Ogłoszenie o wyniku postępowania
Usługi
Zarządzanie nieruchomościami – lokalami i budynkami stanowiącymi własność Gminy Łęczna na rok 2024.

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego
Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Gmina Łęczna

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 431020055

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Plac Kościuszki 5

1.5.2.) Miejscowość: Łęczna

1.5.3.) Kod pocztowy: 21-010

1.5.4.) Województwo: lubelskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL814 - Lubelski

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: przetargi@um.leczna.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: www.leczna.pl

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

1.8.) Przedmiot działalności zamawiającego: Ogólne usługi publiczne

SEKCJA II – INFORMACJE PODSTAWOWE

2.1.) Ogłoszenie dotyczy:

Zamówienia publicznego

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

2.3.) Nazwa zamówienia albo umowy ramowej:
Zarządzanie nieruchomościami – lokalami i budynkami stanowiącymi własność Gminy Łęczna na rok 2024.

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-4408f67b-929e-11ee-9ee7-e2087ac16d09

2.5.) Numer ogłoszenia: 2023/BZP 00571586

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2023-12-27

2.8.) Zamówienie albo umowa ramowa zostały ujęte w planie postępowań: Tak

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2023/BZP 00054593/10/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.3.3 Zarzadzanie nieruchomościami - lokalami i budynkami stanowiącymi własność Gminy Łęczna na rok 2024.

2.11.) Czy zamówienie albo umowa ramowa dotyczy projektu lub programu współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej: Nie

2.13.) Zamówienie/umowa ramowa było poprzedzone ogłoszeniem o zamówieniu/ogłoszeniem o zamiarze zawarcia umowy: Tak

2.14.) Numer ogłoszenia: 2023/BZP 00530122

SEKCJA III – TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA LUB ZAWARCIA UMOWY RAMOWEJ

3.1.) 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 11 ustawy

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

Za przekazaniem zadania zarządzania nieruchomościami – lokalami i budynkami stanowiącymi własność Gminy Łęczna przemawia jego kilkunastoletnie doświadczenie w wykonywaniu wspomnianych zadań na terenie Gminy Łęczna a także, fakt iż w przetargach na zarządzanie zasobem Gminy Łęczna, organizowanych w 2011 (na lata 2012-2014), oraz 2017 roku (na lata 2018-2020), Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Łęczna Sp. z o.o. z siedzibą w Łęcznej przy ul. Krasnystawskiej 54, 21-010 Łęczna, było jedynym oferentem zainteresowanym wykonywaniem ww. zadania.

Zgodnie z art. 305 pkt 1 w związku z art. 214 ust.1 pkt 11 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1605 z późn. zm.) gminy mogą powierzyć wykonania usług, dostaw lub robót budowlanych na rzecz podmiotu wewnętrznego, tj. udzielanie zamówień wewnętrznych (tzw. in house) pomiędzy podmiotami sektora publicznego przy zastosowaniu trybu z wolnej ręki.

SEKCJA IV – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

4.1.) Numer referencyjny: PGM.271.3.2023

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

4.3.) Wartość zamówienia: 174423,87 PLN

4.4.) Rodzaj zamówienia: Usługi

4.5.1.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest zarządzanie nieruchomościami – lokalami i budynkami stanowiącymi własność Gminy Łęczna.
1) Powierzchnia lokali mieszkalnych w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych:
Wspólnota Mieszkaniowa nr 1:
- ul. Rynek III 33- nr lokali: 1, 2, 7, 8, 13, 15, 16, 18, 19, 25, 26, 27, 28, 29
Wspólnota Mieszkaniowa nr 2:
- ul. Rynek III 34- nr lokali: 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 17
- ul. Rynek III 35 - nr lokali: 1, 4, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 18
Wspólnota Mieszkaniowa nr 3:
- ul. Plac Kanałowy 31- nr lokali: 2, 3
- ul. Plac Kanałowy 33 - nr lokali: 1, 4
Wspólnota Mieszkaniowa :
- ul. Wiklinowa 14 - nr lokali: 1, 5, 7, 10, 11, 17, 28, 30
łączna powierzchnia lokali w Wspólnotach Mieszkaniowych 1.870,21 m2
2) Powierzchnia zarządzana lokali użytkowych w budynkach stanowiących własność Gminy:
- Zakrzów 27 (parter) - 257,18 m2
- Zofiówka 85A - 34,10 m2
- Pl. Kościuszki 1 - 175,49 m2
- ul. Przemysłowa 4 - 65,00 m2
- Rynek II 19 - 239,19 m2
łączna powierzchnia 770,96 m2
3) Powierzchnia zarządzana dotycząca lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy przy:
- ul. Jagiełka 2 w Łęcznej - 378,21 m2
- ul. Przemysłowa 4 w Łęcznej - 182,10 m2
- ul. Pasternik 15 w Łęcznej - 137,50 m2
- ul. Pasternik 13 w Łęcznej - 1.176,00 m2
- Pl. Kościuszki 1 w Łęcznej - 275,44 m2
- Rynek II 19 w Łęcznej - 457,72 m2
- Podzamcze 20 - 77,67 m2
- Zakrzów 27 - 171,42 m2
- Zofiówka 85A - 105,40m2
łączna powierzchnia 2.961,46 m2 .

Łącznie powierzchnia 5.602,63 m2 w tym:
- lokale mieszkalne - 4.831,67 m2
- lokale użytkowe – 770,96 m2
2. Zarządca zobowiązany jest do wykonywania wszelkich czynności, które ciążą na wynajmującym w stosunkach pomiędzy wynajmującym a najemcą, zgodnie z właściwymi przepisami prawa.
3. Do bezwzględnych obowiązków Zarządcy należy:
1) Zawieranie umów najmu lokali stanowiących własność Zleceniodawcy, z osobami wskazanymi przez Zleceniodawcę na podstawie skierowań wydanych przez Zleceniodawcę oraz sporządzanie aneksów.

2) Protokolarne przekazywanie lokali najemcom i przejmowanie lokali od najemców po zakończeniu najmu oraz zabezpieczeniu ich przed samowolnym zajęciem.
3) Wypowiadanie umów najmu lokali mieszkalnych w przypadkach przewidzianych przepisami prawa a w szczególności, gdy najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal:
a) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem,
b) zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
c) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
d) zwleka z zapłatą czynszu lub opłat co najmniej przez trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
e) podnajmuje albo oddaje lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego.
4)Naliczanie i pobieranie czynszu z tytułu najmu lokali mieszkalnych i pozostałych opłat związanych z najmem lokali zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
5)Prowadzenie pełnej ewidencji księgowej w zakresie pobieranych opłat czynszowych za lokale w imieniu i na rzecz Zleceniodawcy oraz dokumentacji umożliwiającej prawidłowe zarządzanie lokalami stanowiącymi własność Zleceniodawcy.
6) Sporządzanie i wydawanie książeczek opłat z tytułu czynszu na koszt własny Zarządcy.
7) Sporządzanie cząstkowej comiesięcznej deklaracji VAT-7 pozwalającej na prawidłowe sporządzenie zbiorczej deklaracji VAT-7 Gminy Łęczna (w nieprzekraczalnym terminie do 15 dnia miesiąca następnego).
8) Sporządzanie comiesięcznej informacji, odrębnej dla lokali mieszkalnych i użytkowych, według stanu na ostatni dzień miesiąca (w nieprzekraczalnym terminie do 8 dnia miesiąca następnego) dotyczącej:
• naliczenia opłat za najem oraz media i odsetek,
• wpłat opłat za najem oraz media i odsetek,
• należności pozostałych do zapłaty w zakresie opłaty za najem oraz media i odsetek, w tym zaległości netto,
• nadpłat.
9) Dokonywanie rozliczeń opłat na pokrycie kosztów wynikających z najmu wnoszonych w formie zaliczek, za: dostawę zimnej wody, kanalizację, wywóz nieczystości stałych, c.o., c.w., gazu w przyjętych okresach rozliczeniowych (kwartalnych, rocznych).
10) Przygotowanie w imieniu Gminy Łęczna deklaracji, o której mowa w art. 6n ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i przekazywanie jej Gminie Łęczna w terminie 10 dni przed terminem jej prawidłowego złożenia.
11) Naliczanie i egzekwowanie opłat za zagospodarowanie odpadów komunalnych za budynki stanowiące własność Gminy Łęczna w terminie 10 dni przed terminem płatności należnej opłaty na podstawie deklaracji o których mowa w ust. 10. Koszt opłaty ponoszonej przez Gminę – jako opłaty niezależnej od właściciela, będzie stanowić kalkulacyjny składnik opłaty najmu świadczonej dla najemców lokali w budynkach należących do Gminy.
12) Przekazywanie odpisów uchwał Wspólnot Mieszkaniowych, w których Zleceniodawca posiada lokale, dotyczących wysokości zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnych.
13) Zawieranie umów na dostawę mediów (tj. c.o., energii elektrycznej, wody i ścieków, wywozu i nieczystości i inne) oraz ich rozliczanie.
14) W przypadku braku wpłaty opłat wymienionych w pkt.4 Zarządca zobowiązuje się do wezwania Najemcy do ich uiszczenia.
15) Prowadzenie skutecznej windykacji czynszu i opłat w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, przygotowanie dokumentów potrzebnych do skierowania spraw do Sądu.
16) Przekazywanie informacji z prowadzonej windykacji należności określonych w pkt.4 co kwartał do 20-go następnego miesiąca w formie pisemnej.
17) Przygotowywanie dokumentów potrzebnych do skierowania spraw do Sądu o eksmisję i reprezentowanie Zleceniodawcy w postępowaniu sądowym oraz przy wykonywaniu wyroków eksmisyjnych przez komorników.
18) Sprawowanie dozoru “pustostanów” (tj. plombowanie, przechowywanie kluczy, opróżnianie, udostępnianie lokali do obejrzenia osobom kierowanym do zawarcia umowy najmu i inne) i przedkładanie kosztorysu niezbędnych prac do wykonania w takich lokalach. W przypadku śmierci najemcy zamieszkującego samotnie, podejmowanie niezwłocznych działań, w celu opróżnienia i przekazania lokalu do dyspozycji zamawiającego, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty zgonu.
19) Prowadzenie i bieżąca aktualizacja rejestru lokali.
20) Prowadzenie bieżącej ewidencji osób zamieszkałych w lokalach Zleceniodawcy oraz podmiotów wynajmujących lokale użytkowe.
21) Kontrola spłaty zadłużenia czynszowego zgodnie z przesłanymi przez Zleceniodawcę umowami w sprawie rozłożenia na raty zawartej pomiędzy Zleceniodawcą a Dłużnikiem.
22) Podejmowanie przez Zarządcę wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, a w szczególności:
- dokonywanie okresowych przeglądów tych lokali (nie dotyczy lokali we wspólnotach mieszkaniowych), zapewnienie obsługi eksploatacji pieca c.o. w budynku przy Plac Kościuszki 1 w Łęcznej oraz w budynku przy Rynek II 19 w Łęcznej.
- typowanie do wykonywania niezbędnych prac remontowych w lokalach, których wykonywanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa należy do obowiązków wynajmującego, nadzór nad pracami remontowymi prowadzonymi na zlecenie Zleceniodawcy oraz uczestnictwo w odbiorach robót.

23) Prowadzenie z najemcami korespondencji w zakresie związanym z najmem, a w szczególności przyjmowanie wniosków i skarg lokatorów oraz ich załatwianie zgodnie z zakresem określonym w umowie oraz odpowiedniej ustawie.
24) Opiniowanie i przekazywanie do akceptacji Zleceniodawcy wniosków na wprowadzenie ulepszeń przez najemców w lokalach przez nich najmowanych.
25) Niezwłoczne informowanie Zleceniodawcy o dokonanych samowolnych zajęciach lokalu w celu ich usunięcia przez Zarządcę przy pomocy odpowiednich organów.
26) Zapewnienie ochrony przeciwpożarowej budynków.
27) Prawidłowe prowadzenie książki obiektu budowlanego.
28) Wykonanie w imieniu i na rachunek Zleceniodawcy czynności przewidzianych w prawie budowlanym w przypadku zaistnienia katastrofy budowlanej.
29) Utrzymania czystości w częściach wspólnych, utrzymania terenów wokół budynków (koszenie, odchwaszczanie, odśnieżanie chodników, dojść do budynków) stanowiących własność Gminy Łęczna.
30) Zapewnianie koniecznych dyżurów konserwatorów (hydraulik, elektryk).
31) W okresie opadów śniegu Zarządca ma obowiązek dokonywania na bieżąco kontroli stanu dachów i zlecanie ich odśnieżania na budynkach stanowiących własność Zleceniodawcy.
32) Przeprowadzanie (zlecanie) kontroli technicznej i okresowych przeglądów zarządzanych lokali i budynków (nie dotyczy lokali we wspólnotach mieszkaniowych), a także urządzeń stanowiących jego wyposażenie techniczne zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego.
33) Zapewnienia obsługi eksploatacji pieca c.o. w budynku przy Plac Kościuszki 1 oraz Rynek II 19.
34) Koszty określone w ust. 29, 30, 32, 33 w przypadku budynków mieszkalnych (poza budynkami wspólnot mieszkaniowych), z wyłączeniem drobnych prac konserwacyjnych określonych w ust. 22, awarii, mieszczą się w ramach kosztów własnych Zarządcy.
35) Reprezentowanie na zewnątrz Zleceniodawcy w sprawach dotyczących realizacji przedmiotu umowy.

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

SEKCJA V ZAKOŃCZENIE POSTĘPOWANIA

5.1.) Postępowanie zakończyło się zawarciem umowy albo unieważnieniem postępowania: Postępowanie/cześć postępowania zakończyła się zawarciem umowy

SEKCJA VII WYKONAWCA, KTÓREMU UDZIELONO ZAMÓWIENIA

7.1.) Czy zamówienie zostało udzielone wykonawcom wspólnie ubiegającym się o udzielenie zamówienia: Nie

7.3.) Dane (firmy) wykonawcy, któremu udzielono zamówienia:

7.3.1) Nazwa (firma) wykonawcy, któremu udzielono zamówienia: Przedsiebiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Łęczna Sp. z o.o.

7.3.2) Krajowy Numer Identyfikacyjny: 430525592

7.3.3) Ulica: Krasnystawska 54

7.3.4) Miejscowość: Łęczna

7.3.5) Kod pocztowy: 21-010

7.3.6.) Województwo: lubelskie

7.3.7.) Kraj: Polska

7.4.) Czy wykonawca przewiduje powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcom?: Nie

SEKCJA VIII UMOWA

8.1.) Data zawarcia umowy: 2023-12-20

8.2.) Wartość umowy/umowy ramowej: 161716,20 PLN

8.3.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej:
Od 2024-01-01 do 2024-12-31