

Ogłoszenie o zamiarze zawarcia umowy
Usługi
Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów

SEKCJA I ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: GMINA STASZÓW

1.4.) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 830409749

1.5.) Adres zamawiającego:

1.5.1.) Ulica: ul. Opatowska 31

1.5.2.) Miejscowość: Staszów

1.5.3.) Kod pocztowy: 28-200

1.5.4.) Województwo: świętokrzyskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL722 - Sandomiersko-jędrzejowski

1.5.7.) Numer telefonu: 158648305

1.5.8.) Adres poczty elektronicznej: bzp@staszow.pl

1.5.9.) Adres strony internetowej zamawiającego: www.staszow.pl

1.6.) Rodzaj zamawiającego: Zamawiający publiczny - jednostka sektora finansów publicznych - jednostka samorządu terytorialnego

1.7.) Przedmiot działalności zamawiającego: Ogólne usługi publiczne

SEKCJA II – INFORMACJE PODSTAWOWE

2.1.) Nazwa zamówienia:

Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów

2.2.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-4ca2d787-9e08-11ec-80f8-1ad70aec7fa4

2.3.) Numer ogłoszenia: 2022/BZP 00077395/01

2.4.) Wersja ogłoszenia: 01

2.5.) Data ogłoszenia: 2022-03-07 12:39

2.6.) Zamówienie zostało ujęte w planie postępowań: Tak

2.7.) Numer planu postępowań w BZP: 2022/BZP 00030678/03/P

2.8.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.3.29 Zarządzanie i administrowanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Staszów

2.9.) Ogłoszenie dotyczy usług społecznych i innych szczególnych usług: Nie

2.10.) Czy zamówienie dotyczy projektu lub programu współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej: Nie

SEKCJA III – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

3.1.) Przed wszczęciem postępowania przeprowadzono konsultacje rynkowe: Nie

3.2.) Numer referencyjny: BZP.271.10.4.2022.II

3.3.) Rodzaj zamówienia

Usługi

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

3.8.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

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

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

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

Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje również administrowanie danymi osobowymi w zakresie niezbędnym dla realizacji przedmiotu zamówienia. Zamawiający na podstawie art. 28 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), odrębną umową powierzy Wykonawcy przetwarzanie danych osobowych niezbędnych do realizacji przedmiotu zamówienia.

Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących 100% własności gminy Staszów wynosi 5353,18 mkw. (110 lokali w 27 budynkach, w tym: 103 lokale mieszkalne o powierzchni 4483,76 mkw. i 7 lokali użytkowych o powierzchni 869,42 mkw.), łączna powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Staszów we Wspólnotach Mieszkaniowych wynosi 1620,92 mkw. (37 lokali w 20 budynkach), łączna powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Staszów i osób prywatnych wynosi 4196,76 mkw. (132 lokale w 25 budynkach, w tym 129 lokali mieszkalnych o powierzchni 3913,76 mkw. i 3 lokali użytkowych o powierzchni 283 mkw.), łączna powierzchnia komórek i garaży niebędących pomieszczeniami przynależnymi do lokali wynosi 429,27 mkw.

Dane dodatkowe do opisu przedmiotu zamówienia:

1. Przeglądy okresowe budynków stanowiących 100% własność gminy Staszów (27 budynków) oraz budynków stanowiących współwłasność gminy Staszów i osób prywatnych (25 budynków) na własny koszt wykonuje Wykonawca. Przegląd gazowy - 10 budynków. Przeglądy kominiarskie, dymowe i spalinowe – 52 budynków. Przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne – zakres rzeczowy konserwacji i drobnych napraw zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. 2010 nr 109 poz. 719 ze zm.) w zakresie nie stanowiącym charakteru remontowego bądź awarii tj. zapewnienie właściwego funkcjonowania kanałów wentylacyjnych i dymowych oraz zapewnienie zachowania wymogów przeciwpożarowych i BHP w budynkach.
2. Koszty materiałów zużytych do bieżącej konserwacji budynków mieszkalnych i użytkowych ponosi Wykonawca. Zakres robót konserwacyjnych do wykonania to m.in.:
 - 1) awaryjna naprawa wewnętrznej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej z wyłączeniem przebudowy, w przypadku gdy konieczna będzie ingerencja w lokale sąsiednie zakres prac i sposób rozliczenia należy ustalić z Zamawiającym,
 - 2) naprawa i konserwacja pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, wykładzin podłogowych, a także tyneków ścian i sufitów w lokalach zwolnionych przez najemcę (w ilości do 4 rocznie),
 - 3) drobne naprawy pokrywy dachowego zapewniające jego szczelność, gdy podjęte działania będą niewystarczające kolejne czynności podejmie Zamawiający,
 - 4) malowanie ścian i sufitów w lokalach zwolnionych przez najemcę (w ilości do 4 rocznie),
 - 5) opróżnienie zwolnionych lokali z rzeczy pozostawionych przez najemcę,
 - 6) wymiana w zwolnionych lokalach zużytych elementów np. kuchenek, umywalk, zlewów wraz z armaturą i niezbędnym osprzętem (w ilości do 4 rocznie).
3. Koszt opłat sądowych i komorniczych w prowadzonych sprawach, o których mowa w Katalogu zadań ponosi Wykonawca.
4. Wszystkie umowy na dostawę mediów zawiera z dostawcami Wykonawca. Wykonawca zobowiązany jest rozliczyć wszystkie media oraz zapłacić w terminie ich płatności. Wszelkie ewentualne odsetki za nieterminowe regulowanie należności za media obciążają Wykonawcę.
5. Wykonawca będzie naliczał i pobierał zgodnie z zawartymi umowami należności z tytułu czynszu wraz z należnymi odsetkami w przypadku nieterminowych wpłat.
6. Wykonawca pokrywa straty wynikłe z nienależytego wykonania przedmiotu zamówienia, a w szczególności za błędne naliczanie i rozliczanie należności związanych z zarządzaniem, jak również ich nieterminowym odprowadzaniem, chyba że nastąpiło ono wskutek działania lub zaniechania Zamawiającego.
7. Części wspólne winny być utrzymywane na bieżąco w czystości poprzez minimum jednokrotne w tygodniu ich zamiatanie i umycie posadzek i schodów. Zamawiający nie zapewnia wody i pomieszczenia magazynowego dla osób wykonujących sprzątanie części wspólnych nieruchomości. Koszt materiałów użytych do bieżącej konserwacji ponosi Wykonawca.
8. Wykonawca zobowiązany jest do utrzymania pogotowia elektrycznego, wod. – kan. c.o. i gazowego. Pogotowie techniczne zobowiązane jest do zabezpieczenia awarii po otrzymaniu wiadomości od najemcy lub odpowiednich służb (rozpoczęcie zabezpieczenia awarii nastąpi niezwłocznie lecz w czasie nie dłuższym niż 4 godziny). Pogotowie techniczne obejmuje również lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Koszt interwencji i zabezpieczenia awarii ponosi Wykonawca, a koszt usunięcia awarii obciąża Zamawiającego.
9. Koszt deratyzacji (minimum 2 razy w roku), dezynfekcji i dezynsekcji pokrywa Wykonawca.
10. Zamawiający przekaże w formie papierowej wykaz budynków wraz z danymi adresowymi, wykaz lokali wraz z ich najemcami i ilością osób uprawnionych do zamieszkania, wykaz naliczeń czynszów i opłat dodatkowych wraz z ich saldami, wykaz prowadzonych postępowań sądowych w terminie 7 dni od podpisania umowy.

11. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za jakość i terminowość wykonywania czynności objętych umową, za działania osób, za pomocą których będzie realizował umowę oraz za szkody wyrządzone Zamawiającemu i osobom trzecim, powstałe w trakcie wykonywania czynności wynikających z umowy.

12. Wykonawca zobowiązany jest do prowadzenia archiwizacji dokumentów w oparciu o odpowiednie przepisy, w tym m.in. Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. 2011. Nr 14, poz. 67).

13. Wykonawca jest zobowiązany do utworzenia na terenie miasta Staszów placówki z Punktem Obsługi Klienta, który czynny będzie 5 dni w tygodniu przez co najmniej 8 godzin każdego dnia, w tym jeden dzień od godziny 9:00 do godziny 17:00 i utrzymania tego stanu przez cały okres trwania umowy. Wykonawca najpóźniej w dniu zawarcia umowy wskaże pisemnie Zamawiającemu dni i godziny, w których placówka będzie czynna.

3.10.) Główny kod CPV: 70330000-3 - Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy

SEKCJA IV TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA

4.1.) Tryb udzielenia zamówienia/ wraz z podstawą prawną:

Zamówienie udzielane jest w trybie zamówienia z wolnej ręki na podstawie: art. 305 pkt 1 ustawy w zw. z art. 214 ust. 1 pkt 5 ustawy

4.2.) Uzasadnienie faktyczne i prawne wyboru trybu negocjacji bez ogłoszenia albo zamówienia z wolnej ręki:

Zgodnie z wymogami art. 214 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp zachodzą przesłanki udzielenia przedmiotowego zamówienia tj.: ze względu na wyjątkową sytuację niewynikającą z przyczyn leżących po stronie zamawiającego, której nie mógł przewidzieć wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia, a nie można zachować terminów określonych dla innych trybów udzielenia zamówienia. Powyższe wynika z faktu, że dotychczas przeprowadzono trzy postępowania w trybie podstawowym na ww zadanie, w których nie wyłoniono wykonawcy. C.d. w informacjach dodatkowych.

SEKCJA V ZAWARCIE UMOWY

5.1.) Wykonawca, z którym Zamawiający zamierza zawrzeć umowę:

5.1.1) Nazwa (firma) wykonawcy, któremu zamawiający zamierza udzielić zamówienia (w przypadku wykonawców ubiegających się wspólnie o udzielenie zamówienia – dotyczy pełnomocnika, o którym mowa w art. 58 ust. 2 ustawy):

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

5.1.2.) Ulica: Wojska Polskiego 3

5.1.3.) Miejscowość: Staszów

5.1.4.) Kod pocztowy: 28-200

5.1.5.) Województwo: świętokrzyskie

5.1.6.) Kraj: Polska

SEKCJA VI INFORMACJE DODATKOWE

SEKCJA IV pkt 4.4 C.d. Uzasadnienie faktyczne i prawne wyboru trybu negocjacji bez ogłoszenia albo zamówienia z wolnej ręki:

Pierwsze postępowanie (dotyczyło okresu 12 miesięcy) zostało unieważnione, gdyż nie wpłynęła żadna oferta. Drugie postępowanie (dotyczyło okresu 10 miesięcy) zostało unieważnione, gdyż cena złożonej oferty przewyższała kwotę jaką zamawiający zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, jednocześnie zamawiający nie mógł zwiększyć tej kwoty do ceny oferty najkorzystniejszej. Trzecie postępowanie (dotyczyło okresu 10 miesięcy) zostało unieważnione z uwagi na fakt, iż pierwsza złożona oferta podlegała odrzuceniu gdyż nie została podpisana, natomiast druga oferta została odrzucona ze względu na jej niezgodność z warunkami zamówienia.

Zamawiający informuje, że:

1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest: Gmina Staszów (ul. Opatowska 31, 28-200 Staszów, telefon kontaktowy: 15 864 83 05);

2) Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym mogą się Państwo kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych za pośrednictwem adresu e-mail: inspektor@cbi24.pl lub pisemnie na adres Administratora;

3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji praw oraz obowiązków wynikających z przepisów prawa (art. 6 ust. 1 lit. c RODO), w celu związanym z przedmiotowym zamówieniem oraz zawarcia umowy, a podstawą prawną ich przetwarzania jest obowiązek prawny stosowania sformalizowanych procedur udzielania zamówień spoczywający na Zamawiającym jako jednostce sektora finansów publicznych - ustawa z dnia 11 września 2019 roku - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2021 poz.1129 ze zm.) - zwana dalej ustawą Pzp;

4) Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 18 oraz art. 74 ustawy Pzp oraz podmioty którym Administrator powierzył przetwarzanie danych osobowych na podstawie umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych tj. OpenNexus Sp. z o.o. z

siedzibą w Poznaniu;

5) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 78 ustawy Pzp, przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli okres obowiązywania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały okres obowiązywania umowy; przekazane dane będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji celu, dla którego dane te zostały przekazane, a po tym czasie – w zakresie przewidzianym w przepisach powszechnie obowiązującego prawa;

6) Obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach ustawy Pzp, związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego; konsekwencje niepodania określonych danych wynikają z ustawy Pzp;

7) W odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosownie do art. 22 RODO;

8) Posiada Pani/Pan:

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:

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

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

-na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.