**Ogłoszenie o wyniku postępowania**
**Usługi**
**Zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Wschowa wraz z windykacją należności w roku 2024**

## SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

**1.1.) Rola zamawiającego**
Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

**1.2.) Nazwa zamawiającego:** Gmina Wschowa

**1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny:** REGON 411050787

**1.5) Adres zamawiającego**

**1.5.1.) Ulica:** Rynek 1

**1.5.2.) Miejscowość:** Wschowa

**1.5.3.) Kod pocztowy:** 67-400

**1.5.4.) Województwo:** lubuskie

**1.5.5.) Kraj:** Polska

**1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3:** PL432 - Zielonogórski

**1.5.7.) Numer telefonu:** 655408600

**1.5.9.) Adres poczty elektronicznej:** przetargi@wschowa.pl

**1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego:** www.bip.gminawschowa.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 gminnym zasobem nieruchomości miasta i gminy Wschowa wraz z windykacją należności w roku 2024

**2.4.) Identyfikator postępowania:** ocds-148610-63aced7c-9b45-11ee-ba3b-4e891c384685

**2.5.) Numer ogłoszenia:** 2024/BZP 00079538

**2.6.) Wersja ogłoszenia:** 01

**2.7.) Data ogłoszenia:** 2024-01-30

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

**2.9.) Numer planu postępowań w BZP:** 2023/BZP 00035568/14/P

**2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:**

1.3.3 Zarządzanie mieniem gminnym

**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 00555981

## 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:**

Zamawiający może udzielić zamówienia z wolnej ręki na podstawie art. 214 ust. 1 pkt. 11) w zw. z art. 305 ust. 1 pkt. ustawy Prawo zamówień publicznych, ponieważ zostały spełnione przesłanki ustawowe określone w art. 214 ust. 1 pkt. 11), tj. zamówienie udzielane jest przez zamawiającego, o którym mowa w art. 4 i art. 5 ust. 1 pkt. 1, osobie prawnej oraz spełnione są łącznie następujące warunki : - wymienione w części Informacje dodatkowe.

## SEKCJA IV – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

**4.1.) Numer referencyjny:** RZP.271.28.2023

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

**4.3.) Wartość zamówienia:** 456809,53 PLN

**4.4.) Rodzaj zamówienia:** Usługi

**4.5.1.) Krótki opis przedmiotu zamówienia**

Przedmiot zamówienia obejmuje:
ZADANIE NR 1:Zarządzanie nieruchomościami budynkowymi i lokalowymi stanowiącymi odrębną od gruntu własność Gminy Wschowa (dalej Gmina), na które składa się 40 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.
Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych wynosi 4 331,19, w tym:
a) 77 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3 078,22m2,
b) 12 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 1 252,97 m2.
Przedmiot zamówienia obejmuje również:
a) 134 garaże o łącznej powierzchni użytkowej 2 102,68 m2,
b) 107 pomieszczeń gospodarczych o łącznej powierzchni użytkowej 949,81m2 .
Liczba lokali objętych zamówieniem, będzie ulegać zmianie przy każdorazowej sprzedaży lokalu mieszkalnego lub użytkowego będącego własnością Gminy Wschowa lub też nabycia kolejnych lokali w zasoby Gminy.
Do obowiązków Zarządcy będzie należało:
Zarządzanie lokalami i budynkami Gminy Wschowa, w szczególności:
1) naliczanie, pobieranie i przekazywanie na rzecz Gminy Wschowa czynszów opłat eksploatacyjnych z częstotliwością 1 x dziennie oraz nadzór nad realizowaniem przez najemców umów najmu. Koszty prowizji bankowych związanych z przekazywaniem tych środków finansowych na rachunek bankowy Zamawiającego ponosi Wykonawca;
2) bieżące gospodarowanie zarządzanymi budynkami i lokalami wraz z ich pomieszczeniami przynależnymi;
3) zgłaszanie informacji o zwalnianych lokalach;
4) nadzorowanie utrzymania czystości nieruchomości;
5) sprawdzanie i analizowanie faktur za usługi świadczone przez podmioty trzecie;
6) przyjmowanie zgłoszeń dotyczących bieżących napraw od wynajmujących;
7) zabezpieczanie przed włamaniem i kradzieżą obiektów zwalnianych w zakresie uzgodnionym z Gminą w poszczególnych przypadkach, na koszt Gminy;
8) wystawianie faktur za usługi Zarządcy;
9) sporządzanie sprawozdawczości wymaganej w danym roku przez Główny Urząd Statystyczny w zakresie objętym umową.
Obsługa techniczno- eksploatacyjna:
1) dokonywanie przeglądów technicznych budynków przewidzianych prawem budowlanym. Przegląd roczny budowlany winien zostać wykonany w terminie do 30 czerwca 2024r. na koszt Wykonawcy;
2) dwukrotne przeprowadzenie deratyzacji (marzec, październik) na koszt Zarządcy;
3) przedstawianie właścicielowi budynków potrzeb remontowych budynków;
4) 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;
5) 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 jego koszt;
6) organizowanie i nadzór nad przeprowadzanymi remontami w lokalach nie zasiedlonych w zakresie określonym przez Gminę;
7) sporządzanie kosztorysów prac budowlanych, o których mowa w pkt.4 i 5 lub szacowanie wartości robót zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8) przygotowywanie i wysłanie do potencjalnych wykonawców zapytań o cenę na wykonanie dokumentacji technicznej oraz robót budowlanych zleconych przez Gminę w terminie 7 dni od dnia otrzymania zlecenia;
W przypadku prac, których wartość oszacowano na więcej niż 10 000 zł netto, Zarządca zobowiązuje się do udokumentowanego wysłania zapytania do min. 3 firm.
9) zlecanie opracowania dokumentacji technicznych, uzyskiwanie wszelkich uzgodnień potrzebnych do rozpoczęcia robót budowlanych - zgodnie z Ustawą Prawo budowlane i rozporządzeniami wykonawczymi, na podstawie pisemnego upoważnienia Gminy do zawarcia umowy wraz z określeniem wartości przedmiotu umowy. Projekt umowy winien być przedłożony Gminie w celu zaakceptowania przez radcę prawnego. Koszt wykonania robót pokrywa Gmina;
10) zawieranie umów na roboty budowlane na podstawie pisemnego upoważnienia Gminy do zawarcia umowy wraz z określeniem wartości przedmiotu umowy. Projekt umowy winien być przedłożony Gminie w celu zaakceptowania przez radcę prawnego. Koszt wykonania robót pokrywa Gmina;
11) likwidacja z przedstawicielami firm ubezpieczeniowych szkód powstałych w lokalach;
12) rozpatrywanie i załatwianie korespondencji i realizacja wniosków zgłaszanych przez najemców i Gminę. Zamawiający ustala maksymalny czas reakcji na zgłoszoną sprawę przez najemcę do Zarządcy, czy też wniosek Gminy: 5 dni roboczych. Przez reakcję na zgłoszenie należy rozumieć podjęcie pierwszego działania mającego na celu załatwienie zgłoszonej sprawy (np. oględziny, kontakt tel. z najemcą/ Gminą, informacja zwrotna do najemcy/Gminy w celu załatwienia zgłoszonej sprawy wraz z potwierdzeniem rozpoczęcia działań zmierzających do załatwienia sprawy np. dokument potwierdzający zlecenie naprawy, protokół z oględzin, itp.). Wykonawca zobowiązany będzie prowadzić rejestr spraw zgłaszanych wg. wzoru załącznika nr 5B do Zaproszenia.
fakturowanie wykonywanych prac;
rozliczanie wykonanych remontów lokali i usuniętych awarii wg procedury określonej w § 13 we wzorze umowy (PPU), stanowiącego załącznik nr 11 do Zaproszenia;
dopilnowanie by najemcy i dzierżawcy zarządzanych lokali i budynków prowadzili swoją działalność w sposób nieutrudniający działalności innym najemcom i dzierżawcom;
prowadzenie książki obiektu budowlanego dla poszczególnych budynków wraz z dokumentacją wszelkich remontów wykonywanych w poszczególnych lokalach.
ZADANIE 2: Administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi wraz z pomieszczeniami przynależnymi znajdującymi się w budynkach stanowiących współwłasność Gminy (Wspólnoty mieszkaniowe).
Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych i użytkowych wynosi 16.241,06 m2, w tym:
a) 333 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 15 020,80 m2;
b) 27 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej
1 220,26 m2.
Liczba lokali objętych zamówieniem będzie ulegać zmianie przy każdorazowej sprzedaży lokalu mieszkalnego lub użytkowego będącego własnością Gminy Wschowa lub też nabycia kolejnych lokali w zasoby Gminy.
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 z częstotliwością 1 x dziennie oraz nadzór nad realizowaniem przez najemców umów najmu. Koszty prowizji bankowych związanych z przekazywaniem tych środków finansowych na rachunek bankowy Zamawiającego ponosi Wykonawca;
2) zgłaszanie informacji o zwalnianych lokalach;
3) przyjmowanie zgłoszeń dotyczących bieżących napraw od wynajmujących;
4) zabezpieczanie przed włamaniem i kradzieżą mieszkań zwalnianych w zakresie uzgodnionym z Gminą w poszczególnych przypadkach, na koszt Gminy;
5) wystawianie faktur za usługi Zarządcy;
6) sporządzanie sprawozdawczości wymaganej w danym roku przez Główny Urząd Statystyczny w zakresie objętym umową.
3.2.4. Obsługa techniczno- eksploatacyjna:
1) 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;
2) 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 jego koszt;
3) organizowanie i nadzór nad przeprowadzanymi remontami w lokalach nie zasiedlonych w zakresie określonym przez Gminę;
4) sporządzanie kosztorysów prac budowlanych, o których mowa w pkt.1) i 2) lub szacowanie wartości robót zgodnie z obowiązującymi przepisami.;
5) przygotowywanie i wysłanie do potencjalnych wykonawców zapytań o cenę na wykonanie dokumentacji technicznej oraz robót budowlanych zleconych przez Gminę w terminie 7 dni od dnia otrzymania zlecenia;
W przypadku prac, których wartość oszacowano na więcej niż 10 000 zł netto, Zarządca zobowiązuje się do udokumentowanego wysłania zapytania do min. 3 firm.
6) 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. Projekt umowy winien być przedłożony Gminie w celu zaakceptowania przez radcę prawnego. Koszt wykonania robót pokrywa Gmina;
7) zawieranie umów na roboty budowlane na podstawie pisemnego upoważnienia Gminy do zawarcia umowy wraz z

