

Ogłoszenie nr 510559411-N-2020 z dnia 30.12.2020 r.

**Gmina Staszów: “Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów”**

**OGŁOSZENIE O UDZIELENIU ZAMÓWIENIA - Usługi**

**Zamieszczanie ogłoszenia:**

obowiązkowe

**Ogłoszenie dotyczy:**

zamówienia publicznego

**Zamówienie dotyczy projektu lub programu współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej**  
nie

**Zamówienie było przedmiotem ogłoszenia w Biuletynie Zamówień Publicznych:**

tak

Numer ogłoszenia: 550541539-N-2020

**Ogłoszenie o zmianie ogłoszenia zostało zamieszczone w Biuletynie Zamówień Publicznych:**

nie

**SEKCJA I: ZAMAWIAJĄCY**

**I. 1) NAZWA I ADRES:**

Gmina Staszów, Krajowy numer identyfikacyjny 83040974900000, ul. Opatowska 31, 28-200 Staszów, woj. świętokrzyskie, państwo Polska, tel. 158 642 014, e-mail bzp@staszow.pl, faks 158 643 261.

Adres strony internetowej (url): [www.staszow.pl](http://www.staszow.pl)

**I.2) RODZAJ ZAMAWIAJĄCEGO:**

Administracja samorządowa

**SEKCJA II: PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

**II.1) Nazwa nadana zamówieniu przez zamawiającego:**

“Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów”

**Numer referencyjny(jeżeli dotyczy):**

BZP.271.52.9.2020.III

**II.2) Rodzaj zamówienia:**

Usługi

**II.3) Krótki opis przedmiotu zamówienia (wielkość, zakres, rodzaj i ilość dostaw, usług lub robót budowlanych lub określenie zapotrzebowania i wymagań ) a w przypadku partnerstwa innowacyjnego - określenie zapotrzebowania na innowacyjny produkt, usługę lub roboty budowlane:**

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, 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 7932,45 5353,18 mkw. (128 110 lokali w 35 27 budynkach, w tym: 110 103 lokali mieszkalnych o powierzchni 4643,15 4483,76 mkw. i 18 7 lokali użytkowych o powierzchni 3289,30 869,42 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 4393,51 4196,76 mkw. (134 132 lokale w 26 25 budynkach, w tym 129 lokali mieszkalnych o powierzchni 3913,76 mkw. i 5 3 lokale użytkowe o powierzchni 479,75 283,00 mkw.), łączna powierzchnia komórki 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 27 budynków) oraz budynków stanowiących współwłasność gminy Staszów i osób prywatnych (26 budynków) na własny koszt wykonuje Wykonawca. Przegład gazowy – 11 10 budynków. Przeglądy kominiarskie, dymowe i spalinowe – 61 53 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 ze zm.) 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. 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 5m<sup>2</sup>, b) miejscowe uszczelnienie pokrycia dachowego poprzez smarowanie pokrycia dachowego, (zalanie środkiem uszczelniającym) o pow. do 5 m<sup>2</sup>, 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 włązów dachowych, elementów drabin, klamer włączowych prowadzących na dach, e) uzupełnienie ubytków w tynku (podłoża) wraz z przetarciem nowego tynku do 5 m<sup>2</sup> na ścianie budynku, f) usunięcie drobnych uszkodzeń w elementach elewacji budynku (gzymsy, elementy balkonowe, zadaszenia nad wejściami do klatek schodowych, murki oporowe) do 5 m<sup>2</sup> 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 stolarce 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 zwarców 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 włączkowej 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 poza sezonem 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 wywiewnikowych 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 włączków 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 zmiatanie 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 rozpoczęcie zabezpieczenia awarii nastąpi niezwłocznie lecz w czasie nie dłuższym niż 4 godziny). 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. Zamawiający przekaże 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. 11. Wykonawca 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. 12. 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). 13. 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 zawarcia umowy wskaże pisemnie Zamawiającemu dni i godziny, w których placówka będzie czynna.

#### **II.4) Informacja o częściach zamówienia:**

**Zamówienie było podzielone na części:**

nie

**II.5) Główny Kod CPV: 70330000-3**

## **SEKCJA III: PROCEDURA**

### **III.1) TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA**

Zamówienie z wolnej ręki

### **III.2) Ogłoszenie dotyczy zakończenia dynamicznego systemu zakupów**

nie

### **III.3) Informacje dodatkowe:**

## **SEKCJA IV: UDZIELENIE ZAMÓWIENIA**

**IV.1) DATA UDZIELENIA ZAMÓWIENIA:** 29/12/2020

**IV.2) Całkowita wartość zamówienia**

**Wartość bez VAT** 411762.25

**Waluta** PLN

**IV.3) INFORMACJE O OFERTACH**

Liczba otrzymanych ofert: 1

w tym:

liczba otrzymanych ofert od małych i średnich przedsiębiorstw: 1

liczba otrzymanych ofert od wykonawców z innych państw członkowskich Unii Europejskiej:  
0

liczba otrzymanych ofert od wykonawców z państw niebędących członkami Unii Europejskiej:  
0

liczba ofert otrzymanych drogą elektroniczną: 0

**IV.4) LICZBA ODRZUCONYCH OFERT:** 0

**IV.5) NAZWA I ADRES WYKONAWCY, KTÓREMU UDZIELONO ZAMÓWIENIA**

Zamówienie zostało udzielone wykonawcom wspólnie ubiegającym się o udzielenie:  
nie

Nazwa wykonawcy: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Staszowie  
Spółka Gminy z o.o.

Email wykonawcy:

Adres pocztowy: ul. Wojska Polskiego 3

Kod pocztowy: 28-200

Miejscowość: Staszów

Kraj/woj.: świętokrzyskie

Wykonawca jest małym/średnim przedsiębiorcą:  
tak

Wykonawca pochodzi z innego państwa członkowskiego Unii Europejskiej:  
nie

Wykonawca pochodzi z innego państwa nie będącego członkiem Unii Europejskiej:  
nie

**IV.6) INFORMACJA O CENIE WYBRANEJ OFERTY/ WARTOŚCI ZAWARTEJ UMOWY ORAZ O OFERTACH Z NAJNIŻSZĄ I NAJWYŻSZĄ CENĄ/KOSZTEM**

**Cena wybranej oferty/wartość umowy** 549976.68

Oferta z najniższą ceną/kosztem 549976.68

Oferta z najwyższą ceną/kosztem 549976.68

Waluta: PLN

**IV.7) Informacje na temat podwykonawstwa**

Wykonawca przewiduje powierzenie wykonania części zamówienia  
podwykonawcy/podwykonawcom  
nie

Wartość lub procentowa część zamówienia, jaka zostanie powierzona podwykonawcy lub  
podwykonawcom:

**IV.8) Informacje dodatkowe:**

**IV.9) UZASADNIENIE UDZIELENIA ZAMÓWIENIA W TRYBIE NEGOCJACJI BEZ OGŁOSZENIA, ZAMÓWIENIA Z WOLNEJ RĘKI ALBO ZAPYTANIA O CENĘ**

**IV.9.1) Podstawa prawna**

Postępowanie prowadzone jest w trybie zamówienia z wolnej ręki na podstawie art. 67 ust. 1  
pkt. 4 ustawy Pzp.

#### IV.9.2) Uzasadnienie wyboru trybu

Należy podać uzasadnienie faktyczne i prawne wyboru trybu oraz wyjaśnić, dlaczego udzielenie zamówienia jest zgodne z przepisami.

Zgodnie z wymogami art. 67 ust. 1 pkt. 4 ustawy – Prawo zamówień publicznych zachodzą przesłanki udzielenia zamówienia pn.: „Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości gminy Staszów”. W uprzednio prowadzonym, w trybie przetargu nieograniczonego, postępowaniu na: „Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości gminy Staszów” wpłynęła jedna oferta – złożona przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Staszowie Spółka Gminy z o.o. Przedmiotowe postępowanie zostało unieważnione na podstawie art. 93. ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp, tj. : „Zamawiający unieważnia postępowanie o udzielenie zamówienia, jeżeli: 1) nie złożono żadnej oferty niepodlegającej odrzuceniu albo nie wpłynął żaden wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu od wykonawcy niepodlegającego wykluczeniu, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3”, ponieważ jedyna złożona oferta podlegała odrzuceniu na podstawie art. 89 ust. 1 pkt 2 Pzp, zgodnie z którym „Zamawiający odrzuca ofertę, jeżeli: jej treść nie odpowiada treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia, z zastrzeżeniem art. 87 ust. 2 pkt 3”.

Wykonawca w złożonej ofercie zawarł sformułowanie: „(...) - cena brutto za zarządzanie i administrowanie budynkami i lokalami oraz terenami przyległymi do nich, stanowiącymi w 100% własność Gminy Staszów,(...)”, niezgodne z treścią SIWZ w zakresie opisu przedmiotu zamówienia. Zamawiający zapisami SIWZ nie wymagał zarządzania i administrowania „terenami przyległymi” do budynków i lokali stanowiących w 100% własność Gminy Staszów. W tym przypadku nie znalazł zastosowania zapis art. 87 ust. 2 pkt 3 ustawy PZP, ponieważ przywołany tekst nie stanowił w rozumieniu ustawy PZP „innej omyłki polegającej na niezgodności oferty ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia, niepowodującej istotnych zmian w treści oferty (...)” i nie podlegał poprawie. Dopuszczalność udzielenia zamówienia wynika z zaistnienia łącznie następujących przesłanek wynikających z art 67 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp: - poprzednie postępowanie prowadzono w trybie przetargu nieograniczonego, - w uprzednio prowadzonym postępowaniu złożono 1 ofertę, która podlegała odrzuceniu na podstawie art. 89 ust. 1 pkt 2 ze względu na jej niezgodność z opisem przedmiotu zamówienia.