

**Ogłoszenie o zamówieniu  
Usługi  
„Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów”**

**SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY**

**1.1.) Rola zamawiającego**

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

**1.2.) Nazwa zamawiającego:** GMINA STASZÓW

**1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny:** REGON 830409749

**1.5) Adres zamawiającego**

**1.5.1.) Ulica:** ul. Opatowska 31

**1.5.2.) Miejscowość:** Staszów

**1.5.3.) Kod pocztowy:** 28-200

**1.5.4.) Województwo:** świętokrzyskie

**1.5.5.) Kraj:** Polska

**1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3:** PL722 - Sandomiersko-jędrzejowski

**1.5.7.) Numer telefonu:** 15 864 83 05

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

**1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego:** www.staszow.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 i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów”

**2.4.) Identyfikator postępowania:** ocds-148610-54742185-0769-4462-9c90-279440aec352

**2.5.) Numer ogłoszenia:** 2024/BZP 00613914

**2.6.) Wersja ogłoszenia:** 01

**2.7.) Data ogłoszenia:** 2024-11-25

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

**2.9.) Numer planu postępowań w BZP:** 2024/BZP 00063073/12/P

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

1.3.6 Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości Miasta i Gminy Staszów

**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/staszow>

**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: <https://platformazakupowa.pl/pn/staszow>****3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej:** 1. Postępowanie prowadzone jest w języku polskim przy użyciu środków komunikacji elektronicznej za pośrednictwem platformy zakupowej pod adresem:

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

2. Zamawiający nie przewiduje sposobu komunikowania się z Wykonawcami w inny sposób niż przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

3. Oferta, oświadczenia, o których mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, podmiotowe środki dowodowe, w tym oświadczenie, o którym mowa w art. 117 ust.4 ustawy Pzp oraz zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby, o którym mowa w art. 118 ust. 3 ustawy Pzp, zwane dalej „zobowiązaniem podmiotu udostępniającego zasoby”, pełnomocnictwo, dokumenty, sporządza się w postaci elektronicznej, w formatach danych określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 18 ustawy z dnia 17 lutego 2005r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, z zastrzeżeniem formatów, o których mowa w art. 66 ust. 1 ustawy Pzp, z uwzględnieniem rodzaju przekazywanych danych.

4. W sytuacji awarii platformy zakupowej lub przerwy technicznej w jej działaniu Zamawiający może również komunikować się z wykonawcami za pomocą poczty elektronicznej na adres: [bpz@staszow.pl](mailto:bpz@staszow.pl) z zastrzeżeniem, że komunikacja za pośrednictwem poczty elektronicznej pod adresem: [bpz@staszow.pl](mailto:bpz@staszow.pl) nie może dotyczyć składania ofert - pojemność jednej wiadomości na skrzynce do 30 MB.

5. Zamawiający będzie przekazywał informacje Wykonawcom przy użyciu środków komunikacji elektronicznej za pośrednictwem platformy zakupowej, przy przedmiotowym postępowaniu. Informacje dotyczące odpowiedzi na pytania, zmiany SWZ, zmiany terminu składania i otwarcia ofert zamawiający będzie zamieszczał na platformie zakupowej w sekcji „Komunikaty”.

6. Korespondencja której zgodnie z obowiązującymi przepisami adresatem jest konkretny Wykonawca będzie przekazywana za pośrednictwem platformy zakupowej do tego konkretnego Wykonawcy.

7. Zamawiający, określa niezbędne wymagania sprzętowo - aplikacyjne umożliwiające pracę na platformie zakupowej, tj.:

a) stały dostęp do sieci Internet o gwarantowanej przepustowości co najmniej 256 kbit/s,

b) komputer klasy PC lub MAC, o następującej konfiguracji: pamięć min. 2 GB Ram, procesor Intel IV 2 GHZ lub jego nowsza wersja, jeden z systemów operacyjnych - MS Windows 7, Mac Os x 10 4, Linux, lub ich nowsze wersje.

