

ZAPYTANIE OFERTOWE

Gmina Pyrzyce, reprezentowana przez Burmistrza Pyrzyc zaprasza do złożenia ofert na:
„Zarządzanie zasobem nieruchomości Gminy Pyrzyce”.

1. Zamówienie obejmuje:

„Zarządzanie zasobem nieruchomości gminy Pyrzyce”

„Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości gminy Pyrzyce w tym: zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i lokalami mieszkalnymi wraz z pomieszczeniami przynależnymi do tych lokali, stanowiącymi własność Gminy Pyrzyce położonymi w budynkach komunalnych, Wspólnot Mieszkaniowych w zasobach Pyrzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pyrzycach oraz w budynkach użyteczności publicznej”

**Oznaczenie przedmiotu zamówienia wg Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):
70330000-3**

Zakres zarządzania obejmuje między innymi zadania wymienione w pkt. 3 tj.:

- ✓ pobieranie czynszów najmu lokali mieszkalnych
- ✓ rozliczanie opłat za zużyte media (woda, ścieki, energia elektryczna na częściach wspólnych, ciepło itp.),
- ✓ prowadzenie ewidencji księgowej,
- ✓ bieżącą eksploatację,
- ✓ windykację przedsądową,
- ✓ sporządzanie umów najmu,
- ✓ wykonywanie napraw i remontów lokali leżących po stronie wynajmującego itp.

Szczegółowy zakres przedmiotu zamówienia został określony w załączniku nr 2 do projektu umowy.

Wykonawca zobowiązuje się zatrudniać na podstawie umowy o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1465) wszystkie osoby wykonujące czynności w zakresie zarządzania nieruchomościami wymienione poniżej.

- 1) Rodzaj czynności niezbędnych do realizacji zamówienia, których dotyczą wymagania zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących czynności w trakcie realizacji zamówienia: do wykonania czynności obsługi interesantów, drobne prace remontowe, elektryczne, instalacyjne, prace porządkowe.
- 2) Sposoby dokonywania zatrudnienia osób oraz uprawnienia Zamawiającego w zakresie kontroli spełnienia przez Wykonawcę wymagań, o których mowa art. 134 ust.2 pkt 14 – dane osób (imię i nazwisko oraz stanowisko pracy) wykonujących czynności wskazane w pkt 1 zostaną ujęte w formie wykazu i przekazane Zamawiającemu w terminie 10 dni od podpisania umowy. Powyższy obowiązek Wykonawcy dokumentowania zatrudnienia osób obejmuje także pracowników podwykonawców i dalszych podwykonawców, Zamawiający zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli w miejscu wykonywania zamówienia w celu weryfikacji, czy osoby wykonujące czynności przy realizacji zamówienia są osobami wskazanymi przez Wykonawcę.
- 3) Sankcje z tytułu niespełnienia wymagań, o których mowa w art. 134 ust.2 pkt 14:
 - Zamawiającemu przysługiwać będzie prawo naliczenia Wykonawcy kar umownych, a w przypadku dwukrotnego nie wywiązania się ze wskazanych

obowiązków, niezależnie od prawa naliczenia kary umownej, również prawo odstąpienia od umowy,

- Wykonawca zobowiązuje się, że pracownicy wykonujący czynności w zakresie jak wyżej będą zatrudnieni na umowę o pracę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 1974 roku – Kodeks pracy.

2. Przedmiot zamówienia obejmuje następujące nieruchomości:

- 1) nieruchomości zabudowane budynkami komunalnymi mieszkalnymi w liczbie **13 szt.** (o łącznej liczbie lokali mieszkalnych **44 szt.**), o łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych **1 883,45 m²** wraz z pomieszczeniami i obiektami przynależnymi, położone na terenie miasta i obszarze wiejskim Gminy Pyrzyce zgodnie z **załącznikiem nr 1 B, 1C do projektu umowy**,
- 2) lokale mieszkalne będące własnością Gminy Pyrzyce w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych o łącznej powierzchni użytkowej **10 679,70 m²** w budynkach mieszkalnych, w tym: **253** lokali mieszkalnych, położone na terenie miasta i obszarze wiejskim Gminy Pyrzyce. Szczegółowy wykaz zasobów zawarty jest w **załączniku nr 1, 1A, projektu umowy**,
- 3) lokale mieszkalne oraz pomieszczenia przynależne stanowiące własność Gminy Pyrzyce położone w zasobach Pyrzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Pyrzycach o łącznej powierzchni użytkowej **102,60 m²** w liczbie **2 szt.** Szczegółowy wykaz zasobów zawarty jest w **załączniku nr 1D do projektu umowy**,
- 4) lokale mieszkalne położone w budynkach użyteczności publicznej (szkoły, przedszkola) w liczbie **6 szt.**, których łączna powierzchnia użytkowa wynosi **281,64 m²**. Szczegółowy wykaz zasobów zawarty jest w **załączniku nr 1E do projektu umowy**.

Razem liczba lokali mieszkalnych 305 o łącznej powierzchni użytkowej 12 947,39 m².

Powierzchnia zasobu jest zmienna i będzie aktualizowana w trakcie umowy.

3. Podstawowy zakres czynności do wykonywania:

- 1) Wykonawca przyjmując w zarządzanie nieruchomości zabudowane budynkami komunalnymi i lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi do tych lokali stanowiące własność Gminy Pyrzyce położone w budynkach komunalnych i budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, budynkach Pyrzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz w budynkach użyteczności publicznej, zobowiązuje się do przestrzegania przepisów wynikających z ustaw dotyczących zarządzanych zasobów, a w szczególności do podejmowania decyzji i dokonywania czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej tych nieruchomości i lokali oraz bieżącego ich administrowania, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości i lokali w stanie niepogorszonym zgodnie z przeznaczeniem, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia.
- 2) Wykonawca jest zobowiązany przyjąć protokołem w zarządzanie zasoby, który zostanie sporządzony na dzień podpisania umowy między Wykonawcą zdającym zasoby i Wykonawcą przyjmującym zasoby w zarządzanie przy udziale przedstawiciela Zamawiającego.
- 3) Wykonawca w imieniu i na rzecz Zamawiającego wykonuje obowiązki:
 - a) Wynajmującego – w odniesieniu do lokali mieszkalnych, określone w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725) oraz art. 659-692 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.),

b) właściciela nieruchomości lokalowej – określone w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048).

4. Wykonawca zawiera w imieniu i na rzecz Zamawiającego umowy w zakresie:

- 1) dostaw usług i materiałów na potrzeby bieżącego utrzymania nieruchomości zabudowanych budynkami komunalnymi, lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Pyrzyce w budynkach komunalnych, Wspólnot Mieszkaniowych, Pyrzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz w budynkach użyteczności publicznej,
- 2) dostaw mediów, tj.: wody, energii cieplnej i elektrycznej, gazu, odprowadzenia ścieków dla budynków komunalnych i na potrzeby indywidualnych najemców lokali w budynkach komunalnych,
- 3) usług remontowych lokali mieszkalnych i budynków komunalnych.

5. Prowadzi sprawy w zakresie:

- 1) windykacji przedsądowej,
- 2) spraw spornych dotyczących gospodarki mieszkaniowej, w tym: opróżnianie lokali komunalnych tak zwanych „pustostanów”, rozstrzyganie w imieniu Zamawiającego sporów między lokatorskimi oraz lokatorskimi i właścicielskimi, reprezentowanie Zamawiającego w sporach sądowych, udział w eksmisjach, zebraniach wspólnot, i innych czynnościach bezpośrednio związanych z gospodarką mieszkaniową,
- 3) zapewnienia obsługi prawnej,
- 4) zawierania polisy ubezpieczeniowej dla budynków komunalnych oraz lokali komunalnych od nieszczęśliwych zdarzeń do wysokości wartości odtworzeniowej jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej.

6. W imieniu i na rzecz Zamawiającego, Wykonawca zobowiązuje się do prowadzenia wyodrębnionej ewidencji księgowej dotyczącej zarządzanego zasobu Gminy Pyrzyce zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 roku (tj. Dz.U. z 2023 r., poz. 1270 z późn. zm.), obwieszczeniem Ministra Finansów w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Rozwoju i Finansów w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (tj. Dz.U. z 2020 r., z poz. 342) rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 11 stycznia 2022 r., w sprawie sprawozdawczości budżetowej (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 144, z późn. zm.) rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 2 marca 2010 roku w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych (tj. Dz.U. z 2022 r., poz. 513 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 17 grudnia 2020 roku w sprawie sprawozdań jednostek sektora finansów publicznych w zakresie operacji finansowych (tj. Dz.U. z 2023 r., poz.652).

7. W imieniu i na rzecz Zamawiającego, Wykonawca będzie pobierał czynsz za lokale mieszkalne, odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego oraz opłaty niezależne od właściciela za świadczenia dostarczane do lokali (media) i inne opłaty, a w szczególności: opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na częściach wspólnych, opłaty za użytkowanie dodatkowych pomieszczeń, w tym dodatkowej piwnicy oraz opłaty za oświetlenie tych pomieszczeń.

8. Wykonawca jest zobowiązany do terminowego regulowania wydatków ze środków będących w jego dyspozycji obciążających Zamawiającego.

9. Wykonawca odpowiada za zapewnienie bieżącej konserwacji i napraw zasobów przekazanych w zarządzanie, z wyjątkiem konserwacji i napraw obciążających lokatora zgodnie z art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 725).

10. Przy realizacji robót remontowych i rozbiórkowych Wykonawca będzie:

- 1) w ramach otrzymanego wynagrodzenia, dokonywał wyboru Wykonawcy z zachowaniem zasad konkurencyjności zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych i przepisami wewnętrznymi i zawierał umowę z wybranym Wykonawcą,
- 2) prowadził bieżący nadzór techniczny nad realizowanymi robotami,
- 3) dokonywał odbioru robót w imieniu Zamawiającego,
- 4) w przypadku robót kosztorysowych, po zakończeniu robót, weryfikował kosztorysy wykonawców robót,
- 5) dbał o bezpieczeństwo osób i mienia w czasie prowadzenia robót,
- 6) sporządzał plan remontu, który przed realizacją podlega akceptacji przez Zamawiającego.

11. W przypadku zaistnienia awarii, Wykonawca zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia jej skutków oraz powiadomienia zarządcy budynku, jeśli zarządcą jest inny podmiot niż Wykonawca.

12. W przypadku wystąpienia awarii w części wspólnej nieruchomości, powodującej szkody w lokalach Gminy, Wykonawca jest zobowiązany niezwłocznie dokonać uzgodnień z zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej lub Pyrzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej o wzajemnym podziale czynności w zakresie usuwania awarii i jej skutków.

13. Wykonawca niezwłocznie powiadamia również ubezpieczyciela o wystąpieniu szkód w budynkach i lokalu i dochodzi wypłaty odszkodowania z tytułu powstałej szkody.

14. Wykonawca powinien posiadać niezbędne oprogramowanie komputerowe, umożliwiające sprawną obsługę zarządzanych zasobów gminy, w tym system „finansowo-księgowy” dla jednostek budżetowych „czynsze” oraz „media”.

15. Wykonawca w imieniu Zamawiającego zobowiązany będzie do regulowania płatności na rzecz dostawców usług, Wspólnot Mieszkaniowych oraz Pyrzyckiej Spółdzielni Mieszkaniowej na podstawie otrzymanych dowodów księgowych zgodnie z posiadanymi wykazami stanowiące załączniki nr 1A,1B,1C i 1D oraz 1E do umowy.

16. Wykonawca ma obowiązek prowadzić nieprzerwanie przez cały okres trwania umowy „Biuro obsługi klienta”, które musi być czynne od poniedziałku do czwartku co najmniej 6 godzin dziennie w godzinach między 9:00 a 15:00 oraz w piątek od 10:00 do 16:00 o czym poinformuje na piśmie Zamawiającego oraz wywiesi o tym informację na tablicach ogłoszeń w budynkach wymienionych w załączniku nr 1, 1A, 1B, 1C, 1D,1E. Każda zmiana godzin lub funkcjonowania „Biura obsługi klienta” wymaga aktualizacji informacji dla Zamawiającego i na tablicach ogłoszeń.

17. Termin realizacji zamówienia: do dnia 1.07. 2024 do 31.12.2024 r.

18. Ofertę sporządzoną wg formularza oferty, który stanowi załącznik do zapytania ofertowego oraz inne załączniki należy złożyć w postaci skanu w formacie PDF za pośrednictwem platformy zakupowej www.platformazakupowa.pl

Oferty bez załączonego formularza, a także oferty nie podpisane zostaną odrzucone.

19. Ofertę wraz z załącznikami należy złożyć: do dnia 18.06.2024. do godz. 11⁰⁰

20. Ceny podane w ofercie:

- powinny być wyrażone cyfrą i słownie ;
- powinny być wyrażone w języku polskim, czytelnie trwałą techniką
- powinny obejmować całość zamówienia (powinna uwzględniać wszystkie nadzorowane roboty budowlane)

21. Sposób przygotowania oferty:

Ofertę należy sporządzić w formie pisemnej, w języku polskim, zgodnie z formularzem ofertowym.

22. Kryteria oceny oferty:

- 1) Przy wyborze propozycji do realizacji Zamawiający będzie kierował się kryterium:
Cena- 100%

Ocena będzie dokonywana według następującego wzoru:

$$\frac{\text{cena brutto najniższa}}{\text{cena brutto oferty ocenianej}} \times 100 \text{ pkt. znaczenie kryterium } 100 \%$$

- 2) Cena podana przez wykonawcę jest obowiązująca przez okres związania umową i nie będzie podlegała waloryzacji w okresie jej trwania.

23. Warunki udziału w postępowaniu:

- 1) Wykonawca dysponuje osobami zdolnymi do wykonania przedmiotu zamówienia tj.:
 - a) min. 1 osoba, która posiada minimum 2-letnie doświadczenie zawodowe w zarządzaniu nieruchomościami mieszkalnymi lub mieszkalno-usługowymi,
 - b) min. 1 osoba, posiadająca 5 - letnie doświadczenie w prowadzeniu ewidencji księgowej zgodnie z przepisami obowiązującymi w sferze budżetowej oraz obsługi rozliczeń finansowo-księgowych najemców,

Na poświadczenie spełnienia warunku należy przedłożyć stosowne oświadczenie (wzór oświadczenia w załączeniu).

24. Zamawiający wybierze propozycję odpowiadającą wszystkim postawionym przez niego wymogom, o najniższej cenie.

25. Rozstrzygnięcie postępowania.

- 1) Zamawiający niezwłocznie po dokonaniu wyboru oferty informuje za pośrednictwem platformy zakupowej www.platformazakupowa.pl wszystkich Wykonawców, którzy złożyli oferty o wyborze oferty najkorzystniejszej, odrzuceniu ofert, wykluczeniu Wykonawców, planowanym terminie zawarcia umowy.

- 2) Jeżeli Wykonawca wybrany do realizacji zamówienia uchyla się od podpisania umowy Zamawiający może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych bez przeprowadzania ponownej procedury ich badania i oceny.

Zamawiający zastrzega sobie możliwość zakończenia postępowania bez wyboru oferty niezwłocznie zawiadamiając wykonawców.

26. Odrzuceniu podlegają oferty, które:

- 1) treść nie odpowiada treści zapytania ofertowego,
- 2) nie spełniają warunków określonych w zapytaniu,
- 3) zostały złożone po terminie składania ofert.

27. Warunki płatności: wykonawca przedłoży fakturę, płatność w ciągu 14 dni od dnia doręczenia faktury.

28. Osoba upoważniona do kontaktu z wykonawcami:

- 1) Karolina Iwaszko – e-mail: k.iwaszko@pyrzyce.um.gov.pl; tel. 91 397 03 70
- 2) Sylwia Koziół – e-mail: s.kozioł@pyrzyce.um.gov.pl; tel 91 397 03 70

29. Klauzula RODO.

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 dnia 4 maja 2016 r., str. 1), dalej „RODO”, informuję, że:

- 1) administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Burmistrz Pyrzyc, Plac Ratuszowy 1, 74-200 Pyrzyce;
- 2) Jeśli ma Pan/Pani pytania dotyczące sposobu i zakresu przetwarzania Pani/Pana danych osobowych w zakresie działania Urzędu Miejskiego w Pyrzycach, a także przysługujących Pani/Panu uprawnień, może się Pani/Pan skontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w Urzędzie Miejskim w Pyrzycach za pomocą adresu: iod@pyrzyce.um.gov.pl
- 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego na: **„Zarządzanie zasobem nieruchomości Gminy Pyrzyce”**, prowadzonym w trybie zapytania ofertowego;
- 4) odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 74 Ustawy PZP,
- 5) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 78 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;
- 6) obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach Ustawy, związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego; konsekwencje niepodania określonych danych wynikają z Ustawy;
- 7) w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosownie do art. 22 RODO;
- 8) posiada Pani/Pan:
 - a) na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących;
 - b) na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych;
 - c) 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;

d) prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;

9) nie przysługuje Pani/Panu:

a) w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;

b) prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;

c) 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.

W załączeniu:

- formularz ofertowy
- oświadczenie nr 1
- oświadczenie nr 2
- załączniki do umowy (nr 1, nr 1A, nr 1B, 1C, 1D, 1E, nr 2)
- projekt umowy
- projekt umowy powierzenia danych

BURMISTRZ

Marzena Podzińska