OGŁOSZENIE O UDZIELENIU ZAMÓWIENIA - Usługi

**Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Wschowa w okresie od 01 stycznia 2016r. do 29 lutego 2016r.**

**Numer ogłoszenia w BZP: 3360 - 2016;**

**data zamieszczenia w BZP: 05.01.2016**

**Zamieszczanie ogłoszenia:** obowiązkowe.

**Ogłoszenie dotyczy:** zamówienia publicznego.

**Czy zamówienie było przedmiotem ogłoszenia w Biuletynie Zamówień Publicznych:** nie.

**Czy w Biuletynie Zamówień Publicznych zostało zamieszczone ogłoszenie o zmianie ogłoszenia:** nie.

**SEKCJA I: ZAMAWIAJĄCY**

**I. 1) NAZWA I ADRES:** Burmistrz Miasta i Gminy Wschowa, Rynek 1, 67-400 Wschowa, woj. lubuskie, tel. 65 5408600, faks 65 5401340.

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

**SEKCJA II: PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

**II.1) Nazwa nadana zamówieniu przez zamawiającego:** Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Wschowa w okresie od 01 stycznia 2016r. do 29 lutego 2016r.

**II.2) Rodzaj zamówienia:** Usługi.

**II.3) Określenie przedmiotu zamówienia:** 1.Przedmiotem zamówienia jest zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Wschowa w okresie od 01.01.2016r. do 29.02.2016r. 2.Oznaczenie wg Wspólnego Słownika Zamówień CPV: 70330000-3. 3.Przedmiot zamówienia podzielono na dwa zadania: ZADANIE NR 1 3.1. zarządzanie nieruchomościami budynkowymi i lokalowymi stanowiącymi odrębną od gruntu własność Gminy Wschowa (dalej Gmina), określonymi szczegółowo w Załączniku nr 1 do zaproszenia, na które składa się 51 budynków komunalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, polegające na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość. 3.1.1.Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych wynosi 5707,22 m2, w tym: a) 99 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 4326,25 m2; b)16 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 1380,97 m2 - zgodnie z załącznikiem nr 1 do zaproszenia. 3.1.2.Przedmiot zamówienia obejmuje również: a) 142 garaże o łącznej powierzchni użytkowej 2157,84 m2 - zgodnie z załącznikiem nr 3 do zaproszenia; b) 77 komórek o łącznej powierzchni użytkowej 776,51 m2 - zgodnie z załącznikiem nr 4 do zaproszenia. 3.1.3.Liczba lokali objętych zamówieniem, wyszczególnionych w Załączniku nr 1,3,4 do zaproszenia, będzie ulegać zmianie przy każdorazowej sprzedaży lokalu mieszkalnego lub użytkowego będącego własnością Gminy Wschowa lub też nabycia kolejnych lokali w zasoby Gminy. 3.1.4. Do podstawowych obowiązków Zarządcy będzie należało: 3.1.4.1.Zarządzanie lokalami i budynkami Gminy Wschowa, w szczególności: 1)naliczanie czynszów oraz opłat eksploatacyjnych i nadzór nad realizowaniem przez najemców umów najmu, 2)bieżące gospodarowanie zarządzanymi budynkami i lokalami wraz z ich pomieszczeniami przynależnymi, 3)zgłaszanie informacji o zwalnianych lokalach, 4)potwierdzanie wniosków, druków dotyczących zajmowanego przez najemcę lokalu, 5)nadzorowanie utrzymania czystości nieruchomości, 6)sprawdzanie i analizowanie faktur za media i usługi świadczone przez podmioty trzecie, 7)zgłaszanie napraw konserwacyjnych i kontrola ich realizacji, 8)zabezpieczanie przed włamaniem i kradzieżą obiektów zwalnianych w zakresie uzgodnionym z Gminą w poszczególnych przypadkach, na koszt Gminy, 9)dwukrotne przeprowadzenie deratyzacji (marzec, październik) na koszt Zarządcy, 10)wystawianie faktur za usługi Zarządcy, 11)sporządzanie sprawozdawczości wymaganej w danym roku przez Główny Urząd Statystyczny w zakresie objętym umową. 3.1.4.2. Obsługa techniczno- eksploatacyjna: 1)dokonywanie przeglądów technicznych budynków przewidzianych prawem budowlanym. 2) przedstawianie właścicielowi budynków potrzeb remontowych budynków, 3)przygotowywanie i przedstawianie do zaakceptowania przez Gminę planów remontów koniecznych do podjęcia ze względu na wydane orzeczenia i ekspertyzy, ogólny stan techniczny oraz uzasadnione wnioski najemców do 15-go dnia każdego miesiąca na miesiąc następny, 4)podejmowanie działań w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego budynków: prace konserwacyjne, remontowe, modernizacyjne po uzyskaniu akceptacji Gminy oraz usuwanie awarii i ich skutków w lokalach mieszkalnych i użytkowych, które obciążają Właściciela lokalu/ Gminę, na jej koszt; 5)organizowanie i nadzór nad przeprowadzanymi remontami w lokalach nie zasiedlonych w zakresie określonym przez Gminę, 6)sporządzanie kosztorysów prac budowlanych, o których mowa w pkt.3 i 4. 