

SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**(dalej zwana SWZ)**

Administrowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Lublin (mieszkalne, użytkowe i garaże) i terenów przyległych oraz obsługa nieruchomości Gminy Lublin usytuowanych we wspólnotach mieszkaniowych (spółdzielniach mieszkaniowych) lub posadowionych na terenach przyległych do tych budynków wraz z utrzymaniem terenów.

- 1. Nazwa oraz adres zamawiającego, numer telefonu, adres poczty elektronicznej oraz strony internetowej prowadzonego postępowania oraz adres strony internetowej, na której udostępniane będą zmiany i wyjaśnienia treści SWZ oraz inne dokumenty zamówienia bezpośrednio związane z postępowaniem o udzielenie zamówienia.**
 - 1.1. Nazwa Zamawiającego: Gmina Lublin, NIP 946-25-75-811, REGON 431019514, w imieniu której działa Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.
 - 1.2. Adres: Pl. Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin.
 - 1.3. Dane do korespondencji:
 - 1.3.1. Nazwa: Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, NIP – 946-18-86-466.
 - 1.3.2. Adres: ul. Grodzka 12, 20-112 Lublin.
 - 1.3.3. Adres skrzynki ePUAP: /znk_lublin/SkrytkaESP.
 - 1.4. Nr telefonu 81 537 12 00.
 - 1.5. Adres poczty elektronicznej: znk@znk-lublin.pl.
 - 1.6. Adres strony internetowej prowadzonego postępowania: <https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/tenders/ocds-148610-967017bc-5594-4b9b-a36d-140506d2242e>
- 2. Informacje o środkach komunikacji elektronicznej, przy użyciu których Zamawiający będzie komunikował się z Wykonawcami oraz informacje o wymaganiach technicznych i organizacyjnych sporządzania, wysyłania i odbierania korespondencji elektronicznej, a także wskazanie osób uprawnionych do komunikowania się z wykonawcami i wyjaśnienia treści SWZ.**
 - 2.1. W niniejszym postępowaniu komunikacja między Zamawiającym a Wykonawcami odbywa się przy użyciu portalu e-Zamówienia, który dostępny jest pod adresem: <https://ezamowienia.gov.pl/>. Identyfikator (ID) postępowania na Platformie e-Zamówienia: <https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/tenders/ocds-148610-967017bc-5594-4b9b-a36d-140506d2242e>
 - 2.1.1. Wymagania techniczne i organizacyjne wysyłania i odbierania dokumentów elektronicznych, elektronicznych kopii dokumentów i oświadczeń oraz informacji przekazywanych przy ich użyciu opisane zostały w Regulaminie korzystania z systemu e-Zamówienia.
 - 2.1.2. We wszelkiej korespondencji związanej z niniejszym postępowaniem należy posługiwać się numerem referencyjnym: **PE/ADMINISTROWANIE/2/2025**.
 - 2.1.3. Dane postępowanie można wyszukać również na Liście wszystkich postępowań w e-Zamówienia klikając wcześniej opcję „Dla Wykonawców” lub ze strony głównej z zakładki Postępowania.
 - 2.1.7. Wszelkie dokumenty, zawiadomienia oraz informacje przekazywane przez Wykonawcę po otwarciu ofert, powinny być przekazywane za pomocą platformy e-Zamówienia.
 - 2.2. Sposób komunikowania się Zamawiającego z Wykonawcami (nie dotyczy składania ofert):
 - 2.2.1. Komunikacja pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcami w szczególności składanie oświadczeń, wniosków, zawiadomień oraz przekazywanie informacji odbywa się elektronicznie za pośrednictwem dedykowanego formularza: „Formularz do komunikacji” udostępnionego przez portal e-Zamówienia.
 - 2.2.2. Dokumenty elektroniczne, składane są przez Wykonawcę za pośrednictwem „Formularza do komunikacji” jako załączniki.
 - 2.3. Sposób sporządzenia dokumentów elektronicznych musi być zgodny z wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie sposobu sporządzania i przekazywania informacji oraz wymagań technicznych dla dokumentów elektronicznych oraz środków komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursie (Dz. U. z 2020 poz. 2452) oraz rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie podmiotowych środków dowodowych oraz innych dokumentów lub oświadczeń, jakich może żądać Zamawiający od Wykonawcy (Dz. U. z 2020 poz. 2415).
 - 2.3.1. Ofertę oraz oświadczenia, o których mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, składa się pod rygorem nieważności w formie elektronicznej opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym.
 - 2.3.2. Podmiotowe środki dowodowe oraz inne dokumenty lub oświadczenia, składa się w formie elektronicznej, opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym.
 - 2.3.3. Oferty, oświadczenia, o których mowa w art. 125 