

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

PRZETARG NIEOGRANICZONY
DLA ZAMÓWIENIA O WARTOŚCI MNIEJSZEJ NIŻ KWOTY OKREŚLONE W PRZEPISACH
WYDANYCH NA PODSTAWIE ART.11 UST.8 USTAWY PRAWO ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH

**Zamówienie pn.: „Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem
nieruchomości miasta i gminy Staszów”**

CPV – 70330000-3 usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy

Zamawiający: Gmina Staszów

1. **Nazwa(firma) oraz adres Zamawiającego:**

Zamawiający - **Gmina Staszów**

Adres:

28-200 Staszów, ul. Opatowska 31,

www.staszow.pl

Kontakt:

tel. (15) 864-83-05

fax (15) 864-32-61/(15) 864-83-04

e-mail: **bpz@staszow.pl**

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. 1ze zm.), dalej RODO, **Zamawiający informuje**, że:

- 1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest: Gmina Staszów, reprezentowana przez Burmistrza Miasta i Gminy Staszów (ul. Opatowska 31, 28-200 Staszów, telefon kontaktowy: 15 864 83 05);
 - 2) Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym mogą się Państwo kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych za pośrednictwem adresu e-mail: **inspektor@cbi24.pl** lub pisemnie na adres Administratora;
 - 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji praw oraz obowiązków wynikających z przepisów prawa (art. 6 ust. 1 lit. c RODO), w celu związanym z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego na: „*Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów*” oraz zawarcia umowy, a podstawą prawną ich przetwarzania jest obowiązek prawny stosowania sformalizowanych procedur udzielania zamówień publicznych spoczywający na Zamawiającym jako jednostce sektora finansów publicznych - ustawa z dnia 29 stycznia 2004 roku - Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 ze zm.) - zwana dalej ustawą Pzp;
 - 4) Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 8 i następną oraz art. 96 ust. 3 ustawy Pzp;
 - 5) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 97 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; przekazane dane będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji celu, dla którego dane te zostały przekazane, a po tym czasie – w zakresie przewidzianym przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa;
 - 6) 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 Pzp;
 - 7) W odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosownie do art. 22 RODO;
 - 8) Posiada Pani/Pan:
 - na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
 - na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych *;
 - na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO **;
 - prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;
 - 9) Nie przysługuje Pani/Panu:
 - w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
 - prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
 - na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.
- * Wyjaśnienie: skorzystanie z prawa do sprostowania nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego ani zmianą postanowień umowy w zakresie niezgodnym z ustawą Pzp oraz nie może naruszać integralności protokołu oraz jego załączników.
- ** Wyjaśnienie: prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego.

Do obowiązków Wykonawcy, ubiegającego się o udzielenie zamówienia publicznego należą m.in. obowiązki wynikające z RODO, w szczególności obowiązek informacyjny przewidziany w **art. 13 RODO** względem osób fizycznych, których dane osobowe dotyczą i od których dane te wykonawca bezpośrednio pozyskał. Jednakże obowiązek informacyjny wynikający z art. 13 RODO nie będzie miał zastosowania, gdy i w zakresie, w jakim osoba fizyczna, której dane dotyczą, dysponuje już tymi informacjami (vide: art. 13 ust. 4 RODO).

Ponadto wykonawca będzie musiał wypełnić obowiązek informacyjny wynikający z **art. 14 RODO** względem osób fizycznych, których dane przekazuje Zamawiającemu i których dane pośrednio pozyskał, chyba że ma zastosowanie co najmniej jedno z wyłączeń, o których mowa w art. 14 ust. 5 RODO.

W celu zapewnienia, że Wykonawca wypełni ww. obowiązki informacyjne oraz ochrony prawnie uzasadnionych interesów osoby trzeciej, której dane zostały przekazane w związku z udziałem w przedmiotowym postępowaniu, Wykonawca składa (o ile dotyczy) stosowne oświadczenie w formularzu oferty, stanowiącym załącznik nr 1 SIWZ.

2. **Tryb udzielenia zamówienia:**

Postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego prowadzone w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku - Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz. 1843 ze zm.) - zwanej dalej Pzp.

Przetarg nieograniczony dla zamówienia o wartości mniejszej niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art.11 ust.8 ustawy Pzp.

Do czynności podejmowanych przez zamawiającego i wykonawców w postępowaniu o udzielenie zamówienia stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1145 ze zm.), jeżeli przepisy ustawy Pzp nie stanowią inaczej.

Uwaga:

Ileokroć w zapisach SIWZ w tym projekcie umowy, zgodnie z zapisami ustawy Pzp, jest mowa o:

- 1) *cenie – należy przez to rozumieć cenę w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 9 maja 2014 r. o informowaniu o cenach towarów i usług (Dz. U. z 2019 poz. 178);*
- 2) *cyklu życia – należy przez to rozumieć wszelkie możliwe kolejne lub powiązane fazy istnienia przedmiotu dostawy, usługi lub roboty budowlanej, w szczególności badanie, rozwój, projektowanie przemysłowe, testowanie, produkcję, transport, używanie, naprawę, modernizację, zmianę, utrzymanie przez okres istnienia, logistykę, szkolenie, zużycie, wyburzenie, wycofanie i usuwanie;*
- 3) *najkorzystniejszej ofercie – należy przez to rozumieć ofertę:*
 - a) *która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny lub kosztu i innych kryteriów odnoszących się do przedmiotu zamówienia publicznego w szczególności w przypadku zamówień w zakresie działalności twórczej lub naukowej, których przedmiotu nie można z góry opisać w sposób jednoznaczny i wyczerpujący lub która najlepiej spełnia kryteria inne niż cena lub koszt, gdy cena lub koszt jest stała*
albo
 - b) *z najniższą ceną lub kosztem, gdy jedynym kryterium oceny jest cena lub koszt;*
- 4) *dostawach – należy przez to rozumieć nabywanie rzeczy oraz innych dóbr, w szczególności na podstawie umowy sprzedaży, dostawy, najmu, dzierżawy oraz leasingu z opcją lub bez opcji zakupu, które może obejmować dodatkowo rozmieszczenie lub instalację;*
- 5) *robotach budowlanych - należy przez to rozumieć wykonanie albo zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 2c lub obiektu budowlanego, a także realizację obiektu budowlanego, za pomocą dowolnych środków, zgodnie z wymaganiami określonymi przez zamawiającego;*
- 6) *obiekcie budowlanym - należy przez to rozumieć wynik całości robót budowlanych w zakresie budownictwa lub inżynierii lądowej i wodnej, który może samoistnie spełniać funkcję gospodarczą lub techniczną;*
- 7) *umowie o podwykonawstwo - należy przez to rozumieć umowę w formie pisemnej o charakterze odpłatnym, której przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane stanowiące część zamówienia publicznego, zawartą między wybranym przez zamawiającego wykonawcą a innym podmiotem (podwykonawcą), a w przypadku zamówień publicznych na roboty budowlane także między podwykonawcą a dalszym podwykonawcą lub między dalszymi podwykonawcami;*
- 8) *usługach - należy przez to rozumieć wszelkie świadczenia, których przedmiotem nie są roboty budowlane lub dostawy;*
- 9) *zamówieniu publicznym - należy przez to rozumieć umowy odpłatne zawierane między zamawiającym a wykonawcą, których przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane;*
- 10) *oznakowaniu – należy przez to rozumieć zaświadczenie, poświadczenie lub każdy inny dokument, potwierdzający, że obiekt budowlany, produkt, usługa, proces lub procedura spełniają określone wymogi;*
- 11) *środkach komunikacji elektronicznej – należy przez to rozumieć środki komunikacji elektronicznej w rozumieniu ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2019 r. poz. 123 i 730).*

3. **Opis przedmiotu zamówienia.**

1. Przedmiot zamówienia: „Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości miasta

2. Przedmiotem niniejszego zamówienia jest organizowanie oraz wykonywanie prac związanych z zarządzaniem i administrowaniem gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi oraz zgodnie z etyką zawodową w odniesieniu do następujących nieruchomości:

- 1) budynki i lokale oraz tereny przyległe do nich, stanowiące w 100 % własność gminy Staszów określone w Załączniku nr 2 do projektu umowy,
- 2) lokale w budynkach stanowiących własność gminy Staszów we Wspólnotach Mieszkaniowych oraz lokale w budynkach stanowiących współwłasność gminy Staszów i osób prywatnych określone w Załączniku nr 3 do projektu umowy,
- 3) pomieszczenia dodatkowe jak komórki i garaże niebędące pomieszczeniami przynależnymi do lokali, określonych w Załączniku nr 4 do projektu umowy

–w zakresie określonym m.in. w Załączniku nr 5 do projektu umowy.

Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje również administrowanie danymi osobowymi w zakresie niezbędnym dla realizacji przedmiotu zamówienia. Zamawiający na podstawie art. 28 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), odrębną umową powierzy Wykonawcy przetwarzanie danych osobowych niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia.

Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących 100% własności gminy Staszów wynosi 7875,96 mkw. (128 lokali w 35 budynkach, w tym: 110 lokali mieszkalnych o powierzchni 4643,15 mkw. i 18 lokali użytkowych o powierzchni 3232,81 mkw.), łączna powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Staszów we Wspólnotach Mieszkaniowych wynosi 1620,92 mkw. (37 lokali w 20 budynkach), łączna powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Staszów i osób prywatnych wynosi 4472,21 mkw. (136 lokali w 26 budynkach, w tym 131 lokale mieszkalne o powierzchni 3992,46 mkw. i 5 lokali użytkowych o powierzchni 479,75 mkw.), łączna powierzchnia komórek i garaży niebędących pomieszczeniami przynależnymi do lokali wynosi 429,27 mkw.

Dane dodatkowe do opisu przedmiotu zamówienia:

1. Przeglądy okresowe budynków stanowiących 100% własność gminy Staszów (35 budynków) oraz budynków stanowiących współwłasność gminy Staszów i osób prywatnych (26 budynków) na własny koszt wykonuje Wykonawca. Przegląd gazowy - 11 budynków. Przeglądy kominarskie, dymowe i spalinowe – 61 budynków. Przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne – zakres rzeczowy konserwacji i drobnych napraw zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów. (Dz. U. 2010 nr 109 poz. 719) w zakresie nie stanowiącym charakteru remontowego bądź awarii tj.:
 - a) drobne reperacje czap kominowych,
 - b) uzupełnienie spoinowania zewnętrznego względnie uzupełnienie tynku do wielkości 5 % pow. komina,
 - c) czynności związane z oczyszczaniem przewodów spalinowych, wentylacyjnych i dymowych dokonywane będą w systemie zleconym koncesjonowanym zakładom kominarskim.
2. Koszty materiałów zużytych do bieżącej konserwacji budynków mieszkalnych i użytkowych ponosi Wykonawca.

Zakres robót konserwacyjnych do wykonania to m.in.:

1) pokrycia dachowe, elewacje budynku oraz stolarka okienna i drzwiowa – zakres konserwacji i drobnych napraw:

- a) miejscowa likwidacja przecieków wody poprzez przecięcie pęcherzy, wstawienie łat o pow. do 5m²,
- b) miejscowe uszczelnienie pokrycia dachowego poprzez smarowanie pokrycia dachowego, (zalanie środkiem uszczelniającym) o pow. do 5 m², napraw poprzez prostowanie, mocowanie i lutowanie drobnych uszkodzeń obróbek blacharskich, daszków, gzymsów, pasów podrynnowych, parapetów zewnętrznych i innych, występujących na elewacji i dachu, łącznie z zabezpieczeniem antykorozyjnym do 5% ogółu elementów występujących na budynku i konieczna wymiana rynien i rur spustowych w ilości do 5% całkowitej długości,

- c) pojedyncza wymiana, uzupełnienie lub uszczelnienie pokrycia dachówkowego względnie gąsiora do 5% pow. dachu,
 - d) reperacja włazów dachowych, elementów drabin, klamer włazowych prowadzących na dach,
 - e) uzupełnienie ubytków w tynku (podłoża) wraz z przetarciem nowego tynku do 5 m² na ścianie budynku
 - f) usunięcie drobnych uszkodzeń w elementach elewacji budynku (gzymsy, elementy balkonowe, zadaszenia nad wejściami do klatek schodowych, murki oporowe) do 5 m² na budynku,
 - g) dopasowanie stolarki okiennej i drzwiowej oraz regulacja zamków w pomieszczeniach wspólnego użytkowania (klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy itp.),
 - h) uzupełnienie brakujących śrub w stolarni okiennej i drzwiowej oraz szklenie uzupełniające okien i drzwi, wymiana zamków i samozamykaczy,
 - i) przygotowanie budynku do okresu zimowego, dopasowanie i uszczelnienie drzwi i okien w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, zabezpieczenie przed utratą ciepła w budynku,
 - j) naprawa standardowych okuć stolarskich, zamków i samozamykaczy,
 - k) naprawa drobnych uszkodzeń posadzek i schodów w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz naprawa schodów wejściowych do budynku i w klatkach schodowych zarówno betonowych jak i drewnianych, uzupełnienie balustrad,
 - l) drobne naprawy drzwi wejściowych wraz z wiatrołapami, uzupełnienie ubytków, tynków i posadzek w wiatrołapach.
- 2) Instalacja elektryczna budynku – zakres konserwacji i drobnych napraw:**
- a) wymiana lub uzupełnienie żarówek i kloszy w lampach w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
 - b) wymiana lub naprawa lamp, wyłączników, przycisków oświetleniowych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania i na klatkach schodowych,
 - c) wymiana bezpieczników, główek bezpiecznikowych i gniazd bezpiecznikowych, pokryw w puszkach elektrycznych w obwodzie administracyjnym danego budynku,
 - d) utrzymywanie skrzynek elektrycznych piętrowych i głównych w czystości, sprawdzenie umocowania przewodów elektrycznych,
 - e) lokalizacja przerw i zwarć w instalacji elektrycznej oraz usuwanie przyczyn ich powstania wraz z wymianą upalonych końcówek w obwodzie administracyjnym danego budynku,
 - f) usuwanie uszkodzeń w instalacji odgromowej budynku bez wymiany poszczególnych elementów,
 - g) konserwacja instalacji antenowej i osprzętu oraz usuwanie uszkodzeń bez wymiany przewodów i urządzeń,
 - h) dokonywanie okresowych pomiarów instalacji elektrycznej WLZ oraz odgromowej,
 - i) kontrola i zabezpieczenie instalacji elektrycznej w zarządzanym budynku przed kradzieżą energii elektrycznej,
 - j) konserwacja i drobne naprawy wewnętrznego zasilania w energię od złącza kablowego Zakładu Energetycznego do tablicy wnekowej z licznikiem energii lokatora (najemcy).
- 3) Instalacja centralnego ogrzewania, urządzenia c.o.**
Zakres konserwacji i drobnych napraw w poszczególnych okresach użytkowania instalacji, urządzeń obejmuje cztery etapy:
- a) I etap - konserwacja instalacji c.o w okresie sezonu grzewczego, łącznie z konieczną wymianą zaworu grzejnikowego oraz utrzymanie pogotowia c.o.,
 - b) II etap - przeprowadzenie przeglądów instalacji i urządzeń po zakończonym sezonie grzewczym wraz z uzupełnieniem czynnika grzewczego w instalacji,
 - c) III etap - przeprowadzenie konserwacji instalacji centralnego ogrzewania w sezonie poza grzewczym,
 - d) IV etap - przeprowadzenie przeglądu instalacji i urządzeń c.o. przed rozpoczęciem sezonu grzewczego wraz z jej uruchomieniem na początku sezonu.
- 4) Instalacja wodno – kanalizacyjna w budynku – zakres konserwacji i drobnych napraw.**
(Na dzień przeprowadzenia postępowania: ilość wodomierzy do odczytu 123, 11 - odczyt co miesiąc, pozostałe co pół roku).
- a) sprawdzenie prawidłowości działania wodomierza głównego oraz jego wskazań,
 - b) sprawdzenie stanu instalacji wodnej z ewentualnym usunięciem nieszczelności,
 - c) uszczelnienie wszystkich zaworów wodnych oraz ich pojedyncza wymiana występujących na instalacji, do zaworów odcinających w mieszkaniach,
 - d) likwidowanie miejscowych przecieków na instalacji wodnej, jak również przyborów zainstalowanych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
 - e) okresowe odczytywanie wodomierzy z odnotowaniem wskazań zużycia,

- f) czyszczenie i udrażnianie pionów i poziomów kanalizacyjnych,
 - g) naprawianie rur wywietrznikowych żeliwnych zamontowanych w pionie kanalizacyjnym,
 - h) usuwanie miejscowych przecieków na poziomach i pionach kanalizacyjnych, łącznie ze zmianą poszczególnych elementów (trójnik, kolanko, stopówka),
 - i) okresowy przegląd rewizji czyszczaków,
 - j) uszczelnianie lub wymiana pokryw rewizyjnych zamontowanych na pionach i poziomach,
 - k) naprawa, uzupełnienie lub wymiana włazów do studzienek rewizyjnych łącznie z ich zamocowaniem.
- 5) Instalacja gazowa w budynku – zakres konserwacji i drobnych napraw:**
- a) dokonywanie oględzin i sprawdzenie instalacji gazowej w budynku wraz z lokalizacją ewentualnych nieszczelności,
 - b) przeprowadzenie kontroli funkcjonowania podejść pod gazomierze,
 - c) przeprowadzenie prób szczelności instalacji lub jej części w razie podejrzeń o nieszczelność,
 - d) okresowe kontrolowanie stanu technicznego zaworu gazowego (przyłącza) oraz zaworów odcinających przed urządzeniami z oceną stanu zabezpieczenia antykorozyjnego złącza z instalacją,
 - e) usuwanie drobnych nieszczelności instalacji, kurków gazowych i odwadniaczy wynikłych w trakcie oględzin i sprawdzanie stanu technicznego instalacji gazowej,
 - f) zabezpieczenie gazomierzy.
3. Koszt opłat sądowych i komorniczych w prowadzonych sprawach, o których mowa w Katalogu zadań ponosi Wykonawca. (Dotychczas prowadzonych było rocznie do 20 postępowań sądowych o zapłatę, natomiast o eksmisję do 3).
 4. Wszystkie umowy na dostawę mediów zawiera z dostawcami Wykonawca. Wykonawca zobowiązany jest rozliczyć wszystkie media, zapłacić w terminie ich płatności, a koszt zakupu refakturować Zamawiającemu - wszelkie ewentualne odsetki za nieterminowe regulowanie należności za media obciążają Wykonawcę. Zamawiający zwróci Wykonawcy koszt opłat niezależnych zgodnie z zasadami określonymi w Umowie.
 5. Wykonawca będzie naliczał i pobierał zgodnie z zawartymi umowami należności z tytułu czynszu wraz z należnymi odsetkami w przypadku nieterminowych wpłat.
 6. Wykonawca pokrywa straty wynikłe z nienależytego wykonania przedmiotu zamówienia, a w szczególności za błędne naliczanie i rozliczanie należności związanych z zarządzaniem, jak również ich nieterminowym odprowadzaniem, chyba że nastąpiło ono wskutek działania lub zaniechania Zamawiającego.
 7. Części wspólne winny być utrzymywane na bieżąco w czystości poprzez minimum jednokrotne w tygodniu ich zamiatanie i umycie posadzek i schodów. Zamawiający nie zapewnia wody i pomieszczenia magazynowego dla osób wykonujących sprzątanie części wspólnych nieruchomości. Koszt materiałów użytych do bieżącej konserwacji ponosi Wykonawca.
 8. Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania pogotowia elektrycznego, wod. – kan. c.o. i gazowego. Pogotowie techniczne zobowiązane jest do zabezpieczenia awarii po otrzymaniu wiadomości od najemcy lub odpowiednich służb (maksymalny czas rozpoczęcia zabezpieczenia awarii nie może przekroczyć 2 godzin). Pogotowie techniczne obejmuje również lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Koszt interwencji i zabezpieczenia awarii ponosi Wykonawca, a koszt usunięcia awarii obciąża Zamawiającego.
 9. Koszt deratyzacji (2x w roku), dezynfekcji i dezynsekcji pokrywa Wykonawca.
 10. Wykonawca ponosi koszty konserwacji terenów zielonych poprzez okresowe koszenie traw na terenie przyległym do budynku – 1 raz w m-cu w okresie od maja do września, pielęgnacje (prycinanie) drzew, krzewów ozdobnych i żywopłotów, oczyszczenia ze śniegu, lodu i błota oraz innych zanieczyszczeń chodników, zatok położonych wzdłuż nieruchomości, usuwania śliskości z chodników, oraz z terenu podwórek dojść do budynków i śmietników (posypanie piaskiem, usuwanie oblodzeń), usuwania nadmiaru śniegu z dachów, strącanie sopli z rynien i gzymsów. Konieczność zatrudnienia specjalistycznych firm oraz zaangażowanych dodatkowych środków transportowych i sprzętowych będzie konsultowane z Zamawiającym w trybie awaryjnym. Zamawiający pokryje koszt robót wykonywanych w trybie awaryjnym.
 11. Zamawiający przekaze w formie papierowej wykaz budynków wraz z danymi adresowymi, wykaz lokali wraz z ich najemcami i ilością osób uprawnionych do zamieszkania, wykaz naliczeń czynszów i opłat dodatkowych wraz z ich saldami, wykaz prowadzonych postępowań sądowych w terminie 7 dni od podpisania umowy.
 12. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za jakość i terminowość wykonywania czynności objętych umową, za działania osób, za pomocą których będzie realizował umowę oraz za szkody

wyrażone Zamawiającemu i osobom trzecim, powstałe w trakcie wykonywania czynności wynikających z umowy.

13. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia archiwizacji dokumentów w oparciu o odpowiednie przepisy, w tym m.in. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. 2011. Nr 14, poz. 67).
14. Wykonawca zobowiązany jest do utworzenia na terenie miasta Staszów placówki z punktem Obsługi Klienta, który czynny będzie 5 dni w tygodniu przez co najmniej 8 godzin każdego dnia, w tym jeden dzień od godziny 9:00 do godziny 17:00 i utrzymania tego stanu przez cały okres trwania umowy. Wykonawca najpóźniej w dniu zawarcia umowy wskaże pisemnie zamawiającemu dni i godziny, w których placówka będzie czynna.

Uwaga:

Założenia przedstawione powyżej, zgodnie z katalogiem zadań zarządzającego, stanowiącym załącznik Nr 5 do projektu umowy- załącznik Nr 6 SIWZ, zostały opracowane dla całorocznego świadczenia usługi będącej przedmiotem niniejszego zamówienia

3. Wykonawca udzieli gwarancji i rękojmi na remonty określone w planie finansowo-remontowym, o którym mowa w projekcie umowy stanowiącym załącznik Nr 6 do SIWZ.

Uwaga:

Okres gwarancji i rękojmi stanowi kryterium oceny ofert. Szczegółowe informacje dotyczące sposobu oceny ofert, zawarto w pkt 21 SIWZ.

4. Usługi objęte przedmiotem zamówienia muszą być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz warunkami zawartymi w SIWZ.
5. Termin wykonania zamówienia: od podpisania umowy ale nie wcześniej niż od 01.08.2020r. do dnia 31.12.2020 r.
6. Zamawiający określa, zgodnie z art. 29 ust. 3a ustawy Pzp wymóg zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane przez zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1040 z późn. zm.) w następujący sposób:
 1. Zamawiający wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności związane z realizacją przedmiotu umowy w zakresie: napraw i konserwacji instalacji elektrycznej, napraw i konserwacji instalacji wodno-kanalizacyjnej, obsługi merytorycznej, obsługi finansowo-księgowej, obsługi punktu kasowego, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 roku – Kodeks pracy (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1040 z późn. zm.)
 2. Wykonawca lub Podwykonawca zobowiązuje się, że pracownicy wykonujący czynności w zakresie opisanym w pkt. 1 będą zatrudnieni na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 roku – Kodeks pracy (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 1040 z późn. zm.)
 3. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności, o których mowa w pkt. 1. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
 - 1) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie spełniania w/w wymogów,
 - 2) przeprowadzania kontroli w miejscu wykonywania czynności, o których mowa w pkt. 1 niniejszego paragrafu.
 4. W trakcie realizacji zamówienia na każde wezwanie Zamawiającego w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie, Wykonawca przedłoży Zamawiającemu wskazane poniżej dowody w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub Podwykonawcę osób wykonujących wskazane w pkt.1 czynności w trakcie realizacji zamówienia:
 - 1) oświadczenie Wykonawcy lub Podwykonawcy o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w pkt 1 czynności, zawierające informacje w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię/ona i nazwisko/a zatrudnionego/yh pracownika/ów, datę/y zawarcia umowy/ów o pracę, rodzaj umowy/ów o pracę oraz zakres/y obowiązków pracownika/ów. Powyższe oświadczenie powinno także zawierać określenie podmiotu składającego oświadczenie, datę złożenia oświadczenia oraz podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu Wykonawcy lub Podwykonawcy;
 - 2) poświadczoną/e za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Wykonawcę lub Podwykonawcę kopię/e umowy/umów o pracę osoby/osób wykonującej/yh w trakcie realizacji zamówienia czynności, których dotyczy w/w oświadczenie Wykonawcy lub Podwykonawcy. Kopia/e

umowy/ów winna/y zawierać informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię/ona i nazwisko/a zatrudnionego/ych pracownika/ów, datę/y zawarcia umowy/ów o pracę, rodzaj umowy/ów o pracę oraz zakres/y obowiązków pracownika.

- 3) poświadczoną/e za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Wykonawcę lub Podwykonawcę kopię/e dowodu/ów potwierdzającego/ych zgłoszenie pracownika/ów przez pracodawcę do ubezpieczeń. Kopia/e dowodu/ów potwierdzającego/ych zgłoszenie pracownika/ów przez pracodawcę do ubezpieczeń winna/y zawierać informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię/ona i nazwisko/a zatrudnionego/ych pracownika/ów.

Szczegółowy opis dotyczący zatrudnienia osób na podstawie umowy o pracę określono w projekcie umowy, stanowiącym *załącznik Nr 6 do SIWZ*.

7. Zamawiający nie określa w opisie przedmiotu zamówienia wymagań związanych z realizacją zamówienia, które mogą obejmować aspekty gospodarcze, środowiskowe, społeczne, związane z innowacyjnością lub zatrudnieniem, o których mowa w art. 29 ust. 4 ustawy Pzp.
8. Zamawiający nie określa w opisie przedmiotu zamówienia standardów jakościowych odnoszących się do wszystkich istotnych cech przedmiotu zamówienia, zgodnie z art.91.ust.2a ustawy Pzp, ponieważ nie stosuje ceny, jako jedyne kryterium oceny ofert oraz kryterium o wadze przekraczającej 60%.
9. Przedmiotowe zamówienie, uwzględnia wymagania w zakresie dostępności dla osób niepełnosprawnych.

4. Opis części zamówienia, jeżeli zamawiający dopuszcza składanie ofert częściowych.

Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych.

5. Informacja dotyczące zawarcia umowy ramowej.

Zamawiający nie przewiduje zawarcia umowy ramowej.

6. Informacje o przewidywanych zamówieniach, o których mowa w art. 67 ust1 pkt 6 i 7.

Zamawiający przewiduje udzielenie zamówień, o którym mowa w art. 67 ust. 1 pkt 6 ustawy Pzp, polegających na powtórzeniu podobnych usług, obejmujących zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów w zakresie, obejmującym zwiększenie powierzchni zarządzanego zasobu, wskazanego w opisie przedmiotu zamówienia, stanowiących łącznie nie więcej niż 50 % wartości zamówienia podstawowego, dotychczasowemu wykonawcy usługi w okresie 3 lat od dnia udzielenia zamówienia podstawowego. Całkowita wartość zamówienia polegającego na powtórzeniu podobnych usług została uwzględniona przy obliczeniu wartości niniejszego zamówienia.

7. Informacja o ofercie wariantowej.

Zamawiający nie wymaga i nie dopuszcza składania ofert wariantowych.

8. Udział podwykonawców w realizacji zamówienia.

1. Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcy, zgodnie z art.36a ustawy Pzp.
2. Zamawiający nie zastrzega obowiązku osobistego wykonania przez wykonawcę kluczowych części zamówienia na usługi, zgodnie z art.36a ust. 2 ustawy Pzp.
3. Zamawiający żąda wskazania przez Wykonawcę w ofercie części zamówienia, których wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcy, i podania przez wykonawcę firm podwykonawców, zgodnie z art.36b ust.1 ustawy Pzp.
4. W przypadku zamówień na usługi, które mają być wykonane w miejscu podlegającym bezpośredniemu nadzorowi zamawiającego, zamawiający żąda, aby przed przystąpieniem do wykonania zamówienia wykonawca, o ile są już znane, podał nazwy albo imiona i nazwiska oraz dane kontaktowe podwykonawców i osób do kontaktu z nimi, zaangażowanych w takie usługi. Zgodnie z art.36b ust.1a ustawy Pzp.
 - 1) Wykonawca zawiadamia zamawiającego o wszelkich zmianach danych, o których mowa powyżej, w trakcie realizacji zamówienia,
 - 2) Wykonawca przekazuje Zamawiającemu informacje na temat nowych podwykonawców, którym w późniejszym okresie zamierza powierzyć realizację usług.
5. Jeżeli zmiana albo rezygnacja z podwykonawcy, dotyczy podmiotu, na którego zasoby wykonawca powoływał się, na zasadach określonych w art. 22a ust.1, w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, 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.
6. Zamawiający żąda, aby Wykonawca, który zamierza powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcom w celu wykazania braku istnienia wobec nich podstaw wykluczenia z udziału w postępowaniu zamieścił informacje o podwykonawcach w oświadczeniu, o którym mowa w art. 25a ust.1 ustawy Pzp dołączonym do oferty. (art.25a ust. 5 ustawy Pzp).

7. Jeżeli powierzenie podwykonawcy wykonania części zamówienia na roboty budowlane lub usługi następuje w trakcie jego realizacji Zamawiający żąda, aby Wykonawca, przedstawił Zamawiającemu oświadczenie, o którym mowa w art. 25a ust. 1 ustawy Pzp, lub oświadczenia lub dokumenty potwierdzające brak podstaw wykluczenia wobec tego podwykonawcy (art.36ba ust.1 ustawy Pzp).
8. Jeżeli zamawiający stwierdzi, że wobec danego podwykonawcy zachodzą podstawy wykluczenia, wykonawca obowiązany jest zastąpić tego podwykonawcę lub zrezygnować z powierzenia wykonania części zamówienia podwykonawcy.
9. Zamawiający przewiduje działania, o których mowa w pkt 7 i 8 wobec dalszych podwykonawców.
10. Powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcom nie zwalnia wykonawcy z odpowiedzialności za należyte wykonanie tego zamówienia.
11. Wymagania dotyczące obowiązków Wykonawcy dotyczących podwykonawstwa, określono w projekcie umowy *stanowiącym załącznik Nr 6 SIWZ*.

9. Informacje dotyczące zwrotu kosztów udziału w postępowaniu.

Zamawiający nie przewiduje zwrotu kosztów udziału w postępowaniu.

10. Termin wykonania zamówienia.

Termin wykonania zamówienia: od podpisania umowy ale nie wcześniej niż od 01.08.2020r. do dnia 31.12.2020 r.

11. Warunki udziału w postępowaniu oraz podstawy wykluczenia.

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy:
 - 1) nie podlegają wykluczeniu,
 - 2) spełniają warunki udziału w postępowaniu, dotyczące:
 - a) kompetencji lub uprawnień do prowadzenia określonej działalności zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów;
 - b) sytuacji ekonomicznej lub finansowej;
 - c) zdolności technicznej lub zawodowej.
2. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu, określone przez zamawiającego w ogłoszeniu o zamówieniu, zgodnie z art.22 ust. 1 pkt 2) ustawy, dotyczące:
 - a) kompetencji lub uprawnień do prowadzenia określonej działalności zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów;
Zamawiający nie określa wymagań w tym zakresie.
 - b) sytuacji ekonomicznej lub finansowej;
Zamawiający nie określa wymagań w tym zakresie.
 - c) zdolności technicznej lub zawodowej.
 - Zamawiający wymaga, aby Wykonawca posiadał wiedzę i doświadczenie polegającą na wykonaniu w sposób należyty w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, min. 1 usługi obejmującej zarządzanie i/lub administrowanie nieruchomościami mieszkalnymi lub mieszkalnymi i użytkowymi o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 14 000 mkw, trwającej co najmniej 6 miesięcy.
3. Podstawy wykluczenia wykonawcy z postępowania.
 - 3.1. Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się Wykonawcę w okolicznościach, o których mowa w art. 24 ust.1 pkt 12-23 ustawy Pzp, tj.:
 - „12) wykonawcę, który nie wykazał spełniania warunków udziału w postępowaniu lub nie został zaproszony do negocjacji lub złożenia ofert wstępnych albo ofert, lub nie wykazał braku podstaw wykluczenia;
 - 13) wykonawcę będącego osobą fizyczną, którego prawomocnie skazano za przestępstwo:
 - a) o którym mowa w art. 165a, art. 181–188, art. 189a, art. 218–221, art. 228–230a, art. 250a, art. 258 lub art. 270–309 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1600 z późn. zm.) lub art. 46 lub art. 48 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie (Dz. U. z 2019r. poz. 1468 i 1495),
 - b) o charakterze terrorystycznym, o którym mowa w art. 115 § 20 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny,
 - c) skarbowe,
 - d) o którym mowa w art. 9 lub art. 10 ustawy z dnia 15 czerwca 2012 r. o skutkach powierzania wykonywania pracy cudzoziemcom przebywającym wbrew przepisom na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. poz. 769);
 - 14) wykonawcę, jeżeli urzędującego członka jego organu zarządzającego lub nadzorczego, wspólnika spółki w spółce jawnej lub partnerskiej albo komplementariusza w spółce

- komandytowej lub komandytowo-akcyjnej lub prokurenta prawomocnie skazano za przestępstwo, o którym mowa w pkt 13;
- 15) wykonawcę, wobec którego wydano prawomocny wyrok sądu lub ostateczną decyzję administracyjną o zaleganiu z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, chyba że wykonawca dokonał płatności należnych podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne wraz z odsetkami lub grzywnami lub zawarł wiążące porozumienie w sprawie spłaty tych należności;
 - 16) wykonawcę, który w wyniku zamierzonego działania lub rażącego niedbalstwa wprowadził zamawiającego w błąd przy przedstawieniu informacji, że nie podlega wykluczeniu, spełnia warunki udziału w postępowaniu lub obiektywne i niedyskryminacyjne kryteria, zwane dalej „kryteriami selekcji”, lub który zataił te informacje lub nie jest w stanie przedstawić wymaganych dokumentów;
 - 17) wykonawcę, który w wyniku lekkomyślności lub niedbalstwa przedstawił informacje wprowadzające w błąd zamawiającego, mogące mieć istotny wpływ na decyzje podejmowane przez zamawiającego w postępowaniu o udzielenie zamówienia;
 - 18) wykonawcę, który bezprawnie wpływał lub próbował wpłynąć na czynności zamawiającego lub pozyskać informacje poufne, mogące dać mu przewagę w postępowaniu o udzielenie zamówienia;
 - 19) wykonawcę, który brał udział w przygotowaniu postępowania o udzielenie zamówienia lub którego pracownik, a także osoba wykonująca pracę na podstawie umowy zlecenia, o dzieło, agencyjnej lub innej umowy o świadczenie usług, brał udział w przygotowaniu takiego postępowania, chyba że spowodowane tym zakłócenie konkurencji może być wyeliminowane w inny sposób niż przez wykluczenie wykonawcy z udziału w postępowaniu;
 - 20) wykonawcę, który z innymi wykonawcami zawarł porozumienie mające na celu zakłócenie konkurencji między wykonawcami w postępowaniu o udzielenie zamówienia, co zamawiający jest w stanie wykazać za pomocą stosownych środków dowodowych;
 - 21) wykonawcę będącego podmiotem zbiorowym, wobec którego sąd orzekł zakaz ubiegania się o zamówienia publiczne na podstawie ustawy z dnia 28 października 2002 r. o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych za czyny zabronione pod groźbą kary (Dz. U. z 2019 r. poz. 628 i 1214);
 - 22) wykonawcę, wobec którego orzeczono tytułem środka zapobiegawczego zakaz ubiegania się o zamówienia publiczne;
 - 23) wykonawców, którzy należąc do tej samej grupy kapitałowej, w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2019 r. poz. 369, 1571 i 1667), złożyli odrębne oferty, oferty częściowe lub wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, chyba że wykażą, że istniejące między nimi powiązania nie prowadzą do zakłócenia konkurencji w postępowaniu o udzielenie zamówienia.”
- 3.2. Z postępowania o udzielenie zamówienia Zamawiający wykluczy Wykonawcę w stosunku do którego zachodzą okoliczności, o których mowa w art.24 ust. 5 pkt 1 ustawy Pzp w zakresie wskazanym w ogłoszeniu o zamówieniu i poniżej w niniejszej specyfikacji istotnych warunków zamówienia, tj.:

- „1) w stosunku do którego otwarto likwidację, w zatwierdzonym przez sąd układzie w postępowaniu restrukturyzacyjnym jest przewidziane zaspokojenie wierzycieli przez likwidację jego majątku lub sąd zarządził likwidację jego majątku w trybie art. 332 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2019 r. poz. 243, 326, 912 i 1655) lub którego upadłość ogłoszono, z wyjątkiem wykonawcy, który po ogłoszeniu upadłości zawarł układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli przez likwidację majątku upadłego, chyba że sąd zarządził likwidację jego majątku w trybie art. 366 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2019 r. poz. 498, 912, 1495 i 1655).

Uwaga:

Zgodnie z art.24 ust 7 ustawy Pzp, wykluczenie wykonawcy następuje:

- 1) w przypadkach, o których mowa w art. 24 ust. 1 pkt 13 lit. a–c i pkt 14, gdy osoba, o której mowa w tych przepisach została skazana za przestępstwo wymienione w art.24 ust. 1 pkt 13 lit. a–c, jeżeli nie upłynęło 5 lat od dnia uprawomocnienia się wyroku potwierdzającego zaistnienie jednej z podstaw wykluczenia, chyba, że w tym wyroku został określony inny okres wykluczenia;
- 2) w przypadkach, o których mowa:
 - a) w art.24 ust. 1 pkt 13 lit. d i pkt 14, gdy osoba, o której mowa w tych przepisach, została skazana za przestępstwo wymienione w art.24 ust. 1 pkt 13 lit. d,
 - b) w art.24 ust. 1 pkt 15,

- jeżeli nie upłynęły 3 lata od dnia odpowiednio uprawomocnienia się wyroku potwierdzającego zaistnienie jednej z podstaw wykluczenia, chyba że w tym wyroku został określony inny okres wykluczenia lub od dnia w którym decyzja potwierdzająca zaistnienie jednej z podstaw wykluczenia stała się ostateczna;
 - 3) w przypadkach, o których mowa w art.24 ust. 1 pkt 18 i 20, jeżeli nie upłynęły 3 lata od dnia zaistnienia zdarzenia będącego podstawą wykluczenia;
 - 4) w przypadku, o którym mowa w art.24 ust. 1 pkt 21, jeżeli nie upłynął okres, na jaki został prawomocnie orzeczony zakaz ubiegania się o zamówienia publiczne;
 - 5) w przypadku, o którym mowa w art.24 ust. 1 pkt 22, jeżeli nie upłynął okres obowiązywania zakazu ubiegania się o zamówienia publiczne.
- 3.3. Zgodnie z art.24 ust.8 ustawy Pzp, Wykonawca, który podlega wykluczeniu na podstawie art.24 ust. 1 pkt 13 i 14 oraz 16–20 lub ust. 5, może przedstawić dowody na to, że podjęte przez niego środki są wystarczające do wykazania jego rzetelności, w szczególności udowodnić naprawienie szkody wyrządzonej przestępstwem lub przestępstwem skarbowym, zadośćuczynienie pieniężne za doznaną krzywdę lub naprawienie szkody, wyczerpujące wyjaśnienie stanu faktycznego oraz współpracę z organami ścigania oraz podjęcie konkretnych środków technicznych, organizacyjnych i kadrowych, które są odpowiednie dla zapobiegania dalszym przestępstwom lub przestępstwom skarbowym lub nieprawidłowemu postępowaniu wykonawcy. Przepisu zdania pierwszego nie stosuje się, jeżeli wobec wykonawcy, będącego podmiotem zbiorowym, orzeczono prawomocnym wyrokiem sądu zakaz ubiegania się o udzielenie zamówienia oraz nie upłynął określony w tym wyroku okres obowiązywania tego zakazu.
- 3.4. Zgodnie z art.24 ust. 9 ustawy Pzp, Wykonawca nie podlega wykluczeniu, jeżeli zamawiający, uwzględniając wagę i szczególne okoliczności czynu wykonawcy, uzna za wystarczające dowody przedstawione na podstawie art.24 ust. 8.
- 3.5. Zgodnie z art. 24 ust.11 ustawy Pzp, Wykonawca, w terminie 3 dni od zamieszczenia na stronie internetowej informacji, o której mowa w art. 86 ust. 5, przekazuje zamawiającemu oświadczenie o przynależności lub braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej, o której mowa w art.24 ust. 1 pkt 23. Wraz ze złożeniem oświadczenia, wykonawca może przedstawić dowody, że powiązania z innym wykonawcą nie prowadzą do zakłócenia konkurencji w postępowaniu o udzielenie zamówienia.
- 3.6. Zgodnie z art. 24 ust.12 ustawy Pzp, Zamawiający może wykluczyć wykonawcę na każdym etapie postępowania o udzielenie zamówienia.
4. Zamawiający zgodnie z art.24aa ust.1 ustawy Pzp przewiduje możliwość dokonania najpierw oceny ofert, a następnie zbadania czy wykonawca, którego oferta została oceniona jako najkorzystniejsza, nie podlega wykluczeniu oraz spełnia warunki udziału w postępowaniu.

Wykonawcy, polegający na zdolnościach lub sytuacji innych podmiotów, zgodnie z art.22a ustawy Pzp.

1. Wykonawca, zgodnie z art.22a ustawy Pzp 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 nim stosunków prawnych.
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 zobowiązanie tych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia.
Zobowiązanie podmiotu Wykonawca składa wraz z ofertą.
3. Zamawiający oceni, czy udostępniane wykonawcy przez inne podmioty zdolności techniczne lub zawodowe lub ich sytuacja finansowa lub ekonomiczna, pozwalają na wykazanie przez wykonawcę spełniania warunków udziału w postępowaniu oraz zbada, czy nie zachodzą wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia, o których mowa w art. 24 ust. 1 pkt 13–22 i ust. 5 w zakresie wskazanym w ogłoszeniu i w SIWZ.
4. 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.
5. 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 wskutek nieudostępnienia tych zasobów, chyba że za nieudostępnienie zasobów nie ponosi winy.

6. Jeżeli zdolności techniczne lub zawodowe lub sytuacja ekonomiczna lub finansowa, podmiotu, o którym mowa w ust. 1, 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:
 - 1) zastąpił ten podmiot innym podmiotem lub podmiotami lub
 - 2) zobowiązał się do osobistego wykonania odpowiedniej części zamówienia, jeżeli wykaże zdolności techniczne lub zawodowe lub sytuację finansową lub ekonomiczną, o których mowa w ust. 1.
7. W celu oceny, czy wykonawca polegając na zdolnościach lub sytuacji innych podmiotów na zasadach określonych w art. 22a ustawy Pzp, 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:
 - 1) zakres dostępnych wykonawcy zasobów innego podmiotu;
 - 2) sposób wykorzystania zasobów innego podmiotu, przez wykonawcę, przy wykonywaniu zamówienia publicznego;
 - 3) zakres i okres udziału innego podmiotu przy wykonywaniu zamówienia publicznego;
 - 4) czy podmiot, na zdolnościach którego wykonawca polega w odniesieniu do warunków udziału w postępowaniu dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia, zrealizuje roboty budowlane lub usługi, których wskazane zdolności dotyczą.
8. Wykonawca, który polega na zdolnościach lub sytuacji innych podmiotów, w celu udowodnienia zamawiającemu, że realizując zamówienie, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów, składa wraz z ofertą stosowne dokumenty w szczególności zobowiązanie tych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia.
9. 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 lub kryteriów selekcji zamieszcza informacje o tych podmiotach w oświadczeniach, o których mowa w pkt.12.I. SIWZ.

Wykonawcy, wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia (konsorcja, spółki cywilne).

1. Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie zamówienia.
2. W przypadku składania oferty przez wykonawców występujących wspólnie, wykonawcy ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego.
3. Przepisy dotyczące wykonawcy stosuje się odpowiednio do wykonawców, wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia.
4. W przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie przez wykonawców, oświadczenia o których mowa w pkt.12.I. SIWZ składa każdy z wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie. Dokumenty te mają potwierdzać spełnianie warunków udziału w postępowaniu oraz brak podstaw wykluczenia w zakresie, w którym każdy z wykonawców wykazuje spełnianie warunków udziału w postępowaniu oraz brak podstaw wykluczenia.
5. W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia każdy oddzielnie z Wykonawców występujących wspólnie nie może podlegać wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 24 ust.1 i ust. 5 ustawy Pzp (*art. 24 ust. 5 w zakresie określonym przez zamawiającego*), spełnianie warunków udziału w postępowaniu oceniane jest łącznie. Składanie oświadczeń lub dokumentów wymaganych w postępowaniu następuje wg zasad określonych w pkt 12 SIWZ.
6. Jeżeli oferta wykonawców, wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, została wybrana, zamawiający będzie żądał przed zawarciem umowy w sprawie zamówienia publicznego umowy regulującej współpracę tych wykonawców.
7. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia ponoszą solidarną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zamówienia, określoną w art.366 Kodeksu cywilnego.

12. Wykaz oświadczeń lub dokumentów wymaganych w postępowaniu, w tym potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu oraz brak podstaw wykluczenia.

Wykonawca zobowiązany jest złożyć w niniejszym postępowaniu następujące dokumenty lub oświadczenia:

I. Do upływu terminu składania ofert:

1. Do oferty, sporządzonej na formularzu oferty, *stanowiącym załącznik Nr 1 SIWZ* każdy wykonawca dołącza aktualne na dzień składania ofert:

- a) oświadczenie, o którym mowa w art. 25a ust.1 ustawy Pzp w zakresie wskazanym przez zamawiającego we wzorze stanowiącym załącznik Nr 2 SIWZ (dot. spełniania warunków udziału w postępowaniu),
 - b) oświadczenie, o którym mowa w art. 25a ust.1 ustawy Pzp w zakresie wskazanym przez zamawiającego we wzorze stanowiącym załącznik Nr 3 SIWZ (dot. braku podstaw wykluczenia).
Informacje zawarte w oświadczeniach, stanowią wstępne potwierdzenie, że wykonawca odpowiednio nie podlega wykluczeniu oraz spełnia warunki udziału w postępowaniu.
2. Jeżeli Wykonawca, 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 oświadczeniach, o których mowa w pkt 1.
 3. Jeżeli Wykonawca, powołuje się na zasoby innych podmiotów w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu udowadnia 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. Dokument ten winien określać w szczególności:
 - 1) zakres dostępnych wykonawcy zasobów innego podmiotu;
 - 2) sposób wykorzystania zasobów innego podmiotu, przez wykonawcę, przy wykonywaniu zamówienia publicznego;
 - 3) zakres i okres udziału innego podmiotu przy wykonywaniu zamówienia publicznego;
 - 4) czy podmiot, na zdolnościach którego wykonawca polega w odniesieniu do warunków udziału w postępowaniu dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia, zrealizuje roboty budowlane lub usługi, których wskazane zdolności dotyczą.Ww. dokument należy dołączyć do oferty.
 4. Jeżeli Wykonawca, zamierza powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcom, w celu wykazania braku istnienia wobec nich podstaw wykluczenia z udziału w postępowaniu zamieszcza informacje o podwykonawcach w oświadczeniu, o którym mowa w pkt 1.
 5. W przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie przez wykonawców, oświadczenia, o których mowa w pkt 1, składa każdy z wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie. Dokumenty te potwierdzają spełnianie warunków udziału w postępowaniu oraz brak podstaw wykluczenia w zakresie, w którym każdy z wykonawców wykazuje spełnianie warunków udziału w postępowaniu oraz brak podstaw wykluczenia.
 6. Dokumenty, potwierdzające upoważnienie do reprezentowania wykonawcy przez osobę/osoby podpisujące ofertę.
 7. Pełnomocnictwo, określające jego zakres w przypadku, gdy Wykonawcę reprezentuje pełnomocnik.
 8. Pełnomocnictwo do reprezentowania w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego wykonawców występujących wspólnie (w tym: konsorcja, spółki cywilne) w przypadku wspólnego ubiegania się o udzielenie niniejszego zamówienia.

II. W terminie 3 dni od zamieszczenia przez zamawiającego na stronie internetowej informacji z otwarcia ofert.

Wykonawca w terminie 3 dni od zamieszczenia na stronie internetowej, na której zamieszczono SIWZ informacji, o której mowa w art. 86 ust. 5 ustawy - (*informacja z otwarcia ofert*) przekazuje zamawiającemu oświadczenie o przynależności lub braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej, o której mowa w art.24 ust. 1 pkt 23 ustawy Pzp - wg wzoru stanowiącego załącznik Nr 4 SIWZ.

Wraz ze złożeniem oświadczenia wykonawca może przedstawić dowody, że powiązania z innym wykonawcą nie prowadzą do zakłócenia konkurencji w postępowaniu o udzielenie zamówienie.

Uwaga:

- Zgodnie z ustawą z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów przez grupę kapitałową rozumie się wszystkich przedsiębiorców, którzy są kontrolowani w sposób bezpośredni lub pośredni przez jednego przedsiębiorcę, w tym również tego przedsiębiorcę.
- Ww. oświadczenie złożone wraz z ofertą nie będzie brane pod uwagę.

III. Na wezwanie zamawiającego, zgodnie z art.26 ust.2 ustawy Pzp.

Zamawiający przed udzieleniem zamówienia wezwie wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym, nie krótszym niż 5 dni terminie, aktualnych na dzień złożenia oświadczeń lub dokumentów potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu oraz brak podstaw do wykluczenia (art.25 ust1 ustawy Pzp).

1. W celu potwierdzenia spełniania przez wykonawcę warunków udziału w postępowaniu dotyczących zdolności technicznej lub zawodowej zamawiający żąda następujących dokumentów:

a) wykazu *dostaw lub* usług wykonanych, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych również wykonywanych, w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których *dostawy lub* usługi zostały wykonane, oraz załączeniem dowodów określających czy te *dostawy lub* usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego *dostawy lub* usługi były wykonywane, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych są wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – oświadczenie wykonawcy; w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych nadal wykonywanych referencje bądź inne dokumenty potwierdzające ich należyte wykonywanie powinny być wydane nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert albo wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu – (*wykaz usług wg wzoru stanowiącego załącznik Nr 5 SIWZ*).

Uwaga:

W celu zapewnienia odpowiedniego poziomu konkurencji w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego zamawiający może dopuścić, aby wykaz:

1) *o którym mowa w pkt 1a), dotyczył usług wykonanych, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych – również wykonywanych, w okresie dłuższym niż 3 lata przed upływem terminu składania ofert.*

Jeżeli wykaz, oświadczenia lub inne złożone przez wykonawcę dokumenty budzą wątpliwości zamawiającego, może on zwrócić się bezpośrednio do właściwego podmiotu, na rzecz którego usługi były wykonane, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych są wykonywane, o dodatkowe informacje lub dokumenty w tym zakresie.

2. W celu potwierdzenia braku podstaw wykluczenia wykonawcy z udziału w postępowaniu zamawiający żąda następujących dokumentów:
 - a) odpisu z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji, w celu potwierdzenia braku podstaw wykluczenia na podstawie art. 24 ust. 5 pkt 1 ustawy Pzp;
3. Jeżeli wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentu, o którym mowa w pkt. 2 lit. a) – składa dokument lub dokumenty wystawione w kraju, w którym wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające odpowiednio, że nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości.
4. Dokumenty, o których mowa w pkt. 3, 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 pkt. 3, 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 pkt. 4 stosuje się.
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. W przypadku wątpliwości co do treści dokumentu złożonego przez wykonawcę, zamawiający może zwrócić się do właściwych organów kraju, w którym miejsce zamieszkania ma osoba, której dokument dotyczy, o udzielenie niezbędnych informacji dotyczących tego dokumentu.
8. Zamawiający żąda od wykonawcy, który polega na zdolnościach lub sytuacji innych podmiotów na zasadach określonych w art. 22a ustawy Pzp, przedstawienia w odniesieniu do tych podmiotów dokumentów wymienionych w pkt 2 lit. a).
9. Zamawiający żąda od wykonawcy przedstawienia dokumentów wymienionych w pkt 2 lit. a), dotyczących podwykonawcy, któremu zamierza powierzyć wykonanie części zamówienia, a który nie jest podmiotem, na którego zdolnościach lub sytuacji wykonawca polega na zasadach określonych w art. 22a ustawy Pzp.
10. W przypadku wskazania przez wykonawcę dostępności oświadczeń lub dokumentów, o których mowa w pkt 1, pkt 2 i pkt 3 w formie elektronicznej pod określonymi adresami internetowymi ogólnodostępnymi i bezpłatnymi baz danych, zamawiający pobiera samodzielnie z tych baz danych wskazane przez wykonawcę oświadczenia lub dokumenty.

11. W przypadku wskazania przez wykonawcę oświadczeń lub dokumentów, o których mowa w pkt 1, pkt 2 i pkt 3, które znajdują się w posiadaniu zamawiającego, w szczególności oświadczeń lub dokumentów przechowywanych przez zamawiającego zgodnie z art. 97 ust. 1 ustawy Pzp, zamawiający w celu potwierdzenia okoliczności, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy Pzp, korzysta z posiadanych oświadczeń lub dokumentów, o ile są one aktualne.
12. 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.
13. Zgodnie z art. 26 ust. 3 ustawy Pzp, jeżeli wykonawca nie złożył oświadczenia, o którym mowa w art. 25a ust. 1, oświadczeń lub dokumentów potwierdzających okoliczności, o których mowa w art. 25 ust. 1, lub innych dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania, oświadczenia lub dokumenty są niekompletne, zawierają błędy lub budzą wskazane przez zamawiającego wątpliwości, zamawiający wzywa do ich złożenia, uzupełnienia lub poprawienia lub do udzielania wyjaśnień w terminie przez siebie wskazanym, chyba że mimo ich złożenia, uzupełnienia lub poprawienia lub udzielenia wyjaśnień oferta wykonawcy podlega odrzuceniu albo konieczne byłoby unieważnienie postępowania.
14. Zgodnie z art. 26 ust. 3a ustawy Pzp, jeżeli wykonawca nie złożył wymaganych pełnomocnictw albo złożył wadliwe pełnomocnictwa, zamawiający wzywa do ich złożenia w terminie przez siebie wskazanym, chyba że mimo ich złożenia oferta wykonawcy podlega odrzuceniu albo konieczne byłoby unieważnienie postępowania.

13. Informacje o sposobie porozumiewania się zamawiającego z wykonawcami.

- 1) Zgodnie z wyborem zamawiającego komunikacja między zamawiającym a wykonawcami (oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz inne informacje) odbywa się za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. Prawo pocztowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 2188 oraz z 2019 r. poz. 1051 i 1495), osobiście, za pośrednictwem posłańca lub faksu lub przy użyciu środków komunikacji elektronicznej za pośrednictwem skrzynki e-mailowej: bzp@staszow.pl
Ofertę Wykonawca składa pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Dokumenty w odpowiedzi na wezwanie, zgodnie z art. 26 ust 2 ustawy Pzp, art. 26 ust. 3 oraz art. 26 ust. 3a ustawy Pzp Wykonawca składa w formie pisemnej.
- 2) Jeżeli zamawiający lub wykonawca przekazują oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje za pośrednictwem faksu lub skrzynki e-mailowej każda ze stron na żądanie drugiej strony niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania.
- 3) Jeżeli wykonawca nie potwierdzi otrzymania faksu lub e-maila w dniu jego nadania Zamawiający ma prawo uznać, że dokument wysłany faksem lub e-mailem został doręczony w tym samym dniu, a podstawą jego doręczenia jest wydruk nadania faksu, potwierdzenie przesłania e-maila.
- 4) Zgodnie z art. 38 ustawy Pzp Wykonawca 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 – jeżeli wartość zamówienia jest mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8.
- 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, tj. do dnia 06.07.2020r.
- 5) Jeżeli wniosek o wyjaśnienie treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia wpłynął po upływie terminu składania wniosku, o którym mowa w pkt. 4), lub dotyczy udzielonych wyjaśnień, zamawiający może udzielić wyjaśnień albo pozostawić wniosek bez rozpatrzenia.
- 6) Przedłużenie terminu składania ofert nie wpływa na bieg terminu składania wniosku, o którym mowa w pkt. 4).
- 7) Treść zapytania wraz z wyjaśnieniem Zamawiający jednocześnie przekazuje wykonawcom, którym, przekazał SIWZ, bez ujawniania źródła zapytania, a jeżeli specyfikacja jest udostępniona na stronie internetowej zamieszcza na tej stronie, tj. www.bip.staszow.pl.
- 8) Zamawiający nie przewiduje zwołania zebrania wszystkich wykonawców, o którym stanowi art. 38 ust 3 ustawy Pzp.
- 9) Wszelkie pytania i wątpliwości dotyczące prowadzonego postępowania należy kierować na adres Zamawiającego podany w pkt. 1 SIWZ.
- 10) W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może przed upływem terminu składania ofert, zmienić treść SIWZ. Dokonaną zmianę specyfikacji zamawiający udostępnia na stronie internetowej, tj.:

www.bip.staszow.pl chyba, że specyfikacja nie podlega udostępnieniu na stronie internetowej. Przepis art.37 ust.5 ustawy Pzp stosuje się odpowiednio.

- 11) Jeżeli zmiana treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia prowadzi do zmiany treści ogłoszenia o zamówieniu Zamawiający zamieszcza ogłoszenie o zmianie ogłoszenia w Biuletynie Zamówień Publicznych, na stronie internetowej www.bip.staszow.pl oraz w siedzibie Zamawiającego.
- 12) Jeżeli w wyniku zmiany treści SIWZ nie prowadzącej do zmiany treści ogłoszenia o zamówieniu jest niezbędny dodatkowy czas na wprowadzenie zmian w ofertach, zamawiający przedłuża termin składania ofert i informuje o tym wykonawców, którym przekazano SIWZ, oraz zamieszcza informację na stronie internetowej, jeżeli specyfikacja istotnych warunków zamówienia jest udostępniana na tej stronie, tj.: www.bip.staszow.pl Przepis ppkt 11 stosuje się odpowiednio.

14. Osoby uprawnione do porozumiewania się z wykonawcami.

- sprawy formalne, dotyczące specyfikacji
imię i nazwisko: Dorota Machnik
stanowisko: kierownik Biura Zamówień Publicznych
- sprawy, dotyczące przedmiotu zamówienia
imię i nazwisko: Agnieszka Gilbert
stanowisko: kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Geodezji i Rolnictwa
fax: (15) 864-32-61/(15) 864-83-04
e-mail: bpz@staszow.pl
Ww. osoby nie są upoważnione do wyjaśniania treści SIWZ.

15. Wymagania dotyczące wadium.

Zamawiający nie wymaga wnoszenia wadium.

16. Termin związania ofertą.

1. Wykonawca pozostaje związany złożoną ofertą przez okres 30 dni.
2. Wykonawca samodzielnie lub na wniosek Zamawiającego może przedłużyć termin związania ofertą, z tym, że zamawiający może tylko raz, co najmniej na 3 dni przed upływem terminu związania ofertą, zwrócić się do wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o oznaczony okres, nie dłuższy jednak niż 60 dni.
3. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

17. Opis sposobu przygotowania ofert.

1. Wymogi formalne:

oferta musi obejmować całość przedmiotu zamówienia i być sporządzona zgodnie z wymogami zawartymi w niniejszej SIWZ, w szczególności formularzem oferty, *stanowiącym załącznik Nr 1 SIWZ*,

- a) do oferty winny być dołączone wszystkie oświadczenia i dokumenty, wymagane na etapie składania ofert, wskazane w niniejszej SIWZ w tym pełnomocnictwa (*jeżeli dotyczy*),
- b) zamawiający dopuszcza złożenie oferty i załączników do oferty na formularzach sporządzonych przez wykonawcę, pod warunkiem, że ich treść, a także opis kolumn i wierszy odpowiadać będzie formularzom, określonym przez Zamawiającego w załącznikach do SIWZ,
- c) wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę,
- d) ofertę składa się pod rygorem nieważności w formie pisemnej,
- e) oferta musi być sporządzona w języku polskim z zachowaniem formy pisemnej, na maszynie do pisania, komputerze lub ręcznie nieścieralnym atramentem,
- f) dokumenty sporządzone w języku obcym winny być złożone wraz z tłumaczeniem na język polski, podpisanym odpowiednio przez wykonawcę, podmiot na którego zdolnościach lub sytuacji polega wykonawca, wykonawcę wspólnie ubiegającego się o udzielenie zamówienia publicznego albo podwykonawcę. W przypadku, o którym mowa w pkt.12.III.10 SIWZ, Zamawiający będzie żądał od wykonawcy przedstawienia tłumaczenia na język polski wskazanych przez wykonawcę i pobranych samodzielnie przez zamawiającego dokumentów.
Podczas badania i oceny ofert, zamawiający będzie opierał się na tekście tłumaczonym,
- g) formularz oferty i wszystkie oświadczenia, również te złożone na załącznikach do niniejszej SIWZ, muszą być złożone w formie oryginału i podpisane przez osobę upoważnioną,
- h) wszystkie miejsca w ofercie, w których wykonawca naniósł poprawki, muszą być jednoznaczne, czytelne i zrozumiałe oraz podpisane przez osobę/y podpisującą/e ofertę,
- i) upoważnienie do podpisywania oferty musi być załączone do oferty,
- j) w przypadku, gdy wykonawcę reprezentuje pełnomocnik, do oferty musi być załączone podpisane przez osoby upoważnione do reprezentowania wykonawcy, pełnomocnictwo określające jego zakres,

- k) pełnomocnictwo winno być załączone w formie oryginału lub uwierzytelnionej notarialnie kopii,
- l) wymagane w postępowaniu dokumenty, składane w kopii, muszą być poświadczane „za zgodność z oryginałem” na każdej zapisanej stronie dokumentu odpowiednio przez wykonawcę, podmiot na którego zdolnościach lub sytuacji polega wykonawca, wykonawcę wspólnie ubiegającego się o udzielenie zamówienia publicznego albo podwykonawcę w zakresie dokumentów, które każdego z nich dotyczą.
- m) Zamawiający uznaje, że podpisem jest: złożony własnoręcznie znak, z którego można odczytać imię i nazwisko podpisującego, a jeżeli własnoręczny znak jest nieczytelny lub nie zawiera imienia i nazwiska, to musi być on uzupełniony zapisem (np. w formie odcisku stempla), z którego można odczytać imię i nazwisko podpisującego,
- n) Zamawiający może żądać przedstawienia oryginału lub notarialnie potwierdzonej kopii dokumentów, wyłącznie wtedy, gdy złożona kopia dokumentu jest nieczytelna lub budzi uzasadnione wątpliwości co do jej prawdziwości,
- o) w przypadku, gdy informacje zawarte w ofercie, stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, wykonawca winien w sposób nie budzący wątpliwości zastrzec, że nie mogą być udostępniane oraz wykazać, iż zastrzeżone informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa,
- p) W tym celu informacje zawarte w ofercie, które Wykonawca zastrzegł, że nie mogą być udostępniane, muszą być oznaczone klauzulą: „Tajemnica przedsiębiorstwa” i dołączone do oferty, np. w osobnej wewnętrznej kopercie (odrębnie od pozostałych informacji zawartych w ofercie) - zaleca się, aby były trwale, oddzielnie spięte.
Zgodnie z art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji przez tajemnice przedsiębiorstwa rozumie się informacje techniczne, technologiczne, organizacyjne przedsiębiorstwa lub inne informacje posiadające wartość gospodarczą, które jako całość lub w szczególnym zestawieniu i zbiorze ich elementów nie są powszechnie znane osobom zwykłym zajmującym się tym rodzajem informacji albo nie są łatwo dostępne dla tych osób, o ile uprawniony do korzystania z informacji lub rozporządzania nimi podjął, przy zachowaniu należytej staranności działania w celu utrzymania ich poufności.
- q) Wykonawca zastrzegając tajemnicę przedsiębiorstwa zobowiązany jest dołączyć do oferty pisemne uzasadnienie w którym winien wykazać, że zastrzeżone w ofercie informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przywołanych powyżej przepisów, tj.: że zastrzeżona informacja:
 - ma charakter techniczny, technologiczny, organizacyjny przedsiębiorstwa lub jest inną informacją posiadającą wartość gospodarczą,
 - nie została ujawniona do wiadomości publicznej,
 - podjęto w stosunku do niej niezbędne działania w celu zachowania poufności.
- r) Zaleca się, aby uzasadnienie, o którym mowa powyżej było sformułowane w sposób umożliwiający jego udostępnienie pozostałym uczestnikom postępowania, w przypadku uznania przez Zamawiającego zasadności tego zastrzeżenia.
- s) Zgodnie z art.8 ust.3 ustawy Pzp nie ujawnia się informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, jeżeli wykonawca, nie później niż w terminie składania ofert lub wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, zastrzegł, że nie mogą być one udostępniane oraz wykazał, iż zastrzeżone informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa. Wykonawca nie może zastrzec informacji, o których mowa w art. 86 ust. 4 ustawy Pzp.
- t) wszystkie strony oferty winny być kolejno ponumerowane, a w treści oferty winna być umieszczona informacja, z ilu kolejno ponumerowanych stron składa się oferta. Nie spełnienie tego warunku nie będzie skutkowało odrzuceniem oferty.

2. Opakowanie oferty

- a) ofertę należy złożyć w zamkniętym, nieprzejrystym i nienaruszonym opakowaniu (kopercie), uniemożliwiającym jej przypadkowe otwarcie.
- b) opakowanie oferty musi zostać oznaczone:
 - pieczęcią firmową wykonawcy wraz z adresem i nr telefonu
 - oraz
 - opisem: „Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów”lub podobnym napisem dostatecznie wyróżniającym ofertę spośród innej korespondencji wpływającej do zamawiającego.

Oferta nieopakowana i nieoznaczona wg powyższych zasad może zostać otwarta w sposób i w terminie niezgodnym z zapisami niniejszej SIWZ.

3. Zmiana i wycofanie oferty

- a) Wykonawca może przed upływem terminu do składania ofert, zmienić lub wycofać złożoną ofertę;
- b) Pisemne powiadomienie o wprowadzeniu zmiany lub o wycofaniu oferty Wykonawca powinien dostarczyć Zamawiającemu przed upływem terminu do składania ofert, określonego w niniejszej SIWZ;
- c) Powiadomienie o wprowadzeniu zmiany lub wycofaniu oferty powinno być dostarczone w zamkniętej kopercie, oznaczonej: nazwą przedmiotu zamówienia, pieczęcią firmową wykonawcy i dodatkowo określeniami „Zmiana” lub „Wycofanie”;
- d) Zwrot wycofanej oferty nastąpi bez jej otwierania po terminie otwarcia ofert.

18. Miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert.

1. Ofertę należy złożyć w siedzibie Zamawiającego:
Urząd Miasta i Gminy w Staszowie, 28-200 Staszów, ul. Opatowska 31, sekretariat-pokój 104.
2. Termin składania ofert upływa w dniu **09.07.2020r.** o godz. **11⁰⁰**.
Oferty złożone po upływie terminu składania ofert zostaną zwrócone niezwłocznie.
3. Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie Zamawiającego:
Urząd Miasta i Gminy w Staszowie, 28-200 Staszów, ul. Opatowska 31, pokój nr 306 w dniu **09.07.2020r.** o godz. **11¹⁵**.

Otwarcie ofert jest jawne i następuje bezpośrednio po upływie terminu do ich składania, z tym, że dzień w którym upływa termin składania ofert, jest dniem ich otwarcia.

Uwaga:

W zaistniałej sytuacji (stan epidemii) w związku z ewentualnym brakiem możliwości fizycznej obecności zainteresowanych osób przy otwarciu ofert Zamawiający zapewni transmisję on-line z otwarcia ofert.

Link do transmisji z otwarcia ofert (jeżeli będzie taka konieczność) zostanie udostępniony na stronie internetowej www.bip.staszow.pl (zakładka > zamówienia publiczne 2020 > poz. 29) - miejsce publikacji ogłoszenia o zamówieniu i SIWZ, dot. przedmiotowego postępowania.

4. Bezpośrednio przed otwarciem ofert Zamawiający poda kwotę, jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie przedmiotowego zamówienia.
5. W pierwszej kolejności otwarte zostaną koperty z napisem „Wycofane”. Koperty z ofertami, których dotyczy wycofanie, nie zostaną otwarte, chyba, że będzie wymagała tego ich identyfikacja.
6. Podczas otwarcia ofert Zamawiający poda nazwy (firmy) oraz adresy wykonawców, a także informacje dotyczące ceny, terminu wykonania zamówienia, okresu gwarancji i warunków płatności zawartych w ofertach.
7. Niezwłocznie po otwarciu ofert zamawiający zamieszcza na stronie internetowej informacje dotyczące:
 - 1) kwoty, jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia;
 - 2) firm oraz adresów wykonawców, którzy złożyli oferty w terminie;
 - 3) ceny, terminu wykonania zamówienia, okresu gwarancji i warunków płatności zawartych w ofertach.
8. Wykonawca w terminie 3 dni od zamieszczenia na stronie internetowej ww. informacji, przekazuje zamawiającemu oświadczenie o przynależności lub braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej, z wykonawcami którzy złożyli odrębne oferty w przedmiotowym postępowaniu - art.24 ust. 1 pkt 23 ustawy Pzp.

19. Opis sposobu obliczenia ceny.

1. Zamawiający ustala, że obowiązującym rodzajem wynagrodzenia dla przedmiotowego zamówienia jest miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe, zgodne z ofertą wykonawcy.
2. Ceny wskazane w ofercie muszą zawierać wszelkie koszty niezbędne do poniesienia przy realizacji zamówienia wynikające wprost ze specyfikacji i wniosków z przeprowadzonej ewentualnie wizji lokalnej w terenie oraz wszelkie elementy nieprzewidziane, ale konieczne do wykonania bez uwzględnienia, których nie można wykonać zamówienia.
3. Wykonawca określi cenę realizacji zamówienia w pełnym zakresie, objętym specyfikacją poprzez podanie w formularzu oferty ceny ogółem brutto, stanowiącej iloczyn 5 miesięcznego okresu świadczenia usługi oraz zaoferowanej ceny brutto za miesiąc świadczenia usługi, na którą składa się:
 - cena brutto za zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami oraz terenami przyległymi do nich, stanowiącymi w 100% własność Gminy Staszów,

- cena brutto za zarządzanie i administrowanie lokalami w budynkach stanowiących własność Gminy Staszów we Wspólnotach Mieszkaniowych oraz lokalami w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Staszów i osób prywatnych,
 - cena brutto za zarządzanie i administrowanie pomieszczeniami dodatkowymi jak komórki i garaże niebędące pomieszczeniami przynależnymi do lokali,
- Wszystkie ww. ceny należy podać w ofercie (cyfrowo i słownie), z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, uwzględniając obowiązujący podatek VAT.

20. Informacje dotyczące walut obcych, w jakich mogą być prowadzone rozliczenia między zamawiającym a wykonawcą, jeżeli zamawiający przewiduje rozliczenia w walutach obcych.

Zamawiający nie przewiduje rozliczenia pomiędzy zamawiającym a wykonawcą w walutach obcych. Walutą obowiązującą dla przedmiotowego postępowania jest PLN. Wszystkie kwoty w ofercie i składanych dokumentach i/lub oświadczeniach powinny być wyrażone w PLN.

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

1. Kryteria, jakimi będzie kierował się Zamawiający przy wyborze oferty najkorzystniejszej:

- A. cena – 60 %
- B. gwarancja i rękojmia – 40 %

2. Sposób oceny ofert:

Wzory dla obliczenia punktacji w poszczególnych kryteriach:

A. cena

$a_n / a_b \times 60 =$ ilość punktów

gdzie:

a_n – najniższa cena ofertowa z ofert ważnych,

a_b – cena oferty badanej,

B. gwarancja i rękojmia

Znaczenie kryterium „gwarancja i rękojmia” to 40%, gdzie 1% stanowi 1 pkt przyznawany przez Zamawiającego za zaoferowaną przez Wykonawcę gwarancję i rękojmię wg poniższych zasad.

Gwarancja i rękojmia	Ilość przyznanych punktów
12 miesięcy	0
24 miesiące	20
36 miesięcy i więcej	40

Jeżeli zaoferowana gwarancja i rękojmia będzie wynosić od 13 do 23 miesięcy – Wykonawca otrzyma 0 pkt.

Jeżeli zaoferowana gwarancja i rękojmia będzie wynosić od 25 do 35 miesięcy – Wykonawca otrzyma 20 pkt.

Jeżeli zaoferowana gwarancja i rękojmia będzie wynosić 37 miesięcy i więcej – Wykonawca otrzyma 40 pkt.

Wiążącym dla ewentualnych przyszłych stron umowy będzie gwarancja i rękojmia wskazana w ofercie.

Uwaga:

Gwarancja i rękojmia obejmuje: remonty, określone w planie finansowo-remontowym na dany rok, o którym mowa w projekcie umowy stanowiącym załącznik Nr 6 do SIWZ.

Gwarancję i rękojmię należy podać w pełnych miesiącach.

Minimalny okres gwarancji i rękojmi stanowi 12 miesięcy, maksymalny okres gwarancji stanowi 36 miesięcy i takie okresy gwarancji i rękojmi będą podlegały ocenie

Jeżeli Wykonawca nie poda w ofercie gwarancji i rękojmi lub zaoferuje gwarancję i rękojmię krótszą niż 12 miesięcy oferta zostanie odrzucona.

Łączna ilość punktów dla każdej oferty stanowić będzie sumę punktów uzyskanych w podanych wyżej kryteriach.

$$X = A + B$$

gdzie:

X – łączna liczba uzyskanych punktów

Obliczenia dokonywane będą poprzez zaokrąglenia do dwóch miejsc po przecinku.

Zamawiający wybiera ofertę najkorzystniejszą spośród ofert niepodlegających odrzuceniu i złożonych przez wykonawców nie podlegających wykluczeniu na danym etapie badania i oceny ofert (oferta ważna), na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

Przez ofertę najkorzystniejszą należy rozumieć ofertę, która przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny/kosztu i innych kryteriów wskazanych w niniejszej SIWZ.

3. W toku badania i oceny ofert Zamawiający może żądać od wykonawców wyjaśnień, dotyczących treści złożonych ofert.
4. Jeżeli złożono ofertę, której wybór prowadziłby do powstania obowiązku podatkowego zamawiającego zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług w zakresie dotyczącym wewnątrz wspólnotowego nabycia towarów, zamawiający w celu oceny takiej oferty dolicza do przedstawionej w niej ceny podatek od towarów i usług, który miały zapłacić, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Niedopuszczalne jest prowadzenie między Zamawiającym a wykonawcą negocjacji, dotyczących złożonej oferty oraz, z zastrzeżeniem art. 87 ust.1a i 2 ustawy Pzp, dokonywanie jakiegokolwiek zmiany w jej treści.
6. Zgodnie z art. 87 ust.2 ustawy Pzp, Zamawiający poprawia w ofercie:
 - a) oczywiste omyłki pisarskie,
 - b) oczywiste omyłki rachunkowe, z uwzględnieniem konsekwencji rachunkowych dokonanych poprawek
 - c) inne omyłki polegające na niezgodności oferty ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia, nie powodujące istotnych zmian w treści oferty- niezwłocznie zawiadamiając o tym wykonawcę, którego oferta została poprawiona.
7. Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli Wykonawca, w terminie trzech dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgodzi się, na poprawienie przez Zamawiającego w ofercie omyłki, polegającej na niezgodności oferty ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia, niepowodującej istotnych zmian w treści oferty.
8. Jeżeli zaofferowana cena lub koszt, lub ich istotne części składowe, wydają się rażąco niskie w stosunku do przedmiotu zamówienia i budzą wątpliwości zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi przez zamawiającego lub wynikającymi z odrębnych przepisów, zamawiający zwraca się, zgodnie z art. 90 ust.1 ustawy Pzp o udzielenie wyjaśnień, w tym złożenie dowodów, dotyczących wyliczenia ceny lub kosztu, w szczególności w zakresie:
 - 1) oszczędności metody wykonania zamówienia, wybranych rozwiązań technicznych, wyjątkowo sprzyjających warunków wykonywania zamówienia dostępnych dla wykonawcy, oryginalności projektu wykonawcy, kosztów pracy, których wartość przyjęta do ustalenia ceny nie może być niższa od minimalnego wynagrodzenia za pracę albo minimalnej stawki godzinowej ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. z 2018r. poz. 2177);
 - 2) pomocy publicznej udzielonej na podstawie odrębnych przepisów.
 - 3) wynikającym z przepisów prawa pracy i przepisów o zabezpieczeniu społecznym, obowiązujących w miejscu, w którym realizowane jest zamówienie;
 - 4) wynikającym z przepisów prawa ochrony środowiska;
 - 5) powierzenia wykonania części zamówienia podwykonawcy.
9. W przypadku gdy cena całkowita oferty jest niższa o co najmniej 30% od:
 - 1) wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług, ustalonej przed wszczęciem postępowania zgodnie z art. 35 ust. 1 i 2 ustawy Pzp lub średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert, zamawiający zwraca się o udzielenie wyjaśnień, o których mowa w ppkt.8, chyba że rozbieżność wynika z okoliczności oczywistych, które nie wymagają wyjaśnienia;
 - 2) wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług, zaktualizowanej z uwzględnieniem okoliczności, które nastąpiły po wszczęciu postępowania, w szczególności istotnej zmiany cen rynkowych, zamawiający może zwrócić się o udzielenie wyjaśnień, o których mowa w ppkt 8.
10. Obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny lub kosztu, spoczywa na wykonawcy.
11. Zamawiający odrzuca ofertę wykonawcy, który nie udzielił wyjaśnień lub jeżeli dokonana ocena wyjaśnień wraz ze złożonymi dowodami potwierdza, że oferta zawiera rażąco niską cenę lub koszt w stosunku do przedmiotu zamówienia.
12. Jeżeli nie można wybrać najkorzystniejszej oferty z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawia taki sam bilans ceny lub kosztu i innych kryteriów oceny ofert, zamawiający spośród tych ofert wybiera ofertę z najniższą ceną lub najniższym kosztem, a jeżeli zostały złożone oferty o takiej samej

cenie lub koszcie, zamawiający wzywa wykonawców, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez zamawiającego ofert dodatkowych.

13. Jeżeli w postępowaniu o udzielenie zamówienia, w którym jedynym kryterium oceny ofert jest cena lub koszt, nie można dokonać wyboru najkorzystniejszej oferty ze względu na to, że zostały złożone oferty o takiej samej cenie lub koszcie, zamawiający wzywa wykonawców, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez zamawiającego ofert dodatkowych.

14. Wykonawcy, składając oferty dodatkowe, nie mogą zaferować cen lub kosztów wyższych niż zaferowane w złożonych ofertach.

22. Informacje dotyczące aukcji elektronicznej.

Zamawiający nie przewiduje wyboru najkorzystniejszej oferty z wykorzystaniem aukcji elektronicznej.

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

1. Zamawiający informuje niezwłocznie wszystkich wykonawców 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,
- 3) wykonawcach, których oferty zostały odrzucone, powodach odrzucenia oferty, a w przypadkach, o których mowa w art. 89 ust. 4 i 5 ustawy Pzp, braku równoważności lub braku spełniania wymagań dotyczących wydajności lub funkcjonalności,
- 4) wykonawcach, którzy złożyli oferty niepodlegające odrzuceniu, ale nie zostali zaproszeni do kolejnego etapu negocjacji albo dialogu,
- 5) dopuszczeniu do dynamicznego systemu zakupów,
- 6) nieustanowieniu dynamicznego systemu zakupów,
- 7) unieważnieniu postępowania
– podając uzasadnienie faktyczne i prawne.

2. Zamawiający udostępnia informacje, o których mowa w ppkt 1.1) i 5)–7), na stronie internetowej www.bip.staszow.pl oraz w miejscu publicznie dostępnym - tablica ogłoszeń w siedzibie Zamawiającego, wskazanej w pkt 1 niniejszej SIWZ.

3. Wykonawca, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą, przed podpisaniem umowy, zobowiązany jest do:

- a) przedłożenia umowy regulującej współpracę wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia - *(jeżeli dotyczy)*,
- b) złożenia informacji o osobach umocowanych do zawarcia umowy i okazania dokumentu, z którego wynika to umocowanie oraz pełnomocnictwa, jeżeli taka konieczność zaistnieje,
- c) złożenia informacji - stosownie do treści oświadczenia zawartego w formularzu oferty - zawierającej nazwę/y, adres/y podwykonawcy/ów,
- d) złożenia informacji i dokumentów (m.in. NIP, Regon, aktualny KRS lub wydruk z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej), dotyczących podmiotów, udostępniających Wykonawcy niezbędne zasoby na potrzeby realizacji zamówienia - *(jeżeli dotyczy)*,
- e) przedłożenia dokumentu potwierdzającego, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej na kwotę 200 000, 00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych) za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomościami lub jeżeli Wykonawca wykonuje zarządzanie nieruchomościami przy udziale innych osób, dokumentu potwierdzającego że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób. Dokument ubezpieczenia Wykonawcy stanowić będzie *załącznik Nr 8 do umowy*,
- f) złożenia pisemnej informacji, dotyczącej placówki utworzonej na terenie miasta Staszów z punktem Obsługi Klienta, w zakresie wymaganym zapisami SIWZ,
- g) przedłożenia informacji *(oświadczenia wykonawcy)* m.in. w zakresie zatrudniania pracowników lub zawierania umów ze zleceniobiorcami w kontekście ustawy o minimalnym wynagrodzeniu za pracę – *(jeżeli dotyczy)*,
- h) wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy i przedłożenia stosownego dokumentu w oryginale, jeżeli zabezpieczenie wniesiono w innej formie niż pieniądź, oraz *(jeżeli dotyczy)* złożenie zobowiązania, o którym mowa w art.150 ust.7 ustawy Pzp, tj.: ”Jeżeli okres na jaki ma zostać wniesione zabezpieczenie przekracza 5 lat, zabezpieczenie w pieniądzu wnosi się na cały ten okres, a zabezpieczenie w innej formie wnosi się na okres nie krótszy niż 5 lat, z jednoczesnym zobowiązaniem się wykonawcy do przedłużenia zabezpieczenia lub wniesienia nowego zabezpieczenia na kolejne okresy”.

Zobowiązanie Wykonawcy oraz stosowny dokument zabezpieczenia powinny zawierać zapisy uwzględniające brzmienie art.150 ust. 8 ustawy Pzp, tj.: ”W przypadku nieprzedłużenia lub niewniesienia nowego zabezpieczenia najpóźniej na 30 dni przed upływem terminu ważności dotychczasowego zabezpieczenia wniesionego w innej formie niż w pieniądzu, zamawiający zmienia formę na zabezpieczenie w pieniądzu, poprzez wypłatę kwoty z dotychczasowego zabezpieczenia”.

4. Termin i miejsce podpisania umowy

- 1) Zamawiający zawiera umowę w sprawie zamówienia publicznego z zastrzeżeniem art.183 ustawy Pzp w terminie nie krótszym niż 5 dni od dnia przesłania zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty, jeżeli zawiadomienie to zostało przesłane przy użyciu środków komunikacji elektronicznej albo 10 dni, jeżeli zostało przesłane w inny sposób.
 - 2) Zamawiający może zawrzeć umowę w sprawie zamówienia publicznego przed upływem terminów, o których mowa w ppkt.1), jeżeli:
 - a) w postępowaniu o udzielenie zamówienia w przypadku trybu przetargu nieograniczonego złożono tylko jedną ofertę,
 - b) w postępowaniu o udzielenie zamówienia o wartości mniejszej niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art.11 ust.8 ustawy Pzp upłynął termin do wniesienia odwołania na czynności zamawiającego wymienione w art. 180 ust. 2 ustawy Pzp lub w następstwie jego wniesienia Izba ogłosiła wyrok lub postanowienie kończące postępowanie odwoławcze.
 - 3) Jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy (jeżeli jest wymagane), 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 ustawy Pzp.
5. Umowa, zostanie zawarta na warunkach określonych w *załączniku Nr 6 SIWZ*.
6. W zawiadomieniu, zawierającym informacje, o których mowa w ppkt 1, wysłanym do wykonawcy, którego oferta została wybrana, jako najkorzystniejsza, zamawiający określi termin podpisania umowy. Miejsce podpisania umowy – siedziba Zamawiającego. Przy podpisaniu umowy Wykonawca winien załączyć/ okazać wszystkie dokumenty, które bezspornie pozwolą sprawdzić umocowanie do jej podpisania.
7. Zamawiający nie później niż w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego zamieszcza ogłoszenie o udzieleniu zamówienia w Biuletynie Zamówień Publicznych.

24. Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

1. Wykonawca, którego oferta została wybrana zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości 8 % ceny całkowitej podanej w ofercie albo maksymalnej wartości nominalnej zobowiązania zamawiającego wynikającego z umowy.
2. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy musi być wniesione przed podpisaniem umowy, najpóźniej w dniu jej podpisania.
3. Zabezpieczenie może być wnoszone według wyboru wykonawcy w jednej lub kilku z następujących form:
 - a) pieniądzu,
 - b) poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym, że zobowiązanie kasy jest zawsze zobowiązaniem pieniężnym,
 - c) gwarancjach bankowych
 - d) gwarancjach ubezpieczeniowych
 - e) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust.5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 roku o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości.
4. Zamawiający nie wyraża zgody na wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formach wymienionych w art. 148 ust. 2 ustawy Pzp.
5. Zabezpieczenie wnoszone w pieniądzu wykonawca wpłaca przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego: w PKO Bank Polski S.A. Nr 22 1020 2629 0000 9402 0330 0860 z podaniem tytułu: „*Zabezpieczenie należytego wykonania umowy pn. „Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów”*”
6. W przypadku wniesienia wadium w pieniądzu wykonawca może wyrazić zgodę na zaliczenie kwoty wadium na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
7. W trakcie realizacji umowy wykonawca może dokonać zmiany formy zabezpieczenia na jedną lub kilka powyższych form, z zachowaniem ciągłości zabezpieczenia i bez zmniejszania jego wysokości z zastrzeżeniem zapisów, o których mowa w ust.13-15.

8. Zamawiający zwróci zabezpieczenie w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania, że przedmiot zamówienia został wykonany należycie.
 9. Jeżeli zabezpieczenie należytego wykonania umowy wniesiono w pieniądzu, zamawiający przechowuje je na oprocentowanym rachunku bankowym. Zamawiający zwraca zabezpieczenie wniesione w pieniądzu z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszt prowadzenia tego rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wykonawcy.
 10. Zamawiający zwraca 70 % zabezpieczenia w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania przez zamawiającego za należyte wykonane.
 11. Na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady pozostawiona zostanie kwota w wysokości równej 30 % wysokości zabezpieczenia.
 12. Kwota, o której mowa w pkt 11 zostanie zwrócona nie później niż w 15 dniu po upływie okresu rękojmi za wady.
 13. Jeżeli okres na jaki ma zostać wniesione zabezpieczenie przekracza 5 lat, zabezpieczenie w pieniądzu wnosi się na cały ten okres, a zabezpieczenie w innej formie wnosi się na okres nie krótszy niż 5 lat, z jednoczesnym zobowiązaniem się wykonawcy do przedłużenia zabezpieczenia lub wniesienia nowego zabezpieczenia na kolejne okresy.
 14. W przypadku nieprzedłużenia lub niewniesienia nowego zabezpieczenia najpóźniej na 30 dni przed upływem terminu ważności dotychczasowego zabezpieczenia wniesionego w innej formie niż w pieniądzu, zamawiający zmienia formę na zabezpieczenie w pieniądzu, poprzez wypłatę kwoty z dotychczasowego zabezpieczenia.
 15. Wypłata, o której mowa w ust. 14, następuje nie później niż w ostatnim dniu ważności dotychczasowego zabezpieczenia.
- 25. Istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy w sprawie zamówienia publicznego, ogólne warunki umowy albo wzór umowy.**
Istotne dla stron postanowienia umowy, zawarte są we wzorze umowy – załącznik Nr 6 SIWZ.
Zamawiający wymaga od wykonawcy, aby zawarł z nim umowę w sprawie zamówienia publicznego na takich warunkach.
- 26. Informacje dotyczące dialogu technicznego.**
Zamawiający nie przeprowadzał przed wszczęciem postępowania o udzielenie zamówienia dialogu technicznego.
- 27. Informacje dotyczące udzielenia zaliczek na poczet wykonania zamówienia.**
Zamawiający nie przewiduje udzielenia zaliczek na poczet wykonania zamówienia.
- 28. Wymagania dotyczące złożenia ofert w postaci katalogów elektronicznych lub dołączenia do ofert katalogów elektronicznych.**
Zamawiający nie dopuszcza i nie wymaga złożenia ofert w postaci katalogów elektronicznych lub dołączenia do ofert katalogów elektronicznych.
- 29. Pouczenie o środkach ochrony prawnej przysługującej wykonawcy w toku postępowania o udzielenie zamówienia.**
Środki ochrony prawnej przewidziane w ustawie Pzp przysługują:
- Wykonawcy, a także innemu podmiotowi, jeżeli ma lub miał interes w uzyskaniu danego zamówienia oraz poniósł lub może ponieść szkodę w wyniku naruszenia przez zamawiającego przepisów niniejszej ustawy.
- wobec ogłoszenia o zamówieniu oraz specyfikacji istotnych warunków zamówienia również organizacjom wpisanym na listę organizacji uprawnionych do wnoszenia środków ochrony prawnej, prowadzoną przez Prezesa UZP.
- 1. Odwołanie**
- 1) Odwołanie przysługuje wyłącznie od niezgodnej z przepisami ustawy czynności zamawiającego podjętej w postępowaniu i udzielenie zamówienia lub zaniechanie czynności, do której zamawiający jest zobowiązany na podstawie ustawy.
 - 2) Jeżeli wartość zamówienia jest mniejsza niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art.11 ust.8 ustawy Pzp, odwołanie przysługuje wyłącznie wobec czynności:
 - a) wyboru trybu negocjacji bez ogłoszenia, zamówienia z wolnej ręki lub zapytania o cenę
 - b) określenia warunków udziału w postępowaniu;
 - c) wykluczenia odwołującego z postępowania o udzielenie zamówienia;
 - d) odrzucenia oferty odwołującego;
 - e) opisu przedmiotu zamówienia;
 - f) wyboru najkorzystniejszej oferty.

- 3) Odwołanie powinno wskazywać czynność lub zaniechanie czynności zamawiającego, której zarzuca się niezgodność z przepisami ustawy, zawierać zwięzłe przedstawienie zarzutów, określać żądania oraz wskazywać okoliczności faktyczne i prawne uzasadniające wniesienie odwołania.
- 4) Odwołanie wnosi się do Prezesa Izby w formie pisemnej w postaci papierowej albo w postaci elektronicznej, opatrzone odpowiednio własnoręcznym podpisem albo kwalifikowanym podpisem elektronicznym.
- 5) Odwołujący przesyła kopie odwołania zamawiającemu przed upływem terminu do wniesienia odwołania w taki sposób, aby mógł 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) Wykonawca może w terminie przewidzianym do wniesienia odwołania poinformować zamawiającego o niezgodnej z przepisami ustawy czynności podjętej przez niego lub zaniechaniu czynności, do której jest on zobowiązany na podstawie ustawy, na które nie przysługuje odwołanie na podstawie art.180 ust.2 ustawy Pzp.
- 7) W przypadku uznania zasadności przekazanej informacji zamawiający powtarza czynność albo dokonuje czynności zaniechanej, informując o tym wykonawców w sposób przewidziany w ustawie dla tej czynności.
- 8) Na czynność, o której mowa powyżej nie przysługuje odwołanie z zastrzeżeniem art.180 ust.2 ustawy Pzp.
- 9) Odwołanie wnosi się 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 ustawy Pzp zdanie drugie (przy użyciu środków komunikacji elektronicznej)–albo w terminie 10 dni – jeżeli zostały przesłane w inny sposób.
- 10) Odwołanie wobec treści ogłoszenia o zamówieniu, a także wobec postanowień specyfikacji istotnych warunków zamówienia wnosi się w terminie 5 dni od dnia zamieszczenia ogłoszenia w Biuletynie Zamówień Publicznych lub specyfikacji istotnych warunków zamówienia na stronie internetowej: www.bip.staszow.pl
- 11) Odwołanie wobec czynności innych niż wskazane w pkt 9) i 10) wnosi się w terminie 5 dni od dnia, w którym powzięto lub przy zachowaniu należytej staranności można było powziąć wiadomość o okolicznościach stanowiących podstawę jego wniesienia.
- 12) Jeżeli zamawiający mimo takiego obowiązku nie przesłał wykonawcy zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty odwołanie wnosi się nie później niż w terminie:
 - a. 15 dni od dnia zamieszczenia w Biuletynie Zamówień Publicznych ogłoszenia o udzieleniu zamówienia;
 - b. 1 miesiąca od dnia zawarcia umowy, jeżeli zamawiający nie zamieścił w Biuletynie Zamówień Publicznych ogłoszenia o udzieleniu zamówienia
- 13) W przypadku wniesienia odwołania wobec treści ogłoszenia o zamówieniu lub postanowień specyfikacji istotnych warunków zamówienia Zamawiający może przedłużyć termin składania ofert.
- 14) W przypadku wniesienia odwołania po upływie terminu składania ofert bieg terminu związania oferta ulega zawieszeniu do czasu ogłoszenia przez Izbę orzeczenia, tj. wyroku lub postanowienia kończącego postępowanie odwoławcze.
- 15) Zamawiający, nie później niż na 7 dni przed upływem ważności wadium, wzywa wykonawców, pod rygorem wykluczenia z postępowania, do przedłużenia ważności wadium albo wniesienia nowego wadium na okres niezbędny do zabezpieczenia postępowania do zawarcia umowy. Jeżeli odwołanie wniesiono po wyborze oferty najkorzystniejszej, wezwanie kieruje się jedynie do wykonawcy, którego ofertę wybrano, jako najkorzystniejszą.
- 16) Zamawiający przesyła niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 dni od dnia otrzymania, kopię odwołania innym wykonawcom uczestniczącym w postępowaniu o udzielenie zamówienia, a jeżeli odwołanie dotyczy treści ogłoszenia o zamówieniu lub postanowień SIWZ zamieszcza ją również na stronie internetowej, na której jest zamieszczone ogłoszenie o zamówieniu lub jest udostępniana SIWZ, wzywając wykonawców do przystąpienia do postępowania odwoławczego.
- 17) Wykonawca może zgłosić przystąpienie do postępowania odwoławczego w terminie 3 dni od dnia otrzymania kopii odwołania, wskazując stronę, do której przystępuje, i interes w uzyskaniu rozstrzygnięcia na korzyść strony, do której przystępuje. Zgłoszenie przystąpienia doręcza się Prezesowi Izby w postaci papierowej albo elektronicznej opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym a jego kopię przesyła się Zamawiającemu oraz Wykonawcy wnoszącemu odwołanie.

- 18) Wykonawcy, którzy przystąpili do postępowania odwoławczego, stają się uczestnikami postępowania odwoławczego, jeżeli mają interes w tym, aby odwołanie zostało rozstrzygnięte na korzyść jednej ze stron.
- 19) Zamawiający lub odwołujący może zgłosić opozycje przeciw przystąpieniu innego wykonawcy nie później niż do czasu otwarcia rozprawy. Postanowienie o uwzględnieniu albo oddaleniu opozycji Izba może wydać na posiedzeniu niejawnym. Na postanowienie o uwzględnieniu albo oddaleniu opozycji nie przysługuje skarga.
- 20) Czynności uczestnika postępowania odwoławczego nie mogą pozostawać w sprzeczności z czynnościami i oświadczeniami strony, do której przystąpił, z zastrzeżeniem zgłoszenia sprzeciwu, o którym mowa w art.186 ust.3 ustawy Pzp, przez uczestnika, który przystąpił do postępowania po stronie zamawiającego.
- 21) Odwołujący oraz wykonawca wezwany zgodnie z pkt 16) nie mogą następnie korzystać ze środków ochrony prawnej wobec czynności zamawiającego wykonanych zgodnie z wyrokiem Izby lub sądu albo na podstawie art.186 ust.2 i 3 ustawy Pzp.
- 22) Do postępowania odwoławczego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 17.11.1964r.- Kodeks postępowania cywilnego o sądzie polubownym (arbitrażowym), jeżeli ustawa nie stanowi inaczej.
- 23) Jeżeli koniec terminu do wykonania czynności przypada na sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy, termin upływa dnia następnego po dniu lub dniach wolnych od pracy.
- 24) Odwołanie podlega rozpoznaniu, jeżeli:
 - a) nie zawiera braków formalnych;
 - b) uiszczono wpis. Wpis uiszcza się najpóźniej do dnia upływu terminu do wniesienia odwołania, a dowód jego uiszczenia dołącza się do odwołania.
- 25) Odwołanie rozpoznaje Izba w terminie 15 dni od dnia jego doręczenia Prezesowi Izby, zgodnie z art.189-198 ustawy.
- 26) Odwołujący się może cofnąć odwołanie do czasu zamknięcia rozprawy; w takim przypadku Izba umarza postępowanie odwoławcze. Jeżeli cofnięcie odwołania nastąpiło przed otwarciem rozprawy, odwołującemu zwraca się 90% wpisu.
- 27) O oddaleniu odwołania lub jego uwzględnieniu Izba orzeka w wyroku. W pozostałych przypadkach Izba wydaje postanowienie.
- 28) Izba uwzględnia odwołanie, jeżeli stwierdzi naruszenie przepisów ustawy, które miało wpływ lub może mieć istotny wpływ na wynik postępowania o udzielenie zamówienia.
- 29) Izba nie może orzekać, co do zarzutów, które nie były zawarte w odwołaniu.
- 30) Izba z urzędu sporządza uzasadnienie orzeczenia

2. Skarga

- 1) Na orzeczenie Izby stronom oraz uczestnikom postępowania odwoławczego przysługuje skarga do sądu.
- 2) W postępowaniu toczącym się w wyniku wniesienia skargi stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego o apelacji, jeżeli przepisy ustawy nie stanowią inaczej.
- 3) Skargę wnosi się do sądu okręgowego właściwego dla siedziby albo miejsca zamieszkania zamawiającego, za pośrednictwem Prezesa Izby w terminie 7 dni od dnia doręczenia orzeczenia Izby, przesyłając jednocześnie jej odpis przeciwnikowi skargi. Złożenie skargi w placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012r.- Prawo pocztowe jest równoznaczne z jej wniesieniem.
- 4) Sąd rozpoznaje skargę niezwłocznie nie później jednak niż w terminie 1 miesiąca od dnia wpływu skargi do sądu.

Wykaz załączników:

Formularz oferty – załącznik Nr 1,

Oświadczenie, o którym mowa w art. 25a ust.1 ustawy Pzp w zakresie wskazanym przez zamawiającego (dot. spełniania warunków udziału w postępowaniu) – załącznik Nr 2,

Oświadczenie, o którym mowa w art. 25a ust.1 ustawy Pzp w zakresie wskazanym przez zamawiającego (dot. braku podstaw wykluczenia) – załącznik Nr 3,

Oświadczenie o przynależności lub braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej – załącznik Nr 4,

Wykaz usług – załącznik Nr 5,

Projekt umowy – załącznik Nr 6,

Staszów, dnia 29.06.2020r.

Zatwierdzam:
BURMISTRZ MIASTA I GMINY STASZÓW

Wykonawca:

.....

.....

(pełna nazwa/firma, adres)

.....

w zależności od podmiotu: NIP/PESEL,KRS/CEiDG)

reprezentowany przez:

.....

(imię, nazwisko, stanowisko/podstawa do reprezentacji)

tel/fax/e-mail

GMINA STASZÓW**O F E R T A**

Przystępując do udziału w postępowaniu w sprawie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na: „**Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów**” oferujemy:

A. wykonanie usługi za cenę ogółem brutto: zł,

(słownie złotych:),

Uwaga:

Cenę ogółem brutto stanowi iloczyn – 5-miesięcznego okresu świadczenia usługi i zaoferowanej ceny brutto stanowiącej miesięczne wynagrodzenie za realizację usługi jak wskazano poniżej)

cena brutto za miesiąc świadczenia usługi:.....zł

(słownie złotych.....)

w tym:

- cena brutto za zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami oraz terenami przyległymi do nich, stanowiącymi w 100% własność Gminy Staszów, których wykaz zawiera Załącznik nr 2 do projektu umowy, wynosi:.....zł
(słownie złotych:.....)
- cena brutto za zarządzanie i administrowanie lokalami w budynkach stanowiących własność Gminy Staszów we Wspólnotach Mieszkaniowych oraz lokalami w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Staszów i osób prywatnych, których wykaz zawiera załącznik nr 3 do umowy, wynosi:.....zł
(słownie złotych.....)
- cena brutto za zarządzanie i administrowanie pomieszczeniami dodatkowymi jak komórki i garaże niebędące pomieszczeniami przynależnymi do lokali, których wykaz zawiera Załącznik nr 3 do umowy, wynosi:.....zł
(słownie złotych.....)

B. udzielamy gwarancji i rękojmi na remonty określone w planie finansowo-remontowym na dany rok na okres.....miesiący.

Uwaga:

Gwarancja i rękojmia obejmuje: remonty, określone w planie finansowo-remontowym na dany rok, o którym mowa w projekcie umowy stanowiącym załącznik Nr 6 do SIWZ.

Gwarancję i rękojmię należy podać w pełnych miesiącach.

Minimalny okres gwarancji i rękojmi stanowi 12 miesięcy, maksymalny okres gwarancji stanowi 36 miesięcy i takie okresy gwarancji i rękojmi będą podlegały ocenie

Jeżeli Wykonawca nie poda w ofercie gwarancji i rękojmi lub zaoferuje gwarancję i rękojmię krótszą niż 12 miesięcy oferta zostanie odrzucona.

1. Oświadczamy, że zapoznaliśmy się ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia i nie wnosimy do niej zastrzeżeń oraz zdobyliśmy konieczne informacje do przygotowania oferty.
2. Oświadczamy, że uważamy się za związanych niniejszą ofertą przez okres 30 dni od upływu terminu do składania ofert.
3. Oświadczamy, że zawarty w specyfikacji istotnych warunków zamówienia projekt umowy został przez nas zaakceptowany i zobowiązujemy się w przypadku wyboru naszej oferty do zawarcia umowy na wyżej wymienionych warunkach w miejscu i terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.

4. Oświadczamy, że ww. zamówienie wykonamy w terminie określonym w specyfikacji istotnych warunków zamówienia tj.: **do dnia 31.12.2020 r.**
5. Oświadczamy, że akceptujemy zawarty w specyfikacji istotnych warunków zamówienia termin płatności tj. **14 dni.**
6. Zobowiązujemy się, że osoby wykonujące czynności wskazane przez Zamawiającego w opisie przedmiotu zamówienia, zgodnie z art. 29 ust 3a ustawy Pzp, będą zatrudnione na podstawie umowy o pracę, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26.06.1974 – Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 1040 ze zm.) w okresie realizacji przedmiotowego zamówienia.
7. Oświadczamy, że najpóźniej w dacie podpisania umowy będziemy dysponować dokumentem potwierdzającym zawarcie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej na kwotę min. 200 000, 00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych) za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomościami natomiast w sytuacji kiedy zarządzanie nieruchomościami będziemy wykonywać przy pomocy innych osób oświadczamy, że najpóźniej w dacie podpisania umowy będziemy dysponować dokumentem potwierdzającym ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób. Oświadczamy, że utrzymamy ważność takiego ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania umowy.
8. Oświadczamy, że do nadzoru nad realizacją przedmiotu zamówienia wyznaczamy:
 - 1)..... - pod względem merytorycznym,
 - 2)..... - pod względem finansowym.
9. Zobowiązujemy się, w przypadku wyboru naszej oferty, do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie* i w terminie określonym ustawą.

**) Należy wskazać formę wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy. Jeżeli wykonawca nie wskaże formy zabezpieczenia Zamawiający wymaga jej podania niezwłocznie po wyborze najkorzystniejszej oferty, jeżeli wybór będzie dotyczył oferty wykonawcy.*
10. Informujemy, że w przypadku wyboru naszej oferty powstanie u Zamawiającego obowiązek podatkowy zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług dotyczący:

.....
(należy wskazać nazwę (rodzaj) towaru lub usługi, których dostawa lub świadczenie będzie prowadzić do powstania obowiązku podatkowego u zamawiającego (jeżeli dotyczy)

których wartość bez kwoty podatku wynosi zł (słownie złotych:)

(należy wskazać wartość tego towaru lub tej usługi bez kwoty podatku (jeżeli dotyczy)

Uwaga: W przypadku braku wskazania nazwy (rodzaju) towaru lub usługi, których dostawa lub świadczenie będzie prowadzić do powstania obowiązku podatkowego u Zamawiającego oraz ich wartości bez kwoty podatku - Zamawiający uzna, że w przypadku wyboru oferty Wykonawcy nie powstanie u Zamawiającego obowiązek podatkowy zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług.
11. W przypadku otrzymania zawiadomień oraz informacji, dotyczących przedmiotowego postępowania na nr faksu*), adres e-mail deklarujemy, że w tym samym dniu prześlemy potwierdzenia ich otrzymania na numer faksu /adres e-mail Zamawiającego. Brak takiego potwierdzenia uprawnia Zamawiającego do uznania, że wysłany faksem/e-mailem dokument został nam doręczony w tym dniu w sposób umożliwiający zapoznanie się z jego treścią.

**) Prosimy podać dostępny Wykonawcy numer faksu (np. grzecznościowy) i /lub adres e-mailowy.*
12. Zastrzegamy, że informacje zawarte w ofercie w osobnej kopercie oznaczonej „Tajemnica przedsiębiorstwa” stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa (firmy) w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji i nie mogą być ujawniane. Na potwierdzenie przedkładamy w załączeniu do oferty stosowne uzasadnienie – pkt. 17.1p) SIWZ (jeżeli dotyczy).
13. Zgodnie z art. 36b ust.1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych oświadczam/y, że **zamierzamy** powierzyć wykonanie następującej części przedmiotowego zamówienia podwykonawcom:

(należy opisać części zamówienia przewidziane do wykonania przez podwykonawcę (jeżeli dotyczy)

Uwaga: W przypadku braku opisu części zamówienia przewidzianej do wykonania przez podwykonawcę - Zamawiający uzna, że Wykonawca zrealizuje zamówienie bez udziału podwykonawców z zastrzeżeniem treści oświadczenia stanowiącego załącznik nr 3 SIWZ.

ponadto podaję:.....
(należy podać nazwy (firmy) podwykonawców

14. Zgodnie z art. 22a ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych oświadczam/y, że **będę/ nie będę polegał *** na zdolnościach innego podmiotu w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu.

Uwaga: Jeżeli wykonawca polega na zdolnościach innego podmiotu musi wskazać odpowiednio w oświadczeniach stanowiących załącznik Nr 2 i Nr 3 SIWZ zakres oraz dane podmiotu, z którego zasobów będzie korzystał. Tak wskazane informacje są wiążące dla Zamawiającego.

Znak: BZP.271.29.1.2020.III

Zobowiązanie podmiotu w załączeniu do oferty.

15. Oświadczam, że wypełniłem obowiązki informacyjne przewidziane w art. 13 lub art. 14 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. 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 ze zm.) - RODO wobec osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio lub pośrednio pozyskałem w celu ubiegania się o udzielenie zamówienia publicznego w niniejszym postępowaniu.^{*)}

^{*)} W przypadku, gdy Wykonawca nie przekazuje danych osobowych innych niż bezpośrednio jego dotyczących lub zachodzi wyłączenie stosowania obowiązku informacyjnego, stosownie do art. 13 ust. 4 lub art. 14 ust. 5 RODO - treści oświadczenia Wykonawca nie składa np. przez jego wykreślenie.

16. Czy Wykonawca jest małym lub średnim przedsiębiorstwem? ** TAK / NIE*.

17. Przedstawicielem Wykonawcy przy realizacji przedmiotu umowy będzie nr tel.:

18. Nasz nr rachunku bankowego prowadzony przez bank:

19. Oferta nasza zawiera..... kolejno ponumerowanych stron.

20. Załącznikami do niniejszej oferty są:

.....

Podpisano

.....
(podpis/y osoby/osób upoważnionej/ych
do reprezentowania Wykonawcy)

.....
(adres)

dnia,.....

^{*)} Należy przekreślić, jeżeli nie dotyczy.

^{**)} Małe przedsiębiorstwo: przedsiębiorstwo, które zatrudnia mniej niż 50 osób i którego roczny obrót lub roczna suma bilansowa nie przekracza 10 milionów EUR.

Średnie przedsiębiorstwa: przedsiębiorstwa, które nie są mikroprzedsiębiorstwami ani małymi przedsiębiorstwami i które zatrudniają mniej niż 250 osób i których roczny obrót nie przekracza 50 milionów EUR lub roczna suma bilansowa nie przekracza 43 milionów EUR.

Wykonawca:

.....
.....

(pełna nazwa/firma, adres)

.....
w zależności od podmiotu: NIP/PESEL,
KRS/CEiDG)

reprezentowany przez:

.....

(imię, nazwisko, stanowisko/podstawa do reprezentacji)

tel/fax/e-mail.....

GMINA STASZÓW

OŚWIADCZENIE WYKONAWCY
składane na podstawie art. 25a ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r.
Prawo zamówień publicznych (dalej jako: ustawa Pzp),

DOTYCZĄCE SPEŁNIANIA WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

Na potrzeby postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów”, prowadzonego przez Gminę Staszów, oświadczam, co następuje:

INFORMACJA DOTYCZĄCA WYKONAWCY:

Oświadczam, że spełniam warunki udziału w postępowaniu określone przez Zamawiającego w pkt. 11 Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

..... (miejsowość), dnia r.

.....
podpis/y osob/y
upoważnionej/y ch do reprezentowania wykonawcy

INFORMACJA W ZWIĄZKU Z POLEGANIEM NA ZASOBACH INNYCH PODMIOTÓW:

Oświadczam, że w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, określonych przez Zamawiającego w pkt. 11 Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, polegam na zasobach następującego/y ch podmiotu/ów:

....., w następującym zakresie:

..... (wskazać podmiot i określić odpowiedni zakres dla wskazanego podmiotu).

..... (miejsowość), dnia r.

.....
podpis/y osob/y
upoważnionej/y ch do reprezentowania wykonawcy

Uwaga

Wykreślić, jeżeli nie dotyczy.

OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE PODANYCH INFORMACJI:

Oświadczam, że wszystkie informacje podane w powyższych oświadczeniach są aktualne i zgodne z prawdą oraz zostały przedstawione z pełną świadomością konsekwencji wprowadzenia zamawiającego w błąd przy przedstawianiu informacji.

..... (miejsowość), dnia r.

.....
podpis/y osob/y
upoważnionej/y ch do reprezentowania wykonawcy

Wykonawca:

.....
.....
(pełna nazwa/firma, adres)

GMINA STASZÓW

.....
w zależności od podmiotu: NIP/PESEL,
KRS/CEiDG)

reprezentowany przez:

.....
.....
(imię, nazwisko, stanowisko/podstawa do
reprezentacji)
tel/fax/e-mail.....

OŚWIADCZENIE WYKONAWCY
składane na podstawie art. 25a ust. 1 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r.
Prawo zamówień publicznych (dalej jako: ustawa Pzp),
DOTYCZĄCE WYKLUCZENIA Z POSTĘPOWANIA

Na potrzeby postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów” prowadzonego przez Gminę Staszów, oświadczam, co następuje:

OŚWIADCZENIA DOTYCZĄCE WYKONAWCY:

1. Oświadczam, że nie podlegam wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 24 ust 1 pkt 12-22 ustawy Pzp.
2. Oświadczam, że nie podlegam wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 24 ust. 5 pkt. 1 ustawy Pzp.

..... (miejsowość), dnia r.
.....
..... podpis/y osob/y
..... upoważnionej/ych do reprezentowania wykonawcy

Oświadczam, że zachodzą w stosunku do mnie podstawy wykluczenia z postępowania na podstawie art. ustawy Pzp (podać mającą zastosowanie podstawę wykluczenia spośród wymienionych w art. 24 ust. 1 pkt 13-14, 16-20 lub art. 24 ust. 5 ustawy Pzp). Jednocześnie oświadczam, że w związku z ww. okolicznością, na podstawie art. 24 ust. 8 ustawy Pzp podjąłem następujące środki naprawcze:

..... (miejsowość), dnia r.
.....
..... podpis/y osob/y
..... upoważnionej/ych do reprezentowania wykonawcy

Uwaga
Wykreślić, jeżeli nie dotyczy.

OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE PODMIOTU, NA KTÓREGO ZASOBY POWOŁUJE SIĘ WYKONAWCA:

Oświadczam, że następujący/e podmiot/y, na którego/ych zasoby powołuję się w niniejszym postępowaniu, tj.:

(podać pełną nazwę/firmę, adres, a także w zależności od podmiotu: NIP/PESEL, KRS/CEiDG)
nie podlega/ją wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia.

..... (miejsowość), dnia r.
.....
..... podpis/y osob/y
..... upoważnionej/ych do reprezentowania wykonawcy

Uwaga
Wykreślić, jeżeli nie dotyczy.

[UWAGA: zastosować tylko wtedy, gdy zamawiający przewidział możliwość, o której mowa w art. 25a ust. 5 pkt 2 ustawy Pzp]

OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE PODWYKONAWCY NIEBĘDĄCEGO PODMIOTEM, NA KTÓREGO ZASOBY POWOŁUJE SIĘ WYKONAWCA:

Oświadczam, że następujący/e podmiot/y, będący/e podwykonawcą/ami:

.....
(podać pełną nazwę/firmę, adres, a także w zależności od podmiotu: NIP/PESEL, KRS/CEiDG),
nie podlega/ą wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia.

..... (miejsowość), dnia r.

.....
podpis/y osob/y
upoważnionej/yh do reprezentowania wykonawcy

Uwaga
Wykreślić, jeżeli nie dotyczy.

OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE PODANYCH INFORMACJI:

Oświadczam, że wszystkie informacje podane w powyższych oświadczeniach są aktualne i zgodne z prawdą oraz zostały przedstawione z pełną świadomością konsekwencji wprowadzenia zamawiającego w błąd przy przedstawianiu informacji.

..... (miejsowość), dnia r.

.....
podpis/y osob/y
upoważnionej/yh do reprezentowania wykonawcy

(Należy przekazać Zamawiającemu, w terminie 3 dni od zamieszczenia na stronie internetowej informacji z otwarcia ofert)

Wykonawca:

.....

.....

(pełna nazwa/firma, adres)

.....

w zależności od podmiotu: NIP/PESEL,
KRS/CEiDG)

GMINA STASZÓW**OŚWIADCZENIE WYKONAWCY**

składane na podstawie art. 24 ust. 11 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (dalej jako: ustawa Pzp),

DOTYCZĄCE PRZYNALEŻNOŚCI LUB BRAKU PRZYNALEŻNOŚCI DO TEJ SAMEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ WYKONAWCÓW, KTÓRZY ZŁOŻYLI ODRĘBNE OFERTY W PRZEDMIOTOWYM POSTĘPOWANIU - art. 24 ust. 1 pkt 23

Na potrzeby postępowania o udzielenie zamówienia publicznego pn. „**Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów**” prowadzonego przez **Gminę Staszów**, oświadczam, co następuje:

1. **nie należę do tej samej grupy kapitałowej***, w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2019 r. poz. 369, 1571 i 1667);
2. **należę do tej samej grupy kapitałowej***, w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2019 r. poz. 369, 1571 i 1667);

Lista Wykonawców należących do tej samej grupy kapitałowej, którzy złożyli oferty

L.p.	Nazwa(firma), adres/siedziba

W załączeniu dowody wskazujące, że istniejące między wykonawcami należącymi do tej samej grupy kapitałowej, powiązania nie prowadzą do zakłócenia konkurencji w postępowaniu o udzielenie zamówieni.

.....
miejsowość, data

.....
podpis/y osob/y
upoważnionej/ych do reprezentowania wykonawcy

*) - należy przekreślić, jeżeli nie dotyczy

Uwaga:

Wykonawca, w terminie 3 dni od zamieszczenia na stronie internetowej informacji, o której mowa w art. 86 ust. 5 ustawy Pzp (tj.: informacja z otwarcia ofert), przekazuje zamawiającemu oświadczenie o przynależności lub braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej, o której mowa w ust. 1 pkt 23.

Ww. oświadczenie złożone wraz z ofertą nie będzie brane pod uwagę.

Wykonawca:

.....

(pełna nazwa/firma, adres)

w zależności od podmiotu: NIP/PESEL, KRS/CEiDG)

reprezentowany przez:

(imię, nazwisko, stanowisko/podstawa do reprezentacji)

tel/fax/e-mail.....

WYKAZ USŁUG

wykazu dostaw lub usług wykonanych, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych również wykonywanych, w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których dostawy lub usługi zostały wykonane, oraz załączeniem dowodów określających czy te dostawy lub usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego dostawy lub usługi były wykonywane, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych są wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – oświadczenie wykonawcy; w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych nadal wykonywanych referencje bądź inne dokumenty potwierdzające ich należyte wykonywanie powinny być wydane nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert albo wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu

Lp.	Nazwa przedmiotu (charakterystyka usługi uwzględniając zapis pkt. 11 SIWZ)	Całkowita wartość usługi brutto	Nazwa i adres wykonawcy, który ją realizował - w przypadku, gdy Wykonawca składający ofertę polega na wiedzy i doświadczeniu innego podmiotu-dane tego podmiotu (Uwaga pkt 2)	Daty wykonania: - rozpoczęcie, - zakończenie	Nazwa i adres podmiotu, na rzecz którego usługa została wykonana

Uwaga:

- Należy załączyć dowody, potwierdzające, czy wskazane usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie;
- 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.

.....
miejsowość, data

*/ niepotrzebne skreślić

.....
podpis/y osob/y
upoważnionej/ych do reprezentowania wykonawcy**Uwaga!**

Dowodami, o których mowa powyżej, zgodnie z Rozporządzeniem 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. poz. 1126 ze zm.) są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego dostawy lub usługi były wykonywane, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych są wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – oświadczenie wykonawcy; w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych nadal wykonywanych referencje bądź inne dokumenty potwierdzające ich należyte wykonywanie powinny być wydane nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.

PROJEKT UMOWY

W dniu w Staszowie pomiędzy:
 Gminą Staszów mającą swoją siedzibę w Staszowie, ul. Opatowska 31,
 NIP: 866-160-87-31, REGON: 830409749,
 reprezentowaną przez:

.....
 przy kontrasygnacie

.....
 zwaną w treści umowy „Zamawiającym”

a

.....
 zwaną/ym w treści umowy „Wykonawcą”,

w rezultacie dokonania przez "Zamawiającego" wyboru oferty „Wykonawcy” w przetargu nieograniczonym na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych (j.t. Dz.U.2019.1843 ze zm.) została zawarta umowa o następującej treści:

Przedmiot umowy

§ 1

1. Na podstawie niniejszej umowy „Zamawiający” zleca, a „Wykonawca” przyjmuje do wykonania przedmiot umowy, którym jest zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów, takim jak:
 - 1) budynki i lokale oraz tereny przyległe do nich, stanowiące w 100 % własność Gminy Staszów, których wykaz zawiera Załącznik nr 2 do niniejszej umowy,
 - 2) lokale w budynkach stanowiących własność Gminy Staszów we Wspólnotach Mieszkaniowych oraz lokale w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Staszów i osób prywatnych, których wykaz zawiera Załącznik nr 3 do niniejszej umowy,
 - 3) pomieszczenia dodatkowe jak komórki i garaże niebędące pomieszczeniami przynależnymi do lokali, których wykaz zawiera Załącznik nr 4 do niniejszej umowy
 - w zakresie określonym m.in. w Załączniku nr 5 do niniejszej umowy.
2. Zakres przedmiotu niniejszej umowy, o którym mowa w ust.1 obejmuje również administrowanie danymi osobowymi w zakresie niezbędnym dla realizacji niniejszej umowy. Zamawiający na podstawie art. 28 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), odrębną umową powierzy Wykonawcy przetwarzanie danych osobowych niezbędnych do realizacji niniejszej umowy.
3. Szczegółowy zakres przedmiotu umowy i opis usług będących przedmiotem umowy określa m.in. Specyfikacja Istotnych Warunków Zamówienia oraz Załącznik nr 5 do niniejszej umowy. Strony zgodnie potwierdzają, że Zamawiający udostępnił/dostarczył Wykonawcy formularz zawierający Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia, określającą m.in. istotne dla Zamawiającego postanowienia i zobowiązania Wykonawcy oraz, że są one wprowadzone do niniejszej umowy w sprawie zamówienia publicznego.
4. W przypadku wystąpienia konieczności udzielenia zamówienia polegającego na powtórzeniu podobnych usług, jeżeli takie zamówienie było przewidziane w ogłoszeniu o zamówieniu dla zamówienia podstawowego i jest zgodne z jego przedmiotem oraz całkowita wartość tego zamówienia została uwzględniona przy obliczaniu jego wartości zgodnie z zapisami 67 ust. 1 pkt. 6 ustawy Prawo zamówień publicznych, Zamawiający udzieli Wykonawcy zamówienia polegającego na powtórzeniu usługi o podobnym charakterze do zamówienia podstawowego.

Okres realizacji umowy

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od do 31 grudnia 2020 r.
2. Przekazanie nieruchomości przez Zamawiającego wraz z niezbędną dokumentacją nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego Załącznik nr 6 do umowy w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy.
3. Po zakończeniu realizacji niniejszej umowy, Wykonawca zobowiązany jest w terminie tygodnia do protokolarnego przekazania Zamawiającemu nieruchomości przekazanych w zarządzanie oraz całej dokumentacji ich dotyczącej, zebranej do dnia zakończenia obowiązywania niniejszej umowy.
4. Za okres przekazywania, o którym mowa w ust. 3 dokumentacji Wykonawcy nie przysługuje wynagrodzenie.

Oświadczenia i zobowiązania Wykonawcy

§ 3

1. Wykonawca oświadcza, że jest podmiotem zawodowo trudniącym się wykonywaniem czynności zarządcy nieruchomościami, ponosi pełną odpowiedzialność za jakość i terminowość wykonywania czynności objętych umową, za działania osób, za pomocą których będzie realizował umowę oraz za szkody wyrządzone Zamawiającemu i osobom trzecim, powstałe w trakcie wykonywania czynności wynikających z umowy.
2. Wykonawca zobowiązuje się wykonywać przedmiot niniejszej umowy z należytą starannością wynikającą z zawodowego i profesjonalnego charakteru prowadzonej działalności zarządcy nieruchomościami, oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611), stosując standardy zawodowe zarządcy nieruchomości oraz kierując się zasadami etyki zawodowej i interesem Zamawiającego.
3. Wykonawca jest zobowiązany do utworzenia na terenie miasta Staszów placówki z Punktem Obsługi Klienta, który czynny będzie 5 dni w tygodniu przez co najmniej 8 godzin każdego dnia, w tym jeden dzień od godziny 9:00 do godziny 17:00 i utrzymania tego stanu przez cały okres trwania umowy. Wykonawca najpóźniej w dniu podpisania umowy wskaże pisemnie Zamawiającemu dni i godziny, w których placówka będzie czynna.
4. Wykonawca jest obowiązany uzyskać pisemną zgodę Zamawiającego na wykonanie w nieruchomościach stanowiących przedmiot zarządzania wskazanych zmian (przeróbki, przebudowy, modernizacja, zmiana sposobu użytkowania, itp.) wymagających pozwolenia na budowę w myśl przepisów ustawy – Prawo Budowlane.
5. Wykonawca jest obowiązany do zawierania umów z dostawcami i najemcami oraz do wystawiania i otrzymywania faktur, w imieniu Zamawiającego .
6. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za nienależyte wykonanie umowy, a w szczególności za błędne naliczanie i rozliczanie należności związanych z zarządzaniem, jak również ich nieterminowe odprowadzanie chyba, że nastąpiło ono wskutek działania lub zaniechania Zamawiającego.
7. W przypadku wystąpienia strat z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy wymienionych w ust. 6 wynikłe straty pokrywa w całości Wykonawca.
8. Wykonawca ponosi odpowiedzialność za wszelkie zawinione szkody wyrządzone w mieniu, objętym przedmiotem umowy spowodowane nienależytym wykonywaniem umowy chyba, że szkoda nastąpiła wskutek działania lub zaniechania Zamawiającego.
9. Wykonawca jest zobowiązany w terminie do 31.01.2021 roku zamknąć rachunek bankowy, wskazany w § 10 ust. 5 na który dokonywane są m.in. wpłaty zaliczek i czynszów oraz rozliczyć saldo rachunku zgodnie z postanowieniami § 10 ust. 6 umowy.

Pełnomocnictwa

§ 4

1. Niniejsza umowa stanowi jednocześnie pełnomocnictwo do dokonywania przez Wykonawcę w imieniu Zamawiającego czynności w przedmiocie zarządzania nieruchomościami w zakresie zwykłego zarządu.
2. W przypadku gdy konieczne będzie dokonanie czynności przekraczających zwykły zarząd Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania odrębnych pełnomocnictw. Udzielenie

pełnomocnictwa jest równoważne z wyrażeniem zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd.

3. Pełnomocnictwa, o których mowa wyżej udzielane będą Wykonawcy jako pełnomocnictwa ogólne, pełnomocnictwa rodzajowe i pełnomocnictwa szczególne.
4. Pełnomocnictwa, o których mowa w ust. 2 mogą być w każdym czasie cofnięte. Wykonawca jest zobowiązany do zwrotu pełnomocnictwa po jego wygaśnięciu lub cofnięciu.

Zwykły zarząd i czynności przekraczające zwykły zarząd

§ 5

1. W zakresie nieprzekraczającym zwykłego zarządu, Wykonawca ma prawo i obowiązek podejmowania wszelkich decyzji i dokonywania wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. W przypadku gdy konieczne będzie dokonanie czynności przekraczających zwykły zarząd Wykonawca zobowiązany jest do uzyskania odrębnych pełnomocnictw, o których mowa w § 4 ust. 2 z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej.
3. Wykonawca jest uprawniony i zobowiązany do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu bez zgody Zamawiającego, jeżeli jest to czynność nagła, której zaniechanie mogłoby narazić Zamawiającego na straty lub jest to czynność eliminująca wynikłe zagrożenie. O czynnościach nagłych przekraczających zakres zwykłego zarządu Wykonawca winien niezwłocznie powiadomić Zamawiającego z podaniem ich przyczyn, oraz uzasadnienia konieczności i kosztów ich wykonania. Jeżeli wykonanie czynności nagłej przekraczającej zakres zwykłego zarządu polegałoby na dokonaniu usługi, dostawy lub roboty budowlanej, Wykonawca jest zobowiązany stosować ustawę z dnia 29.01.2004 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019, poz. 1843) oraz postanowienia niniejszej umowy w tym zakresie. Koszty czynności nagłej przekraczającej zakres zwykłego zarządu polegającej na dokonaniu usługi, dostawy lub roboty budowlanej, obciążają Zamawiającego.
4. W przypadku konieczności przeprowadzania remontów wykraczających poza drobne naprawy i konserwacje, (niebędących czynnościami nagłymi) nieujętych w planie finansowo-remontowym, o którym mowa w § 6 umowy Wykonawca zobowiązany jest wystąpić do Zamawiającego o korektę planu finansowo - remontowego.

Plan finansowo-remontowy

§ 6

1. Zamawiający w dniu podpisania niniejszej umowy prześle Wykonawcy uaktualniony na rok 2020 plan finansowo - remontowy.
2. Plan finansowo-remontowy jest obowiązujący dla Wykonawcy i staje się planem finansowo - remontowym na dany rok.
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dokonania korekty w planie finansowo-remontowym w danym roku kalendarzowym w przypadku zaistnienia ważnych przyczyn.
4. Korekta, o której mowa wyżej, nie będzie dotyczyła remontów będących w trakcie realizacji.
5. Koszty przeprowadzonych remontów w oparciu o plan finansowo-remontowy obciążają Zamawiającego.

Zamówienia publiczne

§ 7

1. Roboty budowlane, dostawy i usługi niezbędne do realizacji niniejszej umowy muszą być udzielane i realizowane przez Wykonawcę zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1843).
2. Wykonawca jest zobowiązany do udzielania zamówień publicznych, na roboty budowlane, dostawy towarów i usługi do kwot określonych w planie finansowo-remontowym na dany rok o którym mowa w § 6 powyżej. Zamawiający udzieli Wykonawcy odrębnych pełnomocnictw w tym zakresie.
3. Wykonawca będzie występował w imieniu Zamawiającego w zakresie określonym w ustawie Prawo Zamówień Publicznych.
4. Wszelkie roboty budowlane, dostawy towarów i usługi, udzielane przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego muszą być rejestrowane przez Wykonawcę w rejestrze zamówień publicznych, z wyszczególnieniem podstawy prawnej zamówienia, przedmiotu i rodzaju zamówienia, wykonawcy, nr i wartości umowy, nr dowodów księgowych oraz kwot.

5. Kopię rejestru, o którym mowa w ust. 4 Wykonawca jest zobowiązany przekazać Zamawiającemu raz na kwartał.
6. Wszelkie dowody księgowe wystawiane na rzecz Zamawiającego w wyniku udzielenia przez Wykonawcę zamówienia publicznego, powinny być opatrzone klauzulą, o której mowa w § 10.
7. Wykonawca może w uzasadnionych przypadkach wystąpić do Zamawiającego z wnioskiem o udzielenie zamówienia bezpośrednio przez Zamawiającego.
8. W okresie obowiązywania niniejszej umowy Wykonawca jest zobowiązany do udostępnienia posiadanej dokumentacji związanej z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego na każde żądanie Zamawiającego.
9. Wykonawca w chwili zakończenia realizacji niniejszej umowy jest zobowiązany w ramach dokumentacji, o której mowa w § 15 umowy przekazać Zamawiającemu dokumentację wytworzoną w związku z przeprowadzanymi w imieniu Zamawiającego zamówieniami publicznymi.

Obsługa finansowo-księgowa

§ 8

1. Strony ustalają, że Wykonawca w ramach wykonywania czynności zarządzania będzie naliczał, pobierał, rozliczał zgodnie z zawartymi umowami oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, opłaty niezależne od Zamawiającego jako właściciela w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego pobierane od najemców wszystkich lokali, o ile nie ma możliwości zawarcia umowy bezpośrednio przez najemcę, dotyczy to w szczególności:
 - 1) opłat za dostawę zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia nieczystości płynnych,
 - 2) opłat za dostawę energii cieplnej i elektrycznej,
 - 3) opłat za gaz.
2. Opłaty, o których mowa w ustępie 1 nie stanowią dochodów Zamawiającego i podlegają rozliczeniu finansowemu przez Wykonawcę.

§ 9

Strony ustalają, że Wykonawca w ramach wykonywania czynności zarządzania będzie naliczał i pobierał zgodnie z zawartymi umowami od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych należności z tytułu czynszu wraz z należnymi odsetkami w przypadku nieterminowych wpłat.

§ 10

1. Wpływy z tytułu czynszu, o których mowa w § 9 stanowią dochód Zamawiającego.
2. Środki uzyskane w danym miesiącu z tytułu czynszu Wykonawca zobowiązany jest przekazywać na rachunek bankowy Zamawiającego o numerze, dwukrotnie w miesiącu według stanu środków na:
 - 1) 15 dzień miesiąca- w terminie do 20-go danego miesiąca,
 - 2) ostatni dzień miesiąca- w terminie do 5-go dnia następnego miesiąca, z tym, że za miesiąc grudzień do 5 stycznia roku następnego.
3. Z uzyskanych środków z tytułu czynszu Wykonawca nie może dokonywać potrąceń.
4. Zamawiający przekaże Wykonawcy w terminie do 15- go każdego miesiąca środki finansowe na pokrycie zaliczek we Wspólnotach Mieszkaniowych i opłat, o których mowa w § 8 powyżej. Podstawą przekazania środków jest faktura wystawiona przez Wykonawcę do 7- go dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni uwzględniająca w/w koszty.
5. Środki finansowe, o których mowa w ust. 4 przekazywane będą przez Zamawiającego na rachunek bankowy Wykonawcy o numerze
6. Wykonawca jest zobowiązany w terminie do 10-go każdego miesiąca rozliczyć środki finansowe, o których mowa w ust. 4 przedstawiając dokumenty księgowe wraz z zestawieniem zaliczek odprowadzonych do Wspólnot Mieszkaniowych oraz kosztów zakupu mediów, o których mowa w § 8 powyżej.
7. Wykonawca wpłaci w imieniu Zamawiającego na konta Wspólnot Mieszkaniowych powyższe zaliczki w wysokościach wynikających z podjętych przez te Wspólnoty uchwał w terminie do 10 każdego miesiąca oraz opłat, o których mowa w § 8 powyżej w terminach wynikających z dokumentów księgowych.
8. Wykonawca zobowiązany jest do przekazywania Zamawiającemu:

- 1) w terminie do dnia 9- go każdego miesiąca sprawozdania miesięcznego RB-27S,
 - 2) w terminie do 9- go dnia miesiąca, następującego po zakończeniu kwartału, sprawozdania kwartalnego RB-N.
9. Zamawiający upoważnia Wykonawcę do dochodzenia w trybie postępowania sądowego i egzekucyjnego wszelkich należności z tytułu czynszów i opłat w tym także zaległości powstałych przed dniem zawarcia niniejszej umowy według procedury określonej w Załączniku nr 5 do niniejszej umowy.
10. Wykonawca jest zobowiązany wszystkie dokumenty księgowe zaopatrzyć treścią: „Sprawdzono pod względem merytorycznym zgodnie z podpisaną umową o zarządzanie nieruchomościami zawartą, a następnie:
- a) dostarczyć do Zamawiającego kopie faktur za energię elektryczną, paliwo gazowe, wodę i ścieki oraz
 - b) dostarczyć oryginał faktur za wykonanie robót budowlanych, dostaw i usług wynikających z planu finansowo - remontowego, o którym mowa w § 6 oraz za wykonanie czynności nagłych, o których mowa w § 5 ust. 3 umowy w terminie pozwalającym na dokonanie płatności;
11. Na podstawie faktur, o których mowa w ust. 10 lit. b) powyżej w terminie wskazanym na fakturze Zamawiający dokona zapłaty bezpośrednio Wykonawcy robót budowlanych, dostaw i usług wynikających z planu finansowo - remontowego, o którym mowa w § 6 albo Wykonawcy czynności nagłych, o których mowa w § 5 ust. 3 umowy.

Podwykonawstwo

§ 11

1. Zamawiający dopuszcza realizację części zadań przedmiotu umowy za pomocą Podwykonawców.
2. Szczegółowy zakres usługi, wykonywany przez oznaczonego Podwykonawcę (jeżeli dotyczy):
 - 1) zakres usługi.....
 - 2) oznaczony podwykonawca.....
3. W pozostałym zakresie Wykonawca będzie realizował usługi samodzielnie.
4. Jeżeli powierzenie Podwykonawcy wykonania części przedmiotu umowy nastąpi w trakcie jego realizacji, Wykonawca wraz z przedstawieniem kopii umowy z Podwykonawcą, o której mowa w § 12 ust. 1 umowy, przedstawi Zamawiającemu oświadczenie, o którym mowa w art. 25a ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych lub oświadczenia lub dokumenty potwierdzające brak podstaw wykluczenia wobec tego Podwykonawcy.
5. Jeżeli Zamawiający stwierdzi, że wobec danego Podwykonawcy zachodzą podstawy wykluczenia, Wykonawca obowiązany jest zastąpić tego Podwykonawcę lub zrezygnować z powierzenia wykonania części zamówienia Podwykonawcy.
6. Powierzenie wykonania przedmiotu umowy Podwykonawcy nie wyłącza obowiązku spełnienia przez Wykonawcę wszystkich wymogów określonych postanowieniami umowy.

§ 12

1. W razie realizowania przedmiotu umowy lub jego poszczególnej części za pomocą Podwykonawców, Wykonawca zamówienia jest zobowiązany do przedłożenia Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii zawartej umowy o podwykonawstwo w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia.
2. Zamawiający dokonuje bezpośredniej zapłaty wymagalnego wynagrodzenia przysługującego Podwykonawcy, który zawarł umowę przedłożoną zgodnie z ust. 1 niniejszego paragrafu, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty przez Wykonawcę zamówienia na usługę.
3. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2, dotyczy wyłącznie należności powstałych po przedłożeniu Zamawiającemu poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii umowy o podwykonawstwo.
4. Bezpośrednia zapłata obejmuje wyłącznie należne wynagrodzenie, bez odsetek, należnych Podwykonawcy.
5. Przed dokonaniem bezpośredniej zapłaty Zamawiający umożliwi Wykonawcy zgłoszenie pisemnych uwag dotyczących zasadności bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy. Zamawiający informuje o terminie zgłaszania uwag, nie krótszym niż 7 dni od dnia doręczenia tej informacji.

6. W przypadku zgłoszenia uwag, o których mowa w ust. 5, w terminie wskazanym przez Zamawiającego, Zamawiający może:
 - 1) nie dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy, jeżeli Wykonawca wykaże niezasadność takiej zapłaty albo
 - 2) złożyć do depozytu sądowego kwotę potrzebną na pokrycie wynagrodzenia Podwykonawcy w przypadku istnienia zasadniczej wątpliwości Zamawiającego co do wysokości należnej zapłaty lub podmiotu, któremu płatność się należy, albo
 - 3) dokonać bezpośredniej zapłaty wynagrodzenia Podwykonawcy jeżeli Podwykonawca wykaże zasadność takiej zapłaty.
7. W przypadku dokonania bezpośredniej zapłaty Podwykonawcy, o którym mowa w ust. 2, Zamawiający potrąca kwotę wypłaconego wynagrodzenia z wynagrodzenia należnego Wykonawcy.
8. Konieczność wielokrotnego dokonywania bezpośredniej zapłaty Podwykonawcy, o którym mowa w ust. 1, lub konieczność dokonania bezpośrednich zapłat na sumę większą niż 5% wartości umowy w sprawie zamówienia publicznego może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy w sprawie zamówienia publicznego przez Zamawiającego. Odstąpienie od umowy na tej podstawie winno nastąpić w terminie 1 tygodnia od dnia zaistnienia przyczyny w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

Wynagrodzenie

§ 13

1. Z tytułu zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 1 niniejszej umowy Wykonawca otrzymywał będzie miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w kwocie....., stanowiące sumę wynagrodzeń, o których mowa w ust. 2, ust. 3 i ust. 4 poniżej, z zastrzeżeniem ust. 8.
2. Z tytułu zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 1 pkt 1 niniejszej umowy Wykonawca otrzymywał będzie miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości :.....
3. Z tytułu zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 1 pkt 2 niniejszej umowy Wykonawca otrzymywał będzie miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości :.....
4. Z tytułu zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 1 pkt 3 niniejszej umowy Wykonawca otrzymywał będzie miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości :.....
5. Zaoferowane przez Wykonawcę ceny wynagrodzeń miesięcznych określonych w ust. 2 - 4 ustalone zostają na czas trwania umowy i nie ulegną zmianie w okresie jej obowiązywania. Ceny te zawierają wszystkie koszty związane z realizacją przedmiotu umowy, w tym podatek VAT, wynikające ze Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia, jak również nie ujęte w tych materiałach, a niezbędne do wykonania przedmiotu umowy. Ceny wynagrodzeń miesięcznych zawierają koszty zarządzania w tym koszty windykacji wierzytelności oraz koszty eksploatacji, napraw i konserwacji bieżących skalkulowane łącznie w zależności od rodzaju zarządzanych nieruchomości.
6. Strony ustalają, że wysokość łącznego wynagrodzenia za przedmiot umowy określony w § 1 ust. 1 w okresie jej obowiązywania nie może przekroczyć zł (brutto) słownie:Zamawiający zastrzega sobie prawo niewykorzystania w całości kwoty wskazanej w zdaniu pierwszym a Wykonawca oświadcza, iż nie będzie rościł z tego tytułu żadnych roszczeń.
7. Wynagrodzenie miesięczne, o którym mowa w ust. 1 płatne będzie przez Zamawiającego na podstawie comiesięcznej faktury VAT, wystawionej przez Wykonawcę w ciągu 7 dni od zakończenia danego miesiąca, za który płatność ma nastąpić. Wynagrodzenie płatne będzie przez Zamawiającego w formie przelewu na rachunek bankowy Wykonawcy w banku nr rachunku z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności, w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury VAT, z zastrzeżeniem ust. 10 poniżej.
8. Wynagrodzenie miesięczne, płatne będzie proporcjonalnie do ilości dni realizacji przedmiotu umowy określonego w § 1 ust. 1, w danym miesiącu.
9. Wykonawca oświadcza, że wskazany w ust. 7 niniejszego paragrafu rachunek należy do niego i został dla niego utworzony – oddzielnie wydzielony rachunek VAT na cele prowadzonej działalności gospodarczej.

10. Warunkiem zapłaty przez Zamawiającego należnego wynagrodzenia za usługi stanowiące przedmiot niniejszej umowy jest przedstawienie dowodów zapłaty wymagalnego wynagrodzenia Podwykonawcom, biorącym udział w realizacji usług objętych niniejszą umową.
11. W przypadku nieprzedstawienia przez Wykonawcę wszystkich dowodów zapłaty, o których mowa w ust. 10, wstrzymuje się wypłatę należnego wynagrodzenia za odebraną usługę w części równej sumie kwot wynikających z nieprzedstawionych dowodów zapłaty.
12. Dowodami zapłaty mogą być przykładowo dowody uznania rachunku Podwykonawcy oraz złożone przez te podmioty oświadczenia potwierdzające dokonaną płatność. Wskazane dokumenty/oświadczenia powinny zostać złożone Zamawiającemu w oryginale oraz powinny w swej treści zawierać odwołanie do przedmiotowej umowy, umowy o podwykonawstwo, wskazanie wysokości wynagrodzenia wynikającego z umowy o podwykonawstwo oraz nazwę zamówienia za które zostało wypłacone, a także termin, w którym nastąpiło dokonanie płatności.
13. W sytuacji realizacji przez Podwykonawcę na rzecz Wykonawcy kilku umów o podwykonawstwo Zamawiający w celu udokumentowania dokonania zapłaty Podwykonawcy wymaga wystawienia dowodu zapłaty, o którym mowa w ust. 12 każdorazowo do każdej z realizowanych przez Podwykonawcę, na rzecz Wykonawcy umowy o podwykonawstwo.
14. Za dzień zapłaty wynagrodzenia uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Zamawiającego.

Kontrola

§ 14

1. Zamawiający ma prawo w każdym czasie przeprowadzić kontrolę sposobu wykonywania niniejszej umowy, a Wykonawca jest zobowiązany udostępnić osobom upoważnionym, przez Zamawiającego wszelkie dokumenty i udzielić wyjaśnień.
2. Zamawiający ma prawo zgłaszać wszelkie uwagi co do wykonywania umowy, a Wykonawca zobowiązany jest ustosunkować się do tych uwag na piśmie w terminie 14 dni od daty zażądania wyjaśnień.

Dokumentacja

§ 15

1. Dokumentacja nieruchomości wskazanych w § 2 ust. 2 i przekazana Wykonawcy stanowi własność Zamawiającego.
2. Wszelka dokumentacja nieruchomości stworzona przez Wykonawcę lub na jego zlecenie w okresie trwania umowy, dotycząca powierzonych nieruchomości, jak i jej najemców, po zakończeniu niniejszej umowy staje się własnością Zamawiającego.
3. Wykonawca zobowiązany jest okazać na żądanie Zamawiającego i w terminie przez niego wskazanym dokumentację lub jej część (np. umowy najmu itp.).
4. W przypadku utraty przez Wykonawcę dokumentacji, o której mowa w niniejszym paragrafie Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z jej odtworzeniem oraz odpowiedzialność za utratę danych osobowych.
5. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia archiwizacji dokumentów w oparciu o odpowiednie przepisy, w tym m.in. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. 2011. Nr 14, poz. 67).

Obowiązek zatrudnienia.

§ 16

1. Zamawiający wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności związane z realizacją przedmiotu niniejszej umowy w zakresie: napraw i konserwacji instalacji elektrycznej, napraw i konserwacji instalacji wodno-kanalizacyjnej, obsługi merytorycznej, obsługi finansowo - księgowej, obsługi punktu kasowego, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 roku –Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1040 ze zm.).
2. Wykonawca lub Podwykonawca zobowiązuje się, że pracownicy wykonujący czynności w zakresie opisanym w ust. 1 niniejszego paragrafu będą zatrudnieni na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 roku –Kodeks pracy (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1040 ze zm.).

3. W trakcie realizacji zamówienia Zamawiający uprawniony jest do wykonywania czynności kontrolnych wobec Wykonawcy odnośnie spełniania przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu. Zamawiający uprawniony jest w szczególności do:
 - 1) żądania wyjaśnień w przypadku wątpliwości w zakresie spełniania w/w wymogów,
 - 2) przeprowadzania kontroli w miejscu wykonywania czynności, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.
4. W trakcie realizacji zamówienia na każde wezwanie Zamawiającego w wyznaczonym w tym wezwaniu terminie Wykonawca przedłoży Zamawiającemu wskazane poniżej dowody w celu potwierdzenia spełnienia wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub Podwykonawcę osób wykonujących wskazane w ust. 1 niniejszego paragrafu czynności w trakcie realizacji zamówienia:
 - 1) oświadczenie Wykonawcy lub Podwykonawcy o zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę osób wykonujących wskazane w ust. 1 niniejszego paragrafu czynności, zawierające informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię/ona i nazwisko/a zatrudnionego/ych pracownika/ów, datę/y zawarcia umowy/ów o pracę, rodzaj umowy/ów o pracę oraz zakres/y obowiązków pracownika/ów. Powyższe oświadczenie powinno także zawierać określenie podmiotu składającego oświadczenie, datę złożenia oświadczenia oraz podpis osoby uprawnionej do złożenia oświadczenia w imieniu Wykonawcy lub Podwykonawcy;
 - 2) poświadczoną/e za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Wykonawcę lub Podwykonawcę kopię/e umowy/umów o pracę osoby/osób wykonującej/ych w trakcie realizacji zamówienia czynności, których dotyczy w/w oświadczenie Wykonawcy lub Podwykonawcy. Kopia/e umowy/ów winna/y zawierać informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię/ona i nazwisko/a zatrudnionego/ych pracownika/ów, datę/y zawarcia umowy/ów o pracę, rodzaj umowy/ów o pracę oraz zakres/y obowiązków pracownika.
 - 3) poświadczoną/e za zgodność z oryginałem odpowiednio przez Wykonawcę lub Podwykonawcę kopię/e dowodu/ów potwierdzającego/ych zgłoszenie pracownika/ów przez pracodawcę do ubezpieczeń. Kopia/e dowodu/ów potwierdzającego/ych zgłoszenie pracownika/ów przez pracodawcę do ubezpieczeń winna/y zawierać informacje, w tym dane osobowe, niezbędne do weryfikacji zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, w szczególności imię/ona i nazwisko/a zatrudnionego/ych pracownika/ów .
5. W przypadku uzasadnionych wątpliwości, co do przestrzegania prawa pracy przez Wykonawcę lub Podwykonawcę, Zamawiający może zwrócić się o przeprowadzenie kontroli przez Państwową Inspekcję Pracy.

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy

§ 17

1. Wykonawca wnosi zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości 8% wynagrodzenia przedstawionego w ofercie, co stanowi kwotę: zł (słownie złotych:) w formie
2. W przypadku przedłużenia terminu realizacji przedmiotu umowy lub rękojmi, Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie przedłużyć ważność wniesionego zabezpieczenia lub wnieść nowe na wydłużony okres.
3. Kwota pozostawiona na zabezpieczenie roszczeń z tytułu rękojmi za wady i gwarancji wynosi 30 % wysokości zabezpieczenia.
3. W przypadku wprowadzenia zmian do umowy mających wpływ na zabezpieczenie należytego jej wykonania Wykonawca zobowiązany jest niezwłocznie przedłożyć nowy dokument uwzględniający stosowne zmiany.
4. Terminy zwrotu zabezpieczenia określa art. 151 ustawy Prawo zamówień publicznych
5. Jeżeli okres na jaki ma zostać wniesione zabezpieczenie przekracza 5 lat, do zabezpieczenia należytego wykonania umowy mają zastosowanie przepisy art. 150 ust. 7 - 9 ustawy Prawo zamówień publicznych.

Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej

§ 18

1. Wykonawca oświadcza, że posiada aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej na kwotę 200 000,00 złotych (słownie: dwieście tysięcy złotych) za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomościami lub jeżeli Wykonawca wykonuje zarządzanie nieruchomościami przy udziale innych osób oświadcza, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone działaniem tych osób oraz oświadcza, że utrzyma ważność takiego ubezpieczenia przez cały okres trwania umowy. W przypadku, gdy ubezpieczenie nie obejmuje całego okresu umowy, Wykonawca zobowiązany jest do przedłużenia/zawarcia polisy na pozostały okres obowiązywania umowy. Dokument ubezpieczenia Wykonawcy stanowi Załącznik nr 8 do umowy.
2. Na żądanie Zamawiającego, Wykonawca zobowiązany jest w ciągu 3 dni przedłożyć do wglądu oryginał dokumentu potwierdzającego terminowe opłacanie składki lub raty składki na ubezpieczenie

Kary umowne

§ 19

1. Za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, strony ustalają obowiązek zapłaty kar umownych w przypadkach i wysokościach określonych poniżej:
 - 1) Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary umowne z tytułu:
 - a) niewykonania albo nienależytego wykonywania czynności prawnych wskazanych w Załączniku nr 5 - w wysokości 1 % wynagrodzenia miesięcznego należnego Wykonawcy w zależności od rodzaju zarządzanych nieruchomości wskazanych w § 1 ust. 1, za każdy stwierdzony przypadek niewykonania czynności;
 - b) niewykonania albo nienależytego wykonywania obsługi administracyjnej nieruchomości – w wysokości 0,5 % wynagrodzenia miesięcznego należnego Wykonawcy w zależności od rodzaju zarządzanych nieruchomości wskazanych w § 1 ust. 1 za każdy stwierdzony przypadek niewykonania czynności;
 - c) niewykonania albo nienależytego wykonywania obsługi w zakresie konserwacji i remontów bieżących w wysokości 1 % wynagrodzenia miesięcznego należnego Wykonawcy w zależności od rodzaju zarządzanych nieruchomości wskazanych w § 1 ust. 1 za każdy stwierdzony przypadek niewykonania czynności;
 - d) niewykonania albo nienależytego wykonywania obsługi finansowo - księgowej - w wysokości 1 % wynagrodzenia miesięcznego należnego Wykonawcy w zależności od rodzaju zarządzanych nieruchomości wskazanych w § 1 ust. 1, z zastrzeżeniem lit. h);
 - e) niewykonania albo nienależytego wykonywania zadań w zakresie windykacji - w wysokości 2 % wynagrodzenia miesięcznego należnego Wykonawcy w zależności od rodzaju zarządzanych nieruchomości wskazanych w § 1 ust. 1 za każdy stwierdzony przypadek niewykonania czynności;
 - f) niewykonania albo nienależytego wykonywania zadań w zakresie czynności związanych z utrzymaniem nieruchomości (eksploatacja) z zastrzeżeniem lit. o) w wysokości 0,5 % wynagrodzenia miesięcznego należnego Wykonawcy w zależności od rodzaju zarządzanych nieruchomości wskazanych w § 1 ust. 1, za każdy stwierdzony przypadek niewykonania czynności;
 - g) każdorazowego stwierdzenia przekroczenia przez Wykonawcę ustalonych w Załączniku nr 5 do umowy terminów w wysokości 0,5 % wynagrodzenia miesięcznego należnego Wykonawcy, o którym mowa w § 13 ust. 1 umowy;
 - h) za każdorazowe stwierdzenie niewykonania albo nienależytego wykonania jednego z obowiązków, o których mowa w § 3 ust. 2 – ust. 8 w tym nieprzestrzegania przez Wykonawcę dni i godzin otwarcia Punktu Obsługi Klienta: § 7 ust. 5; § 8 ust.1; § 9; § 10 ust. 2, ust. 6 - ust. 8 i ust. 10; § 15 ust. 3 – ust. 5, § 18 ust. 2 w wysokości 150 zł (słownie: sto pięćdziesiąt złotych);
 - i) odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, w wysokości 10 % łącznego wynagrodzenia za przedmiot umowy określonego w § 13 ust. 6 umowy;
 - j) odstąpienia od umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po jego stronie w wysokości 10 % łącznego wynagrodzenia za przedmiot umowy określonego w § 13 ust. 6

- umowy;
- k) braku zapłaty lub nieterminowej zapłaty wynagrodzenia należnego Podwykonawcom – 1 % wynagrodzenia należnego danemu Podwykonawcy za każdy dzień opóźnienia;
 - l) za każdy przypadek niespełnienia przez Wykonawcę lub Podwykonawcę wymogu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów kodeksu pracy, osób wykonujących czynności, o których mowa w § 16 ust. 1 niniejszej umowy, w wysokości brutto 6000,00 zł (słownie złotych: sześć tysięcy 00/100);
 - ł) za zwłokę w przedłożeniu przez Wykonawcę dowodów, o których mowa w § 16 ust. 4 niniejszej umowy, w wysokości brutto 100,00 zł (słownie złotych: sto 00/100) za każdy dzień zwłoki;
 - m) za nieprawidłowy nadzór nad realizacją zadania remontowego, niewykonanie zadania remontowego wynikającego z zatwierdzonego planu finansowo - remontowego na dany rok, na skutek zawinonego działania bądź zaniechania Wykonawcy lub nie usunięcia w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wszelkich wad jakie występują w zadaniach remontowych objętych gwarancją - w wysokości 1 % wartości danego zadania remontowego określonego w planie finansowo -remontowym, którego naruszenie dotyczy;
 - n) za naruszenie przepisów wynikających z prawa budowlanego lub przepisów wykonawczych w wysokości 500 złotych za każdy stwierdzony przypadek;
 - o) za zaniedbanie obowiązków dotyczących funkcjonowania Pogotowia Technicznego w wysokości 500 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy stwierdzony przez Zamawiającego przypadek;
 - p) gdy na Zamawiającego zostanie nałożona kara (grzywna) będąca następstwem działania Wykonawcy w wysokości nałożonej na Zamawiającego kary (grzywny) wraz z kosztami ubocznymi;
 - r) nieudostępnienia dokumentacji albo uniemożliwienie przeprowadzenia kontroli w wysokości 1 % wynagrodzenia miesięcznego należnego Wykonawcy, o którym mowa w § 13 ust.1 umowy;
 - s) za wypowiedzenie umowy przez Zamawiającego w związku z zaistnieniem jednej z przyczyn wskazanych w § 21 w wysokości 10 % łącznego wynagrodzenia za przedmiot umowy określonego w § 13 ust. 6 umowy;
2. Wykonawca może żądać od Zamawiającego kar umownych:
- 1) za odstąpienie od umowy przez Wykonawcę z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego w wysokości 10% łącznego wynagrodzenia za przedmiot umowy określonego w § 13 ust. 6 umowy,
 - 2) za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po jego stronie w wysokości 10 % łącznego wynagrodzenia za przedmiot umowy określonego w § 13 ust. 6 umowy,
3. Przyczyny odstąpienia od niniejszej umowy, o których mowa w § 20 ust. 1 pkt 1 nie będą traktowane jako przyczyny odstąpienia od umowy, za które Zamawiający ponosi odpowiedzialność, a tym samym nie mogą stanowić podstawy do naliczania kar umownych.
4. Zamawiający ma prawo potrącenia naliczonych kar umownych z wynagrodzenia Wykonawcy.
5. Łączna wysokość kar umownych obciążających Zamawiającego nie może przekroczyć 10% łącznego wynagrodzenia za przedmiot umowy określonego w § 13 ust. 6 umowy,
6. Łączna wysokość kar umownych obciążających Wykonawcę nie może przekroczyć 10% łącznego wynagrodzenia za przedmiot umowy określonego w § 13 ust. 6 umowy,
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

Odstąpienie od umowy

§ 20

1. Oprócz wypadków wymienionych w treści niniejszej umowy oraz w treści kodeksu cywilnego Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w następujących przypadkach:
- 1) w razie zaistnienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, lub dalsze wykonywanie umowy może zagrozić istotnemu interesowi bezpieczeństwa państwa

lub bezpieczeństwu publicznemu; odstąpienie od umowy w tym wypadku może nastąpić w terminie 30 dni od dnia powzięcia wiadomości o tych okolicznościach w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie.

- 2) w razie nie przystąpienia do realizacji umowy w terminie 7 od dnia jej zawarcia.
2. Odstąpienie od umowy, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 1 powinno nastąpić w terminie 7 dni od wystąpienia okoliczności stanowiącej podstawę odstąpienia w formie pisemnej pod rygorem nieważności takiego oświadczenia i powinno zawierać uzasadnienie
3. W przypadkach odstąpienia od umowy, w sytuacji, o której mowa w ust. 1 pkt. 1 Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu faktycznego wykonania części umowy za okres rozliczeniowy, w którym odstąpienie nastąpiło. Wynagrodzenie wykonawcy obliczone zostanie proporcjonalnie do liczby dni świadczenia usługi w okresie rozliczeniowym a podstawę jego obliczenia stanowić będzie wynagrodzenie, o którym mowa w § 13 ust. 1 umowy. W takiej sytuacji podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktury VAT stanowił będzie protokół przekazania, o którym mowa w ust. 4.
4. W przypadku odstąpienia od umowy w sytuacjach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 i pkt. 2 Wykonawca w terminie siedmiu dni od daty odstąpienia od umowy zobowiązany jest do protokolarnego przekazania Zamawiającemu nieruchomości przekazanych w zarządzanie oraz całej dokumentacji ich dotyczącej, zebranej do dnia odstąpienia od umowy.

Wypowiedzenie umowy

§ 21

1. Zamawiający ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym bez wyznaczania Wykonawcy dodatkowego terminu w szczególności w sytuacji:
 - a) gdy Wykonawca zaniechał wykonywania usług stanowiących przedmiot niniejszej umowy i nie realizuje ich dłużej niż 3 dni,
 - b) gdy Wykonawca nie rozpoczął wykonywania usług stanowiących przedmiot niniejszej umowy w pełnym zakresie i nie wykonuje ich pomimo dokonanego przez Zamawiającego pisemnego wezwania do ich wykonywania,
 - c) ogłoszenia upadłości lub likwidacji Wykonawcy,
 - d) gdy Wykonawca dopuścił się udokumentowanych nadużyć finansowych na szkodę Zamawiającego,
 - e) gdy Wykonawca dopuścił się udokumentowanych zaniechań, zaniechań lub błędów, w wyniku których nastąpiło zagrożenie dla życia bądź zdrowia ludzi.
2. W przypadku wypowiedzenia umowy Wykonawca może żądać wyłącznie wynagrodzenia należnego z tytułu faktycznego wykonania części umowy za okres rozliczeniowy, w którym doszło do wypowiedzenia umowy. Wynagrodzenie wykonawcy obliczone zostanie proporcjonalnie do liczby dni świadczenia usługi w okresie rozliczeniowym a podstawę jego obliczenia stanowić będzie wynagrodzenie, o którym mowa w § 13 ust. 1 umowy. W takiej sytuacji podstawą do wystawienia przez Wykonawcę faktury VAT stanowił będzie protokół przekazania, o którym mowa w ust. 3.
3. W przypadku wypowiedzenia umowy Wykonawca w terminie siedmiu dni od daty wypowiedzenia umowy zobowiązany jest do protokolarnego przekazania Zamawiającemu nieruchomości przekazanych w zarządzanie oraz całej dokumentacji ich dotyczącej, zebranej do dnia odstąpienia od umowy.

Przelew wierzytelności

§ 22

1. Strony postanawiają, że ewentualny przelew wierzytelności, przekaz, sprzedaż oraz zastawienia jakiegokolwiek wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy lub jakiegokolwiek jej części, korzyści z niej lub udział w niej na osoby trzecie wymaga zgody Zamawiającego, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu.
2. Ewentualna zgoda, o której stanowi ust. 1 niniejszego paragrafu, nie może być wyrażona, gdyby mogło to doprowadzić do utraty bądź obniżenia możliwości zaspokojenia, z kwoty należnej Wykonawcy, ewentualnych roszczeń Podwykonawców (istniejących i potencjalnych) w stosunku do Zamawiającego, w przypadku uchylenia się od obowiązku zapłaty odpowiednio przez Wykonawcę, Podwykonawcę lub dalszego Podwykonawcę zamówienia.

3. Ewentualna zgoda, o której stanowi ust. 1 niniejszego paragrafu, nie może dotyczyć pełnej wysokości należności Wykonawcy, określonej niniejszą umową.

Procedura typowania lokali do remontu

§ 23

1. Wykonawca jako zarządca lokalami, o których mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, stanowiącymi własność gminy Staszów jest zobowiązany do prowadzenia i przechowywania rejestru wniosków „Najemców” dotyczących remontów i napraw w zakresie, należącym na gruncie wskazanej ustawy do obowiązków Zamawiającego jako „Wynajmującego” i przekazywania Zamawiającemu tego rejestru w terminie do 31 października.
2. Rejestr, o którym mowa w ust.1 powinien zawierać wykaz zgłoszonych remontów i napraw, których niewykonanie zagraża bezpieczeństwu użytkowników/najemców oraz osób trzecich.

Gwarancja i rękojmia

§ 24

1. Strony postanawiają, że Zamawiającemu przysługuje od Wykonawcy uprawnienie z tytułu gwarancji i rękojmi na remonty, o których mowa w § 7 ust. 2 niniejszej umowy.
2. Termin gwarancji i rękojmi wynosi miesiący licząc od daty odbioru końcowego przedmiotu umowy.
3. Wykonawca zobowiązuje się do przekazania Zamawiającemu wszelkich atestów, deklaracji certyfikatów, instrukcji, kart gwarancyjnych, oraz innych wymaganych dokumentów.
4. W okresie gwarancyjnym Wykonawca zobowiązuje się do bezpłatnego usunięcia wad w terminie 7 dni licząc od daty pisemnego powiadomienia przez Zamawiającego. Okres gwarancji i rękojmi zostanie przedłużony o czas naprawy.
5. Jeżeli Wykonawca nie usunie wad w terminie 14 dni od daty wyznaczonej przez Zamawiającego na ich usunięcie, to Zamawiający może zlecić usunięcie wad stronie trzeciej na koszt Wykonawcy. W tym przypadku koszty usuwania wad będą pokrywane w pierwszej kolejności z zatrzymanej kwoty będącej zabezpieczeniem należytego wykonania umowy.
6. Okres gwarancji i rękojmi ulega wydłużeniu o czas potrzebny na usunięcie wad.
7. Szczegółowo warunki gwarancyjne zostały zawarte we wzorze karty gwarancyjnej, stanowiącej załącznik do umowy i są integralną częścią umowy. Dokument gwarancji zostanie wystawiony przez Wykonawcę w dniu końcowego odbioru remontów, o których mowa w § 7 ust. 2 niniejszej umowy.

Zmiany umowy

§ 25

1. Wszystkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Na podstawie i w granicach art. 144 ust. 1 ustawy Prawo Zamówień Publicznych, Zamawiający dopuszcza możliwość zmiany zawartej umowy o zamówienie w stosunku do treści oferty, na podstawie, której dokonano wyboru Wykonawcy, w przypadku:
 - 1) zmian przewidzianych w ogłoszeniu o zamówieniu lub specyfikacji istotnych warunków zamówienia, w zakresie:
 - a) zmiany sposobu wykonania przedmiotu umowy w przypadku zmiany przepisów prawa powszechnie obowiązującego wpływających na sposób spełnienia świadczenia,
 - 2) zmian w stosunku do Katalogu zadań Wykonawcy - Załącznik nr 5 w zakresie wykonania prac nie wykraczających poza zakres przedmiotu zamówienia, w sytuacji możliwości usprawnienia realizacji przedmiotu umowy,
 - 3) zmiany wynagrodzenia umownego w przypadku:
 - zmiany ustawowej stawki podatku VAT z zastrzeżeniem, że zmiana ta nie może prowadzić do zwiększenia wynagrodzenia netto,
 - odstąpienia na wniosek Zamawiającego od realizacji części zamówienia, pod warunkiem wystąpienia obiektywnych okoliczności, których Zamawiający nie mógł przewidzieć na etapie przygotowania postępowania, a które powodują, że wykonanie przedmiotu zamówienia bez ograniczenia zakresu zamówienia, spowodowałoby dla Zamawiającego niekorzystne skutki z uwagi na zamierzony cel realizacji przedmiotu zamówienia i związane z tym racjonalne wydatkowanie środków publicznych,
 - 4) zmian osobowych i teleadresowych w przypadku:

- zmiany osób upoważnionych do dokonywania czynności związanych z realizacją umowy lub zmiany danych teleadresowych określonych w niniejszej umowie, w przypadku zmian organizacyjnych,
 - zmiany osób, będących personelem Wykonawcy wskazanym w ofercie, przy pomocy których Wykonawca realizuje przedmiot umowy, na inne legitymujące się co najmniej równoważnymi uprawnieniami, na zasadach określonych w niniejszej umowie,
 - zmiany albo rezygnacji z podwykonawcy, na którego zasoby wykonawca powoływał się, na zasadach określonych w art. 22 a ustawy Prawo zamówień publicznych, w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w art. 22 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, Wykonawca jest obowiązany wykazać Zamawiającemu, iż proponowany inny Podwykonawca lub Wykonawca samodzielnie spełnia je w stopniu nie mniejszym niż wymagany w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia,
- 5) zmiany zakresu wykonania przedmiotu umowy w sytuacji rezygnacji przez Zamawiającego z realizacji części przedmiotu umowy. W takim przypadku wartość umowy przysługująca wykonawcy zostanie pomniejszona, przy czym Zamawiający zapłaci za wszystkie spełnione świadczenia oraz udokumentowane koszty, które Wykonawca poniósł w związku z wynikającymi z umowy planowanymi świadczeniami,
- 6) zmian, wskazanych przez ustawodawcę w art. 144 ust. 1 pkt 2 do pkt 6 ustawy Prawo zamówień publicznych.
3. Wszystkie powyższe postanowienia stanowią katalog zmian, na które Zamawiający może wyrazić zgodę. Nie stanowią jednocześnie zobowiązania do wyrażenia takiej zgody.

Osoby wyznaczone do kontaktów

§ 26

1. Wszelkie zawiadomienia, zapytania lub informacje odnoszące się do, lub wynikające z realizacji przedmiotu niniejszej umowy, wymagają formy pisemnej, elektronicznej lub faksu.
2. Pisma Stron powinny powoływać się na tytuł umowy i jej numer. Za datę otrzymania dokumentów, o których mowa w ust. 1, strony uznają dzień doręczenia listem poleconym albo przekazania pocztą elektroniczną lub faksem, jeżeli ich treść zostanie niezwłocznie potwierdzona pisemnie, chyba, że postanowienia umowy stanowią inaczej.
3. Korespondencje w formie pisemnej należy kierować na wskazane w komparycji umowy adresy stron zaś korespondencje w formie elektronicznej lub faksu na:
 - a) Zamawiający: adres mail:, numer faksu:.....
 - b) Wykonawca: adres mail:, numer faksu:.....
4. Z ramienia Zamawiającego nadzór nad realizacją przedmiotu umowy będą sprawować:
 - 1).....pod względem merytorycznym.
 - 2).....pod względem finansowym.
5. Z ramienia Wykonawcy nadzór nad realizacją przedmiotu umowy będą sprawować:
 - 1).....pod względem merytorycznym.
 - 2).....pod względem finansowym.
6. Osoby wymienione w ust. 4 i 5 są uprawnione do dokonywania czynności o których mowa w ust. 1.

Postanowienia końcowe.

§ 27

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie m.in. przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobem gminy, ustawy o własności lokali, ustawy o gospodarce nieruchomościami, przepisy prawa miejscowego i ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1843).
2. W przypadku powstania sporu na gruncie niniejszej umowy, strony zgodnie postanawiają, że przed ewentualnym skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego podjęta zostanie próba pozasądowego rozwiązania sporu.
3. Wszelkie spory mogące wynikać z niniejszej umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Zamawiającego.
4. Niniejszą umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wykonawcy, dwa dla Zamawiającego.

**Wykaz załączników
§28**

Wykaz załączników:

- 1) CEDIG/ KRS wykonawcy- Załącznik nr 1,
- 2) Budynki i lokale oraz tereny przyległe do nich stanowiące w 100 % własność Gminy Staszów - Załącznik nr 2,
- 3) Lokale w budynkach stanowiących własność gminy Staszów we Wspólnotach Mieszkaniowych oraz lokale w budynkach stanowiących współwłasność gminy Staszów i osób prywatnych - Załącznik nr 3,
- 4) Pomieszczenia dodatkowe jak komórki i garaże niebędące pomieszczeniami przynależnymi do lokali - Załącznik nr 4,
- 5) Katalog zadań Zarządzającego - Załącznik nr 5,
- 6) Protokół zdawczo-odbiorczy – Załącznik nr 6,
- 7) Oferta Wykonawcy - Załącznik nr 7,
- 8) Polisa ubezpieczenia- Załącznik nr 8,
- 9) Karta gwarancyjna – Załącznik nr 9.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

Budynki i lokale oraz tereny przyległe do nich, stanowiące w 100 % własność gminy Staszów

Lp.	Adres Nieruchomości	Powierzchnia użytkowa lokali (m ²)			Liczba lokali (szt)		
		Mieszkalne	Użytkowe	Razem	Mieszkalne	Użytkowe	Razem
1	Staszów, ul. Armii Krajowej 1	41,20	0,00	41,20	1	0	1
2	Staszów, ul. Armii Krajowej 17	43,40	0,00	43,40	1	0	1
3	Staszów, ul. Czysta 5	193,74	0,00	193,74	7	0	7
4	Staszów, ul. Długa 51	302,78	0,00	302,78	4	0	4
5	Staszów, ul. Kolejowa 10	204,30	0,00	204,30	4	0	4
6	Staszów, ul. Kolejowa 38	201,85	0,00	201,85	5	0	5
7	Staszów, ul. Kościelna 5 a	89,63	0,00	89,63	3	0	3
8	Staszów, ul. Kościelna 15	308,80	0,00	308,80	6	0	6
9	Staszów, ul. Opatowska 5	58,00	0,00	58,00	1	0	1
10	Staszów, ul. Opatowska 15	108,00	0,00	108,00	2	0	2
11	Staszów, ul. Opatowska 29	58,80	0,00	58,80	1	0	1
12	Staszów, ul. Przejazdowa 10	91,38	0,00	91,38	2	0	2
13	Staszów, ul. Rynek 1	0,00	1290,18	1290,18	0	2	2
14	Staszów, ul. Szpitalna 37	927,30	380,70	1308,00	18	1	19
15	Staszów, ul. Szpitalna 37 a	224,04	0,00	224,04	12	0	12
16	Staszów, ul. Szpitalna 37 b	92,39	0,00	92,39	4	0	4
17	Staszów, ul. Szkolna 14 (D)	0	236,30	236,3	0	3	3
18	Staszów, ul. Szkolna 14 (C)	159,39	0,0	159,39	7	0	7
19	Staszów, ul. Wesola 5	101,4	0,00	101,4	4	0	4
20	Dobra 52 A	210,6	0,00	210,6	5	0	5
21	Dobra 52	85,00	222,89	307,89	2	3	5
22	Grzybów	0,00	295,80	295,80	0	1	1
23	Krzywołęcz	0,00	73,70	73,70	0	1	1
24	Łaziska 31	199,20	0,00	199,20	1	0	1
25	Oględów 101	111,20	179,43	290,63	2(w tym lokal chroniony)	2 (w tym Kaplica)	4
26	Sielec 37	84,51	97,50	182,01	1	1	2
27	Sztombergi 54	158,17	0,00	158,17	2	0	2
28	Wiśniowa 108	111,03	0,00	111,03	2	0	2
29	Wola Wiśniowska 1	75,00	0,00	75,00	1	0	1
30	Wola Osowa 22	277,70	86,40	364,10	9	1	10

Znak: BZP.271.29.1.2020.III

31	Wiśniowa Poduchowna – kontener	26,00	0,00	26,00	1	0	1
32	Wiśniowa (budynek bazy noclegowej)	0,00	224,20	224,20	0	1	1
33	Wiązownica Kolonia (budynek byłej mleczarni)	0,00	72,01	72,01	0	1	1
34	Wiązownica-Kolonia 91	98,34	0	98,34	2	0	2
35	Wólka Żabna	0,00	73,70	73,70	0	1	1
Razem		4643,15	3232,81	7875,96	110	18	128

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

Lokale w budynkach stanowiących własność gminy Staszów we Wspólnotach Mieszkaniowych oraz lokale w budynkach stanowiących współwłasność gminy Staszów i osób prywatnych

Lp.	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa lokali gminnych (m ²)			Liczba lokali			Udział Gminy %	Wspólnota Mieszkaniowa
		Mieszkalne	Usługowe	Razem	Mieszkalne	Usługowe	Razem		
1	Staszów ul. 11-go Listopada 35	46,83	0,00	46,83	1	0	1	292/1000	
2	Staszów, ul. Jana Pawła II 2	37,30	0,00	37,30	1	0	1	44/1000	WM
3	Staszów, ul. Jana Pawła II 7	82,54	0,00	82,54	2	0	2	8650/92520	WM
4	Staszów, ul. Jana Pawła II 10	0,00	193,05	193,05	0	2	2	235/1000	
5	Staszów, ul. Jana Pawła II 12	45,50	0,00	45,50	1	0	1	42/2000	WM
6	Staszów, ul. Jana Pawła II 14	39,90	0,00	39,90	1	0	1	37/2000	WM
7	Staszów, ul. Jana Pawła II 16 (½ części lokalu)	22,75	0,00	22,75	1	0	1	21/2000	WM
8	Staszów, ul. Jana Pawła II 17	1032,22	229,70	1261,92	50	2	52	7246/10000	
9	Staszów, ul. Kilińskiego 12	44,84	0,00	44,84	1	0	1	43/1000	WM
10	Staszów, ul. Kolejowa 15	39,34	0,00	39,34	1	0	1	11/1000	WM
11	Staszów, ul. Kołłątaja 6	476,56	0,00	476,56	8	0	8	64702/255010	WM
12	Staszów, ul. Kościelna 3	29,82	0,00	29,82	1	0	1	150/1000	
13	Staszów, ul. Kościelna 17	321,75	0,00	321,75	7	0	7	851/1000	
14	Staszów, ul. Kościelna 17 a	111,50	0,00	111,50	2	0	2	1115/1790	
15	Staszów, ul. Krakowska 8	90,76	0,00	90,76	2	0	2	755/1000	
16	Staszów, ul. Krakowska 9 a	92,36	0,00	92,36	2	0	2	589/1000	
17	Staszów, ul. Krakowska 34	43,59	0,00	43,59	1	0	1	67/1000	WM
18	Staszów, ul. Langiewicza 5	58,20	0,00	58,20	1	0	1	27/500	WM
19	Staszów, ul. Mickiewicza 20	30,00	0,00	30,00	1	0	1	3460/261520	WM
20	Staszów, ul. Mickiewicza 22	118,30	0,00	118,30	3	0	3	1308/26134	WM
21	Staszów, ul. Mickiewicza 42	60,19	0,00	60,19	1	0	1	164/3750	WM
22	Staszów, ul. Niepodległości 5	41,98	0,00	41,98	1	0	1	49/1000	WM
23	Staszów, ul. Niepodległości 11	91,63	0,00	91,63	2	0	2	1067/10000	WM
24	Staszów, ul. Nowa 8	128,80	0,00	128,80	3	0	3	503/1000	
25	Staszów, ul. Opatowska 20	35,24	0,00	35,24	1	0	1	2625/10000	
26	Staszów, ul. Partyzantów 3	30,40	0,00	30,40	1	0	1	259/1000	
27	Staszów, ul. Poprzeczna 12	37,19	0,00	37,19	1	0	1	46/1000	WM

Znak: BZP.271.29.1.2020.III

28	Staszów, ul. Rakowska 32	52,20	0,00	52,20	1	0	1	625/3215	
29	Staszów, ul. Rynek 4	62,00	0,00	62,00	2	0	2	187/1000	
30	Staszów, ul. Rynek 7 A	31,20	0,00	31,20	1	0	1	98/1000	
31	Staszów, ul. Rynek 10	21,70	0,00	21,70	1	0	1	1436/10000	
32	Staszów, ul. Rynek 17	102,24	0,00	102,24	2	0	2	325/1000	
33	Staszów, ul. Rynek 20	26,80	0,00	26,80	1	0	1	214/1000	
34	Staszów, ul. Rynek 28 A	157,77	0,00	157,77	5	0	5	744/1000	
35	Staszów, ul. Rytwiańska 6	68,22	0,00	68,22	1	0	1	630/1000	
36	Staszów, ul. Rytwiańska 11	250,71	0,00	250,71	6	0	6	494/1000	
37	Staszów, ul. Rytwiańska 22	71,48	0,00	71,48	2	0	2	9172/16444	
38	Staszów, ul. Rytwiańska 26	60,39	0,00	60,39	2	0	2	8404/16625	
39	Staszów, ul. Rytwiańska 32	88,44	0,00	88,44	2	0	2	117/1000	WM
40	Staszów, ul. Sienkiewicza 1	494,50	0,00	494,50	17	0	17	6016/10036	
41	Staszów, ul. Sienkiewicza 1a	502,10	0,00	502,10	14	0	14	2302/103647	
42	Staszów, ul. Skłodowskiej 1	127,80	0,00	127,80	4	0	4	2169/10000	WM
43	Staszów, ul. Szkolna 14 (A)	0,00	57,00	57,00	0	1	1	5180/14454	
44	Staszów, ul. Wschodnia 3	171,47	0,00	171,47	6	0	6	20465/30881	
45	Staszów, ul. Wschodnia 12	97,27	0,00	97,27	2	0	2	69/2000	WM
46	Staszów, ul. Złota 8 A	37,60	0,00	37,60	2	0	2	41/1000	WM
Razem		5613,38	479,75	6093,13	168	5	173		

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

Pomieszczenia dodatkowe jak komórki i garaże niebędące pomieszczeniami przynależnymi do lokali					
Lp	Adres nieruchomości	Powierzchnia użytkowa (m²)		Liczba (szt.)	
1	Staszów, ul. Spokojna	122,5 (każdy po 17,50)		7	garaże
2	Staszów, ul. Szpitalna 37	210,15 (każdy po 15,00)		14	garaże
3	Staszów, ul. Rajska	23,52 (każdy po 3,36)	7	pomieszczenie gospodarcze	
4	Staszów, ul. Nowa	63,00 (o pow. 8,00m.kw; 35,00 m.kw.; 20,00 m.kw.)	3	pomieszczenie gospodarcze	
5	Wola Osowa	10,1	1	pomieszczenie gospodarcze	
Razem		429,27		32	

ZAMAWIAJĄCY:**WYKONAWCA:**

KATALOG ZADAŃ ZARZĄDZAJĄCEGO ***Czynności zarządzania**

- I. Czynności prawne.
- II. Obsługa administracyjna budynku i mieszkańców.
- III. Obsługa budynków i mieszkań w zakresie remontów bieżących.
- IV. Obsługa finansowo – księgowo.
- V. Zadania Zarządcy w zakresie windykacji.
- VI. Czynności związane z utrzymaniem nieruchomości

I. Czynności prawne.

1. Zawieranie umów o świadczenie usług z instytucjami, niezbędnymi do prawidłowego, zgodnego z przeznaczeniem funkcjonowania nieruchomości, w tym umów na dostawę wody, odprowadzanie ścieków, dostawę centralnego ogrzewania, gazu i innych związanych z eksploatacją nieruchomości w stanie nie pogorszonym oraz coroczne negocjowanie cen mediów potwierdzone protokołem z negocjacji.
2. Przepisywanie umów na dostawę energii elektrycznej na Wykonawcę w lokalach wolnostojących (aby nie dopuścić do zdjęcia licznika) – koszt opłat do czasu ponownego zasiedlenia lokalu ponosi Zamawiający.
3. Zawieranie i wypowiedzanie umów najmu na lokale mieszkalne, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami ustalonymi Uchwałą Rady Miejskiej w Staszowie z najemcami wskazanymi przez gminę.
4. Zawieranie i wypowiedzanie umów najmu na lokale użytkowe zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z najemcami wskazanymi przez gminę.
5. Wykonywanie czynności prawnych związanych z eksmisją z przedmiotu najmu po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela tj. gminy Staszów.
6. Wykonywanie czynności prawnych związanych z eksmisją z lokalu w stosunku do osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela tj. gminy Staszów.
7. Ustanawianie w ramach otrzymywanego wynagrodzenia pełnomocników procesowych i postępowanie przed sądami w zakresie prowadzonej działalności zleconej.
8. Prowadzenie wymaganej przepisami prawa dokumentacji dotyczącej nieruchomości.
9. Sporządzanie, przedkładanie Zamawiającemu do zatwierdzenia i egzekwowanie przestrzegania regulaminu porządku domowego oraz informowanie o jego treści najemców lokali (pisemne potwierdzenie każdego najemcy lokalu w budynku stanowiącym 100% własność gminy Staszów otrzymania regulaminu jak również w budynkach stanowiących współwłasność gminy Staszów i osób prywatnych).
10. Przyjmowanie wniosków, skarg i interwencji użytkowników, prowadzenie ich ewidencji oraz bieżące załatwianie w terminie do 30 dni od daty wpływu wniosku oraz informowanie Zamawiającego o sposobie załatwienia sprawy. Załatwianie spraw przekraczających zakres uprawnień Wykonawcy przy udziale Zamawiającego.
11. Wyrażanie zgody na remonty lokali komunalnych w zakresie nie przekraczającym drobnych napraw i konserwacji. W przypadku remontu w zakresie wykraczającym poza drobne naprawy i konserwacje, Wykonawca zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Zamawiającego na planowany zakres i koszt remontów.
12. Dochodzenie na drodze postępowania sądowego roszczeń o zapłatę czynszu i opłat niezależnych, odszkodowania wynikających z tytułu najmu lub bezumownego korzystania z zasobu i o eksmisję – koszt opłat sądowych i komorniczych obciąża Wykonawcę.

* Uwaga: Założenia przedstawione w niniejszym katalogu opracowane zostały dla całorocznego wykonywania przedmiotu zamówienia.

II. Obsługa administracyjna budynków i mieszkańców.

1. Prowadzenie i aktualizowanie danych dotyczących nieruchomości z uwzględnieniem wszystkich części składowych nieruchomości (budynki, instalacje, garaże, komórki, chodniki, zieleńce, itp. objętych administracją).
2. Prowadzenie i aktualizowanie danych dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych (m.in. wykonywanie w ciągu 7 dni pomiaru powierzchni użytkowej lokalu na każde wezwanie najemcy czy Zamawiającego), w tym prowadzenie oddzielnej teczki tzw. „teczki lokalu”, przejętej od poprzedniego Wykonawcy. Teczka lokalu musi zawierać m.in.: aktualny szkic lokalu, decyzję o przydziale, umowę najmu, wszystkie wnioski najemcy oraz odpowiedzi na nie, wszystkie nakłady remontowe poniesione przez Zamawiającego na dany lokal oraz na dany budynek, dokumentację fotograficzną z przydziału lokalu oraz z przyjęcia lokalu po ustaniu umowy najmu.
3. Kontrola administrowanych lokali w celu przechwycenia tzw. „pustostanów”.
4. Przyjmowanie od najemców oświadczeń o osobach wspólnie zamieszkujących w lokalu minimum 2 razy w ciągu roku kalendarzowego.
5. Prowadzenie wykazów najemców, z którymi umowy najmu zawarte są na czas oznaczony i pisemne informowanie Zamawiającego oraz najemcy o upływającym terminie zawartej umowy na 2 miesiące przed upływem tego terminu (wzór zawiadomienia najemcy zatwierdzony przez Zamawiającego).
6. Kontrola lokali w zakresie zgodności ich użytkowania z warunkami ustalonymi w umowach i nadzorowanie prac remontowych w zakresie obowiązków wynajmującego.
7. Prowadzenie obsługi najemców lokali, w tym:
 - 1) przyjmowanie i ewidencjonowanie zgłoszeń, interwencji i wniosków najemców, ich załatwianie w terminie do 30 dni od daty wpływu wniosku oraz informowanie Zamawiającego o sposobie załatwienia sprawy,
 - 2) doręczanie najemcom powiadomień, aneksów do umów, faktur, książeczek czynszowych, wypowiedzeń stawek czynszu.
8. Prowadzenie kontroli i wykonywanie przeglądów stanu technicznego obiektów, instalacji i urządzeń technicznych.
9. Sporządzanie bilansu potrzeb remontowych budynków w układzie rzeczowo – finansowym uwzględniającym:
 - 1) adres obiektu,
 - 2) rodzaj (branże i wykaz robót),
 - 3) wielkości środków finansowych potrzebnych na realizację zadań remontowych wraz z przekazaniem do Zamawiającego w terminie do 31 sierpnia danego roku.
10. Ocena pilności realizacji potrzeb remontowych, uczestniczenie w ustalaniu hierarchii potrzeb.
11. Uczestnictwo w realizacji zadań remontowych zleconych przez gminę w szczególności:
 - 1) wprowadzenie wykonawcy na obiekt,
 - 2) udział w odbiorach wykonywanych robót.
12. Nadzór nad realizacją zadań remontowych w lokalu komunalnym w szczególności:
 - 1) protokolarne przekazanie najemcy mieszkania do remontu,
 - 2) protokolarny odbiór prac remontowych według umowy o remont czy adaptację.
13. Współpraca z Zarządami Wspólnot Mieszkaniowych podczas realizacji prac remontowych na częściach wspólnych oraz pracach skutkujących dla lokalu gminy Staszów.
14. Współpraca z upoważnionym pracownikiem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Geodezji i Rolnictwa w sprawach podejmowanych uchwał wspólnot mieszkaniowych.
15. Prowadzenie dokumentów określonych przepisami prawa budowlanego i przepisami dozoru technicznego dla obiektów i urządzeń technicznych:
 - 1) książka obiektu budowlanego, dziennik budowy, kosztorys, protokoły odbioru robót,
 - 2) wykonywanie przeglądów rocznych i pięcioletnich,
 - 3) protokoły badań i odbioru urządzeń technicznych dopuszczanych do ruchu,
 - 4) książka obsługi urządzeń hydroforowych,
 - 5) prowadzenie bieżącej ewidencji zgłoszeń konserwacyjnych i ich realizacja.

16. Prowadzenie spraw związanych z adaptacją pomieszczeń np. strychowych i innych - na cele mieszkalne.
17. Prowadzenie korespondencji związanej z techniczną sferą obsługi obiektów i zasobów w tym uczestnictwo – reprezentowanie właściciela przy likwidacji szkód w zarządzanym zasobie prowadzonym przez zakłady ubezpieczeń.
18. Organizowanie wszelkich działań niezbędnych do likwidacji awarii instalacji, urządzeń.
19. Podejmowanie robót związanych z usunięciem awarii, stanów zagrożeń budowlanych czy zagrożeń życia i zapewnieniem w takich sytuacjach bezpieczeństwa ludzi i zabezpieczenia mienia wraz z natychmiastowym powiadomieniem Zamawiającego.
20. Jeżeli celowość wykonania ekspertyz technicznych Wykonawca uzgodni z Zamawiającym, to Zamawiający zleca ekspertyzy i pokrywa ich koszty.
21. Dokonywanie odczytu wodomierzy w zależności od potrzeb nie mniej niż dwa razy w roku.

III. Obsługa budynków i mieszkań w zakresie remontów bieżących i remontów generalnych.

1. Wykonawca przygotowuje projekty rocznych planów rzeczowo-finansowych remontów bieżących i remontów generalnych z uwzględnieniem stanu zasobu, w szczególności:
 - 1) lokalizacji i zakresu zadania,
 - 2) szacunkowych kosztów niezbędnych robót remontowych,
 - 3) kolejności remontów ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników i osób trzecich,
 - 4) remontów o charakterze zapobiegawczym, usuwanie awarii.
2. Projekty planów rzeczowo - finansowych remontów, które zostaną zrealizowane w następnym roku, Wykonawca przedstawia Zamawiającemu najpóźniej do dnia 31 października danego roku.
3. Zamawiający zastrzega sobie możliwość dokonania korekt w przedłożonych projektach planów, w szczególności co do przedmiotowego zakresu remontów oraz do ogólnej kwoty środków przypadających na zadania remontowe w dziale remontów bieżących i remontów generalnych.
4. Zatwierdzone przez Zamawiającego projekty planów rzeczowo-finansowych są obowiązujące dla Wykonawcy i stają się planami rzeczowo - finansowymi remontów na przyszły rok.
5. Zamawiający zastrzega sobie prawo do dokonania korekty w planach rzeczowo -finansowych remontów w danym roku kalendarzowym w przypadku zaistnienia ważnych przyczyn.
6. Korekta, o której wyżej mowa, nie będzie dotyczyła zadań będących w trakcie realizacji.
7. Wykonawca opracowuje na remonty bieżące znajdujące się w planie remontów kosztorysy inwestorskie i przekazuje je Zamawiającemu celem akceptacji.
8. Na żądanie użytkowników zasobu Wykonawca udzieli informacji na temat planowanych i realizowanych remontów w zarządzanym zasobie.

IV. Obsługa finansowo-księgową.

1. Prowadzenie pełnego rozliczenia finansowego poszczególnych nieruchomości po stronie kosztów i dochodów.
2. Naliczanie i pobieranie należności z tytułu czynszu, opłat eksploatacyjnych, opłat za dostarczane świadczenia na odrębnym rachunku bankowym oraz windykacja tych należności.
3. Prowadzenie obsługi finansowo – księgowej lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie wymiaru czynszu, opłat za centralne ogrzewanie, wodę, kanalizację, wywóz nieczystości stałych oraz innych opłat z tytułu świadczonych usług, w tym również dokonanych wpłat, występujących zaległości, nadpłat i należnych odsetek.
4. Kontrolowanie terminowości wpłat, naliczanie odsetek zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Niezwłoczne podejmowanie działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości czynszowych, opłat związanych z umową najmu wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucji.
6. Dokonywanie przeliczeń wymiaru należności i sporządzanie aneksów do umowy w każdym przypadku zmiany, któregośkolwiek ze składników czynszu i opłat związanych z umową najmu.
7. Sporządzanie i doręczanie najemcom lokali faktur VAT (pisemne potwierdzenie dostarczenia).

8. Dokonywanie w terminach określonych w umowach ostatecznych rozliczeń za c.o., wodę, kanalizację, gaz, itp.
9. Przygotowywanie i dostarczenie książeczek czynszowych.
10. Przygotowanie i dostarczenie wypowiedzenia stawki czynszu na wniosek Zamawiającego (pisemne potwierdzenie dostarczenia najemcy).
11. Przekazywanie do wspólnot mieszkaniowych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy.
12. Przekazywanie i kontrola zaliczek za media i określone świadczenia wg umów zawartych przez wspólnoty mieszkaniowe.

V. Zadania Zarządcy w zakresie windykacji.

1. Prowadzenie windykacji należności Zamawiającego, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa oraz ustalone przez Zamawiającego procedury, a także zawarte umowy najmu.
2. Kwartalne przekazywanie Zamawiającemu w terminie do 20-tego dnia miesiąca następnego po zakończeniu kwartału, pisemnych informacji, obejmujących zestawienia kwot zadłużeń wobec Zamawiającego zarządzanego zasobu. Na wniosek Zamawiającego Wykonawca sporządzi szczegółowe wykazy zadłużeń najemców. Wykaz powinien zawierać: Imię i nazwisko /nazwa firmy, adres, kwota należności głównej i odsetek, okres zadłużenia.
3. Przyjmowanie i przekazywanie Zamawiającemu wniosków dłużników w sprawie udzielenia zgody na ratalną spłatę zaległości z tytułu najmu.
4. Przekazywanie Zamawiającemu informacji o niezrealizowanych ratalnych spłatach zadłużeń z zaznaczeniem półrocznych danych dłużnika, adres lokalu, wartości wierzytelności, kwot spłaconych rat oraz zaległości bieżących.
5. Dochodzenie na drodze postępowania sądowego roszczeń o zapłatę czynszu, opłat niezależnych, odszkodowania wynikających z tytułu najmu lub bezumownego korzystania z zasobu i o eksmisję.
6. Kierowanie do sądu spraw o zapłatę i opróżnienie lokalu zgodnie z procedurą przedstawioną poniżej.
7. Kierowanie do egzekucji komorniczej prawomocnych orzeczeń sądowych zgodnie z procedurą przedstawioną poniżej.
8. W celu należytego wykonania obowiązków w zakresie windykacji należności, Wykonawca winien przestrzegać następującej procedury:
 - 1) W przypadku stwierdzenia zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu należy niezwłocznie wezwać do zapłaty należności wyznaczając termin 30 dniowy do zapłaty z jednoczesnym pouczeniem o konsekwencjach wynikających z braku wpłaty.
 - 2) W przypadku stwierdzenia zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności należy ponownie wyznaczyć dodatkowy 30- dniowy termin do zapłaty bieżących należności z jednoczesnym uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego w przypadku nieuregulowania zadłużenia.
 - 3) W przypadku stwierdzenia braku powyższej wpłaty należy skierować do dłużników wezwania do zapłaty nie później niż 30 dni od upływu terminu płatności.
 - 4) Do dnia 10-ego następnego miesiąca po upływie danego kwartału należy przedstawić Zlecającemu miesięczny raport z wystosowanych wezwań z danego kwartału.
 - 5) Po bezskutecznym wezwaniu do zapłaty w terminie 30 dni po upływie terminu określającego obowiązek zapłaty czynszu wystosować za potwierdzeniem odbioru wypowiedzenie umowy najmu lokalu oraz wezwanie do wydania lokalu w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy.
 - 6) W przypadku zgody na ratalną spłatę zadłużenia monitorowanie realizacji tej spłaty, a w razie stwierdzenia braku wpłat z tego tytułu sporządzane w terminie maksymalnie 14 dni wezwania do zapłaty całej pozostałej należności.
 - 7) W przypadku nieuregulowania zaległych opłat i braku dobrowolnego wydania lokalu należy, po uprzednim uzyskaniu zgody Zamawiającego skierować sprawę do sądu:

- a) o opróżnienie i wydanie lokalu w terminie 30 dni od daty określającej obowiązek wydania lokalu,
 - b) o zapłatę zaległej należności za lokale mieszkalne przynajmniej co 6 miesięcy,
 - c) o zapłatę zaległej należności za lokale użytkowe przynajmniej co 2 miesiące.
- 8) Po uzyskaniu prawomocnego orzeczenia sądowego w sprawie o zapłatę należy w terminie 30 dni skierować sprawę do egzekucji komorniczej, a w sprawie o opróżnienie lokalu po wskazaniu przez gminę Staszów lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego.

VI.Czynności związane z utrzymaniem nieruchomości (eksploatacja).

1. Zasady ogólne wykonywania konserwacji i drobnych napraw:
 - 1) Konserwacja i drobne naprawy są zabiegami mającymi na celu utrzymanie obiektów instalacji i urządzeń technicznych w stałej sprawności użytkowej. Cel ten jest osiągalny w wyniku dokonywania przeglądów i oględzin stanu technicznego obiektów i ich wyposażenia technicznego oraz usuwania stwierdzonych drobnych uszkodzeń i niesprawności technicznych.
 - 2) Zapewnienie dostawy mediów do zarządzanego zasobu.
 - 3) Monitorowanie zużycia mediów oraz kosztów eksploatacyjnych w poszczególnych nieruchomościach w rozbiciu na lokale oraz części wspólnego użytku oraz sporządzanie i przekazywanie raz na kwartał sprawozdań dotyczących zużycia mediów z uwzględnieniem różnicy między naliczeniami, faktycznym zużyciem, a faktycznymi wpływami uiszczonymi przez najemców.
2. Ogólny zakres robót konserwacyjnych do wykonania:
 - 1) pokrycia dachowe, elewacje budynku oraz stolarka okienna i drzwiowa – zakres konserwacji i drobnych napraw:
 - a) miejscowa likwidacja przecieków wody poprzez przecięcie pęcherzy, wstawienie łat o pow. do 5m²,
 - b) miejscowe uszczelnienie pokrycia dachowego poprzez smarowanie pokrycia dachowego, (zalanie środkiem uszczelniającym) o pow. do 5 m², napraw poprzez prostowanie, mocowanie i lutowanie drobnych uszkodzeń obróbek blacharskich, daszków, gzymsów, pasów podrynnowych, parapetów zewnętrznych i innych, występujących na elewacji i dachu, łącznie z zabezpieczeniem antykorozyjnym do 5% ogółu elementów występujących na budynku i konieczna wymiana rynien i rur spustowych w ilości do 5% całkowitej długości,
 - c) pojedyncza wymiana, uzupełnienie lub uszczelnienie pokrycia dachówkowego względnie gąsiora do 5% pow. dachu,
 - d) reperacja włączów dachowych, elementów drabin, klamer włączowych prowadzących na dach,
 - e) uzupełnienie ubytków w tynku (podłóża) wraz z przetraniem nowego tynku do 5 m² na ścianie budynku,
 - f) usunięcie drobnych uszkodzeń w elementach elewacji budynku (gzymsy, elementy balkonowe, zadaszenia nad wejściami do klatek schodowych, murki oporowe) do 5 m² na budynku,
 - g) dopasowanie stolarki okiennej i drzwiowej oraz regulacja zamków w pomieszczeniach wspólnego użytkowania (klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy itp.),
 - h) uzupełnienie brakujących śrub w stolarni okiennej i drzwiowej oraz szklenie uzupełniająca okien i drzwi, wymiana zamków i samozamykaczy,
 - i) przygotowanie budynku do okresu zimowego, dopasowanie i uszczelnienie drzwi i okien w pomieszczeniach wspólnego użytkowania, zabezpieczenie przed utratą ciepła w budynku,
 - j) naprawa standardowych okuć stolarskich, zamków i samozamykaczy,
 - k) naprawa drobnych uszkodzeń posadzek i schodów w pomieszczeniach wspólnego użytkowania oraz naprawa schodów wejściowych do budynku i w klatkach schodowych zarówno betonowych jak i drewnianych, uzupełnienie balustrad,

- l) drobne naprawy drzwi wejściowych wraz z wiatrołapami, uzupełnienie ubytków, tynków i posadzek w wiatrołapach.
- 2) Instalacja elektryczna budynku – zakres konserwacji i drobnych napraw:
 - a) wymiana lub uzupełnienie żarówek i kloszy w lampach w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
 - b) wymiana lub naprawa lamp, wyłączników, przycisków oświetleniowych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania i na klatkach schodowych,
 - c) wymiana bezpieczników, główek bezpiecznikowych i gniazd bezpiecznikowych, pokryw w puszkach elektrycznych w obwodzie administracyjnym danego budynku,
 - d) utrzymywanie skrzynek elektrycznych piętrowych i głównych w czystości, sprawdzenie umocowania przewodów elektrycznych,
 - e) lokalizacja przerw i zwarć w instalacji elektrycznej oraz usuwanie przyczyn ich powstania wraz z wymianą upalonych końcówek w obwodzie administracyjnym danego budynku,
 - f) usuwanie uszkodzeń w instalacji odgromowej budynku bez wymiany poszczególnych elementów,
 - g) konserwacja instalacji antenowej i osprzętu oraz usuwanie uszkodzeń bez wymiany przewodów i urządzeń,
 - h) dokonywanie okresowych pomiarów instalacji elektrycznej WLZ oraz odgromowej,
 - i) kontrola i zabezpieczenie instalacji elektrycznej w zarządzanym budynku przed kradzieżą energii elektrycznej,
 - j) konserwacja i drobne naprawy wewnętrznego zasilania w energię od złącza kablowego Zakładu Energetycznego do tablicy wnekowej z licznikiem energii lokatora (najemcy).
- 3) Instalacja centralnego ogrzewania, urządzenia c. o.
Zakres konserwacji i drobnych napraw w poszczególnych okresach użytkowania instalacji, urządzeń obejmuje cztery etapy:
 - a) I etap - konserwacja instalacji c.o. w okresie sezonu grzewczego, łącznie z konieczną wymianą zaworu grzejnikowego oraz utrzymanie pogotowia c.o.,
 - b) II etap - przeprowadzenie przeglądów instalacji i urządzeń po zakończonym sezonie grzewczym wraz z uzupełnieniem czynnika grzewczego w instalacji,
 - c) III etap - przeprowadzenie konserwacji instalacji centralnego ogrzewania w sezonie poza grzewczym,
 - d) IV etap - przeprowadzenie przeglądu instalacji i urządzeń c.o. przed rozpoczęciem sezonu grzewczego wraz z jej uruchomieniem na początku sezonu
- 4) Instalacja wodno – kanalizacyjna w budynku – zakres konserwacji i drobnych napraw.
 - a) sprawdzenie prawidłowości działania wodomierza głównego oraz jego wskazań,
 - b) sprawdzenie stanu instalacji wodnej z ewentualnym usunięciem nieszczelności,
 - c) uszczelnienie wszystkich zaworów wodnych oraz ich pojedyncza wymiana występujących na instalacji, do zaworów odcinających w mieszkaniach,
 - d) likwidowanie miejscowych przecieków na instalacji wodnej, jak również przyborów zainstalowanych w pomieszczeniach wspólnego użytkowania,
 - e) okresowe odczytywanie wodomierzy z odnotowaniem wskazań zużycia (*na dzień przeprowadzenia postępowania: ilość wodomierzy do odczytu 123, 11- odczyt co miesiąc, pozostałe co pół roku*),
 - f) czyszczenie i udrażnianie pionów i poziomów kanalizacyjnych,
 - g) naprawianie rur wywietrznikowych żeliwnych zamontowanych w pionie kanalizacyjnym,
 - h) usuwanie miejscowych przecieków na poziomach i pionach kanalizacyjnych, łącznie ze zmianą poszczególnych elementów (trójnik, kolanko, stopówka),
 - i) okresowy przegląd rewizji czyszczaków,
 - j) uszczelnianie lub wymiana pokryw rewizyjnych zamontowanych na pionach i poziomach,
 - k) naprawa, uzupełnienie lub wymiana włazów do studzienek rewizyjnych łącznie z ich zamocowaniem.

- 5) Instalacja gazowa w budynku – zakres konserwacji i drobnych napraw.
 - a) dokonywanie oględzin i sprawdzenie instalacji gazowej w budynku wraz z lokalizacją ewentualnych nieszczelności,
 - b) przeprowadzenie kontroli funkcjonowania podejść pod gazomierze,
 - c) przeprowadzenie prób szczelności instalacji lub jej części w razie podejrzeń o nieszczelność,
 - d) okresowe kontrolowanie stanu technicznego zaworu gazowego (przyłącza) oraz zaworów odcinających przed urządzeniami z oceną stanu zabezpieczenia antykorozyjnego złącza z instalacją,
 - e) usuwanie drobnych nieszczelności instalacji, kurków gazowych i odwadniaczy wynikłych w trakcie oględzin i sprawdzanie stanu technicznego instalacji gazowej,
 - f) zabezpieczenie gazomierzy.
- 6) Przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne – zakres rzeczowy konserwacji i drobnych napraw zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów. (Dz. U. 2010 nr 109 poz. 719) w zakresie nie stanowiącym charakteru remontowego bądź awarii tj.:
 - a) drobne reperacje czap kominowych,
 - b) uzupełnienie spoinowania zewnętrznego względnie uzupełnienie tynku do wielkości 5 % pow. komina,
 - c) czynności związane z oczyszczaniem przewodów spalinowych, wentylacyjnych i dymowych dokonywane będą w systemie zleconym koncesjonowanym zakładom kominiarskim.
- 7) Pogotowie techniczne.

Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania pogotowia elektrycznego, wod. – kan. c.o. i gazowego.

Pogotowie techniczne zobowiązane jest do zabezpieczenia awarii po otrzymaniu wiadomości od najemcy lub odpowiednich służb (maksymalny czas rozpoczęcia zabezpieczenia awarii nie może przekroczyć 2 godzin). Pogotowie techniczne obejmuje również lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Koszt interwencji i zabezpieczenia awarii ponosi Wykonawca, a koszt usunięcia awarii obciąża Zamawiającego.
- 8) Utrzymanie czystości i porządku.
 - a) Utrzymanie czystości i porządku w budynkach, na chodnikach, oraz na terenach zielonych objętych administracją:
 - b) sprzątanie i usuwanie śmieci, odpadów z niezabudowanych części nieruchomości i części obiektu budowlanego przeznaczonego do wspólnego użytkowania mieszkańców w budynkach wg wykazu stanowiącego Załącznik nr 2 i 3 z wyłączeniem budynków objętych Wspólnota Mieszkaniową (klatki schodowe, korytarze piwniczne, strychy, itp.) raz w tygodniu.
 - c) wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów (kubły, kontenery, śmietniki) oraz utrzymania ich w odpowiednim stanie sanitarno – porządkowym, nie wyłączając konieczności stosowania środków dezynfekujących, koszt zakupu lub dzierżawy urządzeń do gromadzenia odpadów w nieruchomościach wymienionych w Załączniku nr 2 do Umowy ponosi Zamawiający.
- 9) Konserwacja terenów zielonych poprzez:
 - a) okresowe koszenie traw na terenie przyległym do budynku – 1 raz w m-cu w okresie od maja do września,
 - b) pielęgnacje (przycinanie) drzew, krzewów ozdobnych i żywopłotów.
- 10) Oczyszczenie ze śniegu, lodu i błota oraz innych zanieczyszczeń z chodników, zatok położonych wzdłuż nieruchomości, usuwanie śliskości z chodników, oraz na terenie podwojek dojść do budynków i śmietników (posypanie piaskiem, usuwanie oblodzeń).
- 11) Usuwanie nadmiaru śniegu z dachów, strącanie sopli z rynien i gzymsów. Konieczność zatrudnienia specjalistycznych firm oraz zaangażowanych dodatkowych środków

Znak: BZP.271.29.1.2020.III

transportowych i sprzętowych będzie konsultowane z Zamawiającym w trybie awaryjnym. Zamawiający pokryje koszt robót wykonywanych w trybie awaryjnym.

- 12) Przeprowadzanie deratyzacji części wspólnych budynku minimum dwa razy w roku.
- 13) Dezynsekcja i dezynfekcja lokali mieszkalnych oczynszowanych, użytkowych oraz pomieszczeń wspólnego użytku najemców (np. po zgonie najemcy, plaga robactwa itp.).
- 14) Przygotowanie posesji i terenów do sezonu zimowego i wiosennego.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość realizacji przez Zarządzającego robót wykraczających poza zakres określony w tym załączniku w ramach posiadanych środków.

ZAMAWIAJĄCY:

WYKONAWCA:

Protokół zdawczo- odbiorczy nieruchomości wraz z dokumentacją

Spisany w dniu.....

pomiędzy Gmina Staszów, zwaną Zamawiającym

a....., zwanym Wykonawcą.

Budynki i lokale oraz tereny przyległe do nich, stanowiące w 100 % własność gminy Staszów

L.p.	adres nieruchomości	spis przekazanej dokumentacji	uwagi
1.	Staszów, ul. Armii Krajowej 1		
2.	Staszów, ul. Armii Krajowej 17		
3.	Staszów, ul. Czysta 5		
4.	Staszów, ul. Długa 51		
5.	Staszów, ul. Kolejowa 10		
6.	Staszów, ul. Kolejowa 38		
7.	Staszów, ul. Kościelna 5 a		
8.	Staszów, ul. Kościelna 15		
9.	Staszów, ul. Opatowska 5		
10.	Staszów, ul. Opatowska 15		
11.	Staszów, ul. Opatowska 29		
12.	Staszów, ul. Przejazdowa 10		
13.	Staszów, ul. Rynek 1		
14.	Staszów, ul. Szpitalna 37		
15.	Staszów, ul. Szpitalna 37 a		
16.	Staszów, ul. Szpitalna 37 b		
17.	Staszów, ul. Szkolna 14 (D)		
18.	Staszów, ul. Szkolna 14 (C)		
19.	Staszów, ul. Wesola 5		
20.	Dobra 52 A		
21.	Dobra 52		
22.	Grzybów		
23.	Krzywołęcz		
24.	Łaziska 31		
25.	Ogłędów 101		
26.	Sielec 37		

27.	Sztombergi 54		
28.	Wiśniowa 108		
29.	Wola Wiśniowska 1		
30.	Wola Osowa 22		
31.	Wiśniowa Poduchowna – kontener		
32.	Wiśniowa(budynek bazy noclegowej)		
33.	Wiądownica Kolonia (budynek bylelej mleczarni)		
34.	Wiądownica-Kolonia 91		
35.	Wólka Żabna		

Lokale w budynkach stanowiących własność gminy Staszów we Wspólnotach Mieszkaniowych oraz lokale w budynkach stanowiących współwłasność gminy Staszów i osób prywatnych

L.p.	adres nieruchomości	spis przekazanej dokumentacji	uwagi
1.	Staszów ul. 11-go Listopada 35		
2.	Staszów, ul. Jana Pawła II 2		
3.	Staszów, Jana Pawła II 7		
4.	Staszów, ul. Jana Pawła II 10		
5.	Staszów, ul. Jana Pawła II 12		
6.	Staszów, ul. Jana Pawła II 14		
7.	Staszów, ul. Jana Pawła II 16 (½ części lokalu)		
8.	Staszów, ul. Jana Pawła II 17		
9.	Staszów, ul. Kilińskiego 12		
10.	Staszów, ul. Kolejowa 15		
11.	Staszów, ul. Kołtąja 6		
12.	Staszów, ul. Kościelna 3		
13.	Staszów, ul. Kościelna 17		
14.	Staszów, ul. Kościelna 17 a		
15.	Staszów, ul. Krakowska 8		
16.	Staszów, ul. Krakowska 9 a		
17.	Staszów, ul. Krakowska 34		
18.	Staszów, ul. Langiewicza 5		
19.	Staszów, ul. Mickiewicza 20		
20.	Staszów, ul. Mickiewicza 22		
21.	Staszów, ul. Mickiewicza 42		
22.	Staszów, ul. Niepodległości 5		
23.	Staszów, ul. Niepodległości 11		
24.	Staszów, ul. Nowa 8		

25.	Staszów, ul. Opatowska 20		
26.	Staszów, ul. Partyzantów 3		
27.	Staszów, ul. Poprzeczna 12		
28.	Staszów, ul. Rakowska 32		
29.	Staszów, ul. Rynek 4		
30.	Staszów, ul. Rynek 7 A		
31.	Staszów, ul. Rynek 10		
32.	Staszów, ul. Rynek 17		
33.	Staszów, ul. Rynek 20		
34.	Staszów, ul. Rynek 28 A		
35.	Staszów, ul. Rytwiańska 6		
36.	Staszów, ul. Rytwiańska 11		
37.	Staszów, ul. Rytwiańska 22		
38.	Staszów, ul. Rytwiańska 26		
39.	Staszów, ul. Rytwiańska 32		
40.	Staszów, ul. Sienkiewicza 1		
41.	Staszów, ul. Sienkiewicza 1 a		
42.	Staszów, ul. Skłodowskiej 1		
43.	Staszów, ul. Szkolna 14 (A)		
44.	Staszów, ul. Wschodnia 3		
45.	Staszów, ul. Wschodnia 12		
46.	Staszów, ul. Złota 8 A		
Pomieszczenia dodatkowe jak komórki i garaże nie będące pomieszczeniami przynależnymi do lokali			
L.p.	adres nieruchomości	spis przekazanej dokumentacji	uwagi
1.	Staszów, ul. Spokojna		
2.	Staszów, ul. Szpitalna 37		
3.	Staszów, ul. Rajska		
4.	Staszów, ul. Nowa		
5.	Wola Osowa		

WZÓR KARTY GWARANCJI
na roboty budowlane wykonane na podstawie
umowy nr z dnia r.
dotyczącej

udzielona przez:

- 1)Z
siedzibą w przy ul.
reprezentowaną przez, zwanym w dalszej części **Wykonawcą**,
na rzecz
- 2)Z
siedzibą w przy ul.
reprezentowaną przez, zwanym w dalszej części **Zamawiającym**,
o następującej treści:

§ 1

1. Wykonawca – gwarant udziela Zamawiającemu gwarancji na przedmiot (roboty budowlane, instalacje, urządzenia) objęty umową nr z dnia r. na okres miesięcy liczony od dnia podpisania bez zastrzeżeń protokołu odbioru końcowego robót, a w przypadku stwierdzenia usterek, od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego robót zawierającego potwierdzenie usunięcia usterek, tj. od
2. W okresie gwarancji Wykonawca ma obowiązek bezpłatnego usunięcia wszelkich wad, jakie wystąpią w przedmiocie umowy, w terminie nie dłuższym niż 14 dni liczonych od dnia ich zgłoszenia, z zastrzeżeniem ust. 5 i § 2.
3. W przypadku niewywiązania się Wykonawcy z obowiązku, o którym mowa w ust. 2, Zamawiający będzie uprawniony do dokonania usunięcia wad na koszt i ryzyko Wykonawcy.
4. W przypadku nieterminowego wywiązania się Wykonawcy z obowiązku, o którym mowa w ust. 2, Zamawiający będzie uprawniony do naliczenia kary umownej z tytułu nieusunięcia wad w terminie, zgodnie z postanowieniami § 19 ust. 1 lit. f) projektu umowy.
5. W przypadku wystąpienia wad uniemożliwiających użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem Zamawiający może żądać wykonania tego przedmiotu po raz drugi wyznaczając Wykonawcy odpowiedni termin, zachowując jednocześnie prawo domagania się od Wykonawcy naprawienia szkody wynikłej z opóźnienia.
6. Zamawiający ma prawo bez zgody Wykonawcy przeznaczyć zabezpieczenie należytego wykonania umowy na pokrycie ewentualnych roszczeń z tytułu nieusunięcia lub nienależytego usunięcia wad w okresie gwarancji jakości, w szczególności w przypadkach, o których mowa w ust. 3, 4 i 5.

§ 2

Gwarancją nie są objęte wady powstałe wskutek niewłaściwego użytkowania, niewłaściwej konserwacji, uszkodzeń mechanicznych, zdarzeń losowych.

§ 3

1. Jeżeli w ramach niniejszej gwarancji łączna wartość usuniętych wad przekroczy 20% wartości przedmiotu umowy, termin gwarancji biegnie na nowo od dnia skutecznego usunięcia ostatniej z wad, która składać się będzie na przekroczenie 20%-wej wartości przedmiotu umowy.
2. Okres gwarancji ulega każdorazowo przedłużeniu o czas wystąpienia wady, czyli o czas liczony od dnia zgłoszenia wady przez Zamawiającego do dnia usunięcia wady.
3. Zamawiający może dochodzić roszczeń wynikających z gwarancji także po upływie okresu gwarancji, jeżeli dokonał zgłoszenia wady przed jego upływem.

§ 4

1. Zgłoszenie wad przedmiotu umowy będzie następowało w formie pisemnej, faksem lub pocztą elektroniczną.
2. W tym celu Wykonawca wskazuje nr faksu oraz adres e-mail dostępny w godzinach pracy Zamawiającego. Zgłoszenia przesłane po godzinach pracy Wykonawcy traktowane będą jak wysłane w najbliższym dniu roboczym o godzinie rozpoczęcia pracy Wykonawcy.

Zamawiający:

Wykonawca: