

---

**SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

**PRZETARG NIEOGRANICZONY**

**O SZACUNKOWEJ WARTOŚCI PONIŻEJ 221 000 EURO**

**Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości Gminy Orzysz w okresie  
od 01.08.2019 r. do 31.07.2022 r.**

**Zatwierdzam:**

Orzysz, 08 maja 2019 r.

## **1. Nazwa (firma) oraz adres zamawiającego**

Gmina Orzysz  
ul. Rynek 3, 12-250 Orzysz  
tel. 87 307-01-60 , faks 87 307-09-50  
www.bip.orzysz.pl  
um@orzysz.pl  
REGON: 790671515  
NIP: 849-15-04-380

## **2. Tryb udzielenia zamówienia**

1. Postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego prowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego o wartości nie przekraczającej równowartości 221 000 euro.
2. Podstawa prawna udzielenia zamówienia publicznego: art. 10 ust. 1 oraz art. 39 - 46 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1986 ze zm.) –dalej zwana „ustawą Pzp” czy „Pzp”.
3. W niniejszym postępowaniu Zamawiający przewiduje procedurę, o której mowa w art. 24aa ust.1 ustawy Pzp, tzw. "procedurę odwróconą". Procedura ta polega na tym, że Zamawiający w toku czynności badania ofert nie będzie dokonywał podmiotowej oceny wszystkich wykonawców (ocena spełnienia warunków w postępowaniu oraz braku podstaw do wykluczenia). Zamawiający najpierw dokona oceny złożonych ofert pod kątem kryteriów oceny ofert, określonych w punkcie 13 SIWZ oraz przesłanek odrzucenia oferty (art. 89 ust. 1 ustawy Pzp), po czym dopiero wyłącznie w odniesieniu do wykonawcy, którego oferta została oceniona, jako najkorzystniejsza (uplasowała się na najwyższej pozycji rankingowej) dokona oceny podmiotowej tego wykonawcy, tj. zbada jego oświadczenia wstępne złożone z ofertą, a następnie zażąda od niego - na podstawie art. 26 ust. 2 ustawy Pzp przedłożenia określonych dokumentów potwierdzających spełnienie warunków udziału oraz braku podstaw wykluczenia.
4. Podstawa prawna opracowania specyfikacji istotnych warunków zamówienia:
  - 1) Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1986 ze zm)
  - 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 26 lipca 2016 r. w sprawie rodzajów dokumentów, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy w postępowaniu o udzielenie zamówienia (Dz. U. z 2016 r., poz. 1126),
  - 3) Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie średniego kursu złotego w stosunku do euro stanowiącego podstawę przeliczania wartości zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2477).
  - 4) Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie kwot wartości zamówień oraz konkursów, od których jest uzależniony obowiązek przekazywania ogłoszeń Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej (Dz. U. z 2017 r. poz. 2479 ).
5. Miejsce publikacji ogłoszenia o zamówieniu:
  - Biuletyn Zamówień Publicznych
  - strona internetowa Zamawiającego [www.bip.orzysz.pl](http://www.bip.orzysz.pl) zakładka przetargi
  - tablica ogłoszeń Zamawiającego.

## **3. Opis przedmiotu zamówienia**

1. 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) Nieruchomości w 100 % komunalne określone w załączniku Nr 1 do umowy.
- 2) Lokale mieszkaniowe we wspólnotach mieszkaniowych określone w załączniku nr 4 do umowy.
- 3) Pomieszczenia gospodarcze i garaże określone w załączniku Nr 2 do umowy.
- 4) Posesje określone w załączniku Nr 3 do umowy.
- 5) 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.

**Ogólna informacja o przedmiocie zamówienia wg stanu na dzień 31.03.2019 r.**

**Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali Gminy Orzysz:**

- a) w 100% budynkach mieszkalnych komunalnych
  - o ogólnej powierzchni użytkowej 5 369,26 m<sup>2</sup> - 134 lokale mieszkalne,
  - o ogólnej powierzchni 1 129,83 m<sup>2</sup> - 6 lokali użytkowych,
- b) w budynkach wspólnot mieszkaniowych w tym:
  - o ogólnej powierzchni użytkowej 11 585,32 m<sup>2</sup> - 258 lokali mieszkalnych,
  - o ogólnej powierzchni 100,85 m<sup>2</sup> - 3 lokali użytkowych,
- c) łączna powierzchnia budynków gospodarczych i garaży:
  - o ogólnej powierzchni 3317,62 m<sup>2</sup> - 271 pomieszczeń gospodarczych,
  - o ogólnej powierzchni 673,10 m<sup>2</sup> - 42 pomieszczeń garażowych,
  - ewidencyjna powierzchnia posesji 104 136,19 m<sup>2</sup>.

**UWAGA:**

Przedmiot zamówienia, tj. ogólna powierzchnia użytkowa zasobów komunalnych, powierzchnia zabudowy gospodarczej lub posesji może w okresie trwania umowy ulec zmniejszeniu np. na skutek zbycia nieruchomości, czy rozbiórki wówczas zmianie ulegnie zakres zamówienia, tym samym wynagrodzenie zostanie stosownie pomniejszone według obowiązującej jednostkowej stawki.

**Okres realizacji zadania: od 01 sierpnia 2019 roku do 31 lipca 2022 roku.**

Zakres uprawnień i obowiązków Wykonawcy.

- umowa o zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości (projekt umowy w załączniku Nr 2 do SIWZ),
- ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018, poz. 2204 ze zm.),
- ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018, poz. 1234 ze zm.)
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2019, poz. 737 ze zm.)

**Szczegółowy opis zamówienia stanowią także Załączniki nr do niniejszej specyfikacji.**

**3. Nazwa i kod przedmiotu zamówienia we Wspólnym Słowniku Zamówień (CPV)**

|                  |               |   |
|------------------|---------------|---|
| Główny przedmiot | 70.33.00.00-3 | Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy |
|------------------|---------------|---|

4. Zamawiający nie wprowadza zastrzeżenia wskazującego na obowiązek osobistego wykonania przez Wykonawcę kluczowych części zamówienia.

5. Zamawiający żąda wskazania przez wykonawcę części zamówienia, których wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcom, i podania przez wykonawcę firm podwykonawców. Brak podania nazw firm podwykonawców nie będzie powodował odrzucenia oferty na podstawie art. 89 ust. 1 pkt 2 pzp.

6. Zamawiający na podstawie art. 29 ust. 3a ustawy Pzp wymaga, aby wykonawca lub podwykonawca zatrudniał przy realizacji zamówienia pracowników administracyjnych wykonującego przedmiot umowy na podstawie umowy o pracę, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z. 2018 r. poz. 917 ze zm.).

7.

1) Wykonawca każdorazowo na żądanie Zamawiającego, w terminie przez niego wskazanym nie krótszym niż 5 dni roboczych, zobowiązuje się przedłożyć do wglądu poświadczony za zgodność z oryginałem, odpowiednio przez Wykonawcę lub Podwykonawcę, kopii umowy o pracę osób wykonujących w trakcie realizacji zamówienia czynności, o których mowa w Rozdziale 3 ust. 6 SIWZ.

Kopia umów o pracę powinna zostać zanonimizowana w sposób zapewniający ochronę danych osobowych pracowników, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1000 ze zm.) oraz Rozporządzeniem o Ochronie Danych Osobowych- Rozporządzenie 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). Informacje takie jak: data zawarcia umowy, rodzaj umowy o pracę i wymiar etatu powinny być możliwe do zidentyfikowania.

2) Nie przedłożenie przez Wykonawcę kopii umów zawartych przez Wykonawcę z Pracownikami świadczącymi usługi w terminie wskazanym przez Zamawiającego będzie traktowane jako niewypełnienie obowiązku zatrudnienia Pracowników świadczących usługi na podstawie umowy o pracę.

3) Za niedopełnienie wymogu zatrudnienia Pracowników wykonujących czynności wskazane w Rozdziale 3 ust. 6 SIWZ na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów Kodeksu Pracy, Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne w wysokości określonej w załączonym do SIWZ wzorze umowy.

#### **4. Termin wykonania zamówienia**

1. Przedmiot zamówienia należy wykonać w terminie **od 01.08.2019 r. do 31.07.2022 r**

2. Termin wykonania zamówienia może ulec przedłużeniu za wyłączną zgodą Zamawiającego w przypadku zaistnienia okoliczności, których nie można było przewidzieć na etapie postępowania przetargowego.

#### **5. Warunki udziału w postępowaniu**

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki o których mowa w art. 22 ust 1 ustawy Pzp i którzy wykażą ich spełnianie na poziomie wymaganym przez Zamawiającego zgodnie z opisem zamieszczonym w ust. 2 oraz nie podlegający wykluczeniu z powodu nie spełniania warunków, o których mowa w art. 24 ust 1 pkt 12-23

2. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają następujące

---

warunki:

1) **posiadania kompetencji lub uprawnień do prowadzenia określonej działalności zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów** - Zamawiający odstępuje od opisu sposobu dokonania oceny spełniania warunku w tym zakresie.

2) **znajdują się w sytuacji ekonomicznej lub finansowej** -

Zamawiający w tym zakresie nie stawia warunku udziału w postępowaniu.

3) **posiadają zdolności techniczne lub zawodowe** – Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że:

a) **w zakresie wiedzy i doświadczenia** – Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że w ciągu ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – że w tym okresie, wykonał co najmniej jedną usługę tożsamą z przedmiotem zamówienia tj zarządzał bądź zarządza nieruchomościami o łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 20 000,00 m<sup>2</sup> nieprzerwanie przez okres 2 lat

b) **w zakresie dysponowania osobami**- Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, iż dysponuje lub będzie dysponował osobami z uprawnieniami do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania, w szczególności:

- Osoby posiadającej certyfikat księgowy, bądź odpowiednio świadectwo kwalifikacyjne potwierdzające spełnianie wymogów kwalifikacyjnych określonych dla osób prowadzących usługowo księgi rachunkowe - główny księgowy,

- Osoby upoważnionej stosownym dokumentem do wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie kierowania budową lub innymi robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno - budowlanej bez ograniczeń, będącej czynnym członkiem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – inspektor nadzoru inwestorskiego,

- Osoby upoważnionej stosownym dokumentem do wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie kierowania budową lub innymi robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, wodociągowych i kanalizacyjnych, będącej czynnym członkiem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – inspektor nadzoru inwestorskiego,

- Osoby upoważnionej stosownym dokumentem do wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie kierowania budową lub innymi robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych bez ograniczeń, będącej czynnym członkiem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa – inspektor nadzoru inwestorskiego.

**UWAGA:** Użyte w powyższych odnośnikach określenie „bez ograniczeń” należy odnosić do zakresu wykonywania samodzielnej funkcji technicznej w budownictwie odpowiadającego zakresowi zawartemu w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 11 września 2014 roku w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (Dz. U. z 2014 roku poz. 1278).

Zamawiający, określając wymogi dla każdej osoby w zakresie posiadanych uprawnień budowlanych, dopuszcza odpowiadające im uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów oraz odpowiadające im uprawnienia wydane obywatelom państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem art. 12a i innych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 roku poz. 1202 ze zm.) oraz ustawy z dnia 22 grudnia 2015 roku o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz. U. z 2018 r., poz. 2272 ze zm.).

Zamawiający wymaga od wykonawców wskazania w ofercie lub we wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu imion i nazwisk osób wykonujących czynności przy realizacji zamówienia wraz z informacją o kwalifikacjach zawodowych lub doświadczeniu tych osób

3. Zgodnie z art. 22a ustawy Wykonawca może w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu, w stosownych sytuacjach oraz w odniesieniu do konkretnego zamówienia, lub jego części, polegać na zdolnościach technicznych lub zawodowych lub sytuacji finansowej lub ekonomicznej innych podmiotów, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nimi stosunków prawnych.

Zgodnie z art. 22a ust. 2 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 tym celu pisemne zobowiązanie tych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia - wzór zobowiązania stanowi załącznik nr 3 do SIWZ.

Zobowiązanie podmiotu trzeciego o którym mowa w ust. 2 powinno być złożone w **formie oryginału**.

4. Jeżeli zdolności techniczne podmiotu, na zasobach którego polega wykonawca, nie potwierdzają spełnienia przez wykonawcę warunków udziału w postępowaniu lub zachodzą wobec tych podmiotów podstawy wykluczenia, zamawiający żąda, aby wykonawca w terminie określonym przez zamawiającego:

a) zastąpił ten podmiot innym podmiotem lub podmiotami  
lub

b) zobowiązał się do osobistego wykonania odpowiedniej części zamówienia, jeżeli wykaże wymagane zdolności techniczne lub zawodowe lub sytuację finansową lub ekonomiczną odpowiednio innych podmiotów lub własne.

5. Ocena spełniania w/w warunków dokonana zostanie zgodnie z formułą „**spełnia / nie spełnia**”, w oparciu o informacje zawarte w złożonych dokumentach. Z treści załączonych dokumentów musi wynikać jednoznacznie, iż w/w warunki Wykonawca spełnił.

#### **5a. Podstawy wykluczenia, o których mowa w art. 24 ust. 5 USTAWY PZP**

Zamawiający nie przewiduje stosowania przesłanek wykluczenia Wykonawcy określonych w art. 24 ust. 5 ustawy Pzp.

#### **6. Wykaz oświadczeń lub dokumentów, potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu oraz brak podstaw wykluczenia**

1. Do oferty każdy wykonawca musi dołączyć:

1) aktualne na dzień składania ofert oświadczenie o braku podstaw do wykluczenia – **załącznik nr 1a do SIWZ**.

Informacje zawarte w oświadczeniu będą stanowić wstępne potwierdzenie, że wykonawca nie podlega wykluczeniu;

2) aktualne na dzień składania ofert oświadczenie o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu – **załącznik nr 1b do SIWZ**.

Informacje zawarte w oświadczeniu będą stanowić wstępne potwierdzenie, że wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu.

**UWAGA: W przypadku wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia oświadczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 składa każdy z wykonawców osobno.**

3) Wykonawca, który powołuje się na zasoby innych podmiotów, w celu wykazania braku

istnienia wobec nich podstaw wykluczenia oraz spełniania – w zakresie, w jakim powołuje się na ich zasoby – warunków udziału w postępowaniu **zamieszcza informacje o tych podmiotach w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2.**

4) W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3) Wykonawca winien dołączyć do oferty zobowiązanie podmiotu trzeciego.

5) **UWAGA: Wykonawca wraz z ofertą składa oświadczenie Wykonawcy w zakresie wypełnienia obowiązków informacyjnych przewidzianych w art. 13 lub art. 14 RODO- Załącznik nr 5 do SIWZ.**

2. Zamawiający przed udzieleniem zamówienia, **wezwie** wykonawcę, którego oferta zostanie najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 dni, aktualnych na dzień ich złożenia oświadczeń i dokumentów:

1) informacji z Krajowego Rejestru Karnego w zakresie określonym w art. 24 ust. 1 pkt 13, 14 i 21 ustawy wystawionej nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert albo wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu;

2) wykazu usług, o których mowa w rozdziale 5 ust. 2 pkt 3 a SIWZ – **zał. nr 1c do siwz** wraz z podaniem ich rodzaju, wartości, daty, miejsca wykonania oraz podmiotów, na rzecz których dostawy te zostały wykonane, z załączeniem dowodów określających czy dostawy te zostały wykonane należycie. Dowodami mogą być w szczególności referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego dostawy były wykonywane;

3) wykazu osób, o których mowa w rozdziale 5 ust. 2 pkt 3 b SIWZ wraz z informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami – **zał. nr 1d do siwz**;

4) oświadczenia na temat wykształcenia i kwalifikacji zawodowych wykonawcy lub kadry kierowniczej wykonawcy - **zał. nr 1e do SIWZ.**

3. Jeżeli Wykonawca, wskazując spełnienie warunków, o których mowa w art. 22 ust. 1 ustawy polega na zasobach innych podmiotów na zasadach określonych w art. 22a ustawy Wykonawca, o którym mowa w ust. 2 Rozdz. 6 SIWZ przedstawi w odniesieniu do tych podmiotów **dokumenty o których mowa w ust. 2 pkt 1.**

4. Jeżeli Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentów, o których mowa w ust. 2:

1) pkt 1 - składa informację z odpowiedniego rejestru albo, w przypadku braku takiego rejestru, inny równoważny dokument wydany przez właściwy organ sądowy lub administracyjny kraju, w którym wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania lub miejsce zamieszkania ma osoba, której dotyczy informacja albo dokument, w zakresie określonym w art. 24 ust. 1 pkt 13, 14 i 21;

Dokumenty, o których mowa w ust. 4 pkt 1 powinny być wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.

5. 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. 4, zastępuje się je dokumentem zawierającym odpowiednio oświadczenie wykonawcy, ze 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. Przepis ust. 5 stosuje się odpowiednio.

6. W przypadku wątpliwości co do treści dokumentu złożonego przez wykonawcę, zamawiający może zwrócić się do właściwych organów odpowiednio kraju, w którym wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania lub miejsce zamieszkania ma osoba, której dokument dotyczy, o udzielenie niezbędnych informacji dotyczących tego dokumentu.

7. Na podstawie art. 26 ust. 6 ustawy Wykonawca nie jest obowiązany do złożenia oświadczeń lub dokumentów potwierdzających okoliczności, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 i 3, jeżeli zamawiający posiada oświadczenia lub dokumenty dotyczące tego wykonawcy lub może je uzyskać za pomocą bezpłatnych i ogólnodostępnych baz danych, w szczególności rejestrów publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 900)

8. Jeżeli jest to niezbędne do zapewnienia odpowiedniego przebiegu postępowania o udzielenie zamówienia, zamawiający 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 lub kryteria selekcji, a jeżeli zachodzą uzasadnione podstawy do uznania, że złożone uprzednio oświadczenia lub dokumenty nie są już aktualne, do złożenia aktualnych oświadczeń lub dokumentów.

9. Wykonawca, w terminie 3 dni od dnia zamieszczenia na stronie internetowej informacji, o której mowa w art. 86 ust. 5 ustawy Pzp, przekaze Zamawiającemu oświadczenie o przynależności lub braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej, o której mowa w art. 24 ust. 1 pkt 23 ustawy PZP. Wraz ze złożeniem oświadczenia, wykonawca może przedstawić dowody, że powiązania z innym wykonawcą nie prowadzą do zakłócenia konkurencji w postępowaniu o udzielenie zamówienia.

10. Wyżej wymienione dokumenty mogą być złożone w formie oryginałów lub kserokopii potwierdzonych za zgodność przez wykonawcę z dopiskiem "za zgodność z oryginałem", opatrzone datą ich potwierdzenia oraz czytelnym podpisem osoby dokonującej tego potwierdzenia. Oświadczenia woli winny zostać złożone w formie oryginału.

Dokumenty sporządzone w języku obcym są składane wraz z tłumaczeniem na język polski, poświadczane przez wykonawcę.

**7. Informacje o sposobie porozumiewania się zamawiającego z wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń lub dokumentów, a także wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z wykonawcami**

1. W postępowaniu o udzielenie zamówienia oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Zamawiający i Wykonawcy przekazują pisemnie.

Pytania i wszelka korespondencja powinna być kierowane na adres siedziby Zamawiającego:

**Urząd Miejski w Orzyszu, ul. Rynek 3, 12-250 Orzysz.**

Zamawiający dopuszcza porozumiewanie się faksem pod numerem (87) 307 09 50 lub drogą elektroniczną [um@orzysz.pl](mailto:um@orzysz.pl)

2. Osobami ze strony zamawiającego upoważnionymi do kontaktowania się z wykonawcami są:

– Katarzyna Owczarek – Naczelnik, e-mail: [katarzyna.owczarek@um.orzysz](mailto:katarzyna.owczarek@um.orzysz)

3. Wykonawca na podstawie art. 38 ustawy może zwrócić się do zamawiającego o wyjaśnienie treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia. Zamawiający jest obowiązany udzielić wyjaśnień niezwłocznie, jednak nie później niż:

- na 2 dni przed upływem terminu składania ofert – pod warunkiem że wniosek o wyjaśnienie treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia wpłynął do zamawiającego nie później niż do końca dnia, w którym upływa połowa wyznaczonego terminu składania ofert.

Jeżeli wniosek o wyjaśnienie treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia wpłynął po upływie terminu składania wniosku, o którym mowa powyżej, lub dotyczy udzielonych wyjaśnień, zamawiający może udzielić wyjaśnień albo pozostawić wniosek bez rozpoznania.



Przedłużenie terminu składania ofert nie wpływa na bieg terminu składania wniosku, o którym mowa powyżej.

4. Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami Zamawiający przekazuje Wykonawcom, którym przekazał specyfikację, bez ujawniania źródła zapytania, a jeżeli specyfikacja udostępniana jest na stronie internetowej, zamieszcza na tej stronie ([www.bip.orzysz.pl](http://www.bip.orzysz.pl)) w zakładce Przetargi.

## 8. Wymagania dotyczące wadium

1. Wykonawca w terminie **do upływu terminu składania ofert** wniesie wadium w wysokości: **4 000,00 zł (słownie: cztery tysiące złotych)**

2. Wadium może być wnoszone w jednej lub kilku formach:

- pieniądza,
- poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo – kredytowej, z tym że poręczenie kasy musi być zawsze poręczeniem pieniężnym,
- gwarancjach bankowych,
- gwarancjach ubezpieczeniowych,
- poręczeniach udzielonych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt. 2 ustawy z 9.11.2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 110)

3. Wadium wnoszone w pieniądzu należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy zamawiającego w Warmińsko-Mazurskim Bank Spółdzielczy o/ Orzysz nr 02 9364 0000 2003 0001 9817 0007 do upływu terminu składania ofert.

W tytule przelewu należy podać nazwę Wykonawcy oraz dopisek Wadium – Przetarg nieograniczony „Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości Gminy Orzysz w okresie od 01.08.2019 r. do 31.07.2022 r.”

**Wadium wnoszone przelewem (art. 45 ust. 7 ustawy pzp) uważa się za wniesione w terminie jeżeli wpłynie na konto UM w Orzyszu przed upływem terminu składania ofert.**

### **Uwaga:**

*Wadium w pieniądzu należy wnosić ściśle z dyspozycją art. 45 ust. 7 ustawy Prawo zamówień publicznych, tzn. „przelewem na rachunek bankowy wskazany przez zamawiającego”. W myśl art. 63. ust. 3 pkt.1 ustawy Prawo bankowe z dnia 29 sierpnia 1997 (t.j. Dz. U z 2017 r., poz. 1876 ze zm.) polecenie przelewu jest jedną z form rozliczenia bezgotówkowego. Zgodnie z art. 63c Prawa bankowego polecenie przelewu stanowi udzieloną bankowi dyspozycję dłużnika obciążenia jego rachunku określoną kwotą i uznania tą kwotą rachunku wierzyciela. Oznacza to, że wpłata gotówkowa wadium wnoszona na pocztę lub w banku nie stanowi polecenia przelewu w rozumieniu wyżej cytowanych artykułów.*

4. Wadium wnoszone w innej formie niż w pieniądzu Wykonawca, przed złożeniem oferty w Punkcie Obsługi Interesanta pok. nr 004, musi dostarczyć w formie „**ORYGINAŁU**” do Wydziału Pozyskiwania Środków, Strategii i Rozwoju pok. nr 12 lub „**ORYGINAŁ**” w odrębnej kopercie dołączyć do koperty zawierającej ofertę przetargową Wykonawcy. W przypadku, gdy „**ORYGINAŁ**” zostanie w trwały sposób dołączony do złożonej oferty Zamawiający nie będzie mógł zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych zwrócić dokumentu, ponieważ stanowił on będzie integralną część oferty. Z treści gwarancji winno wynikać bezwarunkowe, na pierwsze pisemne żądanie zgłoszone przez Zamawiającego w terminie związania ofertą, zobowiązanie Gwaranta do wypłaty

Zamawiającemu pełnej kwoty wadium w okolicznościach określonych w art. 46 ust. 4 a i 5 ustawy Prawo zamówień publicznych.

## **9. Termin związania ofertą**

Wykonawca pozostaje związany ofertą przez okres 30 dni. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert. Dzień ten jest pierwszym dniem terminu związania z ofertą.

## **10. Opis sposobu przygotowywania ofert**

### **A. Przygotowanie oferty**

1. Wykonawca zobowiązany jest zapoznać się z wszystkimi rozdziałami oraz załącznikami składającymi się na specyfikację istotnych warunków zamówienia.
2. Każdy Wykonawca może przedłożyć tylko jedną ofertę. Wykonawca winien złożyć ofertę na formularzu ofertowym Zamawiającego stanowiącym Załącznik nr 1 do SIWZ
3. Wykonawca poniesie wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty, z zastrzeżeniem sytuacji, o której mowa w art. 93 ust. 4 ustawy Pzp
4. Oferta wraz z wymaganymi dokumentami i oświadczeniami powinna być sporządzona w języku polskim z zachowaniem formy pisemnej. Wszelkie oświadczenia, wykazy oraz inne informacje wymagane SIWZ Wykonawcy mogą składać na własnych drukach. Treść druków własnych przygotowanych przez Wykonawcę musi być zgodna z treścią załączników opracowanych przez stronę Zamawiającą.
5. **Oferta i oświadczenia muszą być podpisane przez osobę/y uprawnioną/e lub upoważnioną/e do składania oświadczeń woli w imieniu Wykonawcy, pozostałe dokumenty wymagane przez SIWZ, w tym kopie poświadczone za zgodność z oryginałem muszą być czytelnie podpisane, przez osobę/y upoważnioną/e do składania oświadczeń woli w imieniu Wykonawcy.**
6. Pełnomocnictwo do złożenia oferty, o ile prawo do podpisania oferty nie wynika z innych dokumentów złożonych wraz z ofertą. Treść pełnomocnictwa musi jednoznacznie określać czynności, co do wykonania, których pełnomocnik jest upoważniony. Pełnomocnictwo musi być przedstawione w oryginale lub kopii, której zgodność z oryginałem poświadczono notarialnie.
7. Za osoby uprawnione do składania oświadczeń woli, w imieniu wykonawców uznaje się:
  - a) osoby wykazane w prowadzonych przez sądy w rejestrach spółdzielni lub rejestrach przedsiębiorstw,
  - b) osoby wskazane w zaświadczeniach o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,
  - c) osoby legitymujące się odpowiednim pełnomocnictwem udzielonym przez osoby, o których mowa powyżej, w przypadku podpisania oferty przez pełnomocnika wykonawcy, pełnomocnictwo musi być dołączone do oferty.
  - d) w przypadku gdy wykonawca prowadzi działalność w formie spółki cywilnej, a oferta nie będzie podpisana przez wszystkich wspólników, wykonawca zobowiązany jest dołączyć do oferty odpowiednie pełnomocnictwa udzielone przez pozostałych wspólników.Upoważnienie / pełnomocnictwo do ich podpisania musi być dołączone do oferty w formie oryginału, o ile nie wynika ono z innych dokumentów załączonych przez Wykonawcę.
8. Wszelkie poprawki naniesione przez Wykonawcę winny być czytelnie podpisane przez osoby podpisujące ofertę wraz ze wskazaniem daty kiedy zostały naniesione zmiany.

### **B. Oferta wspólna - konsorcjum**

1. Wykonawcy składający ofertę wspólną ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu albo do reprezentowania ich w postępowaniu i zawarcia umowy. Do oferty należy załączyć pełnomocnictwo dla ustanowionego pełnomocnika.

2. Pełnomocnik pozostaje w kontakcie z Zamawiającym w toku postępowania: zwraca się do zamawiającego z wszelkimi sprawami i do niego zamawiający kieruje informacje, korespondencję, itp.

3. Oferta wspólna, składana przez dwóch lub więcej wykonawców, powinna spełniać następujące wymagania:

1) oferta wspólna powinna być sporządzona zgodnie z SIWZ

2) sposób składania oświadczeń i dokumentów w ofercie wspólnej:

a) wykonawcy składają jedną ofertę do której załączone będą oświadczenia i dokumenty, o których mowa w rozdziale 6 ust. 1 SIWZ - oświadczenia o braku podstaw do wykluczenia oraz spełniania warunków udziału w postępowaniu składa każdy z wykonawców osobno;

b) w przypadku, o którym mowa w rozdziale 6 ust. 2 wykonawca winien przedłożyć dokumenty i oświadczenia wymienione w rozdziale 6 ust. 2 pkt. 1-4 dotyczące każdego partnera konsorcjum osobno;

c) oświadczenie, o którym mowa w rozdziale 6 ust. 12 składa każdy z wykonawców osobno;

d) oświadczenia i dokumenty wspólne takie jak np.: oferta cenowa, składa pełnomocnik wykonawców w imieniu wszystkich wykonawców składających ofertę wspólną;

e) oferta musi być podpisana w taki sposób, by prawnie zobowiązywała wszystkich wykonawców występujących wspólnie;

f) wszyscy partnerzy będą ponosić odpowiedzialność solidarną za wykonanie umowy zgodnie z jej postanowieniami;

g) wszelka korespondencja dokonywana będzie wyłącznie z podmiotem występującym jako reprezentant (pełnomocnik) pozostałych.

Uwaga: warunki, o których mowa w rozdziale 5 SIWZ (warunki uczestnictwa w przetargu) podmioty składające ofertę wspólną jako konsorcjum mogą spełniać łącznie.

3) przed podpisaniem umowy (w przypadku wygrania przetargu) wykonawcy składający ofertę wspólną będą mieli obowiązek przedstawić zamawiającemu umowę konsorcjum.

4. Pełnomocnictwo do reprezentowania Wykonawców w postępowaniu albo reprezentowania Wykonawców w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego – dotyczy tylko Wykonawców wspólnie ubiegających się o uzyskanie zamówienia. Pełnomocnictwo musi być przedstawione w oryginale lub kopii, której zgodność z oryginałem poświadczono notarialnie.

## **11. Miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert**

1. Oferty muszą być złożone w siedzibie **Zamawiającego:**

Urząd Miejski w Orzyszu,

ul. Rynek 3,

12-250 Orzysz,

Punkt Obsługi Interesanta (pok. 004),

**w terminie do dnia 17.05.2019 roku, do godziny 12:00.**

**O zachowaniu terminu decyduje data i godzina wpływu oferty do siedziby Zamawiającego.**

2. Ofertom będą nadawane numery wg kolejności wpływu.

3. Wykonawca może, przed upływem terminu do składania ofert, zmienić lub wycofać ofertę.

1) Wykonawca może wprowadzić zmiany do złożonej oferty pod warunkiem, że Zamawiający otrzyma pisemne zawiadomienie o wprowadzeniu zmian przed terminem składania ofert. Powiadomienie o wprowadzeniu zmian musi być złożone według takich samych zasad, jak składana oferta tj. w kopercie odpowiednio oznakowanej napisem "ZMIANA". Koperty oznaczone "ZMIANA" zostaną otwarte przy otwieraniu oferty Wykonawcy, który wprowadził zmiany i po stwierdzeniu poprawności procedury dokonywania zmian, zostaną dołączone do oferty.

2) Wykonawca ma prawo przed upływem terminu składania ofert wycofać się z postępowania poprzez złożenie pisemnego powiadomienia, według tych samych zasad jak wprowadzanie zmian z napisem na kopercie "WYCOFANIE". Koperty wycofywanych ofert nie będą otwierane.

4. Oferta otrzymana przez Zamawiającego po terminie składania ofert zostanie zwrócona Wykonawcy bez otwierania.

5. Zamawiający informuje, iż zgodnie z art. 8 w zw. z art. 96 ust. 3 ustawy PZP oferty składane w postępowaniu o zamówienie publiczne są jawne i podlegają udostępnieniu od chwili ich otwarcia, z wyjątkiem informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 419) jeśli Wykonawca w terminie składania ofert zastrzegł, że nie mogą one być udostępniane i jednocześnie wykazał, iż zastrzeżone informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa.

6. Zamawiający zaleca, aby informacje zastrzeżone, jako tajemnica przedsiębiorstwa były przez Wykonawcę złożone w oddzielnej wewnętrznej kopercie z oznakowaniem „tajemnica przedsiębiorstwa”, lub spięte (zszyte) oddzielnie od pozostałych, jawnych elementów oferty. Brak jednoznacznego wskazania, które informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa oznaczać będzie, że wszelkie oświadczenia i zaświadczenia składane w trakcie niniejszego postępowania są jawne bez zastrzeżeń.

7. Ofertę należy umieścić w zamkniętym opakowaniu, uniemożliwiającym odczytanie zawartości bez uszkodzenia tego opakowania. Opakowanie winno być oznaczone nazwą (firmą) i adresem Wykonawcy, zaadresowane na adres **Urząd Miejski w Orzyszu, ul. Rynek 3, 12-250 Orzysz** oraz opisana:

Nazwa i adres  
Wykonawcy  
ewentualnie  
pieczęć

**Urząd Miejski w Orzyszu  
ul. Rynek 3  
12-250 Orzysz**

### **OFERTA**

**Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości Gminy Orzysz w okresie  
od 01.08.2019 r. do 31.07.2022 r.**

**Nie otwierać przed 17.05.2019 r., do godziny 12:05**

8. Publiczna sesja otwarcia ofert odbędzie się w siedzibie Zamawiającego: Urząd Miejski w Orzyszu, **Sala Posiedzeń (sala nr 113) 17.05.2019 r. o godzinie 12:05.**

9. Zamawiający bezpośrednio przed otwarciem pierwszej z ofert uczestnikom sesji otwarcia ofert poda kwotę, jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.

## **12. Opis sposobu obliczania ceny**

1. Wykonawca poda cenę ofertową na formularzu oferty, zgodnie z **załącznikiem nr 1** do SIWZ.

2. Podana cena ofertowa musi zawierać wszystkie koszty związane z realizacją zamówienia, wynikające z opisu przedmiotu zamówienia – **cena ryczałtowa**. Cena ta będzie stała i nie może się zmienić, z wyjątkiem przypadków opisanych we wzorze umowy stanowiącym załącznik nr 2 do SIWZ.

3. Cena oferty uwzględnia wszystkie zobowiązania, musi być podana w PLN cyfrowo i słownie, z wyodrębnieniem należnego podatku VAT - jeżeli występuje. Ceną w rozumieniu

przepisów art. 3 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 9 maja 2014 r. o informowaniu o cenach towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 178) jest wartość wyrażona w jednostkach pieniężnych, którą Zamawiający (kupujący) jest obowiązany zapłacić Wykonawcy (przedsiębiorcy) za towar lub usługę. W cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług lub podatkiem akcyzowym. Przez cenę rozumie się również stawkę taryfową.

4. Cena podana w ofercie powinna obejmować wszystkie koszty i składniki związane z wykonaniem zamówienia

5. Cena może być tylko jedna. Cena nie ulega zmianie przez okres ważności oferty (związania ofertą).

6. Obliczenie końcowej ceny ofertowej brutto należy dokonać z dokładnością do 1 grosza (2 miejsca po przecinku). Kwotę brutto oferty należy podać cyfrowo oraz słownie. Cena powinna zawierać należny podatek VAT. Prawidłowe ustalenie stawki należnego podatku VAT należy do obowiązków Wykonawcy, zgodnie z przepisami ustawy o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym.

7. Cenę za wykonanie przedmiotu zamówienia należy przedstawić w „Formularzu ofertowym” stanowiącym załącznik do niniejszej specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

8. Wykonawca winien uwzględnić w obliczeniu ceny ofertowej warunki realizacji wynikające ze specyfikacji przedmiotu zamówienia i doświadczenie własne wynikające z realizacji podobnych dostaw, wymogi dokumentacji przetargowej w szczególności zawarte w umowie oraz w odpowiedziach na pytania umieszczone na stronie internetowej w trakcie procedury przetargowej.

9. Cena podana w ofercie powinna obejmować wszystkie nakłady, koszty i składniki związane z wykonaniem kompletnego zamówienia, pozwalające osiągnąć cel oznaczony w umowie

### **13. Opis kryteriów, którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem wag tych kryteriów i sposobu oceny ofert**

1. Zamawiający udzieli zamówienia wykonawcy, którego oferta odpowiada zasadom określonym w ustawie prawo zamówień publicznych oraz w specyfikacji istotnych warunków zamówienia i została uznana za najkorzystniejszą (uzyska największą liczbę punktów przyznanych według kryteriów wyboru oferty określonych w niniejszej specyfikacji).

2. Kryteria wyboru ofert będą oceniane według poniższych „wag” (znaczenia).

#### **2.1 CENA - 60%**

Przy ocenie wysokości proponowanej ceny najwyżej będzie punktowana oferta proponująca najniższą cenę za wykonanie przedmiotu zamówienia, pozostałe oferty będą przeliczane wg wzoru:

$$\text{CENA} = \frac{\text{Cena najniższej oferty (zł)}}{\text{Cena oferty badanej (zł)}} \times 100,00 \text{ pkt.} \times 60\%$$

Cena ofertowa brutto za wykonanie usługi.

Maksymalna ilość punktów do uzyskania w kryterium CENA to 60 pkt.

## **2.2 DOŚWIADCZENIE PERSONELU – 20 %**

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

DP=20% (waga 20 punktów)

| Okres zarządzania | punkty     |
|-------------------|------------|
| poniżej 2 lat     | 0 punktów  |
| 2 lata do 3 lat   | 5 punktów  |
| od 3 do 5 lat     | 10 punktów |
| od 5 do 10 lat    | 15 punktów |
| powyżej 10 lat    | 20 punktów |

Maksymalna ilość punktów do uzyskania w kryterium DOŚWIADCZENIE PERSONELU to 20 pkt.

## **2.3 DOSTĘPNOŚĆ BIURA OBSŁUGI – 20 %**

Kryterium punktowane będzie w następujący sposób:

$$\text{DB} = \frac{\text{Do}}{\text{D max}} \times 20 \text{ pkt}$$

gdzie:

**DB**– ilość punktów przyznana ofercie za dostępność biura obsługi

**Do** - ilość dni dostępności biura zaproponowana w ofercie

**D max** – maksymalna ilość dni zaproponowana w złożonych ofertach

Dostępność należy określić w dniach. Przy czym minimalna ilość dni to 4, a maksymalna 6, przez co najmniej 8 godzin dziennie.

Maksymalna liczba punktów jaką może uzyskać Wykonawca w kryterium „dostępność biura obsługi” wynosi 20 pkt.

3. Łączna ilość punktów oferty stanowi sumę ilości punktów przyznanych w kryterium „CENA”, ilości punktów przyznanych w kryterium „DOŚWIADCZENIE PERSONELU” oraz ilości punktów przyznanych w kryterium „DOSTĘPNOŚĆ BIURA OBSŁUGI”. Oferta, która otrzyma największą łączną ilość punktów zostanie uznana za najkorzystniejszą.

4. Wyliczenia punktów będą dokonywane z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, według zasady matematycznej, iż wartości 1-4 zaokrągla się w dół, a wartości 5-9 zaokrągla się w górę.

5. Zamawiający, informuje niezwłocznie wykonawców, którzy złożyli oferty o:

1) wyborze najkorzystniejszej oferty, podając nazwę albo imię i nazwisko, siedzibę albo miejsce zamieszkania i adres, jeżeli jest miejscem wykonywania działalności wykonawcy, którego ofertę wybrano, oraz nazwy albo imiona i nazwiska, siedziby albo miejsca zamieszkania i adresy, jeżeli są miejscami wykonywania działalności wykonawców, którzy złożyli oferty, a także punktację przyznaną ofertom w każdym kryterium oceny ofert i łączną punktację,

2) wykonawcach, którzy zostali wykluczeni podając uzasadnienie faktyczne i prawne,

3) wykonawcach, których oferty zostały odrzucone, powodach odrzucenia oferty, a w przypadkach, o których mowa w art. 89 ust. 4 i 5, braku równoważności lub braku spełniania wymagań dotyczących wydajności lub funkcjonalności,

4) unieważnieniu postępowania – podając uzasadnienie faktyczne i prawne.

6. Niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty zamawiający zamieści informację, o której mowa w ust. 3 pkt. 1, zamieszcza na tej stronie ([www.bip.orzyszp.pl](http://www.bip.orzyszp.pl)) w zakładce „Przetargi” oraz w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie.

**14. Informacje o formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego**

1. Umowa w sprawie zamówienia publicznego zawarta zostanie z uwzględnieniem postanowień wynikających z art. 94 ustawy oraz postanowień niniejszej SIWZ.
2. Zamawiający podpisze umowę z Wykonawcą, który przedłoży najkorzystniejszą ofertę z punktu widzenia kryterium przyjętego w niniejszej specyfikacji.
3. W przypadku gdyby wyłoniona w prowadzonym postępowaniu oferta została złożona przez dwóch lub więcej wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia publicznego zamawiający zażąda umowy regulującej współpracę tych podmiotów przed przystąpieniem do podpisania umowy o zamówienie publiczne.
4. Na podstawie art. 94 ust. 3 ustawy w przypadku kiedy Wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego, zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert, bez przeprowadzania ich ponownego badania i oceny, chyba że zachodzą przesłanki unieważnienia postępowania, o których mowa w art. 93 ust.1.

**15. Istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy w sprawie zamówienia publicznego, ogólne warunki umowy albo wzór umowy, jeżeli zamawiający wymaga od wykonawcy, aby zawarł z nim umowę w sprawie zamówienia publicznego na takich warunkach**

1. Postanowienia umowy zawarto w projekcie umowy, który stanowi załącznik numer 2 do niniejszej SIWZ.
2. Zamawiający przewiduje zmiany postanowień umowy, w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru oferty, z zastrzeżeniem, że zmiana umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obydwu stron wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności, jeżeli służyć będzie należytemu wykonaniu umowy.
3. Zamawiający zastrzega możliwość wprowadzenia istotnych zmian postanowień zawartej umowy. W szczególności postanowienia umowy mogą ulec zmianie w następującym zakresie oraz na następujących warunkach:
  - 1) zmiany dotyczą realizacji dodatkowych usług od dotychczasowego wykonawcy, nieobjętych zamówieniem podstawowym, o ile stały się niezbędne i zostały spełnione łącznie następujące warunki:
    - a) zmiana wykonawcy nie może zostać dokonana z powodów ekonomicznych lub technicznych, w szczególności dotyczących zamienności lub interoperacyjności sprzętu, usług lub instalacji, zamówionych w ramach zamówienia podstawowego,
    - b) zmiana wykonawcy spowodowałaby istotną niedogodność lub znaczne zwiększenie kosztów dla Zamawiającego,
    - c) wartość każdej kolejnej zmiany nie przekracza 50% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie lub umowie ramowej,
  - 2) zostały spełnione łącznie następujące warunki:
    - a) konieczność zmiany umowy spowodowana jest okolicznościami, których Zamawiający, działając z należytą starannością, nie mógł przewidzieć,
    - b) wartość zmiany nie przekracza 50% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie lub umowie ramowej,
  - 3) Wykonawcę, któremu Zamawiający udzielił zamówienia, ma zastąpić nowy Wykonawca w wyniku połączenia, podziału, przekształcenia, upadłości, restrukturyzacji lub nabycia dotychczasowego Wykonawcy lub jego przedsiębiorstwa, o ile nowy Wykonawca spełnia

---

warunki udziału w postępowaniu, nie zachodzą wobec niego podstawy wykluczenia oraz nie pociąga to za sobą innych istotnych zmian umowy,

4) łączna wartość zmian jest mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 i jest mniejsza od 10% wartości zamówienia określonej pierwotnie w umowie w przypadku zamówień na usługi

4. Zamawiający zastrzega możliwość wprowadzenia istotnych zmian postanowień zawartej umowy. W szczególności postanowienia umowy mogą ulec zmianie w następującym zakresie oraz na następujących warunkach:

1) zwiększenie lub zmniejszenie zakresu przedmiotu zamówienia. W takim przypadku przewiduje się zwiększenie lub zmniejszenie wynagrodzenia wykonawcy na podstawie cen jednostkowych wskazanych w ofercie wykonawcy lub w inny sposób, proporcjonalnie do zwiększenia lub zmniejszenia zakresu przedmiotu zamówienia

2) ograniczenie przedmiotu zamówienia w przypadku zaistnienia uzasadnionych okoliczności, w których zbędne będzie wykonanie danej części zamówienia. W takim przypadku przewiduje się obniżenie wynagrodzenia wykonawcy na podstawie cen jednostkowych wskazanych w ofercie wykonawcy lub w inny sposób, proporcjonalnie do ograniczenia przedmiotu zamówienia

3) zmiana terminu wykonania zamówienia w następujących przypadkach:

a) zmiany będące następstwem okoliczności leżących po stronie Zamawiającego, w szczególności: wstrzymanie realizacji umowy przez Zamawiającego, działań osób po stronie Zamawiającego, które spowodują przerwanie lub czasowe zawieszenie realizacji zamówienia;

b) zmiany będące następstwem działań osób trzecich lub organów władzy publicznej, które spowodują przerwanie lub czasowe zawieszenie realizacji zamówienia;

c) gdy zajdzie konieczność wykonania usług dodatkowych, które będą niezbędne do prawidłowego wykonania i zakończenia prac objętych umową podstawową;

W przypadku wystąpienia którejkolwiek z okoliczności wymienionych powyżej termin wykonania umowy może ulec odpowiedniemu przedłużeniu, o czas niezbędny do zakończenia wykonywania jej przedmiotu w sposób należyty.

4) zaistnienie okoliczności leżących po stronie Zamawiającego, w szczególności spowodowanych sytuacją finansową, zdolnościami płatniczymi lub warunkami organizacyjnymi; zmianie może ulec termin realizacji zamówienia,

5) sposób wykonania przedmiotu zamówienia, w szczególności gdy zmiana sposobu realizacji zamówienia wynika ze zmian w obowiązujących przepisach prawa bądź wytycznych mających wpływ na wykonanie zamówienia,

6) warunki oraz termin płatności, w szczególności w przypadku konieczności uwzględnienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy o udzielenie zamówienia publicznego, jak również w przypadku gdy ze względu na interes Zamawiającego zmiana warunków oraz terminu płatności jest konieczna,

7) zmiany w zakresie płatności i wynagrodzenia - zmiany terminów płatności wynikające z wszelkich uzasadnionych (koniecznych) zmian wprowadzanych do umowy;

8) inne przyczyny zewnętrzne niezależne od Zamawiającego oraz Wykonawcy, skutkujące niemożliwością prowadzenia działań w celu wykonania umowy, które Zamawiający uzna za uzasadniające zmianę terminu.

9) pozostałe okoliczności powodujące możliwość zmiany umowy:

a) siła wyższa uniemożliwiająca wykonanie przedmiotu umowy zgodnie z SIWZ;

Przez okoliczność siły wyższej Strony rozumieją zdarzenie zewnętrzne o charakterze nadzwyczajnym, którego nie można było przewidzieć ani jemu zapobiec, obejmujące w szczególności wojny, epidemii, pożaru, działania wojenne (bez względu na to czy wojna została wypowiedziana), inwazje, działania wrogów zagranicznych; rebelie, terroryzm, rewolucje, powstania, przewroty wojskowe i polityczne wojny domowe; rozruchy



z wyjątkiem tych, które są ograniczone wyłącznie do pracowników Wykonawcy lub jego podwykonawców lub Zamawiającego, działania sił przyrody, w tym nietypowe dla danej pory roku warunki pogodowe, huragany, pioruny itp.

b) rezygnacja przez Zamawiającego z realizacji części przedmiotu umowy. W takim przypadku wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy zostanie pomniejszone, przy czym Zamawiający zapłaci za wszystkie spełnione świadczenia oraz udokumentowane koszty, które Wykonawca poniósł w związku z wynikającymi z umowy planowanymi świadczeniami;

c) zmiana lub rezygnacja z podwykonawcy dotycząca podmiotu wskazanego w ofercie, na którego zasoby wykonawca powoływał się, na zasadach określonych w art. 22a ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w art. 22 ust. 1, Wykonawca jest obowiązany wykazać Zamawiającemu, że proponowany inny podwykonawca lub Wykonawca samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż podwykonawca, na którego zasoby wykonawca powoływał się w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia,

d) w przypadku zgłoszenia przez Wykonawcę zamiaru zmiany sposobu wykonywania umowy poprzez również podwykonawców, przy czym aneks uwzględni wówczas wymogi określone art. 647<sup>1</sup> k.c.

5. Wykonawca zobowiązuje się niezwłocznie poinformować Zamawiającego oraz inspektora nadzoru o zaistnieniu przesłanek stanowiących potrzebę zmiany umowy.

#### **16. Pouczenie o środkach ochrony prawnej przysługujących wykonawcy w toku postępowania o udzielenie zamówienia**

1. Wykonawcy, a także innemu podmiotowi, jeżeli ma lub miał interes w uzyskaniu zamówienia oraz poniósł lub może ponieść szkodę w wyniku naruszenia przez Zamawiającego przepisów ustawy Pzp, przysługują środki ochrony prawnej określone w Dziale VI ustawy Pzp. Środki ochrony prawnej wobec ogłoszenia o zamówieniu oraz Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia przysługują również organizacjom wpisanym na listę, o której mowa w art. 154 pkt 5 ustawy Pzp.

2. Odwołanie przysługuje wyłącznie od niezgodnej z przepisami ustawy Pzp czynności Zamawiającego podjętej w postępowaniu o udzielenie zamówienia lub zaniechania czynności, do której Zamawiający jest zobowiązany na podstawie ustawy Pzp.

3. Odwołanie powinno wskazywać czynność lub zaniechanie czynności Zamawiającego, której zarzuca się niezgodność z przepisami ustawy Pzp, zawierać zwięzłe przedstawienie zarzutów, określać żądanie oraz wskazywać okoliczności faktyczne i prawne uzasadniające wniesienie odwołania.

4. Odwołanie wnosi się do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej podpisane bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu lub równoważnego środka, spełniającego wymagania dla tego rodzaju podpisu.

5. Odwołujący przesyła kopię odwołania zamawiającemu przed upływem terminu do wniesienia odwołania w taki sposób, aby mógł on zapoznać się z jego treścią przed upływem tego terminu. Domniemywa się, iż zamawiający mógł zapoznać się z treścią odwołania przed upływem terminu do jego wniesienia, jeżeli przesłanie jego kopii nastąpiło przed upływem terminu do jego wniesienia przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

6. Terminy wniesienia odwołania:

1) w terminie 5 dni od dnia przesłania informacji o czynności zamawiającego stanowiącej podstawę jego wniesienia – jeżeli zostały przesłane w sposób określony w art. 180 ust. 5 zdanie drugie albo w terminie 10 dni – jeżeli zostały przesłane w inny sposób – w przypadku gdy wartość zamówienia jest mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8

2) 5 dni od dnia zamieszczenia ogłoszenia w Biuletynie Zamówień Publicznych lub specyfikacji istotnych warunków zamówienia na stronie internetowej - jeżeli wartość zamówienia jest mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8

3) odwołanie wobec czynności innych niż określone w pkt 1 i pkt 2 w przypadku zamówień, których wartość jest mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 - w terminie 5 dni od dnia, w którym powzięto lub przy zachowaniu należytej staranności można było powziąć wiadomość o okolicznościach stanowiących podstawę jego wniesienia

4) jeżeli Zamawiający nie przesłał Wykonawcy zawiadomienia o wyborze oferty najkorzystniejszej odwołanie wnosi się nie później niż w terminie:

a) 15 dni od dnia zamieszczenia w Biuletynie Zamówień Publicznych,

b) 1 miesiąca od dnia zawarcia umowy, jeżeli zamawiający nie zamieścił w Biuletynie Zamówień Publicznych ogłoszenia o udzieleniu zamówienia

7. Szczegółowe zasady postępowania po wniesieniu odwołania, określają stosowne przepisy Działu VI ustawy Pzp.

8. Na orzeczenie Krajowej Izby Odwoławczej, stronom oraz uczestnikom postępowania odwoławczego przysługuje skarga do sądu.

9. Skargę wnosi się do sądu okręgowego właściwego dla siedziby Zamawiającego, za pośrednictwem Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w terminie 7 dni od dnia doręczenia orzeczenia Krajowej Izby Odwoławczej, przesyłając jednocześnie jej odpis przeciwnikowi skargi. Złożenie skargi w placówce pocztowej operatora znaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku - Prawo Pocztowne (Dz. U z 2012 poz. 1529) jest równoznaczne z jej wniesieniem.

#### **17. Opis części zamówienia**

Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.

#### **18. Umowa ramowa, zamówienia, o których mowa w art. 67 ust. 1 pkt 6 ustawy, oferty wariantowe**

1. Zamawiający **nie przewiduje** zawarcia umowy ramowej.

2. Zamawiający **nie przewiduje** udzielenie zamówień, o których mowa w art. 67 ust. 1 pkt 6 ustawy.

3. Zamawiający **nie dopuszcza** składania ofert wariantowych.

#### **19. Aukcja elektroniczna**

Zamawiający **nie przewiduje** zastosowania w celu wyboru Wykonawcy aukcji elektronicznej.

#### **20. Informacje dotyczące rozliczeń z zamawiającym**

Zamawiający **nie dopuszcza** rozliczeń w walutach obcych.

#### **21. Koszty udziału w postępowaniu o zamówienie publiczne**

Koszty przygotowania i złożenia oferty ponosi Wykonawca z zastrzeżeniem art. 93 ust. 4 ustawy Pzp.

## 22. Standardy jakościowe, o których mowa w art. 91 ust. 2a.

Zamawiający nie określa w opisie przedmiotu zamówienia standardów jakościowych odnoszących się do wszystkich istotnych cech przedmiotu zamówienia w celu zastosowania kryterium ceny o wadze przekraczającej 60 %.

## 23. Oferty w postaci katalogów elektronicznych lub dołączenie do ofert katalogów elektronicznych

Zamawiający **nie dopuszcza** złożenia ofert w postaci katalogów elektronicznych lub dołączenia do ofert katalogów elektronicznych.

## 24. Postanowienia końcowe

Zasady udostępniania dokumentów

1. Uczestnicy postępowania mają prawo wglądu do treści protokołu, wniosków po upływie terminu ich składania oraz ofert w trakcie prowadzonego postępowania z wyjątkiem dokumentów stanowiących załączniki do protokołu (jawne po zakończeniu postępowania) oraz stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji zastrzeżonych przez uczestników postępowania.
2. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych oraz Kodeks cywilny.
3. Zamawiający nie ustala standardów, o których mowa w art. 91 ust. 2a Ustawy.
4. Zamawiający nie stawia wymogu, o którym mowa w art. 36 ust. 2 pkt 14 Ustawy

## 25. Załączniki

Załączniki składające się na integralną część specyfikacji:

1. Formularz oferty (Zał. Nr 1) z załącznikami (Zał. Nr 1a – 1f),
2. Ogólne warunki umowy (Zał. Nr 2),
3. Wzór zobowiązania podmiotu trzeciego (Zał. nr 3),
4. Oświadczenie Wykonawcy w zakresie wypełnienia obowiązków informacyjnych przewidzianych w art. 13 lub art. 14 RODO (Zał. nr 4-5),
5. Nieruchomości w 100 % komunalne (Zał. nr 1 do umowy),
6. Pomieszczenia gospodarcze i garaże (Zał. nr 2 do umowy),
7. Posesje (Zał. Nr 3 do umowy),
8. Nieruchomości gminne we wspólnotach mieszkaniowych (Zał. Nr 4 do umowy),
9. Szczegółowe zasady postępowania w sprawie wykonania § 2 ust. 2 pkt 7 umowy (Zał. Nr 5 do umowy),
10. Karta lokalu (Zał. nr 6 do umowy),
11. Protokół zdawczo-odbiorczy (Zał. nr 7 do umowy),
12. Wykaz należności wobec wspólnot mieszkaniowych (Zał. nr 8 do umowy),
13. Zbiorcze zestawienie należności, dochodów, zaległości, nadpłat (Zał. Nr 9 do umowy).