

**Ogłoszenie o zamówieniu
Usługi
Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości Miasta i Gminy Końskie.**

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Gmina Końskie

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 291009797

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Partyzantów 1

1.5.2.) Miejscowość: Końskie

1.5.3.) Kod pocztowy: 26-200

1.5.4.) Województwo: świętokrzyskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL721 - Kielecki

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

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: www.umkonskie.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 Końskie.

2.4.) Identyfikator postępowania: ocids-148610-45e2c378-2dab-11ed-8832-4e4740e186ac

2.5.) Numer ogłoszenia: 2022/BZP 00334301/01

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2022-09-06 08:53

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2022/BZP 00023537/10/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.3.1 Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości

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://umkonskie.bipgmina.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 między Zamawiającym a Wykonawcami odbywa się przy użyciu miniPortalu, który dostępny jest pod adresem: <https://miniportal.uzp.gov.pl/>, ePUAPu, dostępnego pod adresem: <https://epuap.gov.pl/wps/portal> oraz poczty elektronicznej – przetargi@umkonskie.pl. W postępowaniu o udzielenie zamówienia komunikacja pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcami w szczególności składanie oświadczeń, wniosków (innych niż oferta i załączniki do ofert), zawiadomień oraz przekazywanie informacji odbywa się elektronicznie za pośrednictwem dedykowanego formularza: „Formularz do komunikacji” dostępnego na ePUAP oraz udostępnionego przez miniPortal. We wszelkiej korespondencji związanej z niniejszym postępowaniem Zamawiający i Wykonawcy posługują się numerem ogłoszenia (BZP lub ID postępowania)-<https://miniportal.uzp.gov.pl>

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: Wykonawca zamierzający wziąć udział w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, musi

posiadać konto na ePUAP. Wykonawca posiadający konto na ePUAP ma dostęp do następujących formularzy: „Formularz do złożenia, zmiany, wycofania oferty lub wniosku” oraz do „Formularza do komunikacji”. Wymagania techniczne i organizacyjne wysyłania i odbierania dokumentów elektronicznych, elektronicznych kopii dokumentów i oświadczeń oraz informacji przekazywanych przy ich użyciu opisane zostały w Regulaminie korzystania z systemu miniPortal oraz Warunkach korzystania z elektronicznej platformy usług administracji publicznej (ePUAP). Maksymalny rozmiar plików przesyłanych za pośrednictwem dedykowanych formularzy: „Formularz złożenia, zmiany, wycofania oferty lub wniosku” i „Formularza do komunikacji” wynosi 150 MB. Za datę przekazania oferty, wniosków, zawiadomień, dokumentów elektronicznych, oświadczeń lub elektronicznych kopii dokumentów lub oświadczeń oraz innych informacji przyjmuje się datę ich przekazania na ePUAP. Zamawiający przekazuje link do postępowania oraz ID postępowania jako załącznik do niniejszej SWZ. Dane postępowanie można wyszukać również na Liście wszystkich postępowań w miniPortalu klikając wcześniej opcję „Dla Wykonawców” lub ze strony głównej z zakładki Postępowania.

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): 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”, Zamawiający informuje, że: -administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Urząd Miasta i Gminy w Końskich ul. Partyzantów 1, 26-200 Końskie, Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego pn. Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości Miasta i Gminy Końskie.

prorowadzonego w trybie

podstawowym na podst. art. 275 pkt 1 ustawy pzp,-odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 74 ustawy Pzp”; -Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy 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;-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

SEKCJA IV – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**4.1.) Informacje ogólne odnoszące się do przedmiotu zamówienia.**

4.1.1.) Przed wszczęciem postępowania przeprowadzono konsultacje rynkowe: Nie

4.1.2.) Numer referencyjny: ZP- 271.1.28.2022.EP

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 organizowanie oraz wykonywanie prac związanych z zarządzaniem gminnym zasobem nieruchomości zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi oraz zgodnie z etyką zawodową w odniesieniu do następujących nieruchomości:

1. Budynki i lokale mieszkalne oraz tereny przyległe do nich stanowiące w 100% własność Gminy Końskie określone w załączniku Nr 1 do umowy.
 2. Lokale użytkowe stanowiące w 100% własność Zamawiającego określone w załączniku Nr 2 do umowy.
 3. Garaże z terenami pod garażami określone w załączniku Nr 3 do umowy.
 4. Administrowanie gminnymi lokalami mieszkalnymi i użytkowymi we wspólnotach mieszkaniowych określone w załączniku Nr 4 do umowy.
 5. Windykacja wierzytelności.
 6. Obsługa kasowa.
 7. Utrzymanie czystości i porządku w obiektach i na terenach powierzonych w zarządzanie.
 8. Administrowanie danymi osobowymi w zakresie niezbędnym do realizacji umowy.
- Zakres ten nie będzie obejmował zadań dotyczących zarządzania częściami wspólnymi w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych wynikających z przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048).

Integralną część przedmiotu zamówienia stanowi załącznik Nr 5 do umowy.

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotu zamówienia (powierzchni powyższych nieruchomości) określone są w załączniku Nr 1 do specyfikacji – Wzór umowy w sprawie udzielenia zamówienia publicznego.

Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich budynków i lokali mieszkalnych stanowiących 100% własność Gminy Końskie: 5.676,33 m² (175 lokali mieszkalnych zlokalizowanych

w 22 budynkach), łączna powierzchnia terenów zielonych, na których znajdują się budynki będące 100% własnością Gminy Końskie: 23124 m², łączna powierzchnia terenu utwardzonego: 3195 m², łączna powierzchnia lokali użytkowych: 1122 m² (10 lokali użytkowych w 8 budynkach), łączna powierzchnia garaży: 229,38 m² (10 garaży), powierzchnia terenów pod garażami (zlokalizowanych przy 5 posesjach): 175,50 m², łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych we wspólnotach mieszkaniowych: 6700,40 m² (147 lokali mieszkalnych oraz 5 lokali użytkowych zlokalizowanych w 44 budynkach).

Łączne ilości m² powierzchni użytkowej powyższych nieruchomości oraz terenów do nich przyległych stanowią podstawę do naliczenia wynagrodzenia. W przypadku ilościowej zmiany przedmiotu zamówienia w okresie obowiązywania umowy, zmianie ulegnie zakres zamówienia, a tym samym wynagrodzenie, które będzie naliczone według obowiązującej jednostkowej stawki

Szczegóły określa punkt 3 SWZ

4.2.6.) Główny kod CPV: 70000000-1 - Usługi w zakresie nieruchomości

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: od 2023-01-01 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

4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert: Punktowno

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

Kryterium 1

4.3.5.) Nazwa kryterium: Cena

4.3.6.) Waga: 90,00

Kryterium 2

4.3.4.) Rodzaj kryterium:
inne.

4.3.5.) Nazwa kryterium: czas rozpoczęcia zabezpieczenia awarii

4.3.6.) Waga: 10,00

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.

4) zdolność techniczna lub zawodowa:

Opis spełniania warunku:

Warunek zostanie spełniony, jeśli wykonawca:

a) wykaże, że dysponuje lub będzie dysponował osobami, które będą uczestniczyć w realizacji zamówienia tj.

- min. 2 osoby posiadające wykształcenie wyższe i mające doświadczenie w wykonywaniu usług w zakresie zarządzaniu nieruchomościami,

obsługa sprzątająca – min. 2 osoby,

konserwatorzy – min. 3 osoby,

min. 1 osobę do obsługi prawnej,

min. 1 osobę do obsługi kasowej.

b) posiada wiedzę i doświadczenie, jeżeli wykaże,

iż wykonywał w okresie ostatnich trzech lat (a jeżeli okres prowadzenia działalności

jest krótszy, to w tym okresie), co najmniej jedną usługę tożsamą z przedmiotem zamówienia

tj. zarządzania i/lub administrowania nieruchomościami mieszkalnymi o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 50000 m²,

wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania

i podmiotów, na rzecz których usługi zostały wykonane, oraz załączeniem dowodów, czy zostały one wykonane należycie

c) posiada lub zobowiązuje się utworzyć na terenie miasta Końskie Punkt Kasowy zapewniający obsługę kasową gminnych lokatorów i najemców bez pobierania prowizji

za wpłaty w godz. 7.30-14.00, 5 dni w tygodniu od poniedziałku do piątku oraz utrzymanie tego stanu przez cały okres umowy.

-posiada lub zobowiązany jest utworzyć w Końskich placówkę z Punktem Obsługi Klienta, który czynny będzie w dni powszednie przez 8 godzin i utrzymanie tego stanu

przez cały okres obowiązywania umowy. W ramach prowadzonego punktu obsługi Zarządca zobowiązuje się do utrzymania minimum jednego etatu do obsługi Punktu Kasowego,

oraz minimum jednego etatu do obsługi Punktu Obsługi Klienta przez okres trwania umowy.

-W celu poprawnego prowadzenia pogotowia technicznego Wykonawca powinien posiadać

co najmniej jedną linię telefoniczną czynną całą dobę.

Pogotowie techniczne Wykonawca zobowiązany jest utrzymywać 24 godziny na dobę

i przystępować niezwłocznie do zabezpieczenia awarii po otrzymaniu informacji od najemcy lub odpowiednich służb.

Pogotowie techniczne obejmuje również lokale gminne

w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

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: Zgodnie

z 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:

1) wykazu osób, skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego,

w szczególności odpowiedzialnych za świadczenie usług, wraz z informacjami na temat 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. – załącznik nr 5 do SWZ

2) wykazu narzędzi, wyposażenia i urządzeń technicznych dostępnych Wykonawcy w celu wykonania zamówienia publicznego wraz z informacją o podstawie do dysponowania tymi zasobami. Wzór wykazu stanowi- załącznik nr 7 do SWZ.

3) Wykazu usług wykonanych, 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, oraz załączeniem dowodów określających, czy te usługi zostały wykonane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego

usługi zostały wykonane, a jeżeli wykonawca z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – oświadczenie wykonawcy. Jeżeli Wykonawca powołuje się na doświadczenie w realizacji usług, wykonywanych wspólnie z innymi Wykonawcami, wykaz ma dotyczyć usług, w których wykonaniu Wykonawca ten bezpośrednio uczestniczył. Wzór wykazu stanowi załącznik nr 6 do SWZ.

5.11.) Wykaz innych wymaganych oświadczeń lub dokumentów:

- 1) Pełnomocnictwo upoważniające do złożenia oferty, o ile ofertę składa pełnomocnik;
- 2) Pełnomocnictwo dla pełnomocnika do reprezentowania w postępowaniu Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia – dotyczy ofert składanych przez Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia;
- 3) Oświadczenie Wykonawcy o niepodleganiu wykluczeniu z postępowania i spełnianiu warunków udziału w postępowaniu – wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 2 do SWZ.
- 4) W przypadku wykonawców wspólnie składających ofertę - Oświadczenie, z którego wynika, które roboty budowlane, dostawy lub usługi wykonają poszczególni wykonawcy [art. 117 ust. 4 ustawy pzp] - załącznik nr 4 do SWZ.
- 5) W przypadku Wykonawcy, który polega na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby - zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji danego zamówienia lub inny podmiotowy środek dowodowy potwierdzający, że wykonawca realizując zamówienie, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów,
- 6) W przypadku Wykonawcy, który polega na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby – Oświadczenie podmiotu udostępniającego zasoby o niepodleganiu wykluczeniu z postępowania i spełnianiu warunków udziału w postępowaniu w zakresie, w jakim podmiot udostępnia swoje zasoby wykonawcy – wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 3 do 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: Nie

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. Wszelkie zmiany do umowy wymagają formy pisemnej.
2. Zmiana umowy jest dopuszczalna w następujących sytuacjach:
 - 1) rozszerzenia zakresu rzeczowego usług,
 - 2) zaistnienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,
 - 3) zmiany przepisów w oparciu, o które ustalono zakres obowiązków Zarządcy.
3. Jeżeli jakieś postanowienie umowy stanie się nieważne, to umowa pozostaje w mocy, co do pozostałej części.
4. Niedopuszczalna jest jednak taka zmiana postanowień umowy, wskutek której należałoby zmienić treść oferty, stanowiącej podstawę wyboru Zarządcy, chyba, że konieczność takich zmian wynika z okoliczności, których nie można przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

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

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

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

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2022-09-16 09:00

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

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2022-09-16 10:00

8.4.) Termin związania ofertą: do 2022-10-15