określeniem wartości przedmiotu umowy. Projekt umowy winien być przedłożony Gminie w celu zaakceptowania przez radcę prawnego. Koszt wykonania robót pokrywa Gmina;
8) likwidacja z przedstawicielami firm ubezpieczeniowych szkód powstałych w lokalach;
(...) pozostałe zapisy w Zaproszeniu do udziału w negocjacjach.

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

**4.5.4.) Dodatkowy kod CPV:**

79211000-6 - Usługi księgowe

79940000-5 - Usługi agencji ściągających należności

## 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:** ZUK WSCHOWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

**7.3.2) Krajowy Numer Identyfikacyjny:** 4970092418

**7.3.3) Ulica:** Daszyńskiego 10

**7.3.4) Miejscowość:** Wschowa

**7.3.5) Kod pocztowy:** 67-400

**7.3.6.) Województwo:** lubuskie

**7.3.7.) Kraj:** Polska

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

**7.4.1.) Informacja o częściach zamówienia, których wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcom, oraz nazwy ewentualnych podwykonawców, jeżeli są już znani:**

Wykonawca zamierza powierzyć podwykonawstwo w zakresie dopuszczonym przez Zamawiającego w Zaproszeniu do negocjacji, tj. utrzymanie całodobowego pogotowia technicznego i prac związanych
z usuwaniem awarii, prac remontowo budowlanych, o których mowa
w §12 umowy, obsługę techniczną toalet automatycznych jednostanowiskowych, deratyzację oraz przeglądy techniczne przewidziane prawem budowlanym.

## SEKCJA VIII UMOWA

**8.1.) Data zawarcia umowy:** 2024-01-15

**8.2.) Wartość umowy/umowy ramowej:** 536023,65 PLN

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

**8.4.) Zamawiający przewiduje następujące wymagania związane z realizacją zamówienia:**

w zakresie zatrudnienia na podstawie stosunku pracy, w okolicznościach, o których mowa w art. 95 ustawy

## SEKCJA IX INFORMACJE DODATKOWE

cd.: uzasadnienie faktyczne i prawne wyboru trybu negocjacji bez ogłoszenia albo zamówienia z wolnej ręki:
-zamawiający sprawuje nad tą osobą prawną kontrolę, odpowiadającą kontroli sprawowanej nad własnymi jednostkami, polegającą na dominującym wpływie na cele strategiczne oraz istotne decyzje dot. zarządzania sprawami tej osoby prawnej; warunek ten jest również spełniony, gdy kontrolę taką sprawuje inna osoba prawna kontrolowana przez zamawiającego w taki sam sposób;
- ponad 90% działalności kontrolowanej osoby prawnej dotyczy wykonywanie zadań powierzonych jej przez zamawiającego sprawującego kontrolę lub inną osobę prawną , nad którą ten zamawiający sprawuje kontrolę , o której mowa powyżej,
- w kontrolowanej osobie prawnej nie ma bezpośredniego udziału kapitału prywatnego.