

## Ogłoszenie o zamówieniu

### 1. Nazwa i adres zamawiającego:

1. Zamawiającym jest: **Gmina Miejska Kętrzyn**
2. Adres: **11-400 Kętrzyn, ul. Wojska Polskiego 11**
3. Telefon: **+48 89 752 05 20, fax +48 89 752 05 31**
4. Godziny urzędowania: **w poniedziałki od 8<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup>, od wtorku do piątku od 7<sup>30</sup> do 15<sup>30</sup>**
5. NIP: **742-205-13-31**

### 2. Tryb udzielenia zamówienia:

Postępowanie o udzielenie zamówienia Nr **SO.341/57(ZK)/08** prowadzone jest w trybie **przetargu nieograniczonego poniżej 206.000 euro** z zachowaniem zasad określonych w ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (t. j. Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 ze zm.), zwaną dalej ustawą.

### 3. Adres strony internetowej, na której zamieszczona będzie specyfikacja istotnych warunków zamówienia

[www.ketrzyn.com.pl](http://www.ketrzyn.com.pl)

### 4. Określenie przedmiotu oraz wielkości lub zakresu zamówienia, z podaniem informacji o możliwości składania ofert częściowych

1. Nazwa przedmiotu zamówienia:  
**„Usługa zarządzania nieruchomościami Gminy Miejskiej Kętrzyn”**
2. Nazwa i kod przedmiotu zamówienia według Wspólnego Słownika Zamówień:  
**Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy – CPV 70330000-3**
3. Przedmiot zamówienia obejmuje:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Zamawiającego bądź oddanymi mu do dyspozycji na podstawie innego tytułu – w rozumieniu art. 185 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), w szczególności:
    - a) budynkami komunalnymi:
      - mieszkalnymi,
      - użytkowymi i gospodarczymi, w tym garażami,
    - b) lokalami komunalnymi położonymi w budynkach komunalnych oraz we wspólnotach mieszkaniowych z udziałem zamawiającego:
      - mieszkalnymi,
      - użytkowymi i gospodarczymi, w tym garażami,
    - c) komunalnymi nieruchomościami gruntowymi przyległymi do budynków komunalnych oraz budynków wspólnot mieszkaniowych,
  - 2) utrzymanie czystości we wskazanych przez Zamawiającego nieruchomościach:
    - a) wewnątrz budynków komunalnych (klatki schodowe, piwnice, strychy itp.),
    - b) na dojeźdżach do budynków komunalnych (chodniki i wejścia),
    - c) we wskazanych przez Zamawiającego lokalach użytkowych.

4. Szczegółowy zakres zamówienia zawiera załącznik nr 3 do SIWZ – Wzór umowy.
5. Szczegółowy wykaz nieruchomości Gminy Miejskiej Kętrzyn przeznaczonych do oddania w zarządzenie zawiera załącznik nr 1 do załącznika nr 3 do SIWZ – Wzór umowy.
6. Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych.

#### **5. Informacja o możliwości złożenia oferty wariantowej**

Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert wariantowych.

#### **6. Termin wykonania zamówienia:**

Od 1 stycznia 2009 roku do 31 grudnia 2010 roku.

#### **7. Opis warunków udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełnienia tych warunków:**

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy nie wykluczeni na podstawie art. 24 ust. 1 i 2 oraz spełniający warunki zawarte w art. 22 ust 1 ustawy – Prawo zamówień publicznych, którzy:
  - 1) prowadzą działalność gospodarczą w zakresie zgodnym z przedmiotem zamówienia,
  - 2) posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie oraz dysponują potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania zamówienia:
    - a) dysponują i zobowiążą się dysponować – w okresie, na który udzielone będzie zamówienie – osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, w tym:
      - co najmniej jedną osobą posiadającą ważną licencję zawodową zarządcy nieruchomości, nadaną w trybie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami,
      - co najmniej dwiema osobami posiadającymi uprawnienia budowlane w zakresie kierowania budową lub innymi robotami budowlanymi w specjalności co najmniej konstrukcyjno-budowlanej,
    - b) posiadają na terenie miasta Kętrzyn – ewentualnie są w stanie zorganizować i uruchomić na koszt Wykonawcy z chwilą rozpoczęcia wykonywania zamówienia – biuro obsługi najemców czynne w dni robocze od poniedziałku do piątku w godzinach od 7:00 do 15:00, wraz ze stanowiskiem umożliwiającym dokonywanie wpłat przez najemców i inne osoby korzystające z lokali czynnym w godzinach pracy biura, a w poniedziałki od 9:00 do 17:00 (stanowisko to nie jest wymagane, gdy Wykonawca zawrze z bankiem lub innym podmiotem gospodarczym – w swoim imieniu i na swój koszt – umowę o nieodpłatne przyjmowanie wpłat od najemców i innych osób korzystających z lokali Zamawiającego); biuro powinno być wyposażone w najmniej jedną stacjonarną linię telefoniczną w celu umożliwienia kontaktu najemcom i innym osobom korzystającym z lokali; Wykonawca powinien zapewnić możliwość telefonicznego zgłaszania awarii, także poza godzinami pracy biura (awarie elektryczne w godz. od 7:00 do 22:00, hydrauliczne całodobowo),
    - c) z należyłą starannością zrealizowali (lub realizują) w okresie ostatnich 3 lat przed dniem wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, usługę trwającą przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy i obejmującą zarządzanie budynkami i lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 50.000 m<sup>2</sup>,
  - 3) są ubezpieczeni od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż równowartość w złotych kwoty 150.000 euro,
  - 4) znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia.
2. Opis sposobu dokonywania oceny spełnienia warunków – zamawiający dokona oceny spełnienia w/w warunków zgodnie z formułą „spełnia – nie spełnia” w oparciu o informacje zawarte w dokumentach i oświadczeniach dostarczonych przez Wykonawcę. Z treści załączonych dokumentów i oświadczeń w sposób jednoznaczny musi wynikać spełnienie przez wykonawcę wymaganych wa-

runków.

### **8. Wykaz oświadczeń i dokumentów, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu:**

1. W celu potwierdzenia posiadania uprawnień do wykonywania określonej działalności lub czynności oraz niepodlegania wykluczeniu z postępowania na podstawie art. 24 ustawy Prawo zamówień publicznych, należy dołączyć do oferty:
  - 1) oświadczenie zgodne z art. 22 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych (na formularzu oferty – załączniku nr 1 do SIWZ),
  - 2) aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej, wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert,
  - 3) aktualne zaświadczenia właściwego naczelnika urzędu skarbowego oraz właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzających odpowiednio, że wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków, opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne, lub zaświadczeń, 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 ofert,
  - 4) aktualną informację z Krajowego Rejestru Karnego albo równoważne zaświadczenie właściwego organu sądowego lub administracyjnego kraju pochodzenia osoby w zakresie określonym w art. 24 ust. 1 pkt 4—8 ustawy – Prawo zamówień publicznych (dotyczy wszystkich urzędujących członków władz osób prawnych będących Wykonawcami, a w przypadku gdy ofertę składa kilka podmiotów działających wspólnie dotyczy to każdego z nich) oraz art. 24 ust. 1 pkt 9 ustawy – Prawo zamówień publicznych (dotyczy wszystkich osób prawnych będących Wykonawcami, a w przypadku gdy ofertę składa kilka podmiotów działających wspólnie dotyczy to każdego z nich), wystawioną nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.
2. W celu potwierdzenia warunku posiadania niezbędnej wiedzy i doświadczenia oraz dysponowania potencjałem technicznym i osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, należy dołączyć do oferty:
  - 1) wykaz wykonanych, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych również wykonywanych, w okresie ostatnich trzech lat przed dniem wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy — w tym okresie, usług, z których co najmniej jedna polega na zarządzaniu przez okres co najmniej 12 kolejnych miesięcy budynkami i lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 50.000 m<sup>2</sup>, z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i odbiorców, oraz załączenia dokumentów potwierdzających, że te usługi zostały wykonane należycie (np. listy referencyjne) – sporządzony według wzoru określonego w załączniku nr 4 do SIWZ – Wykaz usług,
  - 2) wykaz niezbędnych do wykonania zamówienia narzędzi i urządzeń, jakimi dysponuje wykonawca,
  - 3) informację na temat przeciętnej liczby zatrudnionych pracowników w okresie ostatnich trzech lat, a w przypadku gdy okres prowadzenia działalności jest krótszy — w tym okresie,
  - 4) wykaz osób i podmiotów, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, wraz z informacją na temat ich kwalifikacji zawodowych, doświadczenia i wykształcenia, niezbędnych do wykonania zamówienia, a także zakresu wykonywanych przez nich czynności,
  - 5) dokumenty stwierdzające, że osoby, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, posiadają wymagane uprawnienia, o których mowa w punkcie 7 ust. 1 ppkt 2 lit. a ogłoszenia,
  - 6) oświadczenie wykonawcy, iż z dniem podpisania umowy o udzielenie zamówienia Wykonawca będzie dysponował nieruchomością, w której w okresie trwania umowy o udzielenie zamówienia zlokalizowane będzie biuro obsługi najemców.

3. W celu potwierdzenia warunku znajdowania się przez wykonawcę w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia należy dołączyć do oferty:
  - 1) informację banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, w których wykonawca posiada rachunek, potwierdzającą zdolność kredytową, wystawioną nie wcześniej niż trzy miesiące przed upływem terminu składania ofert,
  - 2) polisę lub inny dokument potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności – na sumę gwarancyjną nie mniejszą niż równowartość w złotych kwoty 150.000 euro.

#### **9. Wymagania dotyczące wadium:**

1. Wykonawca zobowiązany jest do wniesienia wadium o wartości 10 000,00 zł (dziesięć tysięcy zł 00/100).
2. Wadium może być wniesione w jednej lub kilku następujących formach:
  - 1) pieniądzu,
  - 2) poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym że poręczenie kasy jest zawsze poręczeniem pieniężnym,
  - 3) gwarancjach bankowych,
  - 4) gwarancjach ubezpieczeniowych,
  - 5) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 roku o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (t. j. Dz. U. z 2007 r. Nr 42, poz. 275 ze zm.).
3. Wadium wnoszone w pieniądzu należy wpłacić na rachunek bankowy Zamawiającego: **Gmina Miejska Kętrzyn, 11-400 Kętrzyn, ul. Wojska Polskiego 11, PKO SA O/Kętrzyn Nr 94 12405598 1111 0000 5032 0624**, z dopiskiem: **„WADIUM – USŁUGA ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI GMINY MIEJSKIEJ KĘTRZYN”**. Wadium musi wpłynąć najpóźniej do dnia i godziny składania ofert, tj. w terminie do 12 grudnia 2008 roku do godz. 10:00.

#### **10. Kryteria oceny ofert i ich znaczenie.**

1. Przy wyborze oferty najkorzystniejszej Zamawiający będzie się kierował następującymi kryteriami: cena – 100%.
2. Oferty będą oceniane w odniesieniu do najniższej ceny przedstawionej przez Wykonawców,
3. Oferta z najniższą ceną otrzyma maksymalną ilość punktów.
4. Ocena punktowa tego kryterium dokonana zostanie zgodnie z formułą:
$$\text{wartość punktowa oferty} = \frac{\text{cena najniższa}}{\text{cena porównywana}} \times 10$$
5. Maksymalna liczba punktów do uzyskania za kryterium cena wynosi 100.
6. Spośród ofert, które nie zostaną odrzucone Zamawiający wybierze ofertę najkorzystniejszą, tj. taką, która za kryterium cena uzyska najwyższą ilość punktów.

#### **11. Miejsce oraz termin składania i otwarcia ofert:**

1. Miejsce i termin składania ofert: w siedzibie zamawiającego – Kętrzyn, ul. Wojska Polskiego 11, w punkcie informacyjnym (parter), w terminie do 12 grudnia 2008 roku do godz. 10:00.
2. Miejsce i termin otwarcia ofert: w siedzibie zamawiającego, w pokoju nr 108, w dniu 12 grudnia 2008 roku o godz. 10:30. Otwarcie ofert jest jawne.

#### **12. Termin związania ofertą**

30 dni, bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

#### **13. Informacja o zamiarze zawarcia umowy ramowej.**

Zamawiający nie przewiduje zawarcia z wykonawcami umowy ramowej.

**14. Ustanowienie dynamicznego systemu zakupów.**

Zamawiający nie przewiduje ustanowienia dynamicznego systemu zakupów.

**15. Wybór najkorzystniejszej oferty z zastosowaniem aukcji elektronicznej.**

Zamawiający nie przewiduje wyboru oferty najkorzystniejszej z zastosowaniem aukcji elektronicznej.

**16. Informacja o przewidywanych zamówieniach uzupełniających:**

Zamawiający dopuszcza możliwość udzielenia zamówień uzupełniających, stanowiących nie więcej niż 40 % wartości zamówienia podstawowego, o których mowa w art. 67 ust. 1 pkt 6 ustawy Prawo zamówień publicznych, w przypadku konieczności objęcia zarządzaniem kolejnych nieruchomości, które w chwili udzielenia zamówienia nie były przewidziane w wykazie stanowiącym załącznik nr 1 do załącznika nr 3 do SIWZ – Wzór umowy

**17. Informacja o dniu przekazania ogłoszenia o zamówieniu Prezesowi Urzędu Zamówień Publicznych.**

04.12.2008 r.

Zatwierdził: