



Miasto Nowy Sącz

Rynek 1, 33-300 Nowy Sącz
tel: [+48] 18 44 86 500, fax: [+48] 18 44 37 863
urząd@nowysacz.pl | www.nowysacz.pl

Nr sprawy: **BZP.271.26.2020**

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

zwana dalej „specyfikacją”, sporządzona dla usługi, której wartość przekracza kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Tekst jedn.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1843 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą” tj. 214 000,00 euro pn.:

Zarządzanie nieruchomościami

Rozdział I – Nazwa oraz adres Zamawiającego

1. Nazwa: **Miasto Nowy Sącz**,
2. Adres: Rynek 1, 33-300 Nowy Sącz,
3. Kontakt: tel. 18 443 53 08, fax 018 443 78 63,
4. Strona internetowa: www.nowysacz.pl; <https://bip.malopolska.pl/nowysacz>
5. Adres profilu nabywcy: <https://platformazakupowa.pl/pn/nowysacz>
(dedykowana platforma zakupowa do obsługi komunikacji w formie elektronicznej pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcami oraz składania ofert)
6. NIP: 734-350-70-21, REGON: 491893167

2020/S 148-363431

Rozdział II – Tryb udzielenia zamówienia

1. Postępowanie przetargowe przeprowadzone będzie w formie elektronicznej za pośrednictwem **Platformy Zakupowej** (zwanej dalej Platformą) dostępnej pod adresem <https://platformazakupowa.pl/pn/nowysacz>, w trybie przetargu nieograniczonego, którego wartość ustalona na podst. art. 32 ustawy jest większa niż kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 ustawy.
2. Ogłoszenie o zamówieniu zostało opublikowane:
 - a) w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej – Suplement do Dziennika Urzędowego Unii Europejskiej nr **2020/S 148-363431** z dnia **03.08.2020 r.**
 - b) na stronie internetowej Zamawiającego: www.nowysacz.pl, <https://bip.malopolska.pl/nowysacz> w dniu **03.08.2020 r.**
 - c) na profilu nabywcy: <https://platformazakupowa.pl/pn/nowysacz>, w dniu **03.08.2020 r.**
3. Zamawiający nie przewiduje zwrotu kosztów udziału w postępowaniu.
4. Wszystkie załączniki do niniejszej specyfikacji stanowią jej integralną część.
5. Przed terminem składania ofert Wykonawcy winni sprawdzić zawartość umieszczonych na profilu nabywcy, w ramach niniejszego postępowania dokumentów, w celu zapoznania się z treścią ewentualnych odpowiedzi lub wyjaśnień, albo innymi wprowadzonymi zmianami. Za zapoznanie się z całością udostępnionych dokumentów odpowiada Wykonawca.

Rozdział III – Opis przedmiotu zamówienia

- I. Przedmiotem zamówienia jest **zarządzanie**:

1. nieruchomościami zabudowanymi (mieszkalnymi i niemieszkalnymi) i znajdującymi się w nich lokalami wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz nieruchomościami lokalowymi i lokalami niewyodrębnionymi wraz z pomieszczeniami przynależnymi znajdującymi się w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi - stanowiącymi własność lub współwłasność Skarbu Państwa ;
 2. nieruchomościami zabudowanymi (mieszkalnymi i niemieszkalnymi) i znajdującymi się w nich lokalami wraz z pomieszczeniami przynależnymi – stanowiącymi współwłasność oraz pozostającymi w samoistnym posiadaniu Miasta Nowy Sącz - zwanymi dalej „**zasobem**”
- II. Krótki opis: w skład zarządzanego zasobu wchodzi: nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i użytkowymi wraz ze znajdującymi się w nich lokalami oraz lokale mieszkalne i użytkowe stanowiące własność/współwłasność Skarbu Państwa, a także nieruchomości wraz ze znajdującymi się w nich lokalami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiące współwłasność oraz pozostające w samoistnym posiadaniu miasta Nowego Sącza.
- III. Szczegółowy wykaz nieruchomości objętych przedmiotem zamówienia budynków i lokali ze wskazaniem ich adresów, stanu prawnego, powierzchni użytkowej budynku, powierzchni lokali Miasta i Skarbu Państwa w budynku i powierzchni lokali niemieszkalnych zawarty jest w załączniku nr 1 do specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
- IV. Pod pojęciem zarządzania zasobem uważa się podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomicznej – finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania, właściwej eksploatacji nieruchomości i obsługi technicznej, jak również czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w myśl właściwych w tej mierze przepisów prawa, w tym przepisów prawa miejscowego, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania odrębnych pełnomocnictw do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd powierzonym zasobem. Ponadto zakres zarządzania obejmuje również czynności pogotowia technicznego, czyli prowadzenia niezbędnych prac zabezpieczających istniejące instalacje i urządzenia techniczne oraz podejmowanie wszelkich niezbędnych działań zmierzających do zahamowania występowania dalszych bezpośrednich następstw awarii i ich usunięcia oraz czynności konserwacji – tj. czynności polegających na: drobnych naprawach (naprawach bieżących) niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należytym stanie technicznym, obejmujących likwidację przyczyn i skutków uszkodzeń mogących spowodować przedwczesne zniszczenie obiektu, lub jego elementów i urządzeń.
- V. Wykonawca wykonywać będzie czynności zarządu zasobem - w imieniu i na rachunek zamawiającego.
- VI. **Zakres czynności zarządzania:**
- 1) W ramach czynności zarządzania zasobem wykonawca zobowiązany będzie w szczególności do:
 - a) zawierania w imieniu Zamawiającego i na jego wniosek umów najmu lokali objętych zasobem oraz innych umów np. montaż reklam;
 - b) wykonywania czynności związanych z naliczaniem należności za najem lokali objętych zasobem oraz do prowadzenia ich windykacji;
 - c) ewidencjonowania dłużników w bazach biura informacji gospodarczej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - d) prowadzenia dla każdego lokalu objętego zasobem pełnej dokumentacji i korespondencji związanej z najmem;
 - e) zawiadamiania zamawiającego o zwolnionych w zasobie lokalach w wyniku rozwiązania umowy z najemcą, lub w inny sposób;
 - f) monitorowania i dozoru zwolnionych lokali objętych zasobem poprzez podejmowanie czynności polegających m.in na: zabezpieczaniu zasobów przed ich uszkodzeniem zniszczeniem lub bezprawnym zajęciem – w razie potrzeby elektronicznie, przechowywania kluczy oraz do udostępniania lokali do obejrzenia osobom zainteresowanym zawarciem umowy najmu;
 - g) sporządzania w oparciu o kontrolę stanu technicznego lokali, budynków zestawień potrzeb remontowych i przedkładanie Zamawiającemu w określonych przez niego terminach;
 - h) przejmowania lub wyłączania zasobów - do - lub - z - wykazu zasobów przekazanych do zarządzania, na zasadach określonych w umowie;

- i) dostarczania w każdym czasie, na żądanie Zamawiającego, bieżących danych - w tym na nośnikach elektronicznych i wydruków komputerowych - w zakresie dotyczącym stanu zasiedlenia lokali i rozliczeń;
- j) prowadzenia zbiorczej ewidencji przychodów i kosztów – dla nieruchomości zabudowanych – dla każdego budynku oddzielnie - i lokalowych znajdujących się w danym budynku - oraz bieżąca analiza kosztów ich utrzymania;
- k) przygotowania propozycji z zakresu polityki czynszowej;
- l) protokolarnego przejmowania i przekazywania lokali objętych zasobem najemcom lokali (protokoły zdawczo – odbiorcze wraz z dokumentacją fotograficzną);
- m) rozliczania najemców zdających lokale mieszkalne z tytułu zużycia elementów wyposażenia technicznego lokalu oraz wystawianie not obciążających;
- n) prowadzenia spraw dotyczących rozliczania kosztów lub partycypowania w kosztach remontów i modernizacji wynajmowanych lokali – w zakresie określonym przez Zamawiającego;
- o) prowadzenia ewidencji i dokumentacji zasobów wraz z informacjami o ich wyposażeniu technicznym i stopniu zużycia jego elementów;
- p) prowadzenie ewidencji księgowej należności i zobowiązań (analitycznie), zgodnie z zasadami właściwymi dla ewidencji budżetowej środków publicznych;
- q) bieżącego, technicznego utrzymania lokali przejętych w zarządzanie, w zakresie obciążającym wynajmującego;
- r) wykonywania niezbędnych czynności związanych z przekwaterowywaniem lokatorów z lokali / budynków należących do zasobu – do lokali zamiennych lub socjalnych;
- s) przejmowanie do zasobu lokali opuszczonych przez byłych najemców;
- t) prowadzenie depozytu ruchomości przejętych z opróżnianych lokali, a także nieużytych elementów wyposażenia lokali, które mogą być zamontowane w innych lokalach;
- u) przechowywania i archiwizowania wszelkich źródłowych dokumentów dotyczących budynków i lokali w tym dokumentacji remontowej, finansowo – księgowej, związanej z najmem - zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- v) reprezentowania najemców w kontaktach pomiędzy zarządami wspólnot mieszkaniowych, właścicielami oraz spółdzielniami mieszkaniowymi w sprawach związanych z najmem lokali.

Oraz, w przypadku zasobu obejmującego nieruchomości zabudowane, do:

- w) bieżącego technicznego utrzymania zasobów przejętych w zarządzanie w stanie należywym;
- x) gromadzenie dokumentacji użytkowania w myśl § 4 ust. 5) Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dn. 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74 poz.836 z późn. zm.), oraz innej wymaganej przepisami prawa budowlanego dokumentacji technicznej obiektu;
- y) zawierania w imieniu zamawiającego niezbędnych umów na dostawę energii elektrycznej, ciepłej, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych – z podmiotami świadczącymi tego typu usługi - z zachowaniem zasady wyboru usługodawcy najkorzystniejszego cenowo oraz sporządzania w imieniu Zamawiającego deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.;
- z) konserwacji i remontów instalacji wewnętrznych , tj. centralnego ogrzewania, wodno - kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej, a także innego rodzaju , o ile jest zamontowana – w zakresie obciążającym wynajmującego;
- aa) utrzymanie w stanie estetycznym terenów przyległych do budynków, zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie i obowiązującym, w tym zakresie, prawem miejscowym, w tym sprzątnięcie terenów i chodników przyległych do budynków, oczyszczanie ich z błota, śniegu i lodu, w tym posypywanie piaskiem w przypadku gołoledzi, oraz usuwanie innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości, w tym z podwórzy, przejść, bram, dojeżdż do budynków, opasek budynków, a także utrzymanie zieleni;
- bb) bieżąca konserwacja i naprawa - w zakresie uzgodnionym z Zamawiającym i w sposób zapewniający bezpieczne korzystanie - przejść, bram, chodników, dojeżdż do budynków, opasek budynków – stanowiących część składową nieruchomości;
- cc) zapewnienia ochrony przeciwpożarowej budynków.

- VII. Będący przedmiotem zamówienia zakres robót konserwacyjnych oraz pogotowia technicznego w budynkach oraz lokalach, będących przedmiotem najmu, szczegółowo przedstawiony zostanie w załączniku nr 1 do specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
- VIII. Szczegółowy zakres obowiązków Wykonawcy określa umowa. Powierzchnia użytkowa zasobu może ulec zmianie z uwagi na sprzedaż nieruchomości objętych zasobem, nabycie nieruchomości do zasobu lub z innego powodu mającego wpływ na wielkość zarządzanego zasobu.
- IX. Nazwa i kody CPV:
- 70330000-3 - *Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy.*
- X. Szczegółowy zakres i opis przedmiotu zamówienia, został określony w **Załączniku nr 1** do specyfikacji - Wzór umowy wraz z załącznikami - które stanowią integralną część specyfikacji.
- XI. Inne wymagania:
- 1) Wykonawca zapewni na terenie Miasta Nowy Sącz odpowiednio wyposażone biuro, czynne w dni robocze, po 8 godzin dziennie, gdzie będą gromadzić i przechowywać wszelką dokumentację związaną z zarządzanymi zasobami, a także wykonywać zadania określone umową o zarządzanie.
- XII. Zamówienie będzie wykonane zgodnie z wzorcem umowy wraz z załącznikami, stanowiącym **Załącznik nr 1** do specyfikacji, gdyż zamawiający wymaga, aby wykonawca zawarł z nim umowę w sprawie zamówienia publicznego na takich warunkach jak określone w ww. wzorcu.
- XIII. Zamawiający wskazuje, że na podst. art. 36a ustawy, Wykonawca może powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcy.
- 1) W takim przypadku, na podst. art. 36b ustawy Zamawiający żąda wskazania przez Wykonawcę w ofercie części zamówienia, których wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcom i podania przez Wykonawcę firm podwykonawców.
 - 2) 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. Wykonawca zawiadamia Zamawiającego o wszelkich zmianach danych, o których mowa powyżej, w trakcie realizacji zamówienia, a także przekazuje informacje na temat nowych podwykonawców, którym w późniejszym okresie zamierza powierzyć realizację usług.
 - 3) Jeżeli zmiana albo rezygnacja z podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby Wykonawca powoływał się, na zasadach określonych w art. 22a ust. 1 ustawy, 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.
 - 4) Jeżeli powierzenie podwykonawcy wykonania części zamówienia na usługi następuje w trakcie jego realizacji, Wykonawca na żądanie Zamawiającego przedstawi oświadczenie, o którym mowa w art. 25a ust. 1 ustawy, 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) Przepisy ppkt 4 i 5 stosuje się wobec dalszych podwykonawców.
 - 7) Powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcom nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za należyte wykonanie tego zamówienia.

Rozdział IV – Opis części zamówienia, jeżeli Zamawiający dopuszcza składanie ofert częściowych.

Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych.

Rozdział V – Termin wykonania zamówienia

Wymagany termin wykonania zamówienia: od dnia zawarcia umowy do 30.06.2023r.

Rozdział VI – Warunki udziału w postępowaniu oraz podstawy wykluczenia

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy:
 - a) nie podlegają wykluczeniu;
 - b) spełniają warunki udziału w postępowaniu.
2. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy nie podlegają wykluczeniu na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 12-23 ustawy oraz art. 24 ust. 5 pkt 1 ustawy.
3. W zakresie spełniania warunków, o których mowa w art. 22 ust. 1 pkt 2) ustawy, Zamawiający będzie rozpatrywał:
 - 3.1 w zakresie warunku posiadania kompetencji lub uprawnień do prowadzenia określonej działalności zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów: Zamawiający nie stawia szczególnych wymagań w zakresie spełniania tego warunku. Wykonawca potwierdza spełnianie warunku poprzez złożenie Jednolitego Europejskiego Dokumentu Zamówienia (JEDZ).
 - 3.2 w zakresie warunku dotyczącego sytuacji ekonomicznej lub finansowej: Zamawiający nie stawia szczególnych wymagań w zakresie spełniania tego warunku. Wykonawca potwierdza spełnianie warunku poprzez złożenie Jednolitego Europejskiego Dokumentu Zamówienia (JEDZ).
 - 3.3 w zakresie warunku dotyczącego zdolności technicznej lub zawodowej: oferty Wykonawców, którzy
 - 3.3.1 w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert (a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie) wykonali lub wykonują z należytą starannością w okresie ostatnich 3 lat przed dniem wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia przynajmniej 1 (słownie: jedną) usługę polegającą na zarządzaniu nieruchomościami zabudowanymi wraz ze znajdującymi się w nich lokalami stanowiącymi własność **zlecającego o powierzchni przekraczającej 20 000 m², nieprzerwanie przez okres co najmniej 24 miesięcy.**
 - 3.3.2 dysponują następującym potencjałem technicznym umożliwiającym realizację niniejszego zamówienia na odpowiednim poziomie jakości, tj.:
 - minimum trzema (3) zestawami komputerowymi do pracy biurowej,
 - minimum jednym (1) specjalistycznym oprogramowaniem dotyczące zarządzania nieruchomościami (Zamawiający wymaga, by system był aplikacją zintegrowaną zawierającą i umożliwiającą korzystanie, co najmniej, z następujących modułów: czynsze, media, windykacja, finanse i księgowość, obrót płatniczy. System ma być zainstalowany na co najmniej 4 stanowiskach roboczych, w tym jednym w siedzibie Urzędu Miasta (podgląd)).
 - 3.3.3 Zamawiający będzie rozpatrywał oferty Wykonawców którzy wykazą się dysponowaniem osobami skierowanymi przez Wykonawcę do realizacji zamówienia tj.:
 - 3.3.3.1 minimum 1 (jedną) osobą posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania budową **w specjalności konstrukcyjno – budowlanej;**
 - 3.3.3.2 minimum 1 (jedną) osobą zajmującą się zawodowo prowadzeniem ksiąg rachunkowych, posiadającą co najmniej 3 letnią praktykę w zawodzie, na stanowisku **głównego księgowego;**
 - 3.3.3.3 minimum 2 (dwie) osobami, posiadającymi co najmniej **5 letnią praktykę zawodową w zarządzaniu i administrowaniu** m.in. komunalnymi budynkami oraz lokalami mieszkalnymi, które będą odpowiedzialne za wykonywanie funkcji administratora nieruchomości w terenie, utrzymującymi stały kontakt z lokatorami i pełniącymi nadzór nad powierzonymi w administrowanie nieruchomościami.
4. Wykonawca może w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu, w stosownych sytuacjach oraz w odniesieniu do przedmiotowego 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. Zamawiający w celu oceny, czy Wykonawca polegając na zdolnościach lub sytuacji innych podmiotów na zasadach określonych w art. 22a ustawy, będzie dysponował niezbędnymi zasobami w stopniu umożliwiającym należyte wykonanie zamówienia publicznego oraz oceny, czy stosunek łączący wykonawcę z tymi podmiotami gwarantuje rzeczywisty dostęp do ich zasobów może żądać dokumentów, które określają w szczególności:
 - a) zakres dostępnych wykonawcy zasobów innego podmiotu,

- b) sposób wykorzystania zasobów innego podmiotu, przez wykonawcę, przy wykonywaniu zamówienia publicznego,
 - c) zakres i okres udziału innego podmiotu przy wykonywaniu zamówienia publicznego,
 - d) czy podmiot, na zdolnościach którego wykonawca polega w odniesieniu do warunków udziału w postępowaniu dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia, zrealizuje usługi, których wskazane zdolności dotyczą.
5. Wykonawca, który polega na zdolnościach lub sytuacji innych podmiotów, musi udowodnić Zamawiającemu, że realizując zamówienie, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów, przedstawiając zobowiązanie tych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia.
 6. Zamawiający ocenia, czy udostępniane Wykonawcy przez inne podmioty zdolności techniczne lub zawodowe lub ich sytuacja finansowa lub ekonomiczna, pozwalają na wykazanie przez Wykonawcę spełnienia warunków udziału w postępowaniu oraz bada, czy nie zachodzą wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia, o których mowa w art. 24 ust. 1 pkt 13-22 i art. 24 ust. 5 pkt 1 ustawy.
 7. W odniesieniu do warunków dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia wykonawcy mogą polegać na zdolnościach innych podmiotów, jeżeli podmioty te zrealizują usługi, do realizacji których te zdolności są wymagane.
 8. 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.
 9. Wykonawca, który powołuje się na zasoby innych podmiotów, w celu wykazania braku istnienia wobec nich podstaw wykluczenia oraz spełnienia, w zakresie, w jakim powołuje się na ich zasoby, warunków udziału w postępowaniu składa także JEDZ dotyczące tych podmiotów, stanowiące **Załącznik nr 3** do niniejszej specyfikacji.
 10. W przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie przez Wykonawców JEDZ składa każdy z Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie. JEDZ potwierdza 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.
 11. W przypadku, gdy Wykonawcy wspólnie ubiegają się o udzielenie zamówienia, żaden z Wykonawców nie może podlegać wykluczeniu, o którym mowa w pkt. 2, natomiast przy weryfikacji spełnienia warunków, o których mowa w pkt. 3 ppkt 3.1. pod uwagę będzie brany potencjał wszystkich Wykonawców występujących wspólnie, zaś przy weryfikacji spełnienia warunków, o których mowa w pkt. 3.2, 3.3. pod uwagę będzie brany potencjał wszystkich Wykonawców występujących wspólnie oraz innych podmiotów, o których mowa w pkt. 4
 12. **Zamawiający przewiduje, że zgodnie z art. 24aa ustawy dokona oceny ofert, a następnie zbada, czy Wykonawca, którego oferta została oceniona jako najkorzystniejsza, nie podlega wykluczeniu oraz spełnia warunki udziału w postępowaniu.**
 13. Zamawiający w pierwszej kolejności dokona oceny ofert pod kątem przesłanek odrzucenia ofert (art. 89 ust. 1 ustawy) oraz kryteriów oceny ofert opisanych w specyfikacji, po czym dopiero wyłącznie w odniesieniu do Wykonawcy, którego oferta została oceniona jako najkorzystniejsza (uplasuje się na najwyższej pozycji rankingowej), dokona oceny podmiotowej Wykonawcy, tj. kompletu ważnych oświadczeń, a następnie w trybie art. 26 ust. 1 ustawy wezwie do przedłożenia wymaganych specyfikacją dokumentów.
 14. Jeżeli Wykonawca, o którym mowa w pkt. 13, będzie uchylał się od zawarcia umowy lub nie wnieśli wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Zamawiający zbada, czy nie podlega wykluczeniu oraz czy spełnia warunki udziału w postępowaniu Wykonawca, który złożył ofertę najwyższej ocenioną spośród pozostałych ofert.

Rozdział VII – Wykaz oświadczeń lub dokumentów, potwierdzających spełnianie warunków udziału

w postępowaniu oraz brak podstaw wykluczenia

1. Wykonawca składa wraz z ofertą aktualny na dzień składania ofert JEDZ, stanowiący wstępne potwierdzenie, że Wykonawca nie podlega wykluczeniu oraz spełnia warunki udziału w postępowaniu wg wzoru stanowiącego **Załącznik nr 2** do specyfikacji (**Załącznik nr 2 zawiera również instrukcję wypełniania** JEDZ).

Uwaga! W przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie przez Wykonawców JEDZ składa każdy z Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie.

Uwaga! W **Załączniku nr 2** do specyfikacji (formularz JEDZ) Wykonawca może ograniczyć się do wypełnienia Sekcji α w części IV (Kryteria kwalifikacji) i nie musi wypełniać żadnej z pozostałych sekcji w części IV, zaś właściwej (dowodowej) weryfikacji spełniania określonych przez Zamawiającego warunków udziału w postępowaniu, Zamawiający dokona co do zasady na zakończenie postępowania w oparciu o stosowne dokumenty składane przez Wykonawcę, którego oferta została oceniona najwyżej, na wezwanie Zamawiającego.

2. Wykaz oświadczeń lub dokumentów, składanych przez Wykonawcę w postępowaniu **na wezwanie Zamawiającego w celu potwierdzenia okoliczności, o których mowa w art. 25 ust. 1 ustawy:**

- a) wykaz dostaw lub usług wykonanych, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych również wykonywanych, w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert albo wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, 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 - warunki zostały określone w Rozdz. VI pkt 3 ppkt. 3.3.1 specyfikacji;

Uwaga: W przypadku podania wartości w walucie innej niż PLN, Zamawiający jako kurs przeliczeniowy waluty przyjmie średni kurs NBP, który jest dostępny pod adresem www.nbp.pl opublikowany w dniu przekazania ogłoszenia o zamówieniu Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej, tj. 29.07.2020r

- b) wykaz narzędzi, wyposażenia zakładu lub urządzeń technicznych dostępnych wykonawcy w celu wykonania zamówienia publicznego wraz z informacją o podstawie do dysponowania tymi zasobami - warunki zostały określone w Rozdz. VI pkt 3 ppkt.3.3.2 specyfikacji;
- c) oświadczenie, na temat wykształcenia i kwalifikacji zawodowych wykonawcy lub kadry kierowniczej wykonawcy, warunki określone zostały w Rozdziale VI pkt 3 ppkt 3.3.3 specyfikacji;
- d) informacji z Krajowego Rejestru Karnego w zakresie określonym **w art. 24 ust. 1 pkt 13, 14 i 21** ustawy oraz, odnośnie skazania za wykroczenie na karę aresztu, w zakresie określonym przez zamawiającego na podstawie art. 24 ust. 5 pkt 5 i 6 ustawy, wystawionej nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert albo wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu;
- e) odpis 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;
- f) oświadczenie Wykonawcy o braku wydania wobec niego prawomocnego wyroku sądu lub ostatecznej decyzji administracyjnej o zaleganiu z uiszczaniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne albo - w przypadku wydania takiego wyroku lub decyzji - dokumentów potwierdzających dokonanie płatności tych należności wraz z ewentualnymi odsetkami lub grzywnami lub zawarcie wiążącego porozumienia w sprawie spłat tych należności;
- g) oświadczenia wykonawcy o braku orzeczenia wobec niego tytułem środka zapobiegawczego zakazu ubiegania się o zamówienia publiczne;

- h) Zamawiający żąda od Wykonawcy, który polega na zdolnościach lub sytuacji innych podmiotów na zasadach określonych w art. 22a, przedstawienia w odniesieniu do tych podmiotów dokumentów wymienionych w § 5 pkt. 1 i 4 oraz oświadczeń wymienionych w § 5 pkt. 5 i 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 26 lipca 2016 r. w sprawie rodzajów dokumentów, jakich może żądać Zamawiający od Wykonawcy w postępowaniu o udzielenie zamówienia (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1282), zwanego dalej „Rozporządzeniem w sprawie rodzajów dokumentów” (jeżeli dotyczy).
3. Wykonawca, który polega na zdolnościach lub sytuacji innych podmiotów, musi udowodnić Zamawiającemu, że realizując zamówienie, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów, przedstawiając zobowiązanie tych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia - wg wzoru stanowiącego **Załącznik nr 3** do specyfikacji (jeżeli dotyczy).
 4. JEDZ, o którym mowa w pkt. 1 dotyczący Wykonawcy, Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia oraz innych podmiotów na których zdolnościach lub sytuacji polega Wykonawca na zasadach określonych w art. 22a ustawy, sporządza się pod rygorem nieważności w postaci elektronicznej i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym.
 5. Dokumenty i oświadczenia, o których mowa w pkt. 2 oraz w pkt. 3 (jeżeli dotyczy) składane są w oryginale w postaci dokumentu elektronicznego lub w elektronicznej kopii dokumentu lub oświadczenia poświadczonej za zgodność z oryginałem.
 6. Poświadczenia za zgodność z oryginałem dokonuje odpowiednio Wykonawca, podmiot na którego zdolnościach lub sytuacji polega Wykonawca, Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia publicznego albo podwykonawca, w zakresie dokumentów lub oświadczeń, które każdego z nich dotyczą.
 7. Poświadczenia za zgodność z oryginałem elektronicznych kopii dokumentów lub oświadczeń, o których mowa w pkt. 5, następuje przy użyciu kwalifikowanego podpisu elektronicznego.
 8. Zamawiający może żądać przedstawienia oryginału lub notarialnie poświadczonej kopii dokumentów lub oświadczeń wyłącznie wtedy, gdy złożona przez Wykonawcę kopia jest nieczytelna lub budzi wątpliwości co do jej prawdziwości.
 9. Zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 27.06.2017r. (Dz. U. 2020r. poz. 1261) w sprawie użycia środków komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego oraz udostępniania i przechowywania dokumentów elektronicznych:
 - a) Jeżeli oryginał dokumentu lub oświadczenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 ustawy, lub inne dokumenty lub oświadczenia składane w postępowaniu o udzielenie zamówienia, nie zostały sporządzone w postaci dokumentu elektronicznego, wykonawca może sporządzić i przekazać elektroniczną kopię posiadanego dokumentu lub oświadczenia;
 - b) W przypadku przekazywania przez wykonawcę elektronicznej kopii dokumentu lub oświadczenia, opatrzenie jej kwalifikowanym podpisem elektronicznym przez wykonawcę albo odpowiednio przez podmiot, na którego zdolnościach lub sytuacji polega wykonawca na zasadach określonych w art. 22a ustawy, albo przez podwykonawcę jest równoznaczne z poświadczeniem elektronicznej kopii dokumentu lub oświadczenia za zgodność z oryginałem.
 10. W przypadku przekazywania przez wykonawcę dokumentu elektronicznego w formacie poddającym dane kompresji, opatrzenie pliku zawierającego skompresowane dane kwalifikowanym podpisem elektronicznym jest równoznaczne z poświadczeniem przez wykonawcę za zgodność z oryginałem wszystkich elektronicznych kopii dokumentów zawartych tym pliku, z wyjątkiem kopii poświadczonych odpowiednio przez innego wykonawcę ubiegającego się wspólnie z nim o udzielenie zamówienia, przez podmiot, na którego zdolnościach lub sytuacji polega wykonawca.
 11. Uwzględniając dyspozycję art. 26 ust. 6 ustawy Zamawiający informuje, że dla potwierdzenia spełnienia warunku udziału w postępowaniu, o którym mowa w pkt. 2 lit. e) niniejszego Rozdziału skorzysta z dokumentów znajdujących się w ogólnie dostępnych bazach danych, jeśli Wykonawca w ofercie wskaże adres internetowy, z którego można pobrać ww. dokumenty.
 12. Dokumenty i oświadczenia sporządzone w języku obcym są składane wraz z tłumaczeniem na język polski.
 13. Jeżeli wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej:

- a) zamiast dokumentu, o którym mowa w Rozdziale VII pkt 2 lit. d) niniejszej specyfikacji, Wykonawca składa informację z odpowiedniego rejestru albo, w przypadku braku takiego rejestru, inny równoważny dokument wydany przez właściwy organ sądowy lub administracyjny kraju, w którym wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania lub miejsce zamieszkania ma osoba, której dotyczy informacja albo dokument, w zakresie określonym w **art. 24 ust. 1 pkt 13, 14 i 21 ustawy**;
- b) zamiast dokumentu, o którym mowa w Rozdziale VII pkt 2 lit. e) niniejszej specyfikacji, Wykonawca składa dokument wystawiony w kraju, w którym wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzający odpowiednio, że nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości.
14. Dokumenty, o których mowa w pkt. 13 lit. a) i b) niniejszej specyfikacji, powinny być wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.
15. 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. 13, 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. 14 stosuje się odpowiednio.
16. 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.
17. Wykonawca mający siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w odniesieniu do osoby mającej miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, której dotyczy dokument wskazany w pkt 2 lit. d), składa dokument, o którym mowa w pkt. 13 lit. a), w zakresie określonym w **art. 24 ust. 1 pkt 14 i 21** ustawy. Jeżeli w kraju, w którym miejsce zamieszkania ma osoba, której dokument miał dotyczyć, nie wydaje się takich dokumentów, zastępuje się go dokumentem zawierającym oświadczenie tej osoby złożonym przed notariuszem lub przed organem sądowym, administracyjnym albo organem samorządu zawodowego lub gospodarczego właściwym ze względu na miejsce zamieszkania tej osoby. Przepis pkt. 14 stosuje się.
18. 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.
19. Sposób sporządzenia dokumentów elektronicznych, oświadczeń lub elektronicznych kopii dokumentów lub oświadczeń musi być zgodny z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie użycia środków komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego oraz udostępniania i przechowywania dokumentów elektronicznych oraz w Rozporządzeniu w sprawie rodzajów dokumentów.
20. **Dokumenty dotyczące przynależności do tej samej grupy kapitałowej:**
Wykonawca w terminie 3 dni od dnia zamieszczenia na Platformie w sekcji "Komunikaty" informacji, o której mowa w art. 86 ust. 5 ustawy, przekaże Zamawiającemu za pośrednictwem Platformy oświadczenie o przynależności lub braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej, o której mowa w art. 24 ust. 1 pkt 23) ustawy. Wraz ze złożeniem oświadczenia, Wykonawca może przedstawić dowody, że powiązania z innym Wykonawcą nie prowadzą do zakłócenia konkurencji w postępowaniu o udzielenie zamówienia. Wzór oświadczenia stanowi **Załącznik nr 4** do specyfikacji. Oświadczenie należy złożyć w oryginale w postaci dokumentu elektronicznego lub w elektronicznej kopii oświadczenia poświadczonej za zgodność z oryginałem.

Rozdział VIII – Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń lub dokumentów, a także wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z Wykonawcami.

1. W postępowaniu o udzielenie zamówienia komunikacja między Zamawiającym a Wykonawcami, w tym

wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje, przekazywane są w formie elektronicznej za pośrednictwem Platformy i formularza „**Wyślij wiadomość**” dostępnego na stronie <https://platformazakupowa.pl/pn/nowysacz> danego postępowania. Wyjaśnienia treści specyfikacji, zmiany specyfikacji, zmiany terminu składania i otwarcia ofert oraz informację z otwarcia ofert Zamawiający będzie zamieszczał na Platformie w sekcji “Komunikaty”.

2. Za datę przekazania (wpływu) oświadczeń, wniosków, zawiadomień oraz informacji przyjmuje się datę ich przesłania za pośrednictwem Platformy poprzez kliknięcie przycisku „**Wyślij wiadomość**” po których pojawi się komunikat, że wiadomość została wysłana do Zamawiającego.
3. Osobami uprawnionymi do kontaktu (w godzinach pracy Zamawiającego, tj. poniedziałek: 9:00 - 17:00, wtorek – piątek: 7:30 – 15:30) z Wykonawcami są:

3.1. w kwestiach formalno-prawnych:

- a) Pan Wojciech Dobosz, Kierownik Biura Zamówień Publicznych, Rynek 19, 33-300 Nowy Sącz, tel. 18 448 66 00;
- b) Pan Mariusz Filip, Inspektor w Biurze Zamówień Publicznych, Rynek 19, 33-300 Nowy Sącz, tel. 18 448 66 01;

3.2. w kwestiach merytorycznych:

- a) Pan Barbara Hotłoś, Zastępca Dyrektora Wydziału Geodezji i Nieruchomości, Rynek 3, 33-300 Nowy Sącz, tel. 18 41-56-555;
 - b) Pani Halina Sawczyńska, Inspektor w Wydziale Geodezji i Nieruchomości, Rynek 3, 33-300 Nowy Sącz, tel. 18 41-56-567.
4. Korespondencja której zgodnie z obowiązującymi przepisami adresatem jest konkretny Wykonawca będzie przekazywana w formie elektronicznej za pośrednictwem Platformy do tego konkretnego Wykonawcy.
 5. Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści specyfikacji. Zamawiający jest obowiązany udzielić wyjaśnień niezwłocznie, jednak nie później niż do upływu terminów przewidzianych w ustawie, pod warunkiem, że wniosek o wyjaśnienie treści specyfikacji wpływa do Zamawiającego nie później niż do końca dnia, w którym upływa połowa wyznaczonego terminu składania ofert.
 6. Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami Zamawiający przekaże Wykonawcom, którym przekazał specyfikację, bez ujawniania źródła zapytania oraz umieści na Platformie.
 7. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może przed upływem terminu składania ofert zmienić treść specyfikacji.
 8. Jeżeli zmiana treści specyfikacji prowadzi do zmiany treści ogłoszenia o zamówieniu, Zamawiający przekaże Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej ogłoszenie dodatkowych informacji, informacji o niekompletnej procedurze lub sprostowania oraz zamieści informacje o zmianach na Platformie w sekcji “Komunikaty”.
 9. Jeżeli w wyniku zmiany treści specyfikacji nieprowadzącej do zmiany treści ogłoszenia o zamówieniu jest niezbędny dodatkowy czas na wprowadzenie zmian w ofertach, Zamawiający przedłuży termin składania ofert.
 10. Każda wprowadzana przez Zamawiającego zmiana specyfikacji stanie się jej integralną częścią.

Rozdział IX– Wymagania dotyczące wadium

1. Wykonawca jest zobowiązany do wniesienia wadium w wysokości: **3 000 PLN** (słownie złotych: trzy tysiące) - nie później niż w terminie składania ofert.
2. Wadium może być wniesione:
 - a) w pieniądzu – wyłącznie przelewem na rachunek bankowy wskazany poniżej,
 - b) poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym że poręczenie kasy jest zawsze poręczeniem pieniężnym;
 - c) gwarancjach bankowych,
 - d) gwarancjach ubezpieczeniowych,

- e) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6 b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 299).
3. Zamawiający odrzuci ofertę Wykonawcy na podstawie art. 89 ust. 1 pkt 7b ustawy, jeżeli wadium nie zostanie wniesione lub zostanie wniesione w sposób nieprawidłowy.
4. Wadium w pieniądzu:
- a) należy wpłacić przelewem na konto Zamawiającego: ING Bank Śląski S.A. Oddział Nowy Sącz nr **78 1050 1445 1000 0023 5299 0788** z zaznaczeniem, że dotyczy przetargu pn.: „**Zarządzanie nieruchomościami**”,
- b) za datę wniesienia wadium uznaje się datę uznania rachunku Zamawiającego,
- c) Zamawiający dokona sprawdzenia czasu wpływu wadium na swoje konto.
5. Wadium w formie innej niż pieniążna Wykonawca wnosi wraz z ofertą w formie elektronicznego oryginału dokumentu wadialnego tj. opatrzonego kwalifikowanym podpisem elektronicznym osób upoważnionych do jego wystawienia tj. wystawcę dokumentu.
6. Zamawiający zastrzega, że w razie składania gwarancji lub poręczeń jako wadium przetargowego:
- a) gwarancje oraz poręczenia muszą mieć datę początkową ważności równą co najmniej ostatecznemu terminowi składania ofert, a datę końcową ważności upływającą najwcześniej w ostatnim dniu związania ofertą. W razie zawieszenia biegu terminu związania ofertą lub przedłużenia terminu składania ofert, końcowy termin ważności wadium, o którym mowa w pkt 2 lit. b), c), d), e) albo zostanie przedłużony przez Wykonawcę, albo wniesie on nowe wadium na przedłużony okres;
- b) gwarancje oraz poręczenia powinny być wystawione na Miasto Nowy Sącz, w treści tych gwarancji oraz poręczeń nie mogą znaleźć się żadne postanowienia ograniczające prawo Zamawiającego do ich realizacji;
- c) gwarancje oraz poręczenia muszą określać bezwarunkowe prawo Zamawiającego do ich realizacji, na pierwsze pisemne żądanie Zamawiającego;
- d) gwarancje oraz poręczenia, w których ograniczono prawa Zamawiającego, lub w których uzależniono realizację od spełnienia jakichkolwiek warunków przez Zamawiającego do wykonania których Zamawiający nie wyraził zgody na piśmie, uznane zostaną jako nie spełniające warunków.
7. Wadium (złożenie, zwrot, zatrzymanie) realizowane będzie wg zasad określonych w ustawie.

Rozdział X – Termin związania ofertą

1. Termin związania ofertą wynosi **60 dni** i rozpoczyna się wraz z upływem ostatecznego terminu składania ofert.
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. Zamawiający odrzuci ofertę Wykonawcy na podstawie art. 89 ust. 1 pkt 7a ustawy, jeżeli Wykonawca nie wyrazi zgody, o której mowa w art. 85 ust. 2 ustawy, na przedłużenie terminu związania ofertą.

Rozdział XI – Opis sposobu przygotowywania ofert

I. Informacje ogólne

1. Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę za pośrednictwem Platformy, sam lub jako członek (partner) wykonawców składających ofertę wspólną. Platforma szyfruje oferty w taki sposób, aby nie można było zapoznać się z ich treścią do terminu otwarcia ofert.
2. Ofertę należy sporządzić w języku polskim, pod rygorem nieważności z zachowaniem postaci elektronicznej i podpisać kwalifikowanym podpisem elektronicznym wystawionym przez dostawcę kwalifikowanej usługi zaufania, będącego podmiotem świadczącym usługi certyfikacyjne - podpis

elektroniczny, spełniające wymogi bezpieczeństwa określone w ustawie z dnia 5 września 2016 r. o usługach zaufania oraz identyfikacji elektronicznej (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 1173).

3. Do danych zawierających dokumenty tekstowe, tekstowo-graficzne lub multimedialne stosuje się formaty plików opisane w Załączniku nr 2 do rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności, minimalnych wymagań dla rejestrów publicznych i wymiany informacji w postaci elektronicznej oraz minimalnych wymagań dla systemów teleinformatycznych (t.j. Dz.U. 2017r. poz.2247).
4. Koszty opracowania i złożenia oferty obciążają wyłącznie Wykonawcę. Zamawiający informuje, iż składanie ofert przez www.platformazakupowa.pl jest bezpłatne. Zamawiający jednocześnie informuje, że posiadanie konta na Platformie jest dobrowolne, a złożenie oferty w przetargu jest możliwe bez zakładania konta.
5. Zamawiający, zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie użycia środków komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego oraz udostępnienia i przechowywania dokumentów elektronicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1261) określa niezbędne wymagania sprzętowo - aplikacyjne umożliwiające pracę na Platformie Zakupowej, 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 najbardziej aktualnej wersji, (w przypadku Internet Explorer minimalnie wersja 10 0),
 - d) włączona obsługa JavaScript,
 - e) zainstalowany program Adobe Acrobat Reader, lub inny obsługujący format plików .pdf.
6. Zalecane formaty przesyłanych danych, tj. plików o wielkości do 75 MB. - Zalecany format: .pdf.
7. Zalecany format kwalifikowanego podpisu elektronicznego:
 - a) dokumenty w formacie .pdf zaleca się podpisywać formatem PAdES;
 - b) dopuszcza się podpisanie dokumentów w formacie innym niż .pdf, wtedy zaleca się użyć formatu XAdES.
8. Wykonawca przystępując do niniejszego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, akceptuje warunki korzystania z Platformy Zakupowej, określone w Regulaminie zamieszczonym na stronie internetowej pod adresem <https://platformazakupowa.pl/strona/1-regulamin> w zakładce „Regulamin” oraz uznaje go za wiążący.
9. Zamawiający informuje, że instrukcje korzystania z Platformy Zakupowej dotyczące w szczególności logowania, pobrania dokumentacji, składania wniosków o wyjaśnienie treści specyfikacji, składania ofert oraz innych czynności podejmowanych w niniejszym postępowaniu przy użyciu Platformy Zakupowej znajdują się w zakładce „Instrukcje dla Wykonawców” na stronie internetowej pod adresem <https://platformazakupowa.pl/strona/45-instrukcje>.
10. W przypadku pytań dotyczących funkcjonowania i obsługi technicznej Platformy, prosimy o skorzystanie z pomocy Centrum Wsparcia Klienta, które udziela wszelkich informacji związanych z procesem składania ofert, rejestracji czy innych aspektów technicznych platformy, dostępne codziennie od poniedziałku do piątku w godz. Od 7.00 do 17.00 pod nr tel. 22 101-02-02.

II. Wymogi formalne.

1. Oferta, jako stanowcza propozycja zawarcia umowy, powinna zawierać bezwarunkowe przyrzeczenie istotnych warunków kontraktu. Dla ułatwienia ofertę można sporządzić według wzoru stanowiącego **Załącznik nr 5** do specyfikacji.
2. Treść oferty musi odpowiadać treści specyfikacji.
3. Do oferty należy załączyć:
 - a) JEDZ - stanowiący **Załącznik nr 2** do specyfikacji. JEDZ składany jest w postaci elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym,

- b) zobowiązanie podmiotów do oddania do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia*(jeżeli dotyczy)*,
 - c) oświadczenie o ustanowieniu pełnomocnika do reprezentowania w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego, o którym mowa w Rozdziale XI pkt III ppkt 3 specyfikacji. Oświadczenie składane jest pod rygorem nieważności w postaci elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub elektronicznej kopii dokumentu poświadczonej za zgodność z oryginałem kwalifikowanym podpisem elektronicznym przez notariusza*(jeżeli dotyczy)*,
 - d) pełnomocnictwo, o którym mowa w Rozdziale XI pkt II ppkt 5 specyfikacji. Pełnomocnictwo składane jest pod rygorem nieważności w postaci elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub elektronicznej kopii dokumentu poświadczonej za zgodność z oryginałem kwalifikowanym podpisem elektronicznym przez notariusza *(jeżeli dotyczy)*.
 - e) zaakceptowany Wzór umowy, o którym mowa w Rozdziale XVII specyfikacji *(wymóg porządkowy)*,
 - f) oryginał dokumentu poręczenia lub gwarancji, złożony zgodnie z wymaganiami zawartymi w Rozdziale IX pkt 5 specyfikacji.
4. Oferta oraz wszystkie załączniki wymagają podpisu osób uprawnionych do reprezentowania Wykonawcy w obrocie gospodarczym (osobę – osoby uprawnione do składania cywilnoprawnych oświadczeń woli ze skutkiem zaciągania zobowiązań w imieniu Wykonawcy), zgodnie z aktem rejestracyjnym, wymaganiami ustawowymi oraz przepisami prawa.
 5. Jeżeli oferta i załączniki zostaną podpisane przez upoważnionego przedstawiciela Wykonawcy – inną osobę niż określoną w dokumencie wskazanym w Rozdz. VII pkt 2 lit. e), należy dołączyć, w oryginale w postaci dokumentu elektronicznego tj. opatrzonego kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub elektronicznej kopii dokumentu poświadczonej za zgodność z oryginałem kwalifikowanym podpisem elektronicznym przez notariusza, właściwe umocowanie prawne do składania cywilnoprawnych oświadczeń woli ze skutkiem zaciągania zobowiązań w imieniu Wykonawcy.
 6. Zgodnie z art. 8 ust. 3 ustawy, wszelkie informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (t.j. Dz.U. 2019r. poz. 1010 z późn. zm.), które Wykonawca zastrzeże jako tajemnicę przedsiębiorstwa, powinny zostać złożone w osobnym polu (w kroku 1) składania oferty przeznaczonej na zamieszczenie tajemnicy przedsiębiorstwa.
 7. Pod uwagę będą brane oferty, które po przyjęciu doprowadzą do zawarcia ważnej i pozbawionej wad umowy, stanowiące stanowczą propozycję zawarcia tejże umowy, zawierające co najmniej konieczne (istotne) elementy jej treści.

III. Oferta wspólna

1. Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie zamówienia.
2. Podmioty występujące wspólnie (spółka cywilna, konsorcjum, małżonkowie itp.) ponoszą solidarną odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zamówienia.
3. Wykonawcy ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego – wg wzoru stanowiącego **Załącznik nr 6** do niniejszej specyfikacji.

Rozdział XII – Miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert

1. Ofertę wraz z wymaganymi dokumentami należy złożyć za pośrednictwem Platformy na stronie <https://platformazakupowa.pl/pn/nowysacz> do dnia **10.09.2020 r.** do godz. **11:30**.
2. Za datę przekazania oferty przyjmuje się datę jej przekazania w systemie (platformie), tj. kliknięcie w drugim kroku składania oferty przycisku "Złóż ofertę", po prawidłowym przejściu procesu platforma wyświetli komunikat o tym, że oferta została złożona.
3. Wykonawca, za pośrednictwem Platformy może przed upływem terminu do składania ofert zmienić lub

wycofać ofertę.

- Po upływie terminu złożenie oferty na Platformie nie będzie możliwe. Szczegółowa instrukcja dla Wykonawców dotycząca złożenia oferty znajduje się na stronie internetowej <https://platformazakupowa.pl/strona/45-instrukcje>.
- Otwarcie ofert poprzez upublicznienie wczytanych na Platformie ofert nastąpi w dniu **10.09.2020 r.** o godz. **12:00** w siedzibie Biura Zamówień Publicznych Urzędu Miasta Nowego Sącza, Rynek 19. Otwarcie ofert na Platformie dokonywane jest poprzez kliknięcie przycisku „Odszyfruj oferty”.

Rozdział XIII – Opis sposobu obliczenia ceny

- Podstawą do określenia ceny oferty jest zakres usług podany w Rozdziale III specyfikacji – Opis przedmiotu zamówienia.
- Szczegółowy wykaz nieruchomości objętych przedmiotem zamówienia budynków i lokali ze wskazaniem ich adresów, stanu prawnego, powierzchni użytkowej budynku, powierzchni lokali Miasta w budynku i powierzchni lokali niemieszkalnych zawarty jest w **załączniku nr 1 do** specyfikacji i umowy o której mowa w Rozdziale III pkt XI specyfikacji.
- Należy wycenić pozycje opisane w *kosztorysie ofertowym*, znajdującym się w **załączniku nr 6 do specyfikacji**, tj.:

Lp.	Czynności zarządzania	Stawka netto (miesięcznie)	Wielkość powierzchni	Razem stawka netto (miesięczne)	Kwota podatku VAT	Cena brutto (miesięcznie)	Czas sprawowania zarządu	Razem brutto
		zł. za 1 m ²	w m ²	w zł. za powierzchnię z kolumny 4 (kolumna 3 x kolumna 4)	w zł. od kwoty z kolumny 5	w zł. (wartość z kolumny 5+6)	w miesiącach	w złotych kolumna 7 x kolumna 8
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Nieruchomości mieszkalne: zabudowane, lokalowe i niewyodrębnione lokale w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi							
a)	stanowiące własność lub współwłasność Skarbu Państwa		719,81				34	
b)	stanowiące współwłasność oraz pozostające w samoistnym posiadaniu Miasta Nowego Sącza		4 133,03				34	
2.	Nieruchomości niemieszkalne: zabudowane, lokalowe i niewyodrębnione lokale w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi -		5 147,83				34	

	stanowiące własność lub współwłasność Skarbu Państwa, współwłasność Miasta Nowego Sącza oraz pozostające w jego samoistnym posiadaniu							
Razem cena brutto za okres sprawowania zarządu (cena ofertowa)								:.....

5. Instrukcja wypełnienia ww. kosztorysu ofertowego:
- a) „Cenę jednostkową netto za 1m²” należy pomnożyć przez „Wielkość powierzchni”, potem od otrzymanej wartości „Razem stawka netto miesięcznie” należy obliczyć podatek VAT, a następnie otrzymane wartości z **kolumny 5 i kolumny 6** „Stawka netto miesięcznie + kwota podatku VAT” należy dodać a otrzymaną wartość należy pomnożyć poprzez „Ilość miesięcy (34)” by otrzymać „Razem cena brutto”,
 - b) aby otrzymać ostateczną cenę ofertową należy zsumować wszystkie ceny brutto z kolumny nr 9 „Razem brutto” za poszczególne usługi, określone w wierszach 1(a, b) i 2 tak otrzymaną wartość brutto należy wpisać w pkt I - formularza oferty.
6. **Cena ofertowa jest przewidywanym wynagrodzeniem** za okres trwania umowy - **34 miesięcy**. Zatem wynagrodzenie będzie wynikać od ilości powierzchni faktycznie zarządzanej, która może ulec zmniejszeniu lub zwiększeniu powierzchni użytkowej zarządzanych zasobów nieruchomości określonych **w załączniku nr 1** do specyfikacji. Wynagrodzenie będzie ulegać zmianie w przypadku zmniejszenia lub zwiększenia powierzchni użytkowej zasobów (liczonej jako suma powierzchni użytkowej lokali) określonej w załączniku nr 1 do specyfikacji. Zmiana wynagrodzenia uzależniona jest od ilości powierzchni faktycznie zarządzanej i następuje równoległe ze zmianą załącznika nr 1 do umowy. Zmiany załącznika nr 1 do specyfikacji i związanego z tym wynagrodzenia dokonuje Zamawiający na piśmie, z mocą obowiązującą od pierwszego dnia kolejnego miesiąca kalendarzowego po zaistniałej zmianie, bez wprowadzania tej zmiany w inny sposób do umowy.
7. Za czynności zarządzania zasobami określonymi w załączniku nr 1 do specyfikacji Wykonawca otrzymywać będzie miesięczne wynagrodzenie ustalone jako iloczyn stawki wynagrodzenia i powierzchni użytkowej zasobu.
7. **W ofercie należy wskazać** ceny (stawki) miesięczne za czynności zarządzania 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
8. Wykonawca winien uwzględnić w cenie dysponowanie lokalem biurowym na terenie miasta Nowego Sącza w czasie realizacji zamówienia, jako punktem przyjmowania interesantów, o powierzchni zapewniającej należyłą obsługę interesantów.
9. Wynagrodzenie winno obejmować wydatki związane, tj.:
- a) koszty prowadzenia i obsługi biura;
 - b) koszty drukowania i dostarczania dokumentów związanych z przedmiotem zamówienia, tym: książeczek czynszowych, zawiadomień, wezwań do zapłaty, pism;
 - c) koszty korespondencji;
 - d) koszty dyżurów;
 - e) koszty pogotowia technicznego w zakresie obsługi urządzeń i instalacji : elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej oraz centralnego ogrzewania;
 - f) koszty związane z ewidencją księgową;
 - g) koszty związane z prowadzeniem dokumentacji technicznej obiektów;
 - h) koszty dojazdów i przejazdów;
 - i) koszty zabezpieczenia zasobu;
 - j) koszty monitorowania zwolnionych lokali w okresie 30 dni od daty ich protokolarnego przejęcia;
 - k) koszty obsługi bankowej;
 - l) zysk Wykonawcy.

9. **Ceny (stawki) miesięczne za czynności zarządzania** 1 m² powierzchni użytkowej lokalu muszą zawierać wszystkie koszty związane z realizacją zadania.
10. W cenach (stawkach) miesięcznych należy uwzględnić wszystkie ewentualne upusty.
11. Wykonawca przed ostatecznym określeniem **cen (stawek) miesięcznych za czynności zarządzania 1 m² powierzchni użytkowej lokalu** jest zobowiązany do zdobycia wszelkich informacji, które mogą być konieczne do przygotowania oferty.
12. Cena ofertowa brutto, ulegnie odpowiedniej zmianie (tj. obniżeniu lub podwyższeniu) o wartość, o jaką zmianie ulegnie w czasie obowiązywania umowy stawka podatku od towarów i usług (VAT) w zakresie dotyczącym całej usługi, jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania zamówienia przez Wykonawcę. W wypadku takiej zmiany wartość netto wynagrodzenia Wykonawcy (tj. bez podatku od towarów i usług) nie zmieni się, a określona w aneksie wartość brutto wynagrodzenia zostanie wyliczona z uwzględnieniem stawki podatku od towarów i usług, wynikającej ze zmienionych przepisów.
13. W przypadku zmiany (podwyższenia lub obniżenia) stawek VAT na usługi objęte zamówieniem Wykonawca zawiadomi niezwłocznie Zamawiającego o przedmiotowej zmianie i konieczności podpisania aneksu w tym zakresie. Nowa stawka obowiązywać będzie od miesiąca, w którym zmiana weszła w życie.
14. Przewidywana wysokość wynagrodzenia nie może stanowić podstawy roszczeń i może ona ulegać zmianie na zasadach określonych w projekcie umowy o zarządzanie.
15. Cenę oferty oraz ceny jednostkowe należy podać z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.
16. Wzór umowy określający przyszłe zobowiązania wykonawcy stanowi **załącznik nr 1** do specyfikacji. Przed wyliczeniem ceny ofertowej należy zapoznać się z załączonym do specyfikacji wzorem umowy, gdyż zamawiający wymaga aby wykonawca zawarł z nim umowę w sprawie zamówienia publicznego na takich warunkach jak określone w ww. wzorcu.

Rozdział XIV – Opis kryteriów, którymi Zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty, wraz z podaniem wag tych kryteriów i sposobu oceny ofert, a jeżeli przypisanie wagi nie jest możliwe z obiektywnych przyczyn, Zamawiający wskazuje kryteria oceny ofert w kolejności od najważniejszego do najmniej ważnego

1. Ocenie podlegają nie odrzucone oferty według następujących kryteriów:
 - a) **Cena – 60 %**
 - b) **Wysokość kar umownych – 30 %**
 - c) **Kryterium społeczne – 10 %**
2. Kryterium: **cena (waga 60%)** – oferta z najniższą ceną brutto otrzyma maksymalną ilość punktów - **60**, pozostałe ceny brutto otrzymają ilość punktów odpowiadających cenie proporcjonalnej wg następującej formuły:
$$\text{Wskaźnik ceny} = (\text{Cena minimalna} / \text{Cena badana}) \times 60$$
3. Kryterium: **Wysokość kar umownych – (waga – 30 %)**
Ustala się że minimalną wysokość kar umownych określonych w § 32 ust. 1 pkt 1) wzoru umowy jako miernik gwarancji jakości i terminowości realizacji przedmiotu zamówienia **wynosi 10 %** wartości wynagrodzenia określonego § 6 ust 6 wzoru umowy, w razie niewykonywania lub nienależytego wykonywania umowy, a w szczególności za każdy stwierdzony fakt, tj.:
 - a) nieprzekazywania należności czynszowych na konto Zamawiającego w terminie;
 - b) nieterminowego rozliczania zaliczek,
 - c) nieskładania w terminie informacji dotyczących wpływów z czynszów;
 - d) niedostarczenia w terminie planu remontów nieruchomości.
 - 3.1. I tak:
 - a) Wykonawca, który zadeklaruje wysokość kar umownych ustalonych w § 32 ust. 1 pkt 1) wzorca umowy w kwocie **10 %** wynagrodzenia określonego § 6 ust 6 wzoru umowy na realizację zamówienia otrzyma **0 pkt.**,

- b) Wykonawca, który zadeklaruje wysokość kar umownych ustalonych w § 32 ust. 1 pkt 1) wzorca umowy w kwocie **11-15 %** wynagrodzenia określonego § 6 ust 6 wzoru umowy na realizację zamówienia otrzyma **10 pkt.**,
- c) Wykonawca, który zadeklaruje wysokość kar umownych ustalonych w § 32 ust. 1 pkt 1) wzorca umowy w kwocie **16-20 %** wynagrodzenia określonego § 6 ust 6 wzoru umowy na realizację zamówienia otrzyma **20 pkt.**
- d) Wykonawca, który zadeklaruje wysokość kar umownych ustalonych w § 32 ust. 1 pkt 1) wzorca umowy w kwocie **powyżej 20 %** nagrodzenia określonego § 6 ust 6 wzoru umowy na realizację zamówienia otrzyma **30 pkt.**

3.2. W tym kryterium Wykonawca może uzyskać maksymalnie **30 punktów**.

3.3. Punkty zostaną przyznane na podstawie oświadczenia złożonego w pkt 2 Wzoru oferty. Wysokość kar umownych zadeklarowanych przez wyłonionego Wykonawcę zostanie zapisana w § 32 ust. 1 pkt 1) umowy.

3.4. W przypadku, gdy Wykonawca w pkt. 2 Wzoru oferty zadeklaruje wysokość kar umownych większych niż **20 %**, Zamawiający uzna, iż wykonawca zadeklarował maksymalną wysokość kar umownych w wysokości **20 %**.

3.5. W przypadku zaś, gdy wykonawca pozostawi w pkt. 2 Wzoru oferty niewypełnioną rubrykę dotyczącą zadeklarowania wysokości kar umownych Zamawiający uzna, iż wykonawca deklaruje wysokość kar umownych w wysokości **10 %** i otrzyma 0 pkt.

4. **Kryterium społeczne – (waga 10 %)** - maksymalna ilość punktów jaka może zostać przyznana to **10 pkt.** W kryterium tym Zamawiający przyzna punkty za:

- zatrudnienie do realizacji co najmniej 1 osoby niepełnosprawnej w pełnym wymiarze dla osoby niepełnosprawnej - **10 pkt**

Punkty zostaną przyznane na podstawie oświadczenia złożonego w pkt 3 Wzoru oferty (**Załącznik nr 5** do specyfikacji). W przypadku, gdy Wykonawca w pkt 3 Wzoru oferty zadeklaruje udział osoby o której mowa, Zamawiający uzna, iż Wykonawca - otrzyma **10 pkt.** W przypadku zaś, gdy wykonawca w pkt 3 Wzoru oferty nie dokona stosownych skreśleń - otrzyma **0 pkt.**

5. Wynik:

- a) Wybrana zostanie nieodrzucona oferta z najwyższą liczbą punktów wg kryteriów określonych w pkt. 1.
- b) Oferta, która uplasuje się na najwyższej pozycji rankingowej (maksymalna liczba przyznanych punktów w oparciu o ustalone kryteria) zostanie uznana za najkorzystniejszą, pozostałe oferty zostaną sklasyfikowane zgodnie z ilością uzyskanych punktów.
- c) Realizacja zamówienia zostanie powierzona Wykonawcy, który uplasuje się na najwyższej pozycji rankingowej.
- d) Jeżeli nie będzie można wybrać najkorzystniejszej oferty z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawi taki sam bilans ceny i innych kryteriów oceny ofert, Zamawiający spośród tych ofert wybierze ofertę z najniższą ceną, a jeżeli zostały złożone oferty o takiej samej cenie, Zamawiający wzywa Wykonawców, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez Zamawiającego ofert dodatkowych.

Rozdział XV – Informacje o formalnościach, jakie powinny zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego

Po wyborze oferty najkorzystniejszej Wykonawca, którego oferta zostanie wybrana dopełni następujących formalności, tj.:

1. Zawrze umowę w sprawie zamówienia publicznego w terminie i miejscu wyznaczonym przez Zamawiającego w terminach przewidzianych w art. 94 ust. 1 pkt. 1 ustawy, jednakże nie krótszym niż 10 dni od dnia przesłania zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty, z zastrzeżeniem art. 94 ust. 2 ustawy.
2. W przypadku Wykonawcy, który złożył ofertę wspólną, przedstawi on umowę o wspólne wykonanie zamówienia (konsorcjum). Umowa regulująca współpracę podmiotów jeżeli występują wspólnie – umowa o wspólnej realizacji zamówienia określać ma między innymi sposób reprezentowania grupy podmiotów oraz zakres i rodzaj odpowiedzialności poszczególnych podmiotów za wykonanie zamówienia, z tym jednak zastrzeżeniem, że odpowiedzialność podmiotów jest wobec Zamawiającego solidarna, co musi być zapisane w tej umowie.
3. Wykonawca, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą przed podpisaniem umowy przedstawi do akceptacji zamawiającego, dokumenty (decyzja/e) stwierdzające, że osoby, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, posiadają wymagane uprawnienia, jeżeli ustawy nakładają obowiązek posiadania takich uprawnień;
4. Wykonawca, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą przed podpisaniem umowy przedstawi do akceptacji zamawiającego dokumenty osób posiadających określone przepisami prawa uprawnienia do wykonywania zadań z zakresu konserwacji i pogotowia technicznego urządzeń i instalacji - elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej i gazowej.
5. Wykonawca, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą przed podpisaniem umowy przedstawi do akceptacji zamawiającego dokument osoby, stwierdzający kwalifikacje niezbędne do prowadzenia ksiąg rachunkowych zgodnie z art. 76a ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.).
6. Wykonawca, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą przed podpisaniem umowy przedstawi dokument uprawniający do dysponowania lokalem biurowym na terenie miasta Nowy Sącz w czasie realizacji zamówienia, jako punktem przyjmowania interesantów, o powierzchni zapewniającej należyłą obsługę interesantów. (Wykonawca ma zapewnić biuro odpowiednio wyposażone, czynne w dni robocze, po 8 godzin dziennie, gdzie będą gromadzone i przechowywane wszelkie dokumentacje związane z zarządzanymi zasobami, a także wykonywać zadania określone w umowie o zarządzanie.
7. Wykonawca, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą przed podpisaniem umowy przedstawi Zamawiającemu :
 - umowę zawartą z działającym na terenie kraju Biurem Informacji Gospodarczej (jednym z trzech), w zakresie wpisywania do jego baz danych / informacji n/t wymagalnych, nie uregulowanych wierzytelności - względnie -
 - oświadczenie, zgodnie z którym Wykonawca zobowiąże się do zawarcia takiej umowy - w terminie jednego miesiąca od dnia podpisania umowy objętej przetargiem z w/w podmiotem w zakresie umieszczania we właściwych rejestrach danych n/t nie uregulowanych wierzytelności jak i dłużników Zamawiającego, których wymagalne – nie uregulowane zobowiązania związane są bezpośrednio z zarządzanym zasobem nieruchomości.
8. Wykonawca, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą przed podpisaniem umowy przedstawi Zamawiającemu dokument potwierdzający, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na sumę gwarancyjną (Minimalna suma gwarancyjna została określona w § 4 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (Dz. U. 2019 r. poz. 802) wydanego na podstawie art. 186 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 poz. 65)) określoną przez zamawiającego.

Rozdział XVI – Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy

1. Zabezpieczenie ustala się w wysokości **2 %** ceny całkowitej podanej w ofercie. Zabezpieczenie służy

pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.

2. Zabezpieczenie może być wniesione według wyboru Wykonawcy w jednej lub w kilku następujących formach:
 - 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 o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości.
3. Zabezpieczenie wnoszone w pieniądzu Wykonawca wpłaci przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Zamawiającego.
4. Jeżeli zabezpieczenie zostanie wniesione w pieniądzu, Zamawiający będzie przechowywał je na oprocentowanym rachunku bankowym. Zamawiający zwróci 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.
5. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy realizowane będzie wg zasad określonych w ustawie i wzorcu umowy.

Rozdział XVII – Istotne dla stron postanowienia, które zostaną wprowadzone do treści zawieranej umowy w sprawie zamówienia publicznego, ogólne warunki umowy albo wzór umowy, jeżeli Zamawiający wymaga od Wykonawcy, aby zawarł z nim umowę w sprawie zamówienia publicznego na takich warunkach

1. Zamawiający wymaga od wykonawcy, aby zawarł z nim umowę w sprawie zamówienia publicznego na warunkach określonych we wzorze umowy stanowiącym **Załącznik nr 2** specyfikacji.
2. Złożenie oferty jest równoznaczne z akceptacją zawartych we wzorach klauzul, jednakże Zamawiający określa porządkowy wymóg załączenia do oferty zaakceptowanych wzorów umów.
3. Zamawiający dopuszcza zmianę postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, co zostało uwzględnione we wzorze umowy.

Rozdział XVIII – Pouczenie o środkach ochrony prawnej przysługujących Wykonawcy w toku postępowania o udzielenie zamówienia.

1. Wykonawcom, a także innemu podmiotowi, który ma lub miał interes w uzyskaniu zamówienia oraz poniósł lub może ponieść szkodę w wyniku naruszenia przez Zamawiającego przepisów ustawy przysługują środki ochrony prawnej, tj.: odwołanie oraz skarga do sądu na zasadach zawartych w dziale VI ustawy – Środki ochrony prawnej.
2. Odwołanie przysługuje wyłącznie od niezgodnej z przepisami ustawy czynności Zamawiającego podjętej w postępowaniu o udzielenie zamówienia lub zaniechania czynności, do której Zamawiający jest zobowiązany na podstawie ustawy.
3. Odwołanie przysługuje wyłącznie wobec czynności, o których mowa w art. 180 ust. 2 ustawy.
4. Odwołanie powinno wskazywać czynność lub zaniechanie czynności przez Zamawiającego, której zarzuca się niezgodność z przepisami ustawy, zawierać zwięzłe przedstawienie zarzutów, określać żądanie oraz wskazywać okoliczności faktyczne i prawne uzasadniające wniesienie odwołania.
5. Odwołanie wnosi się do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w formie pisemnej w postaci papierowej albo w postaci elektronicznej, opatrzone odpowiednio własnoręcznym podpisem albo kwalifikowanym podpisem elektronicznym.
6. Odwołanie wnosi się w terminach określonych w dziale VI Rozdział 2 ustawy – Środki ochrony

prawnej.

7. W przypadku wniesienia odwołania wobec treści ogłoszenia o zamówieniu lub postanowień specyfikacji Zamawiający może przedłużyć termin składania ofert.
8. W przypadku wniesienia odwołania po upływie terminu składania ofert bieg terminu związania ofertą ulega zawieszeniu do czasu ogłoszenia przez Izbę orzeczenia.
9. Koszty postępowania odwoławczego Strony ponoszą stosownie do jego wyniku, z zastrzeżeniem art. 186 ust. 6 ustawy.
10. Na orzeczenie Krajowej Izby Odwoławczej stronom oraz uczestnikom postępowania odwoławczego przysługuje skarga do Sądu Okręgowego w Nowym Sączu.
11. Skargę wnosi się za pośrednictwem Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w terminie 7 dni od dnia doręczenia orzeczenia Krajowej Izby Odwoławczej, przesyłając jednocześnie jej odpis przeciwnikowi skargi. Złożenie skargi w placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 1041 ze zm.) jest równoznaczne z jej wniesieniem.
12. Od wyroku sądu lub postanowienia kończącego postępowanie w sprawie nie przysługuje skarga kasacyjna.

Rozdział XIX – Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych przez Zamawiającego

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:

1. **Administratorem** pozyskiwanych danych osobowych jest **Miasto Nowy Sącz** reprezentowane przez Prezydenta Miasta, adres siedziby: Rynek 1, 33-300 Nowy Sącz; Miasto Nowy Sącz jest **jednostką samorządu terytorialnego realizującą zadania ustawowe gminy, powiatu oraz zadania zlecone administracji rządowej**.
2. Z administratorem – Prezydentem miasta Nowego Sącza można się skontaktować za pomocą email: urzad@nowysacz.pl, telefonicznie: 18 443-53-08, pisemnie na adres siedziby Administratora; epuap: /os335l9icx/skrytka.
3. W sprawach z zakresu ochrony danych osobowych możliwy jest kontakt z inspektorem ochrony danych, pod adresem mailowym: iod@nowysacz.pl.
4. Dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z przeprowadzeniem niniejszego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.
5. Odbiorcami danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 8 oraz art. 96 ust. 3 ustawy.
6. Dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 97 ust. 1 ustawy, 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.
7. Obowiązek podania danych osobowych jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach ustawy, związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego; konsekwencje niepodania określonych danych wynikają z ustawy.
8. W odniesieniu do danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO.
9. Posiadają Państwo:
 - na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Państwa dotyczących;
 - na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Państwa danych osobowych (*skorzystanie z prawa do sprostowania nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego ani zmianą postanowień umowy w zakresie niezgodnym z ustawą oraz nie może naruszać integralności protokołu oraz jego załączników*);
 - 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*

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);

- prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uznają Państwo, że przetwarzanie danych osobowych dotyczących Państwa narusza przepisy RODO;

10. Nie przysługuje Państwu:

- 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 Państwa danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.**

11. Ponadto, Zamawiający informuje, iż odbiorcą Państwa danych osobowych będzie również Open Nexus Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu przy ul. 28 Czerwca 1956 Roku 406, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000335959, posiadającą NIP 7792363577, jako właściciel Platformy Zakupowej, na której Urząd Miasta Nowego Sącza prowadzi postępowania o udzielenie zamówienia publicznego.

Rozdział XX – Postanowienia końcowe.

1. W sprawach nieuregulowanych stosuje się przepisy ustawy.
2. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.
3. Zamawiający przewiduje udzielenie zamówień, o których mowa w art. 67 ust. 1 pkt 6 ustawy polegających na powtórzeniu usług będących przedmiotem zamówienia przez 6 dodatkowych miesięcy.
4. Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych, a tym samym nie określa minimalnych warunków, jakim muszą odpowiadać oferty wariantowe.
5. Zamawiający dopuszcza wyłącznie rozliczenia w PLN.
6. Zamawiający nie przewiduje aukcji elektronicznej.
7. W trakcie prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia Zamawiający sporządza protokół postępowania o udzielenie zamówienia, zwany dalej „protokołem”:
 - a) Protokół wraz z załącznikami jest jawny. Załączniki do protokołu udostępnia się po dokonaniu wyboru najkorzystniejszej oferty lub unieważnieniu postępowania, z tym że oferty udostępnia się od chwili ich otwarcia.
 - b) Zamawiający udostępnia protokół lub załączniki do protokołu na wniosek.
 - c) Przekazanie protokołu lub załączników następuje przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
 - d) W przypadku protokołu lub załączników sporządzonych w postaci papierowej, jeżeli z przyczyn technicznych znacząco utrudnione jest udostępnienie tych dokumentów przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, w szczególności z uwagi na ilość żądanych do udostępnienia dokumentów, zamawiający informuje o tym wnioskodawcę i wskazuje sposób, w jaki mogą być one udostępnione.
 - e) Bez zgody zamawiającego wnioskodawca w trakcie wglądu do protokołu lub załączników, w miejscu wyznaczonym przez zamawiającego, nie może samodzielnie kopiować lub utrwalać za pomocą urządzeń lub środków technicznych służących do utrwalania obrazu treści złożonych ofert lub wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu.
 - f) Zamawiający udostępnia wnioskodawcy protokół lub załączniki niezwłocznie. W wyjątkowych przypadkach, w szczególności związanych z zapewnieniem sprawnego toku prac dotyczących badania i oceny ofert, zamawiający udostępnia odpowiednio oferty lub wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu w terminie przez siebie wyznaczonym, nie później jednak niż odpowiednio w dniu przekazania informacji o wyborze najkorzystniejszej oferty lub w dniu przekazania informacji

o wynikach oceny spełniania warunków udziału w postępowaniu i otrzymanych ocenach spełniania tych warunków albo w dniu przekazania informacji o unieważnieniu postępowania.

Rozdział XXI – Wykaz załączników do specyfikacji

1.	Załącznik nr 1 -	Wzór umowy wraz z załącznikami;
2.	Załącznik nr 2 -	Wzór JEDZ wraz z instrukcją wypełnienia;
3.	Załącznik nr 3 -	Wzór zobowiązania innych podmiotów do oddania Wykonawcy do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia;
4.	Załącznik nr 4 -	Oświadczenie wykonawcy o przynależności albo braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej;
5.	Załącznik nr 5 -	Wzór oferty;
6.	Załącznik nr 6 -	Oświadczenie wykonawców występujących wspólnie o solidarnej odpowiedzialności i o ustanowieniu pełnomocnika do reprezentowania w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
(-) Artur Bochenek
Zastępca Prezydenta

.....
(podpis kierownika zamawiającego
lub osoby upoważnionej)