

Adres strony internetowej, na której Zamawiający udostępnia Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia:

[www.bip.toszek.pl](http://www.bip.toszek.pl)

---

**Toszek: Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Toszek**  
**Numer ogłoszenia: 259005 - 2013; data zamieszczenia: 02.12.2013**

**OGŁOSZENIE O ZAMÓWIENIU - usługi**

**Zamieszczanie ogłoszenia:** obowiązkowe.

**Ogłoszenie dotyczy:** zamówienia publicznego.

**SEKCJA I: ZAMAWIAJĄCY**

**I. 1) NAZWA I ADRES:** Gmina Toszek , ul. Bolesława Chrobrego 2, 44-180 Toszek, woj. śląskie, tel. 32 2378020, faks 32 2334141.

**Adres strony internetowej zamawiającego:** [www.toszek.pl](http://www.toszek.pl); [www.bip.toszek.pl](http://www.bip.toszek.pl)

**I. 2) RODZAJ ZAMAWIAJĄCEGO:** Administracja samorządowa.

**SEKCJA II: PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

**II.1) OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

**II.1.1) Nazwa nadana zamówieniu przez zamawiającego:** Zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Toszek.

**II.1.2) Rodzaj zamówienia:** usługi.

**II.1.4) Określenie przedmiotu oraz wielkości lub zakresu zamówienia:** Przedmiot zamówienia obejmuje zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy Toszek, na który składa się następujący maksymalny zakres rzeczowy zamówienia: a) lokale mieszkalne i użytkowe, stanowiące wyłączną własność Gminy Toszek lub w samoistnym posiadaniu o łącznej powierzchni 11.484,28 m<sup>2</sup>, w tym: - powierzchnia lokali mieszkalnych - 7.956,78 m<sup>2</sup>, - powierzchnia lokali użytkowych - 3.527,50 m<sup>2</sup>; b) lokale mieszkalne i użytkowe usytuowane w budynkach wspólnot mieszkaniowych o łącznej powierzchni 5.269,94 m<sup>2</sup>, w tym: - powierzchnia lokali mieszkalnych - 4.964,30 m<sup>2</sup>, - powierzchnia lokali użytkowych - 305,64 m<sup>2</sup>. Pod pojęciem zarządzania zasobem mieszkaniowym uważa się podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania, właściwej eksploatacji nieruchomości i obsługi technicznej, jak również czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm), odrębnych przepisów, w tym przepisów prawa miejscowego oraz postanowień niniejszej umowy. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia zawiera rozdz. III i załączniki do SIWZ.

**II.1.5) przewiduje się udzielenie zamówień uzupełniających:**

**Określenie przedmiotu oraz wielkości lub zakresu zamówień uzupełniających**

Zamawiający przewiduje udzielenie zamówień uzupełniających, o których mowa w art. 67 ust. 1 pkt 6 Pzp. Zamówienia zgodne z przedmiotem zamówienia podstawowego (CPV 70.33.00.00-3 Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy, CPV 70.33.10.00-0 Usługi nieruchomości mieszkalnych). Okoliczności, po których zaistnieniu będą udzielane zamówienia uzupełniające: - potrzeba wykonania usług tego samego rodzaju, np. w przypadku wyczerpania maksymalnej zakładanej ilości (zakresu) zamówienia oraz zmiany powierzchni użytkowych, w szczególności na skutek przekształceń własnościowych oraz aktualizacji pomiarów powierzchni lokali, - w trakcie lub po zakończeniu realizacji zamówienia podstawowego (w okresie 3 lat od udzielenia zamówienia podstawowego)

**II.1.6) Wspólny Słownik Zamówień (CPV):** 70.33.00.00-3, 70.33.10.00-0.

**II.1.7) Czy dopuszcza się złożenie oferty częściowej:** nie.

**II.1.8) Czy dopuszcza się złożenie oferty wariantowej:** nie.

**II.2) CZAS TRWANIA ZAMÓWIENIA LUB TERMIN WYKONANIA:** Okres w miesiącach: 24.

### **SEKCJA III: INFORMACJE O CHARAKTERZE PRAWNYM, EKONOMICZNYM, FINANSOWYM I TECHNICZNYM**

#### **III.1) WADIUM**

**Informacja na temat wadium:** Zamawiający wymaga od Wykonawców wniesienia wadium w wysokości 7.000,00 zł (słownie: siedem tysięcy złotych 00/100). Wadium może być wniesione w jednej lub kilku następujących formach: - pieniądzu, - poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym, że poręczenie kasy jest zawsze poręczeniem pieniężnym, - gwarancjach bankowych, - gwarancjach ubezpieczeniowych, - poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (Dz.U. Nr 109, poz. 1158 oraz z 2002 r. z późn. zm.). Wykonawca zobowiązany jest wnieść wadium przed upływem terminu składania ofert. Wadium wnoszone w pieniądzu należy wnieść przelewem. W przypadku wadium wnoszonego w pieniądzu, jako termin wniesienia wadium przyjęty zostaje termin uznania kwoty na rachunku Zamawiającego, tj. faktyczny wpływ środków na konto Zamawiającego, a nie termin zlecenia (dokonania) przelewu przez Wykonawcę. Nie dopuszcza się wpłaty wadium w kasie Urzędu. W przypadku wadium wnoszonego w postaci niepieniężnej - oryginał dokumentu potwierdzającego wniesienie wadium należy złożyć przed upływem terminu składania ofert w odrębnej kopercie odpowiednio opisanej (wadium, numer i nazwa postępowania) w siedzibie Zamawiającego, tj. w sekretariacie Urzędu Miejskiego w Toszku (pokój nr 19) przy ul. Bolesława Chrobrego 2, a kserokopię dokumentu poświadczoną za zgodność z oryginałem przez Wykonawcę należy załączyć do oferty

#### **III.2) ZALICZKI**

#### **III.3) WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ OPIS SPOSOBU DOKONYWANIA OCENY SPEŁNIANIA TYCH WARUNKÓW**

**III. 3.1) Uprawnienia do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa**

**nakładają obowiązek ich posiadania**

**Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku**

nie dotyczy

**III.3.2) Wiedza i doświadczenie**

**Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku**

Zamawiający uzna za spełniony w/w warunek, jeżeli Wykonawca wykaże, że w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, należycie wykonał lub wykonuje co najmniej jedną usługę w zakresie zarządzania (administrowania) nieruchomościami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 12.000 m<sup>2</sup>

**III.3.3) Potencjał techniczny**

**Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku**

nie dotyczy

**III.3.4) Osoby zdolne do wykonania zamówienia**

**Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku**

Zamawiający uzna za spełniony w/w warunek, jeżeli Wykonawca wykaże, że dysponuje (będzie dysponował na podstawie pisemnego zobowiązania innych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów) osobą zdolną do wykonania zamówienia, tj. przynajmniej jedną osobą posiadającą licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami, wydaną na podstawie przepisów ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) oraz co najmniej 3-letnie doświadczenie w zakresie zarządzania nieruchomościami

**III.3.5) Sytuacja ekonomiczna i finansowa**

**Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku**

Zamawiający uzna za spełniony w/w warunek, jeżeli Wykonawca wykaże, że posiada opłacone ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z przedmiotem zamówienia na sumę ubezpieczenia co najmniej 150.000,00 zł

**III.4) INFORMACJA O OŚWIADCZENIACH LUB DOKUMENTACH, JAKIE MAJĄ DOSTARCZYĆ WYKONAWCY W CELU POTWIERDZENIA SPEŁNIANIA WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ NIEPODLEGANIA WYKLUCZENIU NA PODSTAWIE ART. 24 UST. 1 USTAWY**

**III.4.1) W zakresie wykazania spełniania przez wykonawcę warunków, o których mowa w art. 22 ust. 1 ustawy, oprócz oświadczenia o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu należy przedłożyć:**

- wykaz wykonanych, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych również wykonywanych, głównych dostaw lub usług, w okresie ostatnich trzech 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, czy zostały wykonane lub są

wykonywane należycie;

- określenie dostaw lub usług, których dotyczy obowiązek wskazania przez wykonawcę w wykazie lub złożenia poświadczeń, w tym informacja o dostawach lub usługach niewykonanych lub wykonanych nienależycie

Pod pojęciem głównych usług Zamawiający rozumie usługi zarządzania (administrowania) nieruchomościami mieszkalnymi, w zakresie niezbędnym do wykazania spełniania warunku wymaganego przez Zamawiającego. W wykazie wystarczy zatem wykazać i przedłożyć dowody wykonania/wykonywania usług w liczbie i zakresie wystarczającym do wykazania spełniania warunku wiedzy i doświadczenia, opisanego przez Zamawiającego;

- wykaz osób, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, w szczególności odpowiedzialnych za świadczenie usług, kontrolę jakości lub kierowanie robotami budowlanymi, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, doświadczenia i wykształcenia niezbędnych do wykonania zamówienia, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności, oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami;
- opłaconą polisę, a w przypadku jej braku, inny dokument potwierdzający, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia.

#### **III.4.2) W zakresie potwierdzenia niepodlegania wykluczeniu na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy, należy przedłożyć:**

- oświadczenie o braku podstaw do wykluczenia;
- aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji, w celu wykazania braku podstaw do wykluczenia w oparciu o art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo składania ofert;
- aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków, lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo składania ofert;
- aktualne zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, że wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenia zdrowotne i społeczne, lub potwierdzenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji

właściwego organu - wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo składania ofert;

#### **III.4.3) Dokumenty podmiotów zagranicznych**

**Jeżeli wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przedkłada:**

**III.4.3.1) dokument wystawiony w kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania potwierdzający, że:**

- nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości - wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo składania ofert;
- nie zalega z uiszczaniem podatków, opłat, składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne albo że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawiony nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo składania ofert;

#### **III.4.4) Dokumenty dotyczące przynależności do tej samej grupy kapitałowej**

- lista podmiotów należących do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów albo informacji o tym, że nie należy do grupy kapitałowej;

#### **III.6) INNE DOKUMENTY**

##### **Inne dokumenty niewymienione w pkt III.4) albo w pkt III.5)**

Wykonawca może polegać na wiedzy i doświadczeniu, potencjale technicznym, osobach zdolnych do wykonania zamówienia lub zdolnościach finansowych innych podmiotów, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nimi stosunków. Wykonawca w takiej sytuacji zobowiązany jest udowodnić Zamawiającemu, iż będzie dysponował zasobami niezbędnymi do realizacji zamówienia, w szczególności przedstawiając w tym celu pisemne zobowiązanie tych podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na okres korzystania z nich przy wykonywaniu zamówienia. Jeżeli Wykonawca, wykazując spełnianie warunków udziału w postępowaniu polega na zasobach innych podmiotów na zasadach określonych w art. 26 ust. 2b Pzp, Zamawiający, w celu oceny, czy Wykonawca będzie dysponował zasobami innych podmiotów w stopniu niezbędnym dla należytego wykonania zamówienia oraz oceny, czy stosunek łączący Wykonawcę z tymi podmiotami gwarantuje rzeczywisty dostęp do ich zasobów, może żądać dokumentów dotyczących w szczególności: a) zakresu dostępnych Wykonawcy zasobów innego podmiotu, b) sposobu wykorzystania zasobów innego podmiotu, przez Wykonawcę, przy wykonywaniu zamówienia, c) charakteru stosunku jaki będzie łączył Wykonawcę z innym podmiotem, d) zakresu i okresu udziału innego podmiotu przy wykonywaniu zamówienia. Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie zamówienia. Wykonawcy, którzy wspólnie ubiegają się o udzielenie zamówienia ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o

udzielenie zamówienia albo do reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia publicznego zobowiązani są przedłożyć Zamawiającemu przed zawarciem umowy w sprawie zamówienia publicznego, pełnomocnictwo do jej zawarcia oraz umowę regulującą współpracę tych podmiotów, jeżeli nie zostały one dołączone do oferty. Umowa regulująca współpracę Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia winna określać co najmniej: a) lidera, b) wzajemne zobowiązania Wykonawców, c) części zamówienia, które będą realizowane przez poszczególnych Wykonawców, d) solidarną odpowiedzialność Wykonawców za należyte wykonanie zamówienia. Przed podpisaniem umowy wspólnicy prowadzący działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej przedkładają Zamawiającemu umowę spółki. W celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu każdy z Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie musi wykazać brak podstaw do wykluczenia w okolicznościach, o których mowa w art. 24 ust. 1 Pzp. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o zamówienie muszą wykazać, iż łącznie spełniają warunki udziału w postępowaniu określone w art. 22 ust. 1 Pzp

## **SEKCJA IV: PROCEDURA**

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

**IV.1.1) Tryb udzielenia zamówienia:** przetarg nieograniczony.

### **IV.2) KRYTERIA OCENY OFERT**

**IV.2.1) Kryteria oceny ofert:** najniższa cena.

### **IV.3) ZMIANA UMOWY**

**przewiduje się istotne zmiany postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy:**

#### **Dopuszczalne zmiany postanowień umowy oraz określenie warunków zmian**

Zamawiający przewiduje możliwość wprowadzenia istotnych zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy na warunkach jak niżej i w przypadku: - wystąpienia siły wyższej oznaczającej wydarzenie zewnętrzne, nieprzewidywalne, niemożliwe do zapobieżenia i poza kontrolą Stron umowy, występujące po podpisaniu umowy, a powodujące niemożliwość wywiązania się z umowy w jej obecnym brzmieniu, - zmiany w danych Wykonawcy lub Zamawiającego wynikających z dokumentów rejestrowych, - zmiany obowiązujących przepisów prawnych, jeżeli w wyniku tych zmian konieczne będzie dostosowanie treści umowy do aktualnego stanu prawnego, - ustawowej zmiany stawki podatku VAT, której zastosowanie nie będzie skutkowało zmianą poszczególnych cen jednostkowych brutto umowy, - wprowadzenia, usunięcia lub zmiany Podwykonawców realizujących powierzoną im przez Wykonawcę część przedmiotu zamówienia - w uzasadnionych przypadkach za pisemną zgodą Zamawiającego, - zmiany sposobu i formy zapłaty wynagrodzenia - w uzasadnionych przypadkach za pisemną zgodą Zamawiającego, - zmiany osoby pełniącej funkcję zarządcy nieruchomości (kluczowego personelu Wykonawcy) - w uzasadnionych przypadkach za pisemną zgodą Zamawiającego i tylko pod warunkiem posiadania przez tę osobę wymaganych w SIWZ kwalifikacji i doświadczenia

### **IV.4) INFORMACJE ADMINISTRACYJNE**

**IV.4.1) Adres strony internetowej, na której jest dostępna specyfikacja istotnych warunków zamówienia:**

www.bip.toszek.pl

**Specyfikację istotnych warunków zamówienia można uzyskać pod adresem:** Urząd Miejski w Toszku, Referat Zamówień Publicznych, Rozwoju i Promocji Gminy, ul. Bolesława Chrobrego 2, 44-180 Toszek, pokój nr 27, tel. (32) 237-80-22,30 za opłatą 26,00 PLN.

**IV.4.4) Termin składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu lub ofert:** 10.12.2013 godzina 09:00, miejsce: Urząd Miejski w Toszku, ul. Bolesława Chrobrego 2, 44-180 Toszek, sekretariat - pokój nr 19 (I piętro).

**IV.4.5) Termin związania ofertą:** okres w dniach: 30 (od ostatecznego terminu składania ofert).

**IV.4.17) Czy przewiduje się unieważnienie postępowania o udzielenie zamówienia, w przypadku nieprzyznania środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej oraz niepodlegających zwrotowi środków z pomocy udzielonej przez państwa członkowskie Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA), które miały być przeznaczone na sfinansowanie całości lub części zamówienia:** nie