

**Ogłoszenie o zamówieniu  
Usługi  
Zarządzanie nieruchomościami gminnymi Miasta Przasnysz**

**SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY**

**1.1.) Rola zamawiającego**

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

**1.2.) Nazwa zamawiającego:** MIASTO PRZASNYSZ

**1.3.) Oddział zamawiającego:** ul. Jana Kilińskiego 2 06-300 Przasnysz

**1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny:** REGON 550667876

**1.5) Adres zamawiającego**

**1.5.1.) Ulica:** ul. Jana Kilińskiego 2

**1.5.2.) Miejscowość:** Przasnysz

**1.5.3.) Kod pocztowy:** 06-300

**1.5.4.) Województwo:** mazowieckie

**1.5.5.) Kraj:** Polska

**1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3:** PL924 - Ostrołęcki

**1.5.7.) Numer telefonu:** 29 756 49 00

**1.5.8.) Numer faksu:** 29 756 49 39

**1.5.9.) Adres poczty elektronicznej:** umprzas@przasnysz.um.gov.pl

**1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego:** www.przasnysz.um.gov.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 nieruchomościami gminnymi Miasta Przasnysz

**2.4.) Identyfikator postępowania:** ocds-148610-06666c82-813c-11ed-b4ea-f64d350121d2

**2.5.) Numer ogłoszenia:** 2022/BZP 00510397

**2.6.) Wersja ogłoszenia:** 01

**2.7.) Data ogłoszenia:** 2022-12-21

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

**2.9.) Numer planu postępowań w BZP:** 2022/BZP 00013453/12/P

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

1.3.2 Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi Gminy Miasta Przasnysz.

**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**

<http://miniportal.uzp.gov.pl>

**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 postępowaniu o udzielenie zamówienia komunikacja pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcami, w szczególności składanie oświadczeń, wniosków, zawiadomień oraz przekazywanie informacji odbywa się elektronicznie za pośrednictwem dedykowanego formularza: "Formularz do komunikacji" dostępnego na ePUAP oraz udostępnionego przez miniPortal.

Zamawiający dopuszcza również komunikowanie za pomocą poczty elektronicznej: [h.kwiatkowski@przasnysz.um.gov.pl](mailto:h.kwiatkowski@przasnysz.um.gov.pl)

**3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej:** Dokumenty elektroniczne, składane są przez Wykonawcę za pośrednictwem "Formularza do komunikacji" jako załączniki. Wymagania techniczne i organizacyjne wysyłania i odbierania korespondencji elektronicznej przekazywanej przy ich użyciu, opisane zostały w Regulaminie korzystania z miniPortalu dostępnym pod adresem <https://miniportal.uzp.gov.pl/WarunkiUslugi.aspx> oraz Regulaminie ePUAP.

**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. Zamawiający informuje, że Administratorem danych osobowych Wykonawcy jest Burmistrz Przasnysza, adres siedziby: ul. Jana Kilińskiego 2, 06-300 Przasnysz, tel. 29 756 49 00 e-mail: [umprzas@przasnysz.um.gov.pl](mailto:umprzas@przasnysz.um.gov.pl)

2. W sprawach związanych z przetwarzaniem danych osobowych, można kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych, za pośrednictwem adresu e-mail: [oc@przasnysz.um.gov.pl](mailto:oc@przasnysz.um.gov.pl).

3. Podstawę prawną przetwarzania danych osobowych stanowi ustawa Prawo zamówień publicznych.

4. Dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu:

– udzielenia zamówienia publicznego – zgodnie z przepisami ustawy prawo zamówień publicznych.

– realizacji umowy zawartej w wyniku udzielenia zamówienia publicznego – archiwizacji.

5. Dane osobowe będą ujawniane wykonawcom oraz wszystkim zainteresowanym, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 8 oraz art. 96 ust. 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1129 ze zm.).

6. Dane osób uprawnionych będą przechowywane przez okres 4 lat od zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, lub przez czas trwania umowy, jeżeli okres na jaki umowa została zawarta przekracza 4 lata.

7. Osobie, której dane dotyczą przysługuje prawo dostępu do danych a także, na warunkach określonych w przepisach 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, prawo sprostowania danych, ich usunięcia oraz ograniczenia przetwarzania. Osobie, której dane dotyczą przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego. 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 z postępowania oraz jego załączników. 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

8. Podanie danych jest dobrowolne, jednakże ich niepodanie może uniemożliwić Zamawiającemu dokonanie oceny spełniania warunków udziału w postępowaniu oraz zdolności wykonawcy do należytego wykonania zamówienia, co skutkować może wykluczeniem wykonawcy z postępowania lub odrzuceniem jego oferty.

**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: GKOŚ.271.26.2022**

**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 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**

Przedmiotem zamówienia jest usługa związana z zarządzaniem nieruchomościami.

Zakres usług obejmuje:

- 1) zarządzanie budynkami i lokalami komunalnymi oraz terenami przyległymi do nich stanowiącymi w 100% własność Zamawiającego, których wykaz zawiera załącznik Nr 1 do SWZ,
- 2) zarządzanie komunalnymi lokalami mieszkalnymi i użytkowymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- 3) utrzymanie czystości i porządku,
- 4) administrowanie danymi osobowymi w zakresie niezbędnym do realizacji umowy

**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:** do 2023-12-31

**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**

**4.3.1.) Sposób oceny ofert:** Przy dokonywaniu wyboru najkorzystniejszej oferty Zamawiający będzie stosować kryteria i ich znaczenie procentowe w sposób opisany niżej:

Przyjmuje się zasadę wyliczenia punktacji z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku.

Nazwa kryterium:

a) Cena - będzie rozpatrywane na podstawie ceny za wykonanie przedmiotu zamówienia, podanej przez Wykonawcę na Formularzu Oferty. Podstawą porównania będzie cena brutto. Liczba punktów w ramach kryterium „Cena” (C) zostanie obliczona według następującego wzoru:

$$C = C_{\min} / C_{\text{bd}} \times 60 \text{ pkt}$$

gdzie: C<sub>min</sub> – oferta z najniższą ceną

C<sub>bd</sub> – cena oferty badanej

b) doświadczenie zawodowe osób

Skierowanie do realizacji zamówienia większej ilości osób posiadających minimum 5 letnie doświadczenie zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami (każda osoba) – powyżej wymaganych, określonych w SWZ, będzie punktowane w następujący sposób:

- za skierowanie do realizacji zamówienia dodatkowo 1 osoby posiadającej minimum 5 letnie doświadczenie zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami – oferta Wykonawcy otrzyma 20 punktów

- za skierowanie do realizacji zamówienia dodatkowo 2 osób posiadających minimum 5 letnie doświadczenie zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami – oferta Wykonawcy otrzyma 30 punktów

c) Termin płatności - będzie rozpatrywane na podstawie terminu płatności faktury podanego przez Wykonawcę w Formularzu Ofertowym.

Liczba punktów w ramach kryterium „Termin Płatności” (T) zostanie obliczona następująco:

1. Wykonawca, który zaoferował najkorzystniejszą wartość lub wartość równą najkorzystniejszej – otrzymuje maksymalną liczbę punktów.

2. Wykonawca, który zaoferował najmniej korzystną wartość lub wartość równą najmniej korzystnej – otrzymuje 0 pkt.

3. W przypadku, gdy wszyscy wykonawcy zaproponowali jednakową wartość, wszyscy otrzymują maksymalną liczbę punktów.

4. Wykonawcy, którzy zaproponowali wartość pośrednią, (pomiędzy wartością najkorzystniejszą a najmniej korzystną), otrzymują liczbę punktów obliczoną wg wzoru:

$$T_p = (T_o - T_{\min}) / (T_{\max} - T_{\min}) \times 10 \text{ pkt}$$

gdzie: T<sub>o</sub> – termin płatności zadeklarowany w ofercie ocenianej

T<sub>min</sub> – najkrótszy termin płatności spośród złożonych ofert

T<sub>max</sub> – najdłuższy termin płatności spośród złożonych 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: 60**

**Kryterium 2**

**4.3.4.) Rodzaj kryterium:**

inne.

**4.3.5.) Nazwa kryterium:** Doświadczenie zawodowe osób

**4.3.6.) Waga: 30**

**Kryterium 3**

**4.3.4.) Rodzaj kryterium:**

inne.

**4.3.5.) Nazwa kryterium:** Termin płatności

**4.3.6.) Waga: 10**

**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 1

Art. 109 ust. 1 pkt 2 lit a

Art. 109 ust. 1 pkt 2 lit b

Art. 109 ust. 1 pkt 2 lit c

Art. 109 ust. 1 pkt 3

Art. 109 ust. 1 pkt 4

Art. 109 ust. 1 pkt 5

Art. 109 ust. 1 pkt 6

Art. 109 ust. 1 pkt 7

Art. 109 ust. 1 pkt 8

Art. 109 ust. 1 pkt 9

Art. 109 ust. 1 pkt 10

**5.3.) Warunki udziału w postępowaniu: Tak**

**5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.**

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, potwierdzający spełnienie następujących warunków:

1. zdolności do występowania w obrocie gospodarczym:

Zamawiający nie określa wymagań w tym zakresie

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

Zamawiający nie określa wymagań w tym zakresie

3. sytuacji ekonomicznej lub finansowej

Wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaze, że posiada:

- ubezpieczenie OC w zakresie prowadzonej działalności na sumę gwarancyjną w wysokości co najmniej 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych);

- obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości na sumę gwarancyjną minimum 50.000 euro ( słownie pięćdziesiąt tysięcy euro)

4. zdolności technicznej lub zawodowej:

1) doświadczenie Wykonawcy:

Zamawiający wymaga aby Wykonawca wykazał, że w okresie 3 lat poprzedzających datę składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie wykonał (zakończył) co najmniej 2 usługi obejmujące swoim zakresem zarządzanie nieruchomościami polegające na zarządzaniu budynkami i lokalami o łącznej powierzchni min. 12.000 m2, o

wartości świadczonych usług nie mniejszej niż 250000,00 zł brutto każda. Pod pojęciem „zarządzanie budynkami” należy rozumieć usługi zarządzania nieruchomością polegające w szczególności na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu :

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- bieżące administrowanie nieruchomością – utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.

2) odpowiedni potencjał techniczny

Zamawiający nie określa wymagań w tym zakresie

3) osób skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia

Wykonawca skieruje do wykonanie prac związanych z realizacją zamówienia osoby legitymujące się kwalifikacjami zawodowymi i doświadczeniem odpowiednimi do zakresu prac, jakie zostaną im powierzone.

Wykonawca w celu potwierdzenia, że spełnia niniejszy warunek zobowiązany jest wykazać, że do realizacji zamówienia skieruje:

1 osobę posiadającą uprawnienia do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych

1 osobę posiadającą minimum 5 letnie doświadczenie zawodowe w zakresie

zarządzania nieruchomościami

Skierowanie do realizacji zamówienia większej ilości osób posiadających minimum 5 letnie doświadczenie zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami (każda osoba) – będzie punktowane w kryterium „Doświadczenie zawodowe osób”

**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:** Oświadczenie na podstawie art. 125 ust. 1 ustawy Pzp dotyczące braku podstaw do wykluczenia składane wraz z ofertą

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

Oświadczenie na podstawie art. 125 ust. 1 ustawy Pzp stanowiące wstępne potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu

**5.8.) Wykaz przedmiotowych środków dowodowych:**

Zamawiający nie wymaga przedmiotowych środków dowodowych

**5.9.) Zamawiający przewiduje uzupełnienie przedmiotowych środków dowodowych:** Nie

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

Zgodnie z przepisem art. 274 ust. 1 ustawy Pzp, 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:

w zakresie warunków udziału w postępowaniu:

- 1) wykazu zadań wykonanych nie wcześniej niż w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wraz z podaniem ich rodzaju zakresu, daty, miejsca wykonania i podmiotów, na rzecz których zostały wykonane na formularzu stanowiącym załącznik do SWZ, z załączeniem dowodów określających czy te zadania zostały wykonane należycie, w szczególności informacji o tym czy zostały wykonane zgodnie z przepisami prawa i prawidłowo ukończone, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego prace były wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze Wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – inne dokumenty

2) wykazu osób skierowanych do realizacji zadania

## 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 niniejszego zamówienia.
2. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia publicznego ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego
3. Wykonawcy ubiegający się wspólnie o udzielenie zamówienia ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie zamówienia lub wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania zamówienia.
4. Oświadczenie o przynależności lub braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej, składa każdy z Wykonawców.
5. Jeżeli oferta Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie zostanie najwyżej oceniona, to na wezwanie Zamawiającego są oni zobowiązani złożyć dokumenty i oświadczenia o których mowa w pkt 11.9, przy czym składa je ten wykonawca, który wykazuje spełnienie warunku zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 9 IDW.

**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:**

Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy. Warunki wprowadzenia zmian są następujące:

- 1) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa, których uchwalenie lub zmiana nastąpiły po dniu zawarcia niniejszej umowy, a z których treści wynika konieczność lub zasadność wprowadzenia zmian, mających wpływ na realizację umowy,
- 2) wprowadzenia zmian w stosunku do Katalogu zadań Zarządzającego – załącznik Nr 3 w zakresie wykonania prac nie wykraczających poza zakres przedmiotu zamówienia, w sytuacji możliwości usprawnienia realizacji przedmiotu umowy,
- 3) rozbieżności lub niejasności w rozumieniu pojęć użytych w Umowie, których nie można usunąć w inny sposób, a zmiana będzie umożliwiać usunięcie rozbieżności i doprecyzowanie Umowy w celu jednoznacznej interpretacji jej zapisów przez Strony,
- 4) wystąpienia siły wyższej.

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

## **SEKCJA VIII – PROCEDURA**

**8.1.) Termin składania ofert:** 2022-12-29 10:00

**8.2.) Miejsce składania ofert:** <http://miniportal.uzp.gov.pl>

**8.3.) Termin otwarcia ofert:** 2022-12-29 10:30

**8.4.) Termin związania ofertą:** 30 dni