

Pieniężno, dnia 19.11.2018r.

IN. 271. 1. 8 .2018

**SPECYFIKACJA  
ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA  
(SIWZ)**

na wykonanie usługi pod nazwą:

**„ ZARZADZANIE ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI GMINY  
PIENIEŻNO W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2019 ROKU DO  
31 GRUDNIA 2021 ROKU”**

**POSTĘPOWANIE O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO O WARTOŚCI  
MNIJSZEJ NIŻ KWOTY OKREŚLONE W PRZEPISACH WYDANYCH NA  
PODSTAWIE ART. 11 UST. 8**

**Przetarg nieograniczony**

**ZATWIERDZAM**

**BURMISTRZ**

.....  
Podpis Kierownika Jednostki

# ROZDZIAŁ I SIWZ INSTRUKCJA DLA WYKONAWCÓW

## I. DANE ZAMAWIAJĄCEGO

**Nazwa Zamawiającego:** Gmina Pieniężno

**Regon:** 170-748-005

**NIP:** 582-156-21-96

**Miejscowość:** Pieniężno

**Adres:** ul. Generalska. 8

**Strona internetowa:** <http://bip.pieniezno.pl>; [www.pieniezno.pl](http://www.pieniezno.pl)

**Godziny urzędowania:** 7:30 -15:30

**Tel./fax:** 55-237-46-00 / 55-237-46-01

**Adres e-mail:** [gospodarka.komunalna@pieniezno.pl](mailto:gospodarka.komunalna@pieniezno.pl) , [urząd@pieniezno.pl](mailto:urząd@pieniezno.pl)

## II. TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA

Postępowanie o udzielenie niniejszego zamówienia jest prowadzone w trybie przetargu nieograniczonego o wartości mniejszej niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2018.1579).

## III. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

**Przedmiot zamówienia wg. Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):**

**70330000-3** – Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy

1. Przedmiotem niniejszego postępowania jest wyłonienie wykonawcy na zarządzanie budynkowym i lokalowym zasobem Gminy Pieniężno w zakresie nieruchomości budynkowych stanowiących wyłączną własność Gminy Pieniężno oraz lokali pozostających w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

**Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje:**

1) **8 budynków** stanowiących wyłączną własność Gminy Pieniężno o łącznej powierzchni **2323,09 m<sup>2</sup>**, w których znajduje się:

a) **49 lokali mieszkalnych** o łącznej powierzchni **1970,63 m<sup>2</sup>**

b) **8 lokali użytkowych** o łącznej powierzchni **352,46 m<sup>2</sup>**

2) **84 lokale w budynkach wspólnot mieszkaniowych** o łącznej powierzchni **3818,60 m<sup>2</sup>**

w tym:

a) **81 lokali mieszkalnych** o łącznej powierzchni użytkowej **3613,91 m<sup>2</sup>**

b) **3 lokale użytkowe** o łącznej powierzchni użytkowej **204,69 m<sup>2</sup>**

3) **5 budynków garażowych** stanowiących wyłączną własność Gminy o łącznej powierzchni użytkowej **90,43 m<sup>2</sup>**,

4) **40 budynków gospodarczych** stanowiących wyłączną własność Gminy o łącznej powierzchni użytkowej **580,05 m<sup>2</sup>**.

2. Wykonawca w ramach zarządu wykonywać będzie w szczególności czynności administracyjne, eksploatacyjne, konserwacyjne i technicznego utrzymania nieruchomości.

3. Zarząd gminnym zasobem nieruchomości gminy należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## **5. Wymagania:**

Zgodnie z art. 29 ust. 3a ustawy Zamawiający wymaga aby Wykonawca zatrudniał na umowę o pracę w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy, wszystkich pracowników fizycznych, którzy wykonują czynności w zakresie realizacji zamówienia, stanowiącego przedmiot niniejszego postępowania.

1) W celu potwierdzenia zatrudnienia osób realizujących przedmiot zamówienia Zamawiający:

- najpóźniej w dniu podpisania umowy Wykonawca dostarczy Zamawiającemu wykaz osób zatrudnionych przeznaczonych do realizacji zamówienia ze wskazaniem podstawy dysponowania tymi osobami oraz przypisanymi do tych osób czynnościami, które będą wykonywać w ramach umowy o pracę, która stanowić będzie załącznik do umowy (Wykaz osób, które będą wykonywać niniejsze zamówienie),

- Wykonawca zobowiązuje się, że pracownicy wykonujący przedmiot umowy wskazani w Wykazie będą w okresie realizacji umowy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. (Dz. U. 2018.108) – Kodeks pracy,

- w celu weryfikacji czy osoby wskazane w Wykazie Pracowników są zatrudnione na umowę o pracę Zamawiający przewiduje możliwość zwrócenia się z wnioskiem do Państwowej Inspekcji Pracy o przeprowadzenie kontroli.

