

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

1.5.9.) 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-d2df0bf5-bf94-11eb-911f-9ad5f74c2a25

2.5.) Numer ogłoszenia: 2021/BZP 00068223/01

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2021-05-28 13:45

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2021/BZP 00001355/03/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.3.3 Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości miasta Giżycka oraz zarządzanie nieruchomością - targowiskiem "Mój Rynek" i Targowiskiem miejskim w Giżycku w okresie 01.07.2021 - 30.06.2022 r.

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:

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.

3.7.) Adres strony internetowej, pod którym są dostępne narzędzia, urządzenia lub formaty plików, które nie są ogólnie dostępne: nie dotyczy

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) Inspektorem Ochrony Danych Osobowych jest Pani Katarzyna Furmaniak, 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 „Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości miasta Giżycka oraz zarządzanie nieruchomością - targowiskiem „Mój Rynek” i Targowiskiem miejskim w Giżycku.”, znak sprawy: ZP.271.1.14.2021.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

4.1.1.) Przed wszczęciem postępowania przeprowadzono konsultacje rynkowe: Nie

4.1.2.) Numer referencyjny: ZP.271.14.2021.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: 299307,31 PLN

4.1.8.) Możliwe jest składanie ofert częściowych: Nie

4.1.13.) Zamawiający uwzględnia 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 usługa w zakresie zarządzania gminnym zasobem nieruchomości miasta Giżycka oraz zarządzanie nieruchomością - targowiskiem „Mój Rynek” i Targowiskiem miejskim w Giżycku” zgodnie ze wzorami umów stanowiącymi załączniki nr 2 i 2A

do SWZ oraz Załącznikiem nr 3 do SWZ – szczegółowy opis przedmiotu umowy.

Przedmiot zamówienia obejmuje:

Zakres 1: Budynki 100% komunalne

Budynki mieszkalne i użytkowe (wraz z lokalami) oraz tereny posesji z istniejącą zabudową gospodarczą (składy, garaże), infrastrukturą techniczną, obiektami zieleni i małej architektury.

Zakres 2. Komunalne lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Komunalne lokale mieszkalne i użytkowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych wraz z przynależnymi piwnicami oraz tereny posesji z istniejącą zabudową gospodarczą (składy, garaże), infrastrukturą techniczną, obiektami zieleni i małej architektury.

Zakres ten nie będzie obejmował zadań dotyczących zarządzania częściami wspólnymi w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych wynikających z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali oraz nie będzie obejmował zadań dotyczących zarządzania częściami wspólnymi w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe wynikających z przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zakres 3. Komunalne składy i garaże.

Zakres 4. Budynek Urzędu Miejskiego w Giżycku (al. 1 Maja 14) oraz budynek gospodarczy i budynek garażowy.

- budynek Urzędu Miejskiego – powierzchnia użytkowa 2355,37m²

- budynek gospodarczy – powierzchnia użytkowa 143,00m²

- budynek garażowy (5 garaży) – powierzchnia użytkowa 79,00m²

Łączna powierzchnia zakresu 4 – 2577,37m²

Zakres 5. Budynek byłego kina Fala (Plac Grunwaldzki 2) – nieruchomość obecnie nie użytkowana – powierzchnia użytkowa obiektu 1159,00m².

Zakres 6.

Nieruchomość zabudowana pełniąca funkcję Targowiska miejskiego i nieruchomość zabudowana pełniąca funkcję targowiska „Mój Rynek”:

- nieruchomość zabudowana pełniąca funkcję targowiska miejskiego, wydzielona z działek o nr geod. 540/2, 1414 oraz 555/5 o pow. 6210m².

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

Dodatkowa informacja o przedmiocie zamówienia na dzień 30.04.2021r.:

- łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali Gminy Miejskiej Giżycko: 34 137,20m² (549 mieszkań i 94 lokali użytkowych – łącznie z pomieszczeniami gospodarczymi) w tym:

16 238,29m² – w budynkach komunalnych (232 mieszkania, 70 lokali użytkowych)

17 898,91m² – w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych (296 mieszkań 24 lokale użytkowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych i 21 mieszkań w budynkach spółdzielni mieszkaniowych)

- powierzchnia garaży: 1369,71m² (87 garaży)

- powierzchnia składów: 2930,62m² (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 158m².

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 2019 roku powierzchnia stanowiąca podstawę naliczania wynagrodzenia uległa zmniejszeniu w sumie o 1 397,43m² w tym:

- 1146,75m² (24 lokale mieszkalne) – sprzedaż,

- 72,36m² (1 lokal użytkowy) - sprzedaż
- 16,32m² – (1 garaż) – sprzedaż
- 162,00m² – (budynek magazynowy) - rozbiórka

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 do dnia 30 kwietnia powierzchnia stanowiąca podstawę naliczania wynagrodzenia uległa zmniejszeniu w sumie o 312,19m² w tym:

- 294,52m² (6 lokali mieszkalnych) – sprzedaż,
- 11,56m² (1 lokal użytkowy) - sprzedaż
- 6,11m² – rozbiórka 1 lokalu mieszkalnego

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 wskazanych 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 czynszowych.
- 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 nie pogorszonym, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.

- p) Prowadzenie ksiąg obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. z 2003r. Nr 120, poz. 1134).
- q) Wykonywanie rocznych i pięcioletnich przeglądów budowlanych.
- r) Uzupełnianie ksiąg 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 użytkowania nieruchomości wraz z otoczeniem, właściwej jej eksploatacji i obsługi technicznej.
- v) Bieżące administrowanie nieruchomością jak również czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, 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. 2020 r. poz. 1990, 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 załączniku nr 3 do SWZ – szczegółowy opis przedmiotu zamówienia.
- Więcej informacji znajduje się w Rozdziale 6 SWZ, w Załączniku nr 2 do SWZ - projekt umowy, w załączniku nr 2 do projektu umowy, w załączniku nr 2A do projektu umowy, Załączniku nr 3 do SWZ - szczegółowy opis przedmiotu zamówienia,

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 następującymi kryteriami oceny ofert:

1. Cena (C) -60 %;
2. Wiedza i doświadczenie osoby (W) -30 %;
3. Termin wniesienia do sądów powszechnych pozwów (T) -7 %;
4. 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 (W)

4.3.6.) Waga: 30,00

Kryterium 3

4.3.4.) Rodzaj kryterium:
inne.

4.3.5.) Nazwa kryterium: Termin wniesienia do sądów powszechnych pozwów (T)

4.3.6.) Waga: 7,00

Kryterium 4

4.3.4.) Rodzaj kryterium:
inne.

4.3.5.) Nazwa kryterium: Czas pracy biura administracji (Cpb)

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 6 SWZ oraz spełniają określone przez Zamawiającego warunki udziału w postępowaniu.

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

1) 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 usługom 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 12 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 2020 poz. 1333 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. o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach

członkowskich Unii Europejskiej (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 220 ze zm.) do pełnienia samodzielnej funkcji w budownictwie.

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.

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.

Wykonawca może w celu potwierdzenia spełniania 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

5.7.) 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).

5.8.) Wykaz przedmiotowych środków dowodowych:
nie 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: 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 na podstawie art. 108 ust. 1 ustawy Pzp, 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 wykonają 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:

1. Zmiany nie mogą naruszać post. zaw. w art. 455 uPzp. 2. Zam. działając w oparciu o art. 455 uPzp okr. następujące okoliczności zmiany terminu ustalonego w § 17 ust. 1 niniejszej umowy, w szczególności: 1) Wstrzymania, zawieszenia usługi przez Zam., o czas wstrzymania. 2) Działania siły wyższej (np. klęski żywiołowe, strajki generalne lub lokalne), mającej bezpośredni wpływ na terminowość wykonywania usługi. 3) W sytuacji gdy Zam. nie będzie w stanie odebrać przedmiotu umowy, np. ze względu na okoliczności organizacyjne, o czas trwania tych okoliczności. 4) Jeżeli dochowanie terminu przewidzianego w umowie stało się niemożliwe z przyczyn niezależnych od Wyk. 5) Wystąpienia okoliczności, których strony umowy nie były w stanie przewidzieć, pomimo zach. należ. star. 6) Na skutek działań osób trzecich lub org. wł. publ., które spowodują przerwanie lub czasowe zawieszenie realizacji zamówienia. 7) Zmiany term. realiz. um. w przypadku wystąp. przest. opóźnień zawinionych przez Zam. 3. Zakazuje się istotnych zmian post. zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podst. której dokonano wyb. Wyk., chyba że zmiana będzie dot. następ. zdarzeń: 1) Zmiany osób odpowiedzial. za kontakty i realiz. przed. umowy. Zmiana którejkolwiek osób w trakcie real. przed. niniejszej um. musi być uzasad. przez Wyk. na piśmie i wymaga pisemnego zaakcept. przez Zam. Zam. zaakceptuje taką zmianę w terminie 7 dni od daty przedłoż. propoz. wyłącznie wtedy, gdy kwalifikacje i doświadcz. wskaz. osób będą takie same lub wyższe od kwalifikacji i doświadczenia osób wymag. postanow. SWZ 2) Sprostow. oczyw. omył. pisar. i rach. w tr. um. 3) Zam. przewid. możliw. zm.-poprzez zawarcie anek. do niniejsz. um., wys. wynagr.br.należ. Wyk. z tyt. real. niniejsz.um.w następ.przyp. i w następ. spos.a)W przyp.ustaw. zm.staw.VAT (zw. lub zm.) wart. netto z of. Wyk.pozostaną b.zm., a kw.wynagr.br.Wyk., zost. wylicz. na podst.nowych przep.z uwzględn. stopnia wyk.zam. W takim przyp. Wyk. składa pisem.wn. o zm. um.o zam.pub.w zak.płat. wynik.z fak.wyst. po wejściu w życie przep.zmien.staw.pod.od tow.i usł. Wn.powinien zaw.wyczerp.uzasad. fakt. i pr. oraz dokł. wylicz. kw. wynagr.Wyk. po zm. um.b)Zam.po zaakc.wn.o kt.mowa w ust.3pkta)nin.par.,wyz.datę podp.an.c)Zm.um.skutkuje zm.wyn. jedynie w zakr. pł. real. po dacie zaw. anek.do um.4)Wyst.konieczn. zm.osób Wyk. realiz. przed.um. w przyp., gdy Zam.uzna, że os. te nie wyk. należ.swoich obow. Wykon. zob.jest dokonać zm. tych os. na in.speł. war.okr.w spec.na dz.skl.ofert w term.nie dłuż. niż 14 d.od dat.złoż. wn. przez Zam.5)Zmian il.(pow.)w poz.rozlicz.określ.w §8 um.i dostosow.ich do rzecz.potrz.zam.Łącz.wart.zlec.do realiz.prac, w wyn.dokon.zm. pom. poszcz.poz.nie może przekr. ceny ofert. br. stan. całkow.wynagr.Wyk., określ.w § 8 ust. 1 um.Rozl.před.zm.będzie

odbyw. się wg jedn. cen, o której mowa pow. 6) Wynik. rozb. lub niejasn. w roz. pojęć użyt. w um., kt. nie moż. usun. w in. spos. a zm. będzie moż. usun. rozb. i doprecyz. um. w celu jedn. interpr. jej post. przez strony. 7) Z zastrz. przyp., w kt. Zam. nał. obow. osob. wyk. przez Wyk. klucz. cz. zam. - przed. um. w SWZ, Wyk. może: a) pow. realiz. cz. zam. Podw., mimo niewsk. w of. takiej cz. do powierz. podw. b) wskaz. inny zakr. Podw., niż przedst. w of. c) wskaz. inn. Podw. niż przedst. w of. d) zrezyg. z Podw. 8) Zmiany dot. real. dod. usł. od dotych. Wyk., nieob. zam. podst., o ile stały się niezab. i zost. speł. łącz. nast. war. a) zm. Wyk. nie może zos. dok. z pow. ekonomicz. lub tech., w szczeg. dot. zam. lub inter. sprz., usł. lub instal., zam. w ram. zam. podst. b) zm. wyk. spow. istot. niedog. lub znacz. zw. kosz. dla Zam. c) wart. każdej kolej. zm. nie przek. 50% war. zam. okr. pierw. w um. 9) Zost. speł. łącz. nast. war. a) kon. zm. um. spow. jest okolicz., kt. Zam., dział. z należ. star., nie mógł przew. b) wart. zm. nie przekr. 10% war. zam. br. okr. pierw. w um.

W związku z ograniczoną liczbą znaków możliwą do wprowadzenia - szczegóły znajdują się w Załączniku nr 2 do SWZ - wzór/projekt umowy.

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

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2021-06-07 10:00

8.2.) Miejsce składania ofert: Oferty należy złożyć za pośrednictwem Platformy Zakupowej pod adresem https://platformazakupowa.pl/pn/um_gizycko

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2021-06-07 11:00

8.4.) Termin związania ofertą: do 2021-07-06

SEKCJA IX – POZOSTAŁE INFORMACJE

Ofertę stanowi wypełniony Formularz Ofertowy stanowiący Załącznik nr 1 do SWZ – Formularz ofertowy.

1. Wraz z Ofertą Wykonawca zobowiązany jest złożyć za pośrednictwem Platformy: 1) odpis lub informację z Krajowego Rejestru Sądowego, Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub innego właściwego rejestru, chyba że Zamawiający może je uzyskać za pomocą bezpłatnych i ogólnodostępnych baz danych a Wykonawca w Formularzu Oferty wskazał dane umożliwiające dostęp do tych dokumentów w odniesieniu do Wykonawcy, Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie, jak również w odniesieniu do podmiotów udostępniających zasoby (w celu potwierdzenia, że osoba działająca w imieniu Wykonawcy jest umocowana do jego reprezentowania);

2) pełnomocnictwo lub inny dokument potwierdzający umocowanie do reprezentowania wszystkich Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia (np. umowa o współdziałaniu). Pełnomocnik może być ustanowiony do reprezentowania Wykonawców w postępowaniu albo do reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy. 3) pełnomocnictwo lub inny dokument potwierdzający umocowanie do reprezentowania Wykonawcy lub podmiotu udostępniającego zasoby do złożenia Oferty względnie do podpisania podmiotowych środków dowodowych lub innych oświadczeń i dokumentów składanych wraz z Ofertą, chyba, że prawo do ich podpisania wynika z dokumentów, o których mowa w pkt. 16.6. ppkt 1) SWZ; 4) zobowiązania wymagane postanowieniami pkt. 11.3. SWZ, w przypadku gdy Wykonawca polega na zdolnościach podmiotów udostępniających zasoby w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu wraz z pełnomocnictwami, jeżeli prawo do podpisania danego zobowiązania nie wynika z dokumentów, o których mowa w pkt. 16.6. pkt 1) SWZ; 5) oświadczenie wymagane postanowieniami pkt. 10.2., 11.9. i 13.3. SWZ; 6) oświadczenie Wykonawców wspólnie

ubiegających się o udzielenie zamówienia, o którym mowa w art. 117 ust. 4 ustawy Pzp, z którego wynika, które roboty budowlane i usługi wykonają poszczególni Wykonawcy. Szczegóły przygotowania ofert zostały zawarte w rozdziale 16 SWZ.