

**Ogłoszenie o zamówieniu  
Usługi**

**BZP.271.123.2024 Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi (...) i znajdującymi się w nich lokalami wraz z pomieszczeniami przynależnymi pozostającymi w samoistnym posiadaniu Miasta Nowy Sącz.**

**SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY**

**1.1.) Rola zamawiającego**

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

**1.2.) Nazwa zamawiającego:** Miasto Nowy Sącz

**1.3.) Oddział zamawiającego:** Urząd Miasta Nowego Sącza

**1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny:** REGON 491893167

**1.5) Adres zamawiającego**

**1.5.1.) Ulica:** Rynek 1

**1.5.2.) Miejscowość:** Nowy Sącz

**1.5.3.) Kod pocztowy:** 33-300

**1.5.4.) Województwo:** małopolskie

**1.5.5.) Kraj:** Polska

**1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3:** PL218 - Nowosądecki

**1.5.9.) Adres poczty elektronicznej:** bzp@nowysacz.pl

**1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego:** www.nowysacz.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:**

BZP.271.123.2024 Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi (...) i znajdującymi się w nich lokalami wraz z pomieszczeniami przynależnymi pozostającymi w samoistnym posiadaniu Miasta Nowy Sącz.

**2.4.) Identyfikator postępowania:** ocds-148610-163796fe-7df2-4342-9330-d9d126dc3afd

**2.5.) Numer ogłoszenia:** 2024/BZP 00665184

**2.6.) Wersja ogłoszenia:** 01

**2.7.) Data ogłoszenia:** 2024-12-19

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

**2.9.) Numer planu postępowań w BZP:** 2024/BZP 00050003/04/P

**2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:**

2.3.2 Obsługa nieruchomości, zarządzanie nieruchomościami.

**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/nowysacz>; <https://bip.malopolska.pl/nowysacz,m,288947,ogloszenia-ozamowieniach>.

#### 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:** W przedmiotowym postępowaniu komunikacja między Zamawiającym a

Wykonawcami odbywa się za pośrednictwem platformy zakupowej, zwanej dalej „Platformą”, dostępnej na stronie

<https://platformazakupowa.pl/pn/nowysacz>

**3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej:** Wszelkie informacje dotyczące wymagań technicznych i organizacyjnych sporządzania, wysyłania i odbierania korespondencji elektronicznej zostały opisane w specyfikacji oraz w regulaminie korzystania z Platformy Zakupowej dostępnej pod adresem: <https://platformazakupowa.pl/strona/1-regulamin>

#### 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

### 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: BZP.271.123.2024

##### 4.1.3.) Rodzaj zamówienia: Usługi

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

##### 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

1. Przedmiotem zamówienia jest zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi (mieszkalnymi i niemieszkalnymi) i znajdującymi się w nich lokalami wraz z pomieszczeniami przynależnymi pozostającymi w samoistnym posiadaniu Miasta Nowy Sącz.

2. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia znajduje się w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, zwanej dalej „specyfikacją”.

##### 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: od 2025-01-01 do 2027-12-31

##### 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

##### 4.3.2.) 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:** 70**Kryterium 2****4.3.4.) Rodzaj kryterium:**

inne.

**4.3.5.) Nazwa kryterium:** Wysokość kar umownych**4.3.6.) Waga:** 30**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:** Tak**5.2.) Fakultatywne podstawy wykluczenia:**

Art. 109 ust. 1 pkt 4

**5.3.) Warunki udziału w postępowaniu:** Tak**5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.**

W zakresie warunku dotyczącego zdolności technicznej lub zawodowej:

1. Zamawiający będzie rozpatrywał oferty Wykonawców, którzy wykażą, że w okresie ostatnich 3 lat przed dniem wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia, (a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie) wykonali lub wykonują z należytą starannością przynajmniej 1 (słownie: jedną) usługę polegającą na zarządzaniu nieruchomościami zabudowanymi wraz ze znajdującymi się w nich lokalami stanowiącymi własność zlecającego o powierzchni przekraczającej 10 000 m<sup>2</sup>, nieprzerwanie przez okres co najmniej 24 miesięcy.

2. dysponują następującym potencjałem technicznym niezbędnym do wykonania niniejszego zamówienia na odpowiednim poziomie jakości, tj.:

- minimum trzema (3) zestawami komputerowymi do pracy biurowej,
- minimum jednym (1) specjalistycznym oprogramowaniem dotyczące zarządzania nieruchomościami (Zamawiający wymaga, by system był aplikacją zintegrowaną zawierającą i umożliwiającą korzystanie, co najmniej, z następujących modułów: czynsze, media, finanse i księgowość, obrót płatniczy. System ma być zainstalowany na co najmniej 3 stanowiskach roboczych;

3. Zamawiający będzie rozpatrywał oferty Wykonawców, którzy wykażą się dysponowaniem osobami skierowanymi przez Wykonawcę do realizacji zamówienia tj.:

3.1. minimum 1 (jedną) osobą posiadającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi stanowiącymi podstawę do samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie dla specjalności:

- a) konstrukcyjno – budowlanej;
- b) instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych oraz gazowych;
- c) instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych;

3.2. Wykonawcy, którzy w okresie trwania umowy zapewnią prowadzenie ksiąg rachunkowych przez co najmniej 1 (jedną) osobę zajmującą się zawodowo prowadzeniem ksiąg rachunkowych, posiadającą co najmniej 3 (trzyletnią) praktykę w prowadzeniu ksiąg rachunkowych o wykształceniu wyższym ekonomicznym.

3.3. Wykonawcy, którzy w okresie trwania umowy zapewnią obsługę prawną realizowaną przez radcę prawnego/adwokata, wpisanego na listę radców prawnych/adwokatów, posiadającego co najmniej 3 (trzyletnią) praktykę w zawodzie.

3.4. Minimum 1 (jedną) osobę realizującą funkcję zarządcy/administratora nieruchomości w terenie poprzez, w szczególności, utrzymywanie stałego kontaktu z korzystającymi z lokali i pełnienie bezpośredniego nadzoru nad powierzonymi do zarządzania nieruchomościami.

**5.5.) Zamawiający wymaga złożenia oświadczenia, o którym mowa w art.125 ust. 1 ustawy:** Tak**5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu:**

Zamawiający przed wyborem najkorzystniejszej oferty wezwie Wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 dni, aktualnych na dzień złożenia następujących podmiotowych środków dowodowych:

a) wykaz dostaw lub usług wykonanych, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych również wykonywanych, w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert albo wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których dostawy lub usługi zostały wykonane, oraz załączeniem dowodów określających czy te dostawy lub usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego dostawy lub usługi były wykonywane, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych są wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze Wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów

- oświadczenie Wykonawcy; w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych nadal wykonywanych referencje bądź inne dokumenty potwierdzające ich należyte wykonywanie powinny być wydane nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert albo wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu - warunki zostały określone w Rozdz. VI pkt 3 ppkt. 3.4.1 specyfikacji;
- b) wykaz narzędzi, wyposażenia zakładu lub urządzeń technicznych dostępnych wykonawcy w celu wykonania zamówienia publicznego wraz z informacją o podstawie do dysponowania tymi zasobami - warunki zostały określone w Rozdz. VI pkt 3 ppkt.3.4.2 specyfikacji;
- c) wykazu 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 - warunki określone zostały w Rozdziale VI pkt 3 ppkt 3.4.3 specyfikacji;
- d) informacji z Krajowego Rejestru Karnego w zakresie określonym w art. 108 ust. 1 pkt 1, 2 i 4 ustawy, sporządzonej nie wcześniej niż 6 miesięcy przed jej złożeniem;

#### **5.11.) Wykaz innych wymaganych oświadczeń lub dokumentów:**

Wykonawca zobowiązany jest do złożenia wraz z ofertą:

1. dokument, z którego wynika umocowanie osób do reprezentowania Wykonawcy/ podmiotu udostępniającego zasoby;
2. oświadczenia o ustanowieniu pełnomocnika do reprezentowania w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego (jeżeli dotyczy);
3. zobowiązania podmiotów udostępniających zasoby do oddania do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia (jeżeli dotyczy);
4. oświadczenia wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, z którego wynika, które usługi wykonują poszczególni Wykonawcy (jeżeli dotyczy).

### **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:** Tak

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

### **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:**

Na podstawie art. 455 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmiany zapisów umowy w przypadku:

- 1) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa w takim zakresie, w jakim będzie to niezbędne w celu dostosowania postanowień Umowy do zaistniałego stanu prawnego lub faktycznego;
- 2) zaistnienia siły wyższej - rozumianej jako wystąpienie zdarzenia nadzwyczajnego, zewnętrznego, niemożliwego do przewidzenia i zapobieżenia, którego nie dało się uniknąć nawet przy zachowaniu najwyższej staranności, a które uniemożliwia Wykonawcy wykonanie jego zobowiązania w całości lub części. W razie wystąpienia siły wyższej Strony Umowy zobowiązane są dołożyć wszelkich starań w celu ograniczenia do minimum opóźnienia w wykonywaniu swoich zobowiązań umownych, powstałego na skutek działania siły wyższej.
- 3) zmiany wysokości wynagrodzenia należnego Wykonawcy w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług, przy czym zmiana wysokości wynagrodzenia należnego odnosi się wyłącznie do części przedmiotu umowy zrealizowanej, zgodnie z terminami ustalonymi umową, po dniu wejścia w życie przepisów zmieniających stawkę podatku od towarów i usług oraz wyłącznie do części przedmiotu umowy, do której zastosowanie ma zmiana stawki podatku od towarów i usług. Wartość wynagrodzenia netto nie zmienia się, a wartość wynagrodzenia brutto zostanie obliczona z uwzględnieniem nowej stawki podatku VAT;
- 4) zamawiający może z własnej inicjatywy albo na wniosek Zarządcy określać sposób wykonania umowy, po uprzednim zawiadomieniu Zarządcy na piśmie.
- 5) w drodze aneksu do umowy Zamawiający może przejąć, w terminie przez siebie ustalonym, realizowanie czynności egzekucyjnych. W tym przypadku łączne wynagrodzenie Wykonawcy ulegnie obniżeniu o 5%.

**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:** 2024-12-27 09:00

**8.2.) Miejsce składania ofert:** <https://platformazakupowa.pl/pn/nowysacz>

**8.3.) Termin otwarcia ofert:** 2024-12-27 09:30

**8.4.) Termin związania ofertą:** do 2025-01-25