c) zainstalowana przeglądarka internetowa, EDGE, Chrome lub FireFox w najnowszej dostępnej wersji,

d) włączona obsługa JavaScript, akceptująca pliki typu „cookies”,

e) zainstalowany program Adobe Acrobat Reader, lub inny obsługujący format plików .pdf.

f) platforma działa według standardu przyjętego w komunikacji sieciowej – kodowanie UTF 8,

g) oznaczenie czasu odbioru danych przez platformę stanowi datę oraz dokładny czas (hh:mm:ss) generowany wg czasu lokalnego serwera synchronizowanego z zegarem Głównego Urzędu Miar.

h) platforma jest zoptymalizowana dla minimalnej rozdzielczości ekranu 1024x768 pikseli.

8. Wykonawca przystępując do niniejszego postępowania o udzielenie zamówienia, akceptuje warunki korzystania z platformy zakupowej, określone w Regulaminie zamieszczonym na stronie internetowej pod adresem <https://platformazakupowa.pl/strona/1-regulamin> w zakładce „Regulamin” oraz uznaje go za wiążący.

9. Zamawiający informuje, że instrukcje korzystania z platformy zakupowej dotyczące w szczególności logowania, pobrania dokumentacji, składania wniosków o wyjaśnienie treści SWZ, składania ofert oraz innych czynności podejmowanych w niniejszym postępowaniu przy użyciu platformy zakupowej znajdują się w zakładce „Instrukcje dla Wykonawców” na stronie internetowej pod adresem <https://platformazakupowa.pl/strona/45-instrukcje>.

Szczegółowe informacje określa SWZ

**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):** Zamawiający informuje, że:

1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest: Gmina Staszów (ul. Opatowska 31, 28-200 Staszów, telefon kontaktowy: 15 864 83 05);

2) Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym mogą się Państwo kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych za pośrednictwem adresu e-mail: [inspektor@cbi24.pl](mailto:inspektor@cbi24.pl) lub pisemnie na adres Administratora;

3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji praw oraz obowiązków wynikających z przepisów prawa (art. 6 ust. 1 lit. c RODO), w celu związanym z postępowaniem o udzielenie zamówienia na: „Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów” oraz zawarcia umowy, a podstawą prawną ich przetwarzania jest obowiązek prawny

stosowania sformalizowanych procedur udzielania zamówień spoczywający na Zamawiającym jako jednostce sektora finansów publicznych - ustawa z dnia 11 września 2019 roku - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1320) - zwana dalej ustawą Pzp;

4) Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 18 oraz art. 74 ustawy Pzp oraz podmioty którym Administrator powierzył przetwarzanie danych osobowych na podstawie umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych tj. OpenNexus Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu;

5) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 78 ustawy Pzp, przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli okres obowiązywania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały okres obowiązywania umowy; przekazane dane będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji celu, dla którego dane te zostały przekazane, a po tym czasie – w zakresie przewidzianym w przepisach powszechnie obowiązującego prawa;

6) Obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach ustawy Pzp, związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego; konsekwencje niepodania określonych danych wynikają z ustawy Pzp;

7) W odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosownie do art. 22 RODO;

8) Posiada Pani/Pan:

- na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;

- na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych \*;

- 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 \*\*;

- prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;

9) Nie przysługuje Pani/Panu:

- w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;

- prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;

- 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.

Cd. w SWZ.

## 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.271.41.15.2024.II

**4.1.3.) Rodzaj zamówienia:** Usługi

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

**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 niniejszego zamówienia jest organizowanie oraz wykonywanie prac związanych z zarządzaniem i administrowaniem gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi oraz zgodnie z etyką zawodową w odniesieniu do następujących nieruchomości:

1) budynki i lokale, stanowiące w 100 % własność gminy Staszów określone w Załączniku nr 2 do projektu umowy,

2) lokale w budynkach stanowiących własność gminy Staszów we Wspólnotach Mieszkaniowych oraz lokale w budynkach stanowiących współwłasność gminy Staszów i osób prywatnych określone w Załączniku nr 3 do projektu umowy,

3) pomieszczenia dodatkowe jak komórki i garaże niebędące pomieszczeniami przynależnymi do lokali, określonych w Załączniku nr 4 do projektu umowy

- w zakresie określonym m.in. w Załączniku nr 5 do projektu umowy.

Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje również administrowanie danymi osobowymi w zakresie nie-zbędny dla realizacji przedmiotu zamówienia. Zamawiający na podstawie art. 28 Rozporządzenia Parla-mentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycz-nych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), odrębną umową po-wierzy Wykonawcy przetwarzanie danych osobowych niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówie-nia.

Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących 100% własności gminy Staszów wynosi 5242,15 mkw. (108 lokali w 26 budynkach, w tym: 100 lokali mieszkalnych o powierzchni 4294,70 mkw. i 8 lokali użytkowych o powierzchni 947,45 mkw.), łączna po-wierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Staszów we Wspólnotach Mieszkaniowych wynosi 3544,56 mkw. (92 lokale w 29 budynkach), łączna powierzchnia lokali mieszkal-nych i użytkowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Staszów i osób prywatnych wynosi 2064,99 mkw. (70 lokali w 12 budynkach, w tym 67 lokali mieszkalnych o powierzchni 1781,99 mkw. i 3 lokale użytkowe o powierzchni 283 mkw.), łączna powierzchnia komórek i garaży niebędących pomiesz-

ceniami przynależnymi do lokali wynosi 910,81 mkw.

Dane dodatkowe do opisu przedmiotu zamówienia:

1. Przeglądy okresowe budynków stanowiących 100% własność gminy Staszów (26 budynków) oraz budynków stanowiących współwłasność gminy Staszów i osób prywatnych (12 budynków) na własny koszt wykonuje Wykonawca. Przegład gazowy - 11 budynków. Przeglądy kominiarskie, dymowe i spalinowe – 38 budynków. Przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne – zakres rzeczowy konserwacji i drobnych napraw zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów. (Dz. U. 2023 poz. 822) w zakresie nie stanowiącym charakteru remontowego bądź awarii tj. zapewnienie właściwego funkcjonowania kanałów wentylacyjnych i dymowych oraz zapewnienie zachowania wymogów przeciwpożarowych i BHP w budynkach.
  2. Koszty materiałów zużytych do bieżącej konserwacji budynków mieszkalnych i użytkowych ponosi Wykonawca. Zakres robót konserwacyjnych do wykonania to m.in.:
    - 1) awaryjna naprawa wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej z wyłączeniem przebudowy, w przypadku gdy konieczna będzie ingerencja w lokale sąsiednie zakres prac i sposób rozliczenia należy ustalić z Zamawiającym,
    - 2) naprawa i konserwacja pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, wykładzin podłogowych, a także tynków ścian i sufitów w lokalach zwolnionych przez najemcę (w ilości do 4 rocznie),
    - 3) drobne naprawy pokrycia dachowego zapewniające jego szczelność, gdy podjęte działania będą niewystarczające kolejne czynności podejmie Zamawiający,
    - 4) malowanie ścian i sufitów w lokalach zwolnionych przez najemcę (w ilości do 4 rocznie),
    - 5) opróżnienie zwolnionych lokali z rzeczy pozostawionych przez najemcę,
    - 6) wymiana w zwolnionych lokalach zużytych elementów np. kuchenek, umywalek, zlewów wraz z armaturą i niezbędnym osprzętem (w ilości do 4 rocznie).
  3. Koszt opłat sądowych i komorniczych w prowadzonych sprawach, o których mowa w Katalogu zadań ponosi Wykonawca.
  4. Wszystkie umowy na dostawę mediów zawiera z dostawcami Wykonawca. Wykonawca zobowiązany jest rozliczyć wszystkie media oraz zapłacić w terminie ich płatności. Wszelkie ewentualne odsetki za nieterminowe regulowanie należności za media obciążają Wykonawcę.
  5. Wykonawca będzie naliczał i pobierał zgodnie z zawartymi umowami należności z tytułu czynszu wraz z należnymi odsetkami w przypadku nieterminowych wpłat.
  6. Wykonawca pokrywa straty wynikłe z nienależytego wykonania przedmiotu zamówienia, a w szczególności za błędne naliczanie i rozliczanie należności związanych z administrowaniem, jak również ich nieterminowym odprowadzaniem, chyba że nastąpiło ono wskutek działania lub zaniechania Zamawiającego.
  7. Części wspólne winny być utrzymywane na bieżąco w czystości poprzez minimum jednokrotne w tygodniu ich zmiatanie i umycie posadzek i schodów. Zamawiający nie zapewnia wody i pomieszczenia magazynowego dla osób wykonujących sprzątanie części wspólnych nieruchomości. Koszt materiałów użytych do bieżącej konserwacji ponosi Wykonawca.
  8. Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania pogotowia elektrycznego, wod. – kan., c.o. i gazowego. Pogotowie techniczne zobowiązane jest do zabezpieczenia awarii po otrzymaniu wiadomości od najemcy lub odpowiednich służb (rozpoczęcie zabezpieczenia awarii nastąpi niezwłocznie lecz w czasie nie dłuższym niż 4 godziny). Pogotowie techniczne obejmuje również lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Koszt interwencji i zabezpieczenia awarii ponosi Wykonawca, a koszt usunięcia awarii obciąża Zamawiającego.
  9. Koszt deratyzacji (w razie konieczności), dezynfekcji i dezynsekcji pokrywa Wykonawca.
  10. Zamawiający przekaze w formie papierowej wykaz budynków wraz z danymi adresowymi, wykaz lokali wraz z ich najemcami i ilością osób uprawnionych do zamieszkania, wykaz naliczeń czynszów i opłat dodatkowych wraz z ich saldami, wykaz prowadzonych postępowań sądowych w terminie 7 dni od podpisania umowy.
  11. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za jakość i terminowość wykonywania czynności objętych umową, za działania osób, za pomocą których będzie realizował umowę oraz za szkody wyrządzone Zamawiającemu i osobom trzecim, powstałe w trakcie wykonywania czynności wynikających z umowy.
  12. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia archiwizacji dokumentów w oparciu o odpowiednie przepisy, w tym m.in. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. 2011. Nr 14, poz. 67).
  13. Wykonawca jest zobowiązany do utworzenia na terenie miasta Staszów placówki z Punktem Obsługi Klienta, który czynny będzie 5 dni w tygodniu przez co najmniej 8 godzin każdego dnia, w tym jeden dzień od godziny 9:00 do godziny 17:00 i utrzymania tego stanu przez cały okres trwania umowy. Wykonawca najpóźniej w dniu zawarcia umowy wskaże pisemnie Zamawiającemu dni i godziny, w których placówka będzie czynna.
2. Wykonawca udzieli gwarancji i rękojmi na remonty określone w planie finansowo-remontowym, o którym mowa w projekcie umowy stanowiącym załącznik nr 9 do SWZ.
- Uwaga:
- Okres gwarancji i rękojmi stanowi kryterium oceny ofert. Szczegółowe informacje dotyczące sposobu oceny ofert, zawarto w pkt 21 SWZ.
3. Przedmiotowe zamówienie musi być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz warunkami zawartymi w SWZ.
  4. Zamawiający nie wymaga:
    - odbycia przez Wykonawcę wizji lokalnej lub,
    - sprawdzenia przez Wykonawcę dokumentów niezbędnych do realizacji zamówienia dostępnych na miejscu u Zamawiającego.
- Uwaga:
- Zaleca się zapoznanie z terenem, objętym przedmiotowym zamówieniem.

**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 2025-12-31

**4.2.11.) Zamawiający przewiduje wznowienia:** Nie

**4.2.13.) Zamawiający przewiduje udzielenie dotychczasowemu wykonawcy zamówień na podobne usługi lub roboty budowlane:** Tak

**4.2.14.) Przedmiot, wielkość lub zakres oraz warunki zamówień na podobne usługi lub roboty budowlane:** Zamawiający przewiduje udzielenie zamówienia, o którym mowa w art. 214 ust. 1 pkt 7 ustawy Pzp, polegającego na powtórzeniu podobnej usługi, dotyczącej zarządzania i administrowania gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów w zakresie, obejmującym zwiększenie powierzchni zarządzanego zasobu, wskazanego w opisie przedmiotu zamówienia, dotychczasowemu wykonawcy usługi w okresie 3 lat od dnia udzielenia zamówienia podstawowego. Całkowita wartość zamówienia polegającego na powtórzeniu podobnej usługi została uwzględniona przy obliczeniu wartości niniejszego zamówienia.

### 4.3.) Kryteria oceny ofert

**4.3.1.) Sposób oceny ofert:** 1. Kryteria, jakimi będzie kierował się Zamawiający przy wyborze oferty najkorzystniejszej:

A – cena – 60 %;

B – gwarancja i rękojmia – 40 %.

2. Sposób oceny ofert:

Wzory dla obliczenia punktacji w poszczególnych kryteriach:

A –cena

$an/ ab \times 60 \% = \text{ilość punktów}$

gdzie:

an–najniższa cena ofertowa, spośród ofert ważnych

ab–cena oferty badanej,

B– gwarancja i rękojmia

Gwarancja i rękojmia Ilość przyznanych punktów

12 miesięcy - 0

24 miesiące - 20

36 miesięcy i więcej - 40

Jeżeli zaoferowana gwarancja i rękojmia będzie wynosić od 13 do 23 miesięcy – Wykonawca otrzyma 0 pkt.

Jeżeli zaoferowana gwarancja i rękojmia będzie wynosić od 25 do 35 miesięcy – Wykonawca otrzyma 20 pkt.

Jeżeli zaoferowana gwarancja i rękojmia będzie wynosić 37 miesięcy i więcej – Wykonawca otrzyma 40 pkt.

Wiążącym dla ewentualnych przyszłych stron umowy będzie gwarancja i rękojmia wskazana w ofercie.

Uwaga:

Gwarancja i rękojmia obejmuje: remonty, określone w planie finansowo-remontowym na dany rok, o którym mowa w projekcie umowy stanowiącym załącznik nr 9 do SWZ.

Gwarancję i rękojmię należy podać w pełnych miesiącach.

Minimalny okres gwarancji i rękojmi stanowi 12 miesięcy, maksymalny okres gwarancji stanowi 36 miesięcy i takie okresy gwarancji i rękojmi będą podlegały ocenie.

Jeżeli Wykonawca nie poda w ofercie gwarancji i rękojmi lub zaoferuje gwarancję i rękojmię krótszą niż 12 miesięcy oferta zostanie odrzucona

Szczegółowe informacje określa SWZ.

**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:** gwarancja i rękojmia

**4.3.6.) Waga:** 40,00

**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:** 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.**

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu dotyczące:

- a) zdolności do występowania w obrocie gospodarczym;  
Zamawiający nie określa wymagań w tym zakresie.
- b) uprawnień do prowadzenia określonej działalności gospodarczej lub zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów;  
Zamawiający nie określa wymagań w tym zakresie.
- c) sytuacji ekonomicznej lub finansowej;  
Zamawiający nie określa wymagań w tym zakresie.
- d) zdolności technicznej lub zawodowej.

--Zamawiający wymaga, aby Wykonawca posiadał wiedzę i doświadczenie polegającą na wykonaniu w sposób należyty w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, min. 1 usługi obejmującej zarządzanie i/lub administrowanie nieruchomościami mieszkalnymi lub mieszkalnymi i użytkowymi o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 11 000 mkw, trwającej co najmniej 6 miesięcy.

Szczegółowe informacje określa SWZ.

**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:** 1. W celu potwierdzenia braku podstaw wykluczenia wykonawcy z udziału w postępowaniu zamawiający żąda:

- a) oświadczenia wykonawcy, w zakresie art. 108 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp, o braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów, z innym wykonawcą, który złożył odrębną ofertę, ofertę częściową lub wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, albo oświadczenia o przynależności do tej samej grupy kapitałowej wraz z dokumentami lub informacjami potwierdzającymi przygotowanie oferty, oferty częściowej lub wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu niezależnie od innego wykonawcy należącego do tej samej grupy kapitałowej, wg wzoru stanowiącego załącznik nr 7 SWZ,
- b) odpisu lub informacji z Krajowego Rejestru Sądowego lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, w zakresie art. 109 ust.1 pkt 4 ustawy Pzp, sporządzonych nie wcześniej niż 3 miesiące przed jej złożeniem, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji;
  - 1) Jeżeli wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast odpisu albo informacji z Krajowego Rejestru Sądowego lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, o którym mowa w pkt. 1b) – składa dokument lub dokumenty wystawione w kraju, w którym wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające odpowiednio, że nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości jego aktywami nie zarządzana likwidator lub sąd, nie zawarł układu z wierzycielami, jego działalność gospodarcza nie jest zawieszona ani nie znajduje się on winnej tego rodzaju sytuacji wynikającej z podobnej procedury przewidzianej w przepisach miejsca wszczęcia tej procedury.
  - 2) Jeżeli w kraju, w którym wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania lub miejsce zamieszkania ma osoba, której dokument dotyczy, nie wydaje się dokumentów, o których mowa w pkt 1b), lub gdy dokumenty te nie odnoszą się do wszystkich przypadków, o których mowa w art.108 ust. 1pkt 1, 2 i 4, art. 109 ust.1 pkt 1, 2 lit. a i b oraz pkt 3 ustawy Pzp, zastępuje się je odpowiednio w całości lub w części dokumentem zawierającym odpowiednio oświadczenie wykonawcy, ze wskazaniem osoby albo osób uprawnionych do jego reprezentacji, lub oświadczenie osoby, której dokument miał dotyczyć, złożone pod przysięgą, lub, jeżeli w kraju, w którym wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania lub miejsce zamieszkania ma osoba, której dokument miał dotyczyć, nie ma przepisów o oświadczeniu pod przysięgą, złożone przed organem sądowym lub administracyjnym, notariuszem, organem samorządu zawodowego lub gospodarczego, właściwym ze względu na siedzibę lub miejsce zamieszkania wykonawcy lub miejsce zamieszkania osoby, której dokument miał dotyczyć. Zapis pkt 3 stosuje się.

Szczegółowe informacje określa SWZ.

**5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu:** 1. W celu potwierdzenia spełniania przez wykonawcę warunków udziału w postępowaniu dotyczących zdolności technicznej lub zawodowej zamawiający żąda następujących podmiotowych środków dowodowych, aktualnych na dzień ich złożenia:

- a) wykazu dostaw lub 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 dostawy lub usługi zostały wykonane lub są wykonywane, oraz załączeniem dowodów określających, czy te dostawy lub usługi zostały wykonane lub są wykonywane należy-cie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego dostawy lub 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 wykonywanie powinny być wystawione w okresie ostatnich 3 miesięcy; wg wzoru stanowiącego załącznik nr 8 SWZ.

Uwaga

Jeżeli wykonawca powołuje się na doświadczenie w realizacji usług, wykonywanych wspólnie z innymi wykonawcami, wykaz:

- 1) o którym mowa w pkt 1 a) dotyczy usług, w których wykonaniu wykonawca ten bezpośrednio uczestniczył.

W celu zapewnienia odpowiedniego poziomu konkurencji w postępowaniu zamawiający może dopuścić, aby wykaz:

- 2) o którym mowa w pkt 1 a) dotyczy usług wykonanych w okresie dłuższym niż ostatnie 3 lata przed upływem terminu składania ofert.

Szczegółowe informacje określa SWZ.

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

1. Wypełniony formularz oferty, według załącznika nr 1 SWZ.
2. Oświadczenie, o którym mowa w art. 125 ust.1 ustawy Pzp w zakresie wskazanym przez zamawiającego we wzorze stanowiącym załącznik nr 2 SWZ (w zakresie niepodlegania wykluczeniu).
3. Oświadczenie, o którym mowa w art. 125 ust.1 ustawy Pzp w zakresie wskazanym przez zamawiającego we wzorze stanowiącym załącznik nr 3 SWZ (w zakresie spełniania warunków udziału w postępowaniu).
4. Zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby, zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 4 SWZ (jeżeli dotyczy).
5. Oświadczenie o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, (dotyczy podmiotów udostępniających zasoby), zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 5 SWZ (jeżeli dotyczy).
6. Oświadczenie o którym mowa w art. 117 ust. 4 ustawy Pzp - dotyczy wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie, zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 6 SWZ (jeżeli dotyczy).
7. Dokument określający zasady reprezentacji oraz osoby uprawnione do reprezentacji wykonawcy/wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia publicznego/podmiotu udostępniającego zasoby - pełnomocnictwo. Pełnomocnictwo(a) - umocowanie do reprezentacji wykonawcy w przypadku, gdy upoważnienie do podpisania oferty nie wynika bezpośrednio z odpisu z właściwego rejestru, albo z centralnej ewidencji informacji o działalności gospodarczej (przykładowo: KRS, CEIDG) ogólnie dostępnego na stronach internetowych ogólnodostępnych baz danych. W przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia do oferty należy załączyć dokument ustanawiający pełnomocnika do reprezentowania wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie niniejszego zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie niniejszego zamówienia publicznego (jeżeli dotyczy). Szczegółowe informacje określa SWZ.

**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

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

1. Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie zamówienia.
2. W przypadku składania oferty przez wykonawców występujących wspólnie, wykonawcy ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo do reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia.
3. Przepisy dotyczące wykonawcy stosuje się odpowiednio do wykonawców, wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia.
4. Zamawiający nie wymaga szczególnych, sposobów spełniania przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia warunków udziału w postępowaniu.
5. W odniesieniu do wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia zamawiający nie określa wymagań związanych z realizacją zamówienia w inny sposób niż w odniesieniu do pojedynczych wykonawców.
6. Zgodnie z art. 125 ust. 4 ustawy Pzp, w przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie przez wykonawców, oświadczenia o których mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, zgodnie z załącznikiem nr 2 i 3 SWZ, składa każdy z wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie. Dokumenty te mają potwierdzać brak podstaw wykluczenia oraz spełnianie warunków udziału w postępowaniu w zakresie w jakim każdy z wykonawców wykazuje spełnianie warunków udziału w postępowaniu.
7. Jeżeli oferta wykonawców, wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, została wybrana, zamawiający będzie żądał przed zawarciem umowy w sprawie zamówienia publicznego kopii umowy regulującej współpracę tych wykonawców.
8. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie umowy i wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy, jeżeli zabezpieczenie było wymagane, zgodnie z art. 445 ust.1 ustawy Pzp.
9. W odniesieniu do warunków dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia mogą polegać na zdolnościach tych z wykonawców, którzy wykonają roboty budowlane lub usługi, do realizacji których te zdolności są wymagane.
10. W przypadku, o którym mowa w art. 117 ust. 3 ustawy Pzp, wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia dołączają do oferty, zgodnie z art.117 ust. 4 ustawy Pzp - oświadczenie, z którego wynika, które roboty budowlane, dostawy lub usługi wykonają poszczególni wykonawcy, zgodnie z załącznikiem nr 6 SWZ.
11. Zamawiający nie zastrzega obowiązku osobistego wykonania przez poszczególnych wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia kluczowych zadań dotyczących:
  - 1) zamówień na roboty budowlane lub usługi;
  - 2) prac związanych z rozmieszczeniem i instalacją, w ramach zamówienia na dostawy,
 zgodnie z art. 60 ustawy Pzp.  
 Szczegółowe informacje określa SWZ.