2) Uprawnienia Zamawiającego w zakresie kontroli spełnienia przez Wykonawcę wymagań, o których mowa w art. 29 ust. 3a Pzp, oraz sankcji z tytułu niespełnienia tych wymagań:



- w celu kontroli przestrzegania postanowień umowy przez Wykonawcę przedstawiciel Zamawiającego uprawniony jest w każdym czasie do weryfikacji personelu Wykonawcy uczestniczącego w realizacji przedmiotu umowy, na okoliczność zgodności z informacjami zawartymi w Wykazie Pracowników,

- Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany osób, przy pomocy których Wykonawca świadczyć będzie przedmiot umowy, na inne posiadające co najmniej taką samą wiedzę, doświadczenie i kwalifikacje opisane w SIWZ z zachowaniem wymogów dotyczących zatrudnienia na podstawie umowy o pracę. O planowej zmianie osób, przy pomocy których Wykonawca wykonuje przedmiot umowy, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zamawiającego na piśmie przed dopuszczeniem tych osób do wykonywania prac.

6. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia oraz obowiązków zarządcy określony jest w rozdziale **III SIWZ ( Umowa + załączniki).**

#### **IV. INFORMACJE OGÓLNE DLA WYKONAWCÓW**

1. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia, zwana dalej SIWZ, wraz z załącznikami stanowi dokument, który obowiązuje Wykonawców i Zamawiającego podczas całego postępowania przetargowego.
2. Wykonawca winien zapoznać się z SIWZ.
3. Wykonawca poniesie wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty. Zamawiający nie przewiduje zwrotu kosztów udziału w postępowaniu, z zastrzeżeniem art. 93 ust. 4 ustawy Pzp.
4. Każdy Wykonawca ubiegający się o zamówienie przedłoży tylko jedną ofertę tj. jedno oświadczenie woli zawarcia z Zamawiającym umowy, której istotne postanowienia zostały określone na podstawie SIWZ. Złożenie więcej niż jednej oferty skutkuje ich odrzuceniem zgodnie z art. 89 ust. 1 ustawy Pzp.
5. Wykonawca składając ofertę ma obowiązek zawrzeć w niej cały zakres prac związanych z realizacją zamówienia.
6. Zamawiający nie przewiduje zebrania Wykonawców.
7. Zamawiający nie dopuszcza składania oferty wariantowej.
8. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.
9. Zamawiający nie przewiduje zawarcia umowy ramowej.
10. Zamawiający nie przewiduje udzielania zaliczek.
11. Zamawiający nie przewiduje prowadzenia aukcji elektronicznej.

12. Zamawiający nie dopuszcza rozliczeń w walutach obcych.
13. Zamawiający nie przewiduje zamówień uzupełniających.

## V. TERMIN REALIZACJI PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Termin realizacji zamówienia: **od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 roku.**

## VI. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU I PODSTAWY WYKLUCZENIA

1. O udzielenie przedmiotowego zamówienia ubiegać się mogą Wykonawcy, którzy:
  - 1.1. Nie podlegają wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 24 ust. 1 oraz ust.5 pkt 8 ustawy Pzp.
  - 1.2. Spełniają warunki udziału w postępowaniu określone w art. 22 ust. 1 b ustawy Pzp dotyczące :
    - I. Kompetencji i uprawnień do prowadzenia określonej działalności zawodowej, o ile wynika to odrębnych przepisów**  
Zamawiający nie określa szczegółowego warunku w tym zakresie.

### **II. Sytuacji ekonomicznej i finansowej**

Warunek zostanie spełniony jeżeli Wykonawca przedstawi opłaconą polisę, a w przypadku jej braku, inny dokument potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia z minimalną sumą gwarancyjną na jedno i wszystkie zdarzenia na wartość co najmniej **100 000,00 zł.**

### **III. Zdolności technicznej lub zawodowej**

1) Wykonawca ubiegający się o zamówienie musi dysponować min. 3 osobami zatrudnionymi na umowę o pracę, w tym:

- co najmniej 2 osoby wykonujące prace remontowo - budowlane, elektryczne i instalacyjne i inne prace porządkowe,
- osoba do obsługi biura klienta wraz z punktem kasowym do przyjmowania czynszów i opłat.

W celu wykazania spełnienia warunku należy złożyć wykaz osób wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, uprawnień niezbędnych do wykonania zamówienia, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami ( **załącznik nr 6 do SIWZ**)



2. W celu potwierdzenia spełniania warunków w postępowaniu Zamawiający żąda złożenia oświadczeń i dokumentów wymienionych w Rozdziale VII.

3. Zamawiający dokona oceny ofert oraz zbadania spełnienia, czy Wykonawca, którego oferta została oceniona jako najkorzystniejsza spełnia warunki udziału w postępowaniu zgodnie z dyspozycją art. 24aa ustawy Pzp. Spełnienie przez Wykonawców warunków udziału w postępowaniu na dzień składania ofert zbadane będą w oparciu o złożone oświadczenia wg metody „spełnia / nie spełnia”.

4. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia muszą wykazać, że warunki określone w ust. 1 pkt 1.1 SIWZ spełnia każdy z Wykonawców (składających ofertę wspólną), natomiast warunki określone w ust. 1 pkt 1.2 a) SIWZ Wykonawcy mogą spełniać wspólnie.

5. Wykonawca nie może polegać na kompetencjach lub uprawnieniach podmiotu trzeciego do prowadzenia określonej działalności gospodarczej podlegającej reglamentacji.

6. Wykonawca, który polega na zdolnościach lub sytuacji innych podmiotów, musi udowodnić Zamawiającemu, że realizując zamówienie, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów, w szczególności przedstawiając **w formie oryginału pisemne zobowiązanie** tych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia.

7. W celu oceny, czy Wykonawca polegający na zdolnościach lub sytuacji innych podmiotów na zasadach określonych w art. 22a ustawy, będzie dysponował niezbędnymi zasobami w stopniu umożliwiającym należyte wykonanie zamówienia publicznego oraz oceny, czy stosunek łączący Wykonawcę z tymi podmiotami gwarantuje rzeczywisty dostęp do ich zasobów, Zamawiający żąda dokumentów, które określają w szczególności:

- zakres dostępnych Wykonawcy zasobów innego podmiotu,
- sposób wykorzystania zasobów innego podmiotu przez Wykonawcę, przy wykonaniu zamówienia publicznego,
- zakres i okres udziału innego podmiotu przy wykonaniu zamówienia publicznego,
- czy podmiot, na zdolnościach którego Wykonawca polega w odniesieniu do warunków udziału w postępowaniu dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia, zrealizuje roboty budowlane, których wskazane zdolności dotyczą.

8. Zamawiający oceni, czy udostępnienie Wykonawcy przez inne podmioty zdolności techniczne lub zawodowe lub ich sytuacja finansowa lub ekonomiczna, pozwalają na wykazanie przez Wykonawcę spełnienia warunków udziału w postępowaniu oraz zbada, czy nie zachodzą wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia, o których mowa w art. 24 ust. 1 oraz ust 5 pkt 8 ustawy Pzp.

9. W odniesieniu do warunków dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia, Wykonawcy mogą polegać na zdolnościach innych podmiotów, jeśli podmioty te zrealizują roboty budowlane lub usługi, do realizacji których te zdolności są wymagane.

10. Wykonawca, który polega na sytuacji finansowej lub ekonomicznej innych podmiotów, odpowiada solidarnie z podmiotem, który zobowiązał się do udostępnienia zasobów za szkodę poniesioną przez Zamawiającego powstałą w skutek nieudostępnienia tych zasobów, chyba że za nieudostępnienie zasobów nie ponosi winy.

11. Jeżeli zdolności techniczne lub zawodowe lub sytuacja ekonomiczna lub finansowa, podmiotu, nie potwierdzają spełnienia przez Wykonawcę warunków udziału w postępowaniu lub zachodzą wobec tych podmiotów podstawy wykluczenia, Zamawiający zażąda od Wykonawcy, aby Wykonawca w terminie określonym przez Zamawiającego zastąpił ten podmiot innym podmiotem lub podmiotami lub zobowiązał się do osobistego wykonania odpowiedniej części zamówienia, jeżeli wykaże zdolności techniczne lub zawodowe lub sytuację finansową lub ekonomiczną.

**VII. WYKAZ OŚWIADCZEŃ LUB DOKUMENTÓW POTWIERDZAJĄCYCH  
SPEŁNIANIE WARUNKÓW W TYM POSTĘPOWANIU ORAZ BRAK PODSTAW DO  
WYKLUCZENIA**

1. W celu wstępnej oceny spełnienia warunków udziału w postępowaniu oraz braku podstaw do wykluczenia z postępowania **Wykonawcy wraz z ofertą składają aktualne na dzień składania ofert oświadczenie, że nie podlegają wykluczeniu z postępowania oraz, że spełniają warunki udziału w postępowaniu-** wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 2 nr 3 do SIWZ.

2. W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie, Oświadczenie Wykonawcy składa każdy z Wykonawców w zakresie, w którym każdy z Wykonawców wykazuje spełnienie warunków udziału w postępowaniu oraz brak podstaw do wykluczenia.



