawcy.

8. Składając ofertę zaleca się Wykonawcy zaplanowanie złożenia jej z wyprzedzeniem minimum 24h, aby zdążyć w terminie przewidzianym na jej złożenie w przypadku siły wyższej, jak np. awaria platformazakupowa.pl, awaria Internetu, problemy techniczne związane z brakiem np. aktualnej przeglądarki, itp.

9. W przypadku większych plików zalecamy skorzystać z instrukcji pakowania plików dzieląc je na mniejsze paczki po np. 150 MB każda.

10. Za datę przekazania oferty lub wniosków przyjmuje się datę ich przekazania w systemie poprzez kliknięcie przycisku Złóż ofertę w drugim kroku i wyświetlaniu komunikatu, że oferta została złożona.

11. Czas wyświetlany na platformazakupowa.pl synchronizuje się automatycznie z serwerem Głównego Urzędu Miar.

12. Jeżeli w ogłoszeniu o zamówieniu, SWZ lub zaproszeniu do składania ofert nie zapisano inaczej to komunikacja w postępowaniu w szczególności składanie dokumentów, oświadczeń, wniosków (innych niż wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu), zawiadomień, zapytań oraz przekazywanie informacji odbywa się elektronicznie za pośrednictwem platformazakupowa.pl i formularza Wyślij wiadomość.

13. Komunikacja poprzez Wyślij wiadomość umożliwia dodanie do treści wysyłanej wiadomości plików lub spakowanego katalogu (załączników). Występuje limit objętości plików lub spakowanych folderów do ilości

10 plików lub spakowanych folderów przy maksymalnej sumarycznej wielkości 500 MB.

14. W sytuacjach awaryjnych np. w przypadku niedziałania platformazakupowa.pl Zamawiający może również komunikować się z Wykonawcami za pomocą innych form komunikacji określonych w Ogłoszeniu o zamówieniu, SWZ lub zaproszeniu do składania ofert.

15. Dokumenty elektroniczne, oświadczenia lub elektroniczne kopie dokumentów lub oświadczeń składane są przez Wykonawcę za pośrednictwem przycisku Wyślij wiadomość jako załączniki.

16. Dla wygody dodatkowo Wykonawca może otrzymywać powiadomienia, tj. wiadomość email dotyczące komunikatów w sytuacji, gdy Zamawiający opublikuje informacje publiczne (komunikat publiczny) lub spersonalizowaną wiadomość zwaną prywatną korespondencją.

Ze względu na ograniczoną ilość wprowadzania znaków w ogłoszeniu, szczegóły i zalecenia w zakresie wymagań technicznych dot. komunikowania się zawarte są w Rozdziale 14 SWZ. Informacje dot. składania i podpisywania ofert i innych dokumentów zawarte są w Rozdziale 16 SWZ- Opis sposobu składania ofert.

3.8.) Zamawiający wymaga sporządzenia i przedstawienia ofert przy użyciu narzędzi elektronicznego modelowania danych budowlanych lub innych podobnych narzędzi, które nie są ogólnie dostępne: Nie

3.12.) Oferta - katalog elektroniczny: Nie dotyczy

3.14.) Języki, w jakich mogą być sporządzane dokumenty składane w postępowaniu:

polski

3.15.) RODO (obowiązek informacyjny): 1. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informuję, że:

- 1) administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Burmistrz Giżycka, Aleja 1 Maja 14, 11-500 Giżycko;
- 2) Zastępcą Inspektora Ochrony Danych Osobowych jest Pani Izabela Kraśniewska, e - mail: dpo@gizycko.pl .
2. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego na „Zarządanie gminnym zasobem nieruchomości miasta Giżycka oraz zarządzanie nieruchomością - targowiskiem „Mój Rynek” i Targowiskiem miejskim w Giżycku”, znak sprawy: ZP.271.1.43.2022.AP prowadzonym w trybie podstawowym.
3. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 74 Pzp.
4. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 78 ust. 1 Pzp, przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli czas trwania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały czas trwania umowy.
5. Obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach Pzp, związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego.
6. W odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO.
7. posiada Pani/Pan:
 - 1) na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
 - 2) na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych **;
 - 3) na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO ***;
 - 4) prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO.

8. Nie przysługuje Pani/Panu:

- 1) w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
- 2) prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
- 3) na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

* Wyjaśnienie: informacja w tym zakresie jest wymagana, jeżeli w odniesieniu do danego administratora lub podmiotu przetwarzającego istnieje obowiązek wyznaczenia inspektora ochrony danych osobowych.

** Wyjaśnienie: skorzystanie z prawa do sprostowania nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego ani zmianą postanowień umowy w zakresie niezgodnym z ustawą Pzp oraz nie może naruszać integralności protokołu oraz jego załączników.

*** Wyjaśnienie: prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego.

3.16.) RODO (ograniczenia stosowania): Patrz Ogłoszenie pkt. RODO (obowiązek informacyjny)

SEKCJA IV – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

4.1.) Informacje ogólne odnoszące się do przedmiotu zamówienia.

4.1.1.) Przed wszczęciem postępowania przeprowadzono konsultacje rynkowe: Nie

4.1.2.) Numer referencyjny: ZP.271.1.43.2022.AP

4.1.3.) Rodzaj zamówienia: Usługi

4.1.4.) Zamawiający udziela zamówienia w częściach, z których każda stanowi przedmiot odrębnego postępowania: Nie

4.1.5.) Wartość zamówienia: 497022,00 PLN

4.1.8.) Możliwe jest składanie ofert częściowych: Nie

4.1.13.) Zamawiający uwzględni aspekty społeczne, środowiskowe lub etykiety w opisie przedmiotu zamówienia: Nie

4.2. Informacje szczegółowe odnoszące się do przedmiotu zamówienia:

4.2.2.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

Przedm. zam. jest usługą w zakr. zarząd. gminnym zas. nieruch. miasta Giżycka oraz zarząd. nieruch.- targ. „Mój Rynek” i Targ. miejskim w Giżycku” zgodnie ze wzorami umów stan. zał. nr 2 i 2A do SWZ oraz Zał. nr 3 do SWZ – szczeg. opis przedm. umowy. Przedm. zam. obejmuje: Zakres 1: Budynki 100% komunalne . Bud. mieszk. i użytk. (wraz z lokalami) oraz tereny posesji z istniejącą zabud. gosp.(składy, garaże), infrastr. techn., obiekt. zieleni i małej architekt. Zakres 2. Komun. lok.

mieszk. i użytk. w bud.wspól. mieszk. Kom. lok. mieszk. i użytk. w bud. wspól. mieszk. i spół. mieszk. wraz z przynal. piwnicami oraz ter. posesji z istniejącą zab. gosp., infrastruk. techn., obiekt. ziel. i małej arch. Zakres ten nie będzie obejmował zadań dot. zarząd. częściami wspól. w nier. wspól. mieszk. wynik. z przep.ust.z dnia 24.06.1994 r. o wł. lok. oraz nie będzie obejm. zadań dot. zarząd. częściami wspól. w nieruch. zarząd. przez spół. mieszk. wynik. z przep. ust. z dnia 15.12. 2000 r. o spół. mieszk.

Zakr. 3. Kom. składy i garaże. Zakr. 4. Bud. Urz. Miejsk.o w Giżycku oraz bud. gosp. i bud. garaż. wraz z przyn. do nich posesją.- bud. Urz. Miejs. –pow. użyt. 2355,37m² - bud. gosp. – pow. użyt.143,00m²- bud. gar. (5 garaży) – pow. użyt. 79,00m². Łączna pow. zak.4 – 2577,37m² Zakr. 5. Bud. byłego kina Fala wraz z przynal. posesją – nieruch. obecnie nie użyt. – pow. użyt. obiektu 1159,00m² . Zakr. 6.Nieruch. zab. pełniącą funkcję Targ. miejsk.i nieruch. zabud. peł.funkcję targ. „Mój Rynek”: - nier. zab. pełniącą funkcję tar. miejskiego, wydzielona z działek o nr geod. 540/2, 1414 oraz 555/5 o pow. 6210m², szczegółowo określona w szkicu.

- nieruchomości zabudowana pełniącą funkcję targowiska „Mój Rynek”, wydzielona z działki o nr geod. 540/2, o pow. 3139m², szczegółowo określona w szkicu.

Dodatkowa informacja o przedmiocie zamówienia na dzień 15.11.2022 r.:

- łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali Gminy Miejskiej Giżycko: 33 521,36m² (535 mieszkań i 93 lokale użytkowe – łącznie z pomieszczeniami gospodarczymi) w tym:

16 956,75m² – w budynkach komunalnych (245 mieszkania, 70 lokale użytkowe)

16 564,61m² – w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych (269 mieszkań 23 lokale użytkowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych i 21 mieszkań w budynkach spółdzielni mieszkaniowych)

- powierzchnia garaży: 1341,69m² (85 garaży)

- powierzchnia składów: 2869,66m² (306 składów)

- powierzchnia Urzędu Miejskiego wraz z budynkami gospodarczo – garażowymi – 2577,37m²

- powierzchnia budynku byłego kina Fala – 1159,00m²

- powierzchnia przydomowych ogródków – 3 244,50m² -21 umów na ogródki

- powierzchnia posesji przynależnych do zabudowanych nieruchomości: około 129 000m².

Ogólna powierzchnia użytkowa zasobów komunalnych, powierzchnia zabudowy gospodarczej, posesji może w okresie trwania umowy ulec zmniejszeniu wskutek np. zbycia mienia miejskiego, rozbiórki, wykonanej inwentaryzacji itp., wówczas wynagrodzenie zostanie stosownie pomniejszone według obowiązującej jednostkowej stawki. Analogicznie w przypadku zwiększenia powierzchni wskutek np. wykonanej inwentaryzacji, zmiany sposobu przeznaczenia lub wykorzystania nieruchomości, nabycia nieruchomości, budowy wynagrodzenie zostanie stosownie powiększone według obowiązującej jednostkowej stawki.

W 2020 roku powierzchnia stanowiąca podstawę naliczania wynagrodzenia uległa zmniejszeniu w sumie o 1 119,85m² w tym:

- 869,69m² 19 lokali mieszkalnych) – sprzedaż,

- 19,43m² – (1 garaż) – sprzedaż,

- 90,10m² – (11 składów) - sprzedaż

- 51,03m² – rozbiórka 3 garaży,

- 89,60m² – rozbiórka 12 składów

W 2021 roku powierzchnia stanowiąca podstawę naliczania wynagrodzenia uległa zmniejszeniu w sumie o 1 119,90m² w tym:

- 1086,46m² (22 lokali mieszkalnych) – sprzedaż,

- 11,56m² (1 lokal użytkowy) - sprzedaż

- 15,77m² – (1 garaż) – sprzedaż

- 6,11m² – (1 lokal mieszkalny) - rozbiórka

W 2022 roku do dnia 15 listopada powierzchnia stanowiąca podstawę naliczania wynagrodzenia uległa zmniejszeniu o 588,89m² w tym:

- 588,89m² (11 lokali mieszkalnych) – sprzedaż,

6.2. Do obowiązków Wykonawcy należy podejmowanie wszelkich niezbędnych czynności mieszczących się w pojęciu zarządzania w tym w szczególności:

a) Zawieranie umów z dostawcami mediów do nieruchomości.

b) Zawiadamianie Zamawiającego o zwolnionych lokalach mieszkalnych (sprawowanie dozoru pustostanów), plombowanie, przechowywanie kluczy, udostępnianie lokali do obejrzenia osobom kierowanym do zawarcia umowy najmu lub innym osobom wskazanym przez Zamawiającego.

c) Sporządzanie protokołów zdawczo-odbiorczych lokali lub innych nieruchomości.

d) Naliczanie wysokości czynszów, odszkodowań, opłat za bezumowne korzystanie i innych opłat za użytkowanie nieruchomości w oparciu o dyspozycje Zamawiającego oraz o umowy z dostawcami mediów i usług.

e) Pobieranie czynszu, odszkodowania i opłat eksploatacyjnych związanych z zarządzanymi nieruchomościami.

f) Powiadamianie, z zachowaniem obowiązujących terminów, najemców i innych użytkowników lokali o zmianach stawek czynszu i innych opłat.

- g) Wystawianie i dostarczanie faktur i innych dokumentów księgowych użytkownikom zasobów komunalnych.
- h) Potwierdzanie wniosków w sprawie dodatków mieszkaniowych w zakresie danych niezbędnych do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy.
- i) Weryfikowanie pod względem merytorycznym, formalnym i rachunkowym wszystkich dokumentów rozliczeniowych za usługi (w tym prace remontowe) wykonane przez osoby trzecie w zarządzanych nieruchomościach, których wykonanie obciąża Zamawiającego.
- j) Dokonywanie przeglądów budynków i mieszkań, ocena stanu technicznego, w tym sporządzanie protokołów koniecznych robót, dokonywanie fotograficzne stanu technicznego i faktycznego lokali wraz z opisem ustalanie na tej podstawie w porozumieniu z Zamawiającym planów
- i harmonogramów robót remontowych wraz z wstępnymi kalkulacjami kosztów, odrębnie dla remontów głównych, bieżących i konserwacji.
- k) Zawieranie i wypowiedzanie – w imieniu i na rzecz Zamawiającego – umów najmu składów, pomieszczeń gospodarczych, przydomowych ogródków.
- l) Przygotowanie i wydawanie książeczek czyszowych.
- m) Dokonywanie odczytów wodomierzy w lokalach na koniec każdego parzystego miesiąca (luty, kwiecień, czerwiec, sierpień itd.).
- n) Udzielanie Zamawiającemu na każde jego życzenie wyczerpujących informacji pisemnych i ustnych w sprawach dotyczących zarządu, opracowywanie pisemnych zestawień i analiz wynikających z czynności zarządczych lub służących jego wykonywaniu.
- o) Wykonywanie czynności zmierzających do utrzymania zasobu komunalnego w stanie niepogorszonego, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.
- p) Prowadzenie ksiąg (dokumentacji) obiektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- q) Wykonywanie rocznych i pięcioletnich przeglądów budowlanych.
- r) Uzupełnianie ksiąg (dokumentacji) obiektu budowlanego.
- s) Zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej nieruchomości w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego.
- t) Wykonywanie czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania budynkami, związanych z realizacją niniejszego zamówienia i mieszczących się w granicach zwykłego zarządu.
- u) Pod pojęciem zarządzania zasobem komunalnym uważa się podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności: zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika nieruchomości wraz z otoczeniem, właściwej jej eksploatacji i obsługi technicznej.
- v) Bieżące administrowanie nieruchomością jak również czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonego, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. 2021 r. poz. 1899, z późn. zm.), odrębnych przepisów, w tym przepisów prawa miejscowego, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania odrębnych pełnomocnictw do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd powierzonym zasobem komunalnym.
- w) sprawowanie funkcji zarządcy Targowiska miejskiego oraz Targowiska „Mój Rynek”, z wyłączeniem prawa do pobierania opłat, o której mowa we właściwych uchwałach Rady Miejskiej w Giżycku w sprawie ustalenia regulaminu Targowiska miejskiego i w sprawie ustalenia regulaminu targowiska „Mój Rynek”
- x) egzekwowanie w odniesieniu do podmiotów korzystających z targowiska obowiązków wynikających z regulaminu Targowiska miejskiego i targowiska „Mój Rynek” przyjętych właściwymi uchwałami Rady Miejskiej w Giżycku,
- y) Szczegółowy opis obowiązków Wykonawcy został określony w załączniku nr 3 do SWZ – szczegółowy opis przedmiotu zamówienia.
- Zamawiający informuje, że Wykonawca zobowiązany jest do zorganizowania i prowadzenie biura na terenie Gminy Miejskiej Giżycko (punktu kontaktowego, punktu zgłoszeniowego, punktu obsługi interesantów itp.), w ramach którego należy zapewnić bezpośrednią obsługę interesantów, kontakt telefoniczny, jak również e-mail z osobą odpowiedzialną za realizację usługi ze strony Wykonawcy. Wykonawca zobowiązany jest dla celów realizacji niniejszego zamówienia posiadać co najmniej jedną linię telefoniczną z użyciem dodatkowej numeracji wewnętrznej, łącze internetowe oraz co najmniej jeden numer telefonu czynny całą dobę w sytuacji alarmowej.
- z) Biuro zarządcy, o którym mowa w §3 umowy, w którym prowadzona będzie obsługa interesantów (użytkowników komunalnych nieruchomości) funkcjonować powinno we wszystkie dni powszednie, nie krócej niż w godzinach 700- 1500, a także powinno posiadać toaletę (wraz z umywalką z dostępem do bieżącej wody ciepłej i zimnej) z której nieodpłatnie będą mogli korzystać interesanci. Biuro powinno być usytuowane w odległości nie większej niż 2 km od budynku (siedziby) Urzędu Miejskiego Giżycko, poruszając się najkrótszą drogą pieszo po ogólnodostępnych ciągach pieszych w tym z uwzględnieniem przechodzenia przez jezdnię lub drogę dla rowerów po przejściach dla pieszych.

4.2.6.) Główny kod CPV: 70330000-3 - Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 12 miesiące

4.2.11.) Zamawiający przewiduje wznowienia: Nie

4.2.13.) Zamawiający przewiduje udzielenie dotychczasowemu wykonawcy zamówień na podobne usługi lub roboty budowlane: Nie**4.3.) Kryteria oceny ofert**

4.3.1.) Sposób oceny ofert: Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający będzie kierował się niżej opisanymi kryteriami:

I.p. Opis kryteriów oceny Waga

1 Cena (C) 60 %

2 Wiedza i doświadczenie osoby (W) 37 %

3 Czas pracy biura administracji (Cpb) 3 %

4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert: Procentowo

4.3.3.) Stosowane kryteria oceny ofert: Kryterium ceny oraz kryteria jakościowe

Kryterium 1

4.3.5.) Nazwa kryterium: Cena

4.3.6.) Waga: 60,00

Kryterium 2

4.3.4.) Rodzaj kryterium:

inne.

4.3.5.) Nazwa kryterium: wiedza i doświadczenie osoby

4.3.6.) Waga: 37,00

Kryterium 3

4.3.4.) Rodzaj kryterium:

inne.

4.3.5.) Nazwa kryterium: Czas pracy biura administracji

4.3.6.) Waga: 3,00

4.3.10.) Zamawiający określa aspekty społeczne, środowiskowe lub innowacyjne, żąda etykiet lub stosuje rachunek kosztów cyklu życia w odniesieniu do kryterium oceny ofert: Nie

SEKCJA V - KWALIFIKACJA WYKONAWCÓW

5.1.) Zamawiający przewiduje fakultatywne podstawy wykluczenia: Nie

5.3.) Warunki udziału w postępowaniu: Tak

5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy nie podlegają wykluczeniu na zasadach określonych w Rozdziale 9 SWZ oraz spełniają określone przez Zamawiającego warunki udziału w postępowaniu.

2. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące:

1) zdolności do występowania w obrocie gospodarczym

Nie dotyczy

2) uprawnień do prowadzenia określonej działalności gospodarczej lub zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów:

Nie dotyczy

3) sytuacji ekonomicznej lub finansowej:

Nie dotyczy

4) zdolności technicznej lub zawodowej:

a) dotyczącej Wykonawcy:

dla uznania, że Wykonawca spełnia warunek, Zamawiający żąda by Wykonawca wykazał, iż w okresie ostatnich 3 lat, (a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, to w tym okresie) wykonał co najmniej 1 zadanie, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych - również nadal wykonuje zadanie/zadania odpowiadające swoim rodzajem usłudze stanowiącej przedmiot zamówienia, z podaniem przedmiotu, wartości, daty wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi zostały wykonane lub są wykonywane.

Przez „usługę odpowiadającą swoim rodzajem i zakresem usługom stanowiącym przedmiot zamówienia” należy rozumieć wykonanie lub wykonywanie co najmniej 1 zadania (umowy) nieprzerwanie przez okres nie krótszy niż 6 miesięcy polegającego na zarządzaniu budynkami o łącznej powierzchni co najmniej 25 000 m².

Przy czym pod pojęciem „zarządzanie budynkami” należy rozumieć usługi zarządzania nieruchomością polegające w szczególności na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu:

a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;

b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;

- c) bieżące administrowanie nieruchomością;
- d) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.
- e) właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów prawa energetycznego;
- f) uzasadnionego inwestowania w nieruchomość.

b) dotyczącej osób:

dla uznania, że Wykonawca spełnia warunek Zamawiający żąda, by Wykonawca wykazał, że osoby, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, legitymują się kwalifikacjami i doświadczeniem odpowiednim do funkcji, jaka zostanie im powierzona. Wykonawca na funkcje wymienione poniżej wskaże osoby, które muszą być dostępne na etapie realizacji zamówienia, spełniające co najmniej następujące wymagania:

1. co najmniej 1 osobą odpowiedzialną za realizację usługi będącej przedmiotem zamówienia i kontrolę prac.
Minimalne wymagania: 5-letnie doświadczenie zawodowe w zarządzaniu nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi.
2. Co najmniej 1 osobą, która posiada minimum 2 – letnie doświadczenie w prowadzeniu ewidencji księgowej oraz obsługi rozliczeń finansowo – księgowych najemców.
3. Co najmniej 1 osobą, posiadającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 29 kwietnia 2019 r. w sprawie przygotowania zawodowego do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. 2019 r., poz. 831) lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów. Przez uprawnienia należy rozumieć: uprawnienia budowlane, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 poz. 2351 ze zm.) oraz w Rozporządzeniu Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 29 września 2019 r. w sprawie przygotowania zawodowego do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz.U. z 2019 r., poz. 831) lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane wydane na podstawie uprzednio obowiązujących przepisów prawa, lub uznane przez właściwy organ, zgodnie z ustawą z dnia 22 grudnia 2015 r. (t. j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1646 ze zm.) do pełnienia samodzielnej funkcji w budownictwie.
3. Zamawiający dopuszcza możliwość wskazania przez Wykonawcę tej samej osoby na potwierdzenie spełnienia warunku opisanego w pkt. 8.2.4) lit. b) SWZ, jeżeli ta osoba legitymuje się kwalifikacjami i doświadczeniem odpowiednim do pełnienia kilku funkcji, opisanych powyżej.
4. Oceniając zdolność techniczną lub zawodową, Zamawiający może, na każdym etapie postępowania, uznać, że Wykonawca nie posiada wymaganych zdolności, jeżeli posiadanie przez Wykonawcę sprzecznych interesów, w szczególności zaangażowanie zasobów technicznych lub zawodowych wykonawcy w inne przedsięwzięcia gospodarcze wykonawcy może mieć negatywny wpływ na realizację zamówienia.
5. Wykonawca może w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu, w stosownych sytuacjach, polegać na zdolnościach technicznych lub zawodowych lub sytuacji finansowej lub ekonomicznej innych podmiotów, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nim stosunków prawnych.

5.5.) Zamawiający wymaga złożenia oświadczenia, o którym mowa w art.125 ust. 1 ustawy: Tak

5.6.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie niepodlegania wykluczeniu: nie dotyczy

5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu:

Podmiotowe środki dowodowe na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu wymagane od Wykonawcy obejmują:

a) wykaz usług wykonanych, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych również wykonywanych, w okresie ostatnich 3 lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi zostały wykonane lub są wykonywane, oraz załączeniem dowodów określających, czy te usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego usługi zostały wykonane, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych są wykonywane, a jeżeli Wykonawca z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – oświadczenie Wykonawcy; w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych nadal wykonywanych referencje bądź inne dokumenty potwierdzające ich należyte wykonanie powinny być wystawione w okresie ostatnich 3 miesięcy – wzór stanowi Załącznik nr 5 do SWZ – wykaz usług;

b) wykaz osób, skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, w szczególności odpowiedzialnych za świadczenie usług, kontrolę jakości lub kierowanie robotami budowlanymi, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, uprawnień, doświadczenia i wykształcenia niezbędnych do wykonania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami – wzór stanowi Załącznik nr 4 do SWZ – wykaz osób.

Wykonawca nie jest zobowiązany do złożenia podmiotowych środków dowodowych, które Zamawiający posiada, jeżeli Wykonawca wskaże te środki oraz potwierdzi ich prawidłowość i aktualność.

Oświadczenia i dokumenty, o których mowa w Rozdziale 10 SWZ oraz w rozdziale 16 ust. 6, muszą spełniać wymagania określone w ustawie i przepisach rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23.12.2020 r. w sprawie podmiotowych środków dowodowych oraz innych

dokumentów lub oświadczeń, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy (Dz. U. z 2020 r., poz. 2415), a także wymagania określone w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 30.12.2020 w sprawie sposobu sporządzania i przekazywania informacji oraz wymagań technicznych dla

dokumentów elektronicznych oraz środków komunikacji elektronicznej w postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursie (Dz. U. z 2020 r., poz. 2452).

SEKCJA VI - WARUNKI ZAMÓWIENIA

6.1.) Zamawiający wymaga albo dopuszcza oferty wariantowe: Nie

6.3.) Zamawiający przewiduje aukcję elektroniczną: Nie

6.4.) Zamawiający wymaga wadium: Nie

6.5.) Zamawiający wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy: Nie

6.6.) Wymagania dotyczące składania oferty przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:

1. Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie zamówienia. W takim przypadku Wykonawcy ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego.
2. W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, żaden z nich nie może podlegać wykluczeniu, natomiast spełnianie warunków udziału w postępowaniu Wykonawcy wykazują zgodnie z pkt 8.2. SWZ.
3. W przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie przez Wykonawców, oświadczenie, o którym mowa w pkt. 10.2 SWZ składa każdy z Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie. Oświadczenia te potwierdzają brak podstaw wykluczenia oraz spełnianie warunków udziału w postępowaniu w zakresie, w jakim każdy z wykonawców wykazuje spełnianie warunków udziału w postępowaniu.
4. W przypadku, gdy spełnienie warunku opisanego:
 - 1) w pkt. 8.2.4) pkt a) SWZ wykazuje co najmniej jeden z Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia
 - 2) w pkt. 8.2.4) pkt b) SWZ Wykonawcy wykazują poprzez poleganie na zdolnościach tych z Wykonawców, którzy wykonują usługi, do realizacji których te zdolności są wymagane.
 Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia oświadczają w pkt 8 (tabela nr 2) Formularza Ofertowego, które usługi wykonają poszczególni Wykonawcy.

6.7.) Zamawiający przewiduje unieważnienie postępowania, jeśli środki publiczne, które zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie całości lub części zamówienia nie zostały przyznane: Nie

SEKCJA VII - PROJEKTOWANE POSTANOWIENIA UMOWY

7.1.) Zamawiający przewiduje udzielenia zaliczek: Nie

7.3.) Zamawiający przewiduje zmiany umowy: Tak

7.4.) Rodzaj i zakres zmian umowy oraz warunki ich wprowadzenia:

Zam. dział. w oparciu o art. 455 ust. Pzp określa następn. okolicz. zmiany term. ustal. w § 18 ust. 1 um., w szczeg.: 1) Wstrzym., zawiesz. usł. przez Zam., o czas wstrzym. 2) Dział. siły wyż. (np. kl. żyw., strajki gen. lub lok.), mającej bezp. wpływ na term. wyk. ust. 3) W syt. gdy Zam. nie będzie w st. odebr. przed. um., np. ze wzgl. na okol. org., o czas trw. tych okolicz. 4) Jeżeli doch. term. przew. w um. stało się niemoż. z przycz. niezal. od Wyk. 5) Wyst. okol., których strony um. nie były w stanie przew., pomimo zach. nal. star. 6) Na skutek dział. osób trz. lub org. wł. publ., które spow. przerw. lub czas. zaw. real. zam. 7) Zmiany term. real. um. w przyp. wyst. przest. i zwłok zawin. przez Zam. 3. Zakazuje się istot. zm. post. zaw. um. w stos. do tr. of., na podst. której dok. wyb. Wyk., chyba że zmiana będzie dot. nast. zdarz.: 1) Zm. osób odpow. za kontakty i realiz. przed. um. Zm. którejkolwiek os. w trakcie real. przed. niniejszej um., musi być uzasadn. przez Wyk. na piśmie i wymaga pis. zaakcept. przez Zam. Zam. zaakcept. taką zm. w term. 7 dni od daty przedłoż. propoz. wyłącznie wtedy, gdy kwalifik. i dośw. wskaz. osób będą takie same lub wyż. od kwalif. i dośw. os. wymag. postan. SWZ. 2) Sprost. oczyw. omył. pisar. i rach. w treści um. 3) Zam. przew. możl. zm. - poprzez zawar. aneksu do nin. um., wys. wynagr. brutto należ. Wyk. z tyt. real. niniejsz. um. w następn. przyp. i w następn. spos.:
 a) W przyp. ustaw. zm. stawki VAT (zwiększ. lub zmn.) wart. netto z oferty Wyk. pozost. b. zm., a kwota wynagr. brutto Wyk., zostanie wylicz. na pods. nowych przep. z uwzględn. stopnia wyk. zam. W takim przyp. Wyk. składa pisemny wniosek o zm. um. o zam. publ. w zakr. płat. wynik. z faktur wystaw. po wejściu w życie przep. zm. stawkę pod. od tow. i usł. Wniosek powinien zaw. wyczerp. uzasad. fakt. i pr. oraz dokładne wylicz. kw. wynagr. Wyk. po zm. um. b) W przyp. walor. wynagr. c) Zam. po zaakcept. wn. o którym mowa w ust. 3 pkt a) niniejsz. par., wyznaczy datę podp. aneksu. d) Zm. um. skutkuje zm. wynagr. jedynie w zakr. płat. real. po dacie zaw. aneksu do um. 4) Wystąpienia koniecz. zm. osób Wyk. realiz. przed. um. w przyp., gdy Zam. uzna, że osoby te nie wykonują należycie swoich obowiąz. Wyk. zob. jest dokonać zm. tych osób na inne spełn. war. okr. w spec. na dzień skład. of. w term. nie dł. niż 14 dni od daty złoż. wn. przez Zam. 5) Zmian ilości (pow.) w poz. rozlicz. określ. w § 8 niniejsz. um. i dost. ich do rzeczy. w. potrz. zam. łączna wart. zlec. do realiz. prac, w wyniku dok. zm. pomiędzy poszczeg. poz. nie może przekr. ceny ofert. brutto stan. całk. wynagr. Wyk., określone w § 8 ust. 1 um. Rozlicz. przedm. zmian będzie odbywało się wg jednost. cen, o której mowa powyżej.
 6) Wynik. rozb. lub niejasn. w rozum. pojęć użytych w um., których nie można usunąć w inny spos., a zm. będzie umożl. usun. rozb. i doprecyz. um. w celu jednoz. interpr. jej postan. przez strony. 7) Z zastrzeż. przyp., w którym Zam. nałożył obow. osob. wyk. przez Wyk. klucz. cz. zam. - przedm. um. w SWZ, Wyk. może: a) powierzyć real. cz. zam. Podwyk., mimo niewskazania w ofercie takiej cz. do pow. podwyk. b) wskazać inny zak. Podwyk., niż przedst. w ofercie. c) wskazać innego Podwyk. niż przedst. w ofercie. d) zrezygnować z Podwyk. 8) Zm. dot. real. dodat. usł. od dotychczas. Wyk., nieobjętych zam. podst., o ile stały się niezb. i zostały speł. łącznie następn. war.: a) zm. Wyk. nie może zost. dok. z pow. ekonom. lub techn., w szczeg. dotycz. zamienności lub interoperac. sprzętu, usług lub instalacji, zam. w ramach zam. podst. b) zm. wyk. spowod. istotną niedog. lub znaczne zwiększ. kosztów dla Zam.

c)wart. każdej kolej. zm. nie przekr. 50% wart. zam. określ. pierw. w um. 9) Zostały spełn. łącz. następ. war.: a) koniecz. zm. um. spowod. jest okoliczn., których Zam., działając z należ. star., nie mógł przew.
Ze względu na ogran. liczbę znaków - szczegóły dot. war. wprowadzania zmian zawarte są w Zał. nr 2 do SWZ - wzór/projekt umowy.

7.5.) Zamawiający uwzględnił aspekty społeczne, środowiskowe, innowacyjne lub etykiety związane z realizacją zamówienia: Tak

7.6.) Zamawiający przewiduje następujące wymagania związane z realizacją zamówienia:

w zakresie zatrudnienia na podstawie stosunku pracy, w okolicznościach, o których mowa w art. 95 ustawy

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2022-12-27 10:00

8.2.) Miejsce składania ofert: https://platformazakupowa.pl/pn/um_gizycko

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2022-12-27 10:15

8.4.) Termin związania ofertą: do 2023-01-25

SEKCJA IX – POZOSTAŁE INFORMACJE

TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA – 12 miesięcy

1. Termin rozpoczęcia realizacji usługi - od 01.02.2023 r.

2. Termin zakończenia realizacji usługi - do 31.01.2024 r.

z zastrzeżeniem, że:

a) termin od dnia 01.02.2023 r. do 31.12. 2023 r. jest terminem podstawowym,

b) termin od 01.01.2024 r. do dnia 31.01.2024 r. jest terminem warunkowym – będzie realizowany w przypadku przyznania środków w kolejnym planie budżetowym, o czym Wykonawca zostanie zawiadomiony pisemnie nie później niż 15 dni przed jego rozpoczęciem.