**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:**

1. Wszystkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany niniejszej umowy o zamówienie bez przeprowadzenia nowego postępowania o udzielenie zamówienia, w przypadku:
  - 1) zmian przewidzianych w dokumentach zamówienia, niezależnie od wartości zmiany, w zakresie:
    - a) sposobu spełniania przez Wykonawcę świadczenia usług stanowiących przedmiot niniejszej umowy w przypadku zmiany przepisów prawa powszechnie obowiązującego wpływających na sposób spełnienia świadczenia;
    - b) zmiany terminu wykonania umowy w sytuacji wystąpienia okoliczności niezależnych od stron umowy mających wpływ na termin realizacji umowy,
    - c) zmiany wynagrodzenia umownego w przypadku:
      - zmiany cen jednostkowych, o których mowa w §13 ust.2, ust.3, ust.4 niniejszej umowy za poszczególne usługi, stanowiące przedmiot niniejszej umowy, a tym samym zmiany kwoty łącznego wynagrodzenia określonego w § 13 ust. 6 niniejszej umowy, w sytuacji zmiany ustawowej stawki podatku VAT, z zastrzeżeniem, iż zmiana cen jednostkowych i zmiana kwoty łącznego wynagrodzenia nie może prowadzić do zwiększenia wynagrodzenia netto,
      - zmiany cen jednostkowych o których mowa w §13 ust.2, ust.3, ust.4 niniejszej umowy za poszczególne usługi stanowiące przedmiot niniejszej umowy, a tym samym zmiany kwoty łącznego wynagrodzenia określonego w § 13 ust. 6 niniejszej umowy, w przypadku waloryzacji dokonanej na podstawie postanowień § 14 niniejszej umowy.
      - zmiany cen jednostkowych o których mowa w §13 ust.2, ust.3, ust.4 niniejszej umowy za poszczególne usługi stanowiące przedmiot niniejszej umowy w przypadku zwiększenia albo zmniejszenia liczby lokali wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości a tym, samym zmiany wynagrodzenia wykonawcy za przedmiot umowy przy czym wynagrodzenie, o którym mowa w § 13 ust. 1 ulegnie zmianie począwszy od pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana, podstawą kalkulacji wynagrodzenia będzie wynagrodzenie miesięczne za dany rodzaj nieruchomości będącej przedmiotem zarządzania podzielone odpowiednio przez liczbę lokali/budynków/pomieszczeń dodatkowych wskazanych w chwili zawierania umowy odpowiednio w załączniku nr 3, nr 4 lub nr 5 zarządzanych. W związku ze zmniejszeniem zakresu przedmiotu umowy zmiana nie może ograniczać zakresu zamówienia o więcej niż 15 % wielkości świadczenia Wykonawcy określonego pierwotnie w umowie.
    - e) zmian osobowych i teleadresowych w przypadku:
      - zmiany osób upoważnionych do dokonywania czynności związanych z realizacją umowy lub zmiany danych teleadresowych określonych w niniejszej umowie, w przypadku zmian organizacyjnych,
      - zmiany osób, będących personelem Wykonawcy wskazanym w ofercie, przy pomocy których Wykonawca realizuje przedmiot umowy, na inne legitymujące się co najmniej równoważnymi uprawnieniami, na zasadach określonych w niniejszej umowie,
      - zmiany albo rezygnacji z podwykonawcy, na którego zasoby wykonawca powoływał się, na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, w celu wykazania spełnienia warunków udziału w postępowaniu, Wykonawca jest obowiązany wykazać Zamawiającemu, że proponowany inny Podwykonawca lub Wykonawca samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż podwykonawca, na którego zasoby Wykonawca powoływał się w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia. Przepis art.122 ustawy Prawo zamówień publicznych, stosuje się odpowiednio.
    - 2) zmian wskazanych przez ustawodawcę w art. 455 ust. 1 pkt 2 lit. b) i c), w art. 455 ust. 1 pkt 3 i pkt 4 oraz w art. 455 ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych.
  3. Wszystkie powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody. Szczegółowe informacje określa SWZ, w tym projekt umowy, stanowiący załącznik nr 9 SWZ.

**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:** 2024-12-03 10:00

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

**8.3.) Termin otwarcia ofert:** 2024-12-03 10:15

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