3. Wykonawca, który polega na zdolnościach lub sytuacji innych podmiotów, musi udowodnić zamawiającemu, że realizując zamówienie, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów, w szczególności przedstawiając zobowiązanie tych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia – **wg wzoru na załączniku nr 5 do SIWZ.**

4. Wykonawca, który powołuje się na zasoby innych podmiotów, w celu wykazania braku istnienia wobec nich podstaw wykluczenia oraz spełnienie warunków udziału w postępowaniu w zakresie w jakim powołuje się na ich zasoby zamieszcza w Oświadczeniu Wykonawcy informacje dotyczące tych podmiotów. Zgodnie z § 9 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju w sprawie rodzajów dokumentów, jakich może żądać Zamawiający od Wykonawcy w postępowaniu o udzielenie zamówienia z dnia 26 lipca 2016 r. od Wykonawcy, który polega na zdolnościach lub sytuacji innych podmiotów Zamawiający żąda dokumentów określonych § 5 pkt 1-9 w odniesieniu do tych podmiotów.

5. Wykonawca może wykorzystać w Oświadczeniu Wykonawcy nadal aktualne informacje zawarte w innym Oświadczeniu Wykonawcy złożonym w odrębnym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego tj. Zamawiający uwzględni dokumenty podmiotowe, na które powołuje się Wykonawca, a które są w posiadaniu Zamawiającego.

6. W przypadku gdy Wykonawca powołuje się w Oświadczeniu Wykonawcy na dostępność dokumentów w bezpłatnych ogólnodostępnych bazach danych państw członkowskich Unii Europejskiej może wskazać te bazy danych z podaniem adresu internetowego, nazwę urzędu lub organu wydającego dokument oraz dokładnie dane rejestracyjne dokumentacji, tak aby Zamawiający mógł bezpośrednio pobrać wymagany dokument.

7. **W terminie 3 dni od dnia zamieszczenia na stronie internetowej informacji z otwarcia ofert** (art. 86 ust. 5 ustawy) **Wykonawca bez wezwania** ze strony Zamawiającego składa oświadczenie wykonawcy o przynależności lub braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej, o której mowa w art. 24 ust. 1 pkt 23 ustawy Pzp. W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie, dokument ten składa każdy z Wykonawców – wzór Oświadczenia stanowi **załącznik nr 4 do SIWZ.**



8. **Wykonawca, którego oferta zostanie najwyżej oceniona** na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w SIWZ, przed udzieleniem zamówienia na wezwanie Zamawiającego zobowiązany będzie do złożenia **w terminie 5 dni następujących, aktualnych na dzień złożenia oświadczeń lub dokumentów** potwierdzających spełnienie warunków udziału w postępowaniu i brak podstaw do wykluczenia:

- a) **zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert, lub inny dokument potwierdzający, że Wykonawca zawarł porozumienie z właściwym organem podatkowym w sprawie spłat tych należności wraz z ewentualnymi odsetkami lub grzywnami, w szczególności uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu;**
- b) **zaświadczenie właściwej terenowej jednostki organizacyjnej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego albo inny dokument potwierdzający, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert, lub inny dokument potwierdzający, że Wykonawca zawarł porozumienie z właściwym organem w sprawie spłat tych należności wraz z ewentualnymi odsetkami lub grzywnami, w szczególności uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu.**

9. Jeżeli Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentów, o których mowa w ust. 8 pkt b) i c) – składa dokument lub dokumenty wystawione w kraju, w którym Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające odpowiednio, że nie zalega z opłacaniem podatków, opłat, składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne albo że zawarł porozumienie z właściwym organem w sprawie spłat tych należności wraz z ewentualnymi odsetkami lub grzywnami, w szczególności uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu, wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.

10. 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 ust. 9, zastępuje się je dokumentem zawierającym odpowiednio oświadczenie Wykonawcy, z wskazaniem osoby albo osób uprawnionych do jego reprezentacji, lub oświadczenie osoby, której dokument miał dotyczyć, złożone przed notariuszem lub przed organem sądowym, administracyjnym albo organem samorządu zawodowego lub gospodarczego właściwym ze względu na siedzibę lub miejsce zamieszkania Wykonawcy lub miejsce zamieszkania tej osoby.

11. Jeżeli Wykonawca, którego oferta została najwyżej oceniona polega na zdolnościach lub sytuacji innych podmiotów na zasadach określonych w art. 22a ustawy, Zamawiający wezwie go w odniesieniu do tych podmiotów, do złożenia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 dni, aktualnych na dzień złożenia, dokumentów wymienionych w ust. 8 pkt b) i c)

12. Jeżeli będzie to niezbędne do zapewnienia odpowiedniego przebiegu postępowania o udzielenia zamówienia, Zamawiający zgodnie z art. 26 ust. 2f ustawy może na każdym etapie postępowania wezwać Wykonawców do złożenia wszystkich lub niektórych oświadczeń lub dokumentów potwierdzających, że nie podlegają wykluczeniu, spełniają warunki udziału w postępowaniu, a jeżeli zachodzą uzasadnione podstawy do uznania, że złożone uprzednio oświadczenia lub dokumenty nie są już aktualne, do złożenia aktualnych oświadczeń lub dokumentów.

13. Dokumenty muszą być składane w formie oryginału lub kopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę, **podmiot**, na którego zdolnościach lub sytuacji polega Wykonawca, przez Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie albo Podwykonawcę, w zakresie dokumentów, które każdego z nich dotyczą. Natomiast oświadczenia dotyczące Wykonawcy i innych podmiotów, na których zdolnościach lub sytuacji polega Wykonawca na zasadach określonych w art. 22a ustawy Pzp oraz dotyczące Podwykonawców składane są w oryginale.

14. Wszystkie wymagane dokumenty powinny być sporządzone w języku polskim, na maszynie, komputerze lub odręcznie w sposób zapewniający czytelność tekstu. Dokumenty sporządzone w języku obcym muszą być złożone wraz z tłumaczeniem na język polski.



**VIII. INFORMACJE O SPOSOBIE POROZUMIEWANIA SIĘ  
ZAMAWIAJĄCEGO Z WYKONAWCAMI ORAZ  
PRZEKAZYWANIA OSWIADCZEŃ I DOKUMENTÓW, A  
TAKŻE WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO  
POROZUMIEWANIA SIĘ Z WYKONAWCAMI**

1. Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzi się w języku polskim.
2. Postępowanie o udzielenie zamówienia prowadzi się z zachowaniem formy pisemnej.
3. Wykonawca może zwracać się do Zamawiającego o wyjaśnienia dotyczące wszelkich wątpliwości związanych ze SIWZ, ze sposobem przygotowania i złożenia oferty, kierując swoje zapytania na piśmie na adres: Urząd Miejski ul. Generalska 8, 14-520 Pieniężno tel.55-237-46-00, fax.55-237-46-01, [gospodarka.komunalna@pieniezno.pl](mailto:gospodarka.komunalna@pieniezno.pl)
4. Osobą uprawnioną do potwierdzania wpływu oświadczeń, wniosków, zawiadomień oraz innych informacji przekazanych za pomocą faksu i w formie elektronicznej jest: pracownik sekretariatu (sekretariat), tel. (55) 237 46 00, fax. (55) 237 46 01 email: [urząd@pieniezno.pl](mailto:urząd@pieniezno.pl), od poniedziałku do piątku w godz. 9:00 – 13:00.
5. Zamawiający dopuszcza porozumiewanie się faksem i drogą elektroniczną. Oświadczenia, wnioski zawiadomienia, pytania i inne informacje przekazane za pomocą faksu i drogą elektroniczną uważa się za złożenie w terminie, jeżeli ich treść dotarła do adresata przed upływem terminu. Wykonawca jak i Zamawiający jest zobowiązany na żądanie drugiej strony niezwłocznie potwierdzić fakt ich otrzymania.
6. Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia. Zamawiający jest obowiązany niezwłocznie udzielić wyjaśnień, nie później **niż 2 dni** przed terminem składania ofert, pod warunkiem, że wniosek o wyjaśnienie treści specyfikacji wpłynął do Zamawiającego nie później niż do końca dnia w którym upływa połowa wyznaczonego terminu składania ofert. Jeżeli wniosek o wyjaśnienie wpłynie do Zamawiającego po upływie terminu lub dotyczy udzielonych wyjaśnień, Zamawiający może udzielić wyjaśnień lub pozostawić wniosek bez rozpatrzenia.
7. Jeżeli Zamawiający przedłuży termin składania ofert, pozostaje on bez wpływu na bieg terminu składania wniosków, zapytań do SIWZ.
8. Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami zamawiający przekazuje Wykonawcom, którym przekazał specyfikację istotnych warunków zamówienia, bez ujawnienia źródła zapytania oraz zamieszcza na stronie internetowej Zamawiającego: <http://bip.pieniezno.pl> pod ogłoszeniem o przedmiotowym przetargu.
9. Zamawiający nie będzie zwoływać zebrań wszystkich Wykonawców w celu wyjaśnienia wątpliwości dotyczących specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

10. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, w każdym czasie przed terminem składania ofert, Zamawiający może zmodyfikować treść dokumentów składających się na SIWZ. Dokonane w ten sposób zmiany, Zamawiający przekaże niezwłocznie wszystkim Wykonawcom, którym przekazano SIWZ oraz umieści informacje na stronie internetowej Zamawiającego <http://bip.pieniezno.pl> pod ogłoszeniem o przedmiotowym przetargu.

11. W przypadku modyfikacji treści SIWZ Zamawiający przedłuży termin składania ofert z uwzględnieniem czasu niezbędnego do wprowadzenia w ofertach zmian wynikających z modyfikacji. W takim przypadku wszelkie prawa i zobowiązania Wykonawcy i Zamawiającego odnośnie wcześniej ustalonych terminów będą podlegały nowemu terminowi. O przedłużeniu terminu składania ofert Zamawiający niezwłocznie zawiadomi wszystkich Wykonawców, którym przekazano SIWZ oraz umieści informacje na stronie internetowej Zamawiającego: <http://bip.pieniezno.pl> pod ogłoszeniem o przedmiotowym przetargu.

12. . Osobą uprawnioną do kontaktowania się z wykonawcami jest Bożena Milan tel. 55-237-46-70, Renata Cichy tel. 55 -237 – 46 - 71 od poniedziałku do piątku w **godz.: 9:00-13:00**.

## IX. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM

1. Zamawiający żąda od Wykonawców wniesienia wadium.
2. Kwota wadium wynosi **3.000,00 zł** (słownie: trzy tysiące złotych 00/100).
3. Wadium wnosi się przed upływem terminu składania ofert tj. przed dniem **03.12.2018 r. do godziny 11:00**.
4. Wadium wniesione w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej musi zawierać klauzule gwarantujące bezwarunkową wypłatę na rzecz Zamawiającego w przypadku wystąpienia okoliczności wymienionych w art. 46 ust. 4a i ust. 5 ustawy Pzp.
5. Wykonawcy, w zależności od wybranej formy wadium, oryginał lub kopię dołączą do oferty.
6. Zamawiający zwróci lub zatrzyma wadium stosownie do treści art. 46 ustawy Pzp.
7. Wadium może być wnoszone w formach określonych w art. 45 i 46 ustawy Pzp.
8. Wadium wniesione w pieniądzu należy uiścić przelewem na podany niżej rachunek bankowy Zamawiającego: **03 8313 0009 0042 6015 2000 0020**, w tytule przelewu należy wpisać: Wadium i numer postępowania **IN.271.1.8.2018**
9. W przypadku wnoszenia przez Wykonawcę wadium w formie pieniężnej, za termin jego wniesienia zostanie przyjęty termin obciążenia rachunku Zamawiającego.



## X. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

1. Termin związania ofertą wynosi **30 dni**.
2. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

## XI. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA OFERT

1. Ofertę należy umieścić w dwóch zamkniętych kopertach (opakowaniach). Koperta (opakowanie) zewnętrzna powinna być zaadresowana według poniższego wzoru:

**Gmina Pięńżno  
ul. Generalska 8  
14-520 Pięńżno**

OFERTA PRZETARGOWA  
na realizację zadania:

**„ZARZĄDZANIE ZASOBEM NIERUCHOMOŚCI GMINY PIENIĘŻNO  
W OKRESIE OD 1 STYCZNIA 2019 ROKU DO 31 GRUDNIA 2021 ROKU”**  
z dopiskiem „Nie otwierać przed dniem 03 grudnia 2018 r. przed godz. 11.00”

2. Oferta i oświadczenia powinny być podpisane przez:

- a) osobę/osoby upoważnione do reprezentowania Wykonawcy/Wykonawców w obrocie prawnym zgodnie z danymi ujawnionymi we właściwy rejestrze lub Pełnomocnika,
- b) w przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie ofertę podpisuje osoba umocowana do tej czynności prawnej, co powinno wynikać z dokumentów (Pełnomocnictwa) załączonych do oferty.

3. Tajemnica przedsiębiorstwa:

- a) jeżeli według Wykonawcy oferta będzie zawierała informacje objęte tajemnicą jego przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. 2018.419), muszą być oznaczone klauzulą **NIE UDOSTĘPNIAC – TAJEMNICA PRZEDSIĘBIORSTWA**.
- b) Zamawiający nie ujawni informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, jeżeli Wykonawca, nie później niż w terminie składania ofert zastrzeże, że nie mogą być one udostępnione oraz wykaże, iż zastrzeżone informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa. Wykonawca nie może zastrzec informacji, o których mowa w art. 86 ust. 4 ustawy Pzp.

4. Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem ofert.

5. Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę przygotowaną według wymagań określonych w niniejszej SIWZ.
6. Oferta winna być przygotowana wg wzoru stanowiącego **załącznik nr 1 do SIWZ**.
7. Treść oferty musi odpowiadać treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
8. Ofertę należy sporządzić czytelnie w języku polskim w formie pisemnej. Oferta musi być opieczetowana pieczęcią firmową i pieczęciami imiennymi oraz podpisana przez osoby upoważnione do reprezentowania wykonawcy.
9. Zaleca się aby wszystkie strony oferty, w kolejności wskazanej w formularzu ofertowym, były spięte (zszyte) w sposób zapobiegający możliwości zdekompletowania zawartości oferty.
10. Koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi składający ofertę.
11. Każda zapisana strona oferty winna być zaparafowana, kolejno ponumerowana.
12. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty muszą być parafowane i datowane własnoręcznie przez osobę podpisującą ofertę.
13. Wykonawca może wprowadzić zmiany, poprawki, modyfikacje i uzupełnienia do złożonych ofert pod warunkiem, że Zamawiający otrzyma pisemne powiadomienie o wprowadzeniu zmian, poprawek przed terminem składania ofert. Powiadomienie o wprowadzeniu zmian musi być złożone według takich samych wymagań, jak składana oferta, tj. w dwóch kopertach oznaczonych jak oferta z dopiskiem „Zmiana oferty”. Koperty oznaczone dopiskiem „Zmiana” zostaną otwarte przy otwieraniu oferty wykonawcy, który wprowadził zmiany i po stwierdzeniu poprawności procedury dokonywania zmian zostaną dołączone do oferty.
14. Wykonawca ma prawo przed upływem terminu składania ofert wycofać się z postępowania poprzez złożenie pisemnego powiadomienia. Oferty wycofane będą zwrócone, niezwłocznie po terminie otwarcia ofert bez otwierania wewnętrznej koperty.

## XII. MIEJSCE I TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT

1. Ofertę należy złożyć w siedzibie Zamawiającego:

**Urząd Miejski  
ul. Generalska 8  
14-520 Pieniężno  
w pokoju nr 14 (sekretariat Urzędu Miejskiego w Pieniężnie),  
nie później niż do dnia 03.12.2018 r. do godziny 11:00.**

**Uwaga!:** Dla ofert przesyłanych pocztą liczy się data i godzina otrzymania oferty przez Zamawiającego a nie nadania.



2. Otwarcie ofert nastąpi **o godz. 12:00 w dniu dnia 03.12.2018 r.** w siedzibie Zamawiającego w Urzędzie Miejskim w Pieniężnie ul. Generalska 8 w pokoju nr 12.
3. Sesja otwarcia ofert jest jawna.
4. Bezpośrednio przed otwarciem ofert Zamawiający przekaże zebranym Wykonawcom informację o wysokości kwoty, jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.
5. Podczas otwarcia ofert zebranym Wykonawcom przekazane zostaną następujące informacje: nazwa i siedziba oferenta, którego oferta jest otwierana, oferowana cena, warunki płatności.
6. W przypadku, gdy Wykonawca nie był obecny na otwarciu ofert, Zamawiający na jego wniosek przekaże niezwłocznie informacje z otwarcia ofert.
7. W toku badania i oceny ofert Zamawiający może żądać od Wykonawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych ofert.
8. Zamawiający poprawi w tekście oferty oczywiste omyłki pisarskie, oczywiste omyłki rachunkowe z uwzględnieniem konsekwencji rachunkowych dokonanych poprawek, inne omyłki polegające na niezgodności oferty ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia, niepowodujące istotnych zmian w treści ofert, niezwłocznie zawiadamiając o tym Wykonawcę, którego ofertę poprawiono.

### **XIII. OPIS SPOSOBU OBLICZANIA CENY**

1. Wszystkie ceny, rozliczenia i płatności prowadzone będą wyłącznie w PLN (złotyach polskich), z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
2. Cena oferty uwzględnia wszystkie koszty i składniki związane z realizacją zamówienia w tym wszystkie koszty obsługi.
3. W wyniku nieuwzględnienia okoliczności, które mogą wpłynąć na cenę zamówienia Wykonawca ponosić będzie skutki błędów w ofercie. Od Wykonawcy wymagane jest bardzo szczegółowe zapoznanie się z Przedmiotem zamówienia, a także sprawdzenie warunków wykonania zamówienia i skalkulowania ceny oferty z należytą starannością.

### **XIV. OPIS KRYTERIÓW WYBORU I SPOSÓB OCENY OFERT**

Przy wyborze ofert Zamawiający będzie się kierował następującymi kryteriami:

Kryterium oceny ofert i jego znaczenie:

1. Cena oferty = **60 %**
2. Dostępność biura obsługi = **30 %**
3. Doświadczenie zawodowe = **10 %**

1) Sposób obliczenia wartości punktowej dla kryterium „cena oferty przedstawia się następująco”:

$$P1 = (C \text{ min}/C_o) \times 100 \times 60\%$$

gdzie:

P1- ilość punktów za cenę

C min - cena oferty z najniższą ceną

C<sub>o</sub> - cena oferty rozpatrywanej

2) Sposób obliczenia wartości punktowej dla kryterium „Dostępność biura obsługi klienta w Pieniężnie wraz z punktem kasowym do przyjmowania czynszów i opłat wpłacanych gotówką. Biuro musi posiadać możliwości obsługi osób niepełnosprawnych. Czynne w godzinach od 7.00 do 15.00” przedstawia się następująco:

$$P2 = (D_o/D \text{ max}) \times 100 \times 30\%$$

P2 –ilość punktów za dostępność biura obsługi wraz z punktem kasowym

D<sub>o</sub> – ilość dni zaproponowana w ocenianej ofercie

D max –maksymalna ilość dni zaproponowana w złożonych ofertach

Dostępność należy określić w dniach. Przy czym minimalna ilość dni to 4.

3) Doświadczenie zawodowe (wiedza i doświadczenie) – główny zarządca/kierownik/osoba posiadająca doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami

$$P3= 10\% (10 \text{ punktów})$$

Okres zarzadzania	punkty
od 2 do 5 lat	5 punktów
od 5 do powyżej 10 lat	10 punktów

Za najkorzystniejszą ofertę uznana zostanie ta, która otrzyma najwyższą sumę punktów w zakresie dwóch kryteriów:

$$P= P1+P2+P3$$

P- ilość punktów przyznanych w zakresie trzech kryteriów

P1 –ilość punktów w zakresie kryterium cena

P2-ilość punktów w zakresie kryterium dostępność biura obsługi najemców wraz z punktem kasowym

P3 – ilość punktów w zakresie kryterium doświadczenie zawodowe

Zamawiający udzieli zamówienia Wykonawcy, którego oferta odpowiada wszystkim wymaganiom przedstawionym w ustawie Pzp oraz SIWZ i została oceniona, jako



najkorzystniejsza w oparciu o podane kryterium wyboru. Zamawiający powiadomi o wynikach postępowania wszystkich wykonawców, którzy złożyli ofertę.

Maksymalna ilość punktów w powyższym kryterium wynosi 100 pkt

**XV. INFORMACJE O FORMALNOŚCIACH, JAKIE POWINNY  
ZOSTAĆ DOPEŁNIONE PO WYBORZE OFERTY W CELU  
ZAWARCIA UMOWY W SPRAWIE ZAMÓWIENIA  
PUBLICZNEGO**

1. O wyborze oferty Zamawiający powiadomi niezwłocznie Wykonawców, którzy ubiegali się o udzielenie zamówienia.
2. Zawarcie umowy ( **rozdział III SIWZ**) nastąpi w miejscu i terminie wyznaczonym przez Zamawiającego, po spełnieniu przez Wykonawcę formalności określonych w SIWZ.
3. Niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający zamieści informacje na stronie internetowej oraz w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie.
4. Jeśli Wykonawca, którego oferta została wybrana będzie uchylał się od zawarcia umowy, Zamawiający będzie mógł wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert, bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny.
5. Zamawiający zawrze umowę w sprawie zamówienia publicznego w terminie nie krótszym niż 7 dni od dnia przekazania zawiadomienia o wyborze oferty, ale przed upływem terminu związania ofertą.

**XVI. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZABEZPIECZENIA  
NALEŻYTEGO WYKONANIA ZAMÓWIENIA**

1. Zamawiający nie wymaga wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

**XVII. ISTOTNE DLA STRON POSTANOWIENIA, KTÓRE  
ZOSTANĄ WPROWADZONE DO TREŚCI UMOWY W  
SPRAWIE ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO**

1. Umowa, która zostanie podpisana w wyniku rozstrzygnięcia niniejszego postępowania o udzielenie zamówienia, będzie zawierała wszystkie zapisy podane we wzorze umowy stanowiącym załącznik **rozdział III SIWZ**, z uwzględnieniem treści ofert.
2. Umowa zostanie podpisana w terminie nie krótszym, niż 7 dni od dnia zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty.

**XVIII. POUCZENIE O ŚRODKACH OCHRONY PRAWNEJ  
PRZYSŁUGUJĄCYCH WYKONAWCY W TOKU  
POSTĘPOWANIA O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA**

1. Wykonawcom, a także innym podmiotom, jeżeli mają lub mieli interes w uzyskaniu danego zamówienia oraz ponieśli lub mogą ponieść szkodę w wyniku naruszenia przez Zamawiającego przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych przysługują środki ochrony prawnej przewidziane w dziale VI ustawy Pzp, tj. odwołanie lub skarga do sądu na warunkach określonych w art. 179-198q ustawy Pzp.