

**Ogłoszenie o zamówieniu  
Usługi  
Zarządzanie nieruchomościami Sieć Badawcza Łukasiewicz - Instytut Mikroelektroniki i  
Fotoniki w Warszawie, Piasecznie i Krakowie**

**SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY**

**1.1.) Rola zamawiającego**

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

**1.2.) Nazwa zamawiającego:** SIEĆ BADAWCZA ŁUKASIEWICZ - INSTYTUT MIKROELEKTRONIKI I FOTONIKI

**1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny:** REGON 387374918

**1.5) Adres zamawiającego**

**1.5.1.) Ulica:** Aleja Lotników 32/46

**1.5.2.) Miejscowość:** Warszawa

**1.5.3.) Kod pocztowy:** 02-668

**1.5.4.) Województwo:** mazowieckie

**1.5.5.) Kraj:** Polska

**1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3:** PL911 - Miasto Warszawa

**1.5.9.) Adres poczty elektronicznej:** [michal.urbanski@imif.lukasiewicz.gov.pl](mailto:michal.urbanski@imif.lukasiewicz.gov.pl)

**1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego:** <https://imif.lukasiewicz.gov.pl/>

**1.6.) Rodzaj zamawiającego:** Zamawiający publiczny - osoba prawna, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy (podmiot prawa publicznego)

**1.7.) Przedmiot działalności zamawiającego:** Inna działalność

Badania naukowe i prace rozwojowe

**SEKCJA II – INFORMACJE PODSTAWOWE**

**2.1.) Ogłoszenie dotyczy:**

Zamówienia publicznego

**2.2.) Ogłoszenie dotyczy usług społecznych i innych szczególnych usług:** Nie

**2.3.) Nazwa zamówienia albo umowy ramowej:**

Zarządzanie nieruchomościami Sieć Badawcza Łukasiewicz - Instytut Mikroelektroniki i Fotoniki w Warszawie, Piasecznie i Krakowie

**2.4.) Identyfikator postępowania:** ocds-148610-494e8f25-7a9a-11ec-83b1-bea871b78b5b

**2.5.) Numer ogłoszenia:** 2022/BZP 00030598/01

**2.6.) Wersja ogłoszenia:** 01

**2.7.) Data ogłoszenia:** 2022-01-21 13:49

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

**2.11.) O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wyłącznie wykonawcy, o których mowa w art. 94 ustawy:** Nie

**2.14.) Czy zamówienie albo umowa ramowa dotyczy projektu lub programu współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej:** Nie

**2.16.) Tryb udzielenia zamówienia wraz z podstawą prawną**

Zamówienie udzielane jest w trybie podstawowym na podstawie: art. 275 pkt 1 ustawy

### **SEKCJA III – UDOSTĘPNIANIE DOKUMENTÓW ZAMÓWIENIA I KOMUNIKACJA**

**3.1.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania**

<https://platformazakupowa.pl/pn/imif>

**3.2.) Zamawiający zastrzega dostęp do dokumentów zamówienia:** Nie

**3.4.) Wykonawcy zobowiązani są do składania ofert, wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, oświadczeń oraz innych dokumentów wyłącznie przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** Tak

**3.5.) Informacje o środkach komunikacji elektronicznej, przy użyciu których zamawiający będzie komunikował się z wykonawcami - adres strony internetowej:** <https://platformazakupowa.pl/pn/imif>

**3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej:** Oferta składana jest pod rygorem nieważności w formie elektronicznej lub w postaci elektronicznej opatrzonej podpisem zaufanym lub podpisem osobistym. 1) Komunikacja między Zamawiającym a Wykonawcami w szczególności składanie ofert oraz oświadczeń, odbywa się przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu ustawy o świadczeniu usług drogą elektroniczną 2) Zamawiający będzie przekazywał wykonawcom informacje w formie elektronicznej za pośrednictwem platformazakupowa.pl. Informacje dotyczące odpowiedzi na pytania, zmiany specyfikacji, zmiany terminu składania i otwarcia ofert Zamawiający będzie zamieszczał na platformie w sekcji "Komunikaty". 3) Zamawiający, zgodnie z § 11 ust. 2 ROZPORZĄDZENIE PREZESA RM z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie sposobu sporządzania i przekazywania informacji oraz wymagań technicznych dla dokumentów elektronicznych oraz środków komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursie zamieszcza wymagania dotyczące specyfikacji połączenia, formatu przesyłanych danych oraz szyfrowania i oznaczania czasu przekazania i odbioru danych za pośrednictwem Platformy, tj.: a) stały dostęp do sieci Internet o gwarantowanej przepustowości nie mniejszej niż 512 kb/s, b) komputer klasy PC lub MAC o następującej konfiguracji: pamięć min. 2 GB Ram, procesor Intel IV 2 GHZ lub jego nowsza wersja, jeden z systemów operacyjnych - MS Windows 7, Mac Os x 10 4, Linux, lub ich nowsze wersje, c) zainstalowana dowolna przeglądarka internetowa, w przypadku Internet Explorer minimalnie wersja 10 0., d) włączona obsługa JavaScript, e) zainstalowany program Adobe Acrobat Reader lub inny obsługujący format plików .pdf, f) Platforma działa według standardu przyjętego w komunikacji sieciowej - kodowanie UTF8, g) Oznaczenie czasu odbioru danych przez platformę zakupową stanowi datę oraz dokładny czas (hh:mm:ss) generowany wg. czasu lokalnego serwera synchronizowanego z zegarem GUM. 4) Wykonawca, przystępując do postępowania: a) akceptuje warunki korzystania z platformy określone w Regulaminie b) zapoznał i stosuje się do Instrukcji składania ofert/wniosków dostępnej <https://drive.google.com/file/d/1Kd1DttbBeiNWt4q4sIS4t76lZVKPbkyD/view>. 5) Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za złożenie oferty w sposób niezgodny z Instrukcją korzystania z platformy, w szczególności za sytuację, gdy zamawiający zapozna się z treścią oferty przed upływem terminu

składania ofert (np. złożenie oferty w zakładce „Wyślij wiadomość do zamawiającego.6)Instrukcje korzystania z platformy dotyczące w szczególności logowania, składania wniosków o wyjaśnienie treści SWZ, składania ofert oraz innych czynności podejmowanych w niniejszym postępowaniu przy użyciu platformy znajdują się na stronie internetowej pod adresem: <https://platformazakupowa.pl/strona/45-instrukcje>.Szczegółowe informacje o środkach komunikacji elektronicznej, przy użyciu których Zamawiający będzie komunikował się z wykonawcami, oraz informacje o wymaganiach technicznych i organizacyjnych sporządzania, wysyłania i odbierania korespondencji elektronicznej są dostępne w rozdziale VIII SWZ

**3.8.) Zamawiający wymaga sporządzenia i przedstawienia ofert przy użyciu narzędzi elektronicznego modelowania danych budowlanych lub innych podobnych narzędzi, które nie są ogólnie dostępne:** Nie

**3.12.) Oferta - katalog elektroniczny:** Nie dotyczy

**3.14.) Języki, w jakich mogą być sporządzane dokumenty składane w postępowaniu:**

polski

**3.15.) RODO (obowiązek informacyjny):** Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informuję, że:

- a) administratorem danych osobowych jest Zamawiający (dane kontaktowe powyżej);
- b) kontakt z inspektorem ochrony danych osobowych: [iod@imif.lukasiewicz.gov.pl](mailto:iod@imif.lukasiewicz.gov.pl)
- c) dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego;
- d) odbiorcami danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 18, 19 oraz art. 74-76 ustawy Pzp;
- e) dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 71-75 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;
- f) obowiązek podania 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;
- g) zakres przetwarzania danych: imię i nazwisko;
- h) w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;
- i) 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;
- j) 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.

\* 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.

\*\* 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.

## **SEKCJA IV – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

### **4.1.) Informacje ogólne odnoszące się do przedmiotu zamówienia.**

**4.1.1.) Przed wszczęciem postępowania przeprowadzono konsultacje rynkowe:** Nie

**4.1.2.) Numer referencyjny:** F2/5/2022

**4.1.3.) Rodzaj zamówienia:** Usługi

**4.1.4.) Zamawiający udziela zamówienia w częściach, z których każda stanowi przedmiot odrębnego postępowania:** Nie

**4.1.8.) Możliwe jest składanie ofert częściowych:** Nie

**4.1.13.) Zamawiający uwzględnia aspekty społeczne, środowiskowe lub etykiety w opisie przedmiotu zamówienia:** Nie

### **4.2. Informacje szczegółowe odnoszące się do przedmiotu zamówienia:**

#### **4.2.2.) Krótki opis przedmiotu zamówienia**

1. Przedmiotem zamówienia jest świadczenie przez Wykonawcę usług w zakresie zarządzania nieruchomością Sieć Badawcza Łukasiewicz - Instytutu Mikroelektroniki i Fotoniki w Warszawie, Piasecznie i Krakowie.

2. Przedmiot zamówienia obejmuje w szczególności:

- a) ustalenie aktualnego stanu prawnego i faktycznego nieruchomości,
- b) prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wymaganej przez przepisy prawa budowlanego,
- c) prowadzenie okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego i innymi przepisami z tym związanymi,
- d) utrzymanie w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, terenu nieruchomości, oraz innych terenów, poprzez nadzór nad realizacją zawartych w tym zakresie umów,
- e) zapewnienie dla nieruchomości dostaw mediów tj. energii elektrycznej, wody, gazów technicznych, odprowadzenia ścieków i wywozu śmieci, poprzez nadzór nad realizacją zawartych w tym zakresie umów,
- f) wykonanie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości,
- g) usuwanie awarii i ich skutków,
- h) przygotowanie kompletnych danych do ubezpieczenia nieruchomości,
- i) windykacja przedsądowa należności od najemców,
- j) przygotowanie umów dotyczących obsługi nieruchomości,
- k) przygotowywanie SWZ w zakresie opisu przedmiotu i warunków udziału w postępowaniu przetargowym,
- l) Zarządzanie w zakresie ochrony mienia i osób nieruchomości,
- m) Aktualizacja stawek czynszu oraz wysokości depozytów zgodnie z coroczną indeksacją,
- n) Prowadzenie ewidencji wszystkich płatności należnych od najemców,
- o) Koordynacja prac wykonywanych przez firmy zewnętrzne.

**4.2.6.) Główny kod CPV:** 70330000-3 - Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie

bezpośredniej płatności lub umowy

**4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje:** Nie

**4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej:** 12 miesiące

**4.2.11.) Zamawiający przewiduje wznowienia:** Nie

**4.2.13.) Zamawiający przewiduje udzielenie dotychczasowemu wykonawcy zamówień na podobne usługi lub roboty budowlane:** Nie

**4.3.) Kryteria oceny ofert**

**4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert:** Punktowo

**4.3.3.) Stosowane kryteria oceny ofert:** Wyłącznie kryterium ceny

**Kryterium 1**

**4.3.5.) Nazwa kryterium:** Cena

**4.3.6.) Waga:** 100

**4.3.10.) Zamawiający określa aspekty społeczne, środowiskowe lub innowacyjne, żąda etykiet lub stosuje rachunek kosztów cyklu życia w odniesieniu do kryterium oceny ofert:** Nie

## **SEKCJA V - KWALIFIKACJA WYKONAWCÓW**

**5.1.) Zamawiający przewiduje fakultatywne podstawy wykluczenia:** Tak

**5.2.) Fakultatywne podstawy wykluczenia:**

Art. 109 ust. 1 pkt 4

**5.3.) Warunki udziału w postępowaniu:** Tak

**5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.**

Zamawiający określa warunki udziału w postępowaniu dotyczące: zdolności technicznej lub zawodowej.

Zamawiający uzna, że Wykonawca spełnia ww. warunek, jeżeli:

1. Wykonawca w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie wykonał lub wykonuje, co najmniej - 1 usługę polegającą na zarządzaniu nieruchomościami o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 15 tys. m<sup>2</sup> budynków zgodnie z PKOB 1263 tj: Budynki szkół i instytucji badawczych w tym Budynki szkół wyższych i placówki badawcze; laboratoria badawcze lub budynków zgodnie z PKOB 1251 tj. budynki przemysłowe.

2. Wykonawca wykaże, że dysponuje lub będzie dysponował następującymi osobami:

a) zarządca nieruchomości – osoba posiadająca co najmniej 6 miesięczne doświadczenie zawodowe poprzez pełnienie funkcji zarządcy nieruchomości dla budynków o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 15 tys. m<sup>2</sup>, zgodnie z PKOB 1263 tj: Budynki szkół i instytucji badawczych w tym budynki szkół wyższych i placówki badawcze; laboratoria badawcze lub zarządzaniu nieruchomościami o powierzchni nie mniejszej niż 15 tys. m<sup>2</sup> budynków zgodnie z PKOB 1251 tj. budynki przemysłowe - w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert.

Zarządca nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami z póź. zmianami.

### **5.5.) Zamawiający wymaga złożenia oświadczenia, o którym mowa w art.125 ust. 1 ustawy: Tak**

### **5.6.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie niepodlegania wykluczeniu:**

- 1) Zgodnie z art. 274 ust. 1 ustawy Pzp, Zamawiający przed wyborem najkorzystniejszej oferty wezwie Wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 dni, aktualnych na dzień złożenia, następujących podmiotowych środków dowodowych:
- 1.1. oświadczenie o aktualności o którym mowa w art. 125 ust. 1 PZP w zakresie odnoszącym się do podstaw wykluczenia wskazanych w art. 108 ust. 1 ustawy PZP;
  - 1.2. odpis lub informację z Krajowego Rejestru Sądowego, Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej w zakresie art. 109. ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp, sporządzonych nie wcześniej niż 3 miesiące przed jej złożeniem, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji.
- 2) Wykonawca nie jest zobowiązany do złożenia dokumentów, o których mowa w punkcie 1.2. powyżej, jeżeli Zamawiający może je uzyskać za pomocą bezpłatnych i ogólnodostępnych baz danych, o ile Wykonawca wskazał dane umożliwiające dostęp do tych dokumentów.
- 3) Jeżeli Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentu, o których mowa w punkcie 1.2. powyżej, 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, którego aktywami zarządza likwidator lub sąd, zawarł układ z wierzycielami, którego działalność gospodarcza jest zawieszona albo znajduje się on w innej tego rodzaju sytuacji wynikającej z podobnej procedury przewidzianej w przepisach miejsca wszczęcia tej procedury. Dokument, o którym mowa powyżej, powinien być wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed ich złożeniem.
- 4) Jeżeli w kraju, w którym Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, nie wydaje się dokumentów, o których mowa w punkcie 3), zastępuje się je odpowiednio w całości lub części dokumentem zawierającym odpowiednio oświadczenie Wykonawcy, ze wskazaniem osoby albo osób uprawnionych do jego reprezentacji lub oświadczenie osoby, której dokument miał dotyczyć, złożone pod przysięgą lub jeżeli w kraju, w którym wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania nie ma przepisów oświadczeniu pod przysięgą, złożone przed organem sądowym lub administracyjnym, notariuszem organem samorządu zawodowego lub gospodarczego właściwym ze względu na siedzibę lub miejsce zamieszkania Wykonawcy.

### **5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu:**

1. Wykaz wykonanych usług, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych również wykonywanych w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał co najmniej 1 usługę polegającą na zarządzaniu nieruchomościami o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 15 tys. m<sup>2</sup> budynków zgodnie z PKOB 1263 tj: Budynki szkół i instytucji badawczych w tym Budynki szkół wyższych i placówki badawcze; laboratoria badawcze lub budynków zgodnie z PKOB 1251 tj. budynki przemysłowe wraz z podaniem przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi zostały wykonane, oraz załączeniem dowodów określających czy te usługi zostały wykonane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego usługi były wykonane, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych są wykonywane, a jeżeli wykonawca z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów - oświadczenie wykonawcy. W przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych nadal wykonywanych referencje bądź inne dokumenty potwierdzające ich należyte wykonanie powinny być wystawione w okresie ostatnich 3 miesięcy.

2. Wykaz osób skierowanych przez wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, w szczególności odpowiedzialnych za świadczenie usług, kontrolę jakości lub kierowanie robotami budowlanymi, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, uprawnień, doświadczenia i wykształcenia (odpowiednio do warunku) niezbędnych do wykonania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz z informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami.

## **SEKCJA VI - WARUNKI ZAMÓWIENIA**

**6.1.) Zamawiający wymaga albo dopuszcza oferty wariantowe: Nie**

**6.3.) Zamawiający przewiduje aukcję elektroniczną: Nie**

**6.4.) Zamawiający wymaga wadium: Nie**

**6.5.) Zamawiający wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy: Nie**

**6.7.) Zamawiający przewiduje unieważnienie postępowania, jeśli środki publiczne, które zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie całości lub części zamówienia nie zostały przyznane: Nie**

## **SEKCJA VII - PROJEKTOWANE POSTANOWIENIA UMOWY**

**7.1.) Zamawiający przewiduje udzielenia zaliczek: Nie**

**7.3.) Zamawiający przewiduje zmiany umowy: Tak**

**7.4.) Rodzaj i zakres zmian umowy oraz warunki ich wprowadzenia:**

Rodzaj i zakres zmian umowy zostały określone w paragrafie 12 Projektowanych postanowień umowy, które stanowią załącznik 7 do SWZ

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

## **SEKCJA VIII – PROCEDURA**

**8.1.) Termin składania ofert: 2022-02-02 09:00**

**8.2.) Miejsce składania ofert: <https://platformazakupowa.pl/pn/imif>**

**8.3.) Termin otwarcia ofert: 2022-02-02 10:00**

**8.4.) Termin związania ofertą: 30 dni**