7)przygotowywanie zapytań o cenę na wykonanie dokumentacji technicznej oraz robót budowlanych zleconych przez Gminę w terminie 7 dni od dnia otrzymania zlecenia, 8)zlecanie opracowania dokumentacji technicznych, uzyskiwanie wszelkich uzgodnień potrzebnych do rozpoczęcia robót budowlanych - zgodnie z Prawem budowlanym i rozporządzeniami wykonawczymi, na podstawie pisemnego upoważnienia Gminy do zawarcia umowy wraz z określeniem wartości przedmiotu umowy. Koszt wykonania dokumentacji pokrywa Gmina, 9)zawieranie umów na roboty budowlane na podstawie pisemnego upoważnienia Gminy do zawarcia umowy wraz z określeniem wartości przedmiotu umowy. Koszt wykonania robót pokrywa Gmina, 10)likwidacja z przedstawicielami firm ubezpieczeniowych szkód powstałych w lokalach, 11)rozpatrywanie i załatwianie korespondencji i realizacja wniosków Gminy i najemców, 12)fakturowanie wykonywanych prac, 13)rozliczanie wykonanych remontów lokali i usuniętych awarii wg procedury określonej w § 13 projektu umowy. 14)dopilnowanie by najemcy i dzierżawcy zarządzanych lokali i budynków prowadzili swoją działalność w sposób nieutrudniający działalności innym najemcom i dzierżawcom, 15)prowadzenie książki obiektu budowlanego dla poszczególnych budynków wraz z dokumentacją wszelkich remontów wykonywanych w poszczególnych lokalach. ZADANIE 2 3.2. Administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi wraz z pomieszczeniami przynależnymi znajdującymi się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy i osób fizycznych (dalej: Wspólnot mieszkaniowych) określonymi szczegółowo w Załączniku nr 2 do zaproszenia. 3.2.1 Zamówieniem objętych jest 577 lokali o łącznej powierzchni 27354,63 m2, w tym: a) 548 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 25918,85 m2; b) 29 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 1435,78 m2. 3.2.2.Liczba lokali objętych zamówieniem wyszczególnionych w Załączniku nr 2 do zaproszenia będzie ulegać zmianie przy każdorazowej sprzedaży lokalu mieszkalnego lub użytkowego będącego własnością Gminy Wschowa lub też nabycia kolejnych lokali w zasoby Gminy. 3.2.3.Zakres rzeczowy przedmiotu zamówienia obejmuje administrowanie lokalami w sposób, który zapewni prawidłowe i zgodne z prawem ich funkcjonowanie, w szczególności: 1)naliczanie, pobieranie i przekazywanie na rzecz Gminy Wschowa czynszów opłat eksploatacyjnych oraz nadzór nad realizowaniem przez najemców umów najmu; 2)rozliczanie wykonanych remontów lokali i usuniętych awarii wg procedury określonej w § 13 projektu umowy. 3)przygotowywanie i przedstawianie do zaakceptowania przez Gminę planów remontów koniecznych do podjęcia ze względu na wydane orzeczenia i ekspertyzy, ogólny stan techniczny oraz uzasadnione wnioski najemców do 15-go dnia każdego miesiąca na miesiąc następny, 4)podejmowanie działań w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego administrowanych lokali: prace konserwacyjne, remontowe, modernizacyjne po uzyskaniu akceptacji Gminy oraz usuwanie awarii i ich skutków w lokalach mieszkalnych i użytkowych, które obciążają Właściciela lokalu/ Gminę, na jej koszt; 5)organizowanie i nadzór nad przeprowadzanymi remontami w lokalach nie zasiedlonych w zakresie określonym przez Gminę, 6) sporządzanie kosztorysów prac budowlanych, o których mowa w pkt.3 i 4. 7)przygotowywanie zapytań o cenę na wykonanie dokumentacji technicznej oraz robót budowlanych zleconych przez Gminę w terminie 7 dni od dnia otrzymania zlecenia, 8)zlecanie opracowania dokumentacji technicznych, uzyskiwanie wszelkich uzgodnień potrzebnych do rozpoczęcia robót budowlanych - zgodnie z Prawem budowlanym i rozporządzeniami wykonawczymi, na podstawie pisemnego upoważnienia Gminy do zawarcia umowy wraz z określeniem wartości przedmiotu umowy. Koszt wykonania dokumentacji pokrywa Gmina, 9)zawieranie umów na roboty budowlane na podstawie pisemnego upoważnienia Gminy do zawarcia umowy wraz z określeniem wartości przedmiotu umowy. Koszt wykonania robót pokrywa Gmina, 10)likwidacja z przedstawicielami firm ubezpieczeniowych szkód powstałych w lokalach, 11)rozpatrywanie i załatwianie korespondencji i realizacja wniosków Gminy i najemców, 12)fakturowanie wykonywanych prac, 13)rozliczanie wykonanych remontów lokali i usuniętych awarii wg procedury określonej w § 13 projektu umowy. 14)dopilnowanie by najemcy i dzierżawcy administrowanych lokali prowadzili swoją działalność w sposób nieutrudniający działalności innym najemcom i dzierżawcom, 3.3.Przedstawiciel Gminy ma prawo do dokonywania w siedzibie Zarządcy (Biuro Obsługi Klienta we Wschowie) czynności wynikających z nadzoru i kontroli w zakresie naliczania należności. W związku z powyższym wszelka dokumentacja związana z realizacją umowy winna być dostępna na każde żądanie przedstawiciela Gminy w Biurze Obsługi Klienta we Wschowie. 3.4. Przedstawiciel Zarządcy, co najmniej raz w m-u styczniu 2016r. będzie obecny w siedzibie Gminy celem dokonania wzajemnych uzgodnień oraz omówienia istotnych zagadnień związanych z realizacją przedmiotu zamówienia. CZĘŚĆ WSPÓLNA DLA ZADANIA NR 1 i ZADANIA NR 2 4.ROZLICZENIE FINANSOWE 4.1. Rozliczenie finansowe, w ramach realizacji przedmiotu zamówienia, obejmuje: 1)dokonywanie rozliczeń z najemcami i/lub dzierżawcami zarządzanych lokali mieszkalnych i użytkowych wynikających ze stawek czynszu oraz opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokali, 2)wystawianie faktur w imieniu Gminy - za najem nieruchomości stanowiących własność Gminy (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, komórki) obejmujących cały przypis należności, 3)bieżące prowadzenie na kontach ksiąg pomocniczych prawidłowej ewidencji przypisów, odpisów, wpłat, wpłat komorniczych, zwrotów i zaliczeń nadpłat dla lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym rejestru dla potrzeb ustalania rozliczeń z tytułu podatku VAT, 4)zatrzymywanie naliczania odsetek od należnych Gminie środków pieniężnych objętych niniejszą umową w przypadkach określonych w Uchwale nr VII/54/11Rady Miejskiej we Wschowie z dnia 24 marca 2011roku w sprawie: określenia szczegółowych zasad, sposobu i trybu udzielania ulg w spłacie należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny, warunków dopuszczalności pomocy publicznej w przypadkach, w których ulga stanowić będzie pomoc publiczną oraz wskazanie organu i osób uprawnionych do udzielania tych ulg po przekazaniu przez Gminę stosownego porozumienia, 5)dokonywanie ostatecznych rozliczeń w związku z zakończeniem indywidualnych stosunków najmu lub dzierżawy, 6)dokonywanie rozliczeń związanych z dodatkami mieszkaniowymi przekazywanymi przez Gminę, 7)Zarządca jest zobowiązany przekazywać Gminie miesięczne rozliczenie przychodów i umorzeń, odrębnie dla każdej nieruchomości wraz z dokumentacją w zakresie podatku od towarów i usług - do 8-go dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni, 7)przez miesięczne rozliczenie przychodów odrębnie dla każdej nieruchomości wraz z dokumentacją w zakresie podatku od towarów i usług rozumie się: a)Rejestr sprzedaży określony w załączniku nr 5 do zaproszenia, zgodnie z Instrukcją sporządzania rejestru sprzedaży (załącznik nr 5A do zaproszenia), b)Zbiorczy rejestr sprzedaży określony w załączniku nr 6 do zaproszenia, zgodnie z Instrukcją sporządzania Zbiorczego rejestru sprzedaży (załącznik nr 6A do zaproszenia), c)Miesięczne rozliczenie wpływów określone w załączniku Nr 7 do zaproszenia, zgodnie z Instrukcją sporządzania rozliczenia miesięcznego (załącznik nr 7A do zaproszenia). 8)Gmina oświadcza, że prowadzi odrębny rachunek bankowy w Banku Spółdzielczym we Wschowie nr 60 8669 0001 2011 0008 7258 0017 do realizacji wszelkich należności Gminy wynikających z niniejszej umowy. 9)Gmina udostępni Zarządcy dostęp do rachunku bankowego, o którym mowa w ppkt.9), w zakresie niezbędnym do realizacji niniejszej umowy. 5.POZOSTAŁE WARUNKI OGÓLNE: 5.1.Zarządca winien uruchomić na terenie miasta Wschowy, nie później niż z dniem 01 stycznia 2016 r. odpowiednio wyposażone Biuro Obsługi Klienta, we własnym zakresie i na własny koszt, działające przez cały okres realizacji zamówienia. Pomieszczenie to musi posiadać swobodny dostęp dla osób niepełnosprawnych. Biuro czynne będzie we wszystkie dni powszednie (od poniedziałku do piątku) przez cały okres realizacji zamówienia, nie krócej niż przez 8 godzin dziennie, oraz powinno być wyposażone w:niezbędny sprzęt komputerowy, odpowiednie oprogramowanie, na które Wykonawca posiada ważną licencję, gwarantujące realizację zadania nr 1 (Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości) i zadania nr 2 (Administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi) oraz rozliczenie finansowe (pkt 4), o których mowa powyżej, czynną linię telefoniczną; faks czynny całą dobę; łączność internetową; co najmniej jeden numer telefonu czynny całą dobę dla nagłych zdarzeń alarmowych. 5.2.Wykonawca oraz osoby, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia po stronie Wykonawcy muszą spełniać wymogi dotyczące posiadania pełnej zdolności do czynności prawnych i niekaralności. 5.3.Zarządca winien nie później niż z dniem 01 stycznia 2016 r. dysponować całodobowym pogotowiem technicznym świadczącym usługi w zakresie zabezpieczania i usuwania awarii w instalacjach wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, gazowych, elektrycznych i innych niecierpiących zwłoki zagrażających życiu lub mieniu również w dni wolne od pracy i święta, na warunkach określonych w załączniku nr 8 do SIWZ. 5.4.Zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomością zgodnie z art. 186 ust.3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. 2015 poz. 1774 z późn. zm.), w kwocie nie mniejszej niż równowartość w złotych 50.000 euro w odniesieniu do jednego zdarzenia oraz do wszystkich zdarzeń w okresie ubezpieczenia nie dłuższym niż 12 miesięcy, których skutki są objęte umową ubezpieczenia OC (przy zastosowaniu kursu średniego euro, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia OC została zawarta)..

**II.4) Wspólny Słownik Zamówień (CPV):** 70.33.00.00-3.

**SEKCJA III: PROCEDURA**

**III.1) TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA:** Zamówienie z wolnej ręki

**III.2) INFORMACJE ADMINISTRACYJNE**

* **Zamówienie dotyczy projektu/programu finansowanego ze środków Unii Europejskiej:** nie

**SEKCJA IV: UDZIELENIE ZAMÓWIENIA**

**IV.1) DATA UDZIELENIA ZAMÓWIENIA:** 31.12.2015 (ogł. o zmianie ogłoszenia 3444-2016)

**IV.2) LICZBA OTRZYMANYCH OFERT:** 1.

**IV.3) LICZBA ODRZUCONYCH OFERT:** 0.

**IV.4) NAZWA I ADRES WYKONAWCY, KTÓREMU UDZIELONO ZAMÓWIENIA:**

* Spółka Komunalna Wschowa Sp. z o .o., Wschowa, 67-400 ul. Daszyńskiego 10, kraj/woj. lubuskie.

**IV.5) Szacunkowa wartość zamówienia** *(bez VAT)*: 18856,95 PLN.

**IV.6) INFORMACJA O CENIE WYBRANEJ OFERTY ORAZ O OFERTACH Z NAJNIŻSZĄ I NAJWYŻSZĄ CENĄ**

* **Cena wybranej oferty:** 19830,93
* **Oferta z najniższą ceną:** 19830,93 **/ Oferta z najwyższą ceną:** 19830,93
* **Waluta:** PLN .

**ZAŁĄCZNIK I**

**Uzasadnienie udzielenia zamówienia w trybie negocjacji bez ogłoszenia, zamówienia z wolnej ręki albo zapytania o cenę**

* **1. Podstawa prawna**

Postępowanie prowadzone jest w trybie zamówienie z wolnej ręki na podstawie art. 67 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. - Prawo zamówień publicznych.

* **2. Uzasadnienia wyboru trybu**

Należy podać uzasadnienie faktyczne i prawne wyboru trybu oraz wyjaśnić, dlaczego udzielenie zamówienia jest zgodne z przepisami.

Przedmiot zamówienia uzupełniającego spełnia przesłanki określone w art. 67 ust.1 pkt 3 ustawy: Ze względu na wyjątkową sytuację niewynikającą z przyczyn leżących po stronie zamawiającego, której nie mógł on przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia, a nie można zachować terminów określonych dla innych trybów udzielenia zamówienia.

 ***Burmistrz Miasta i Gminy***

 ***/-/ Danuta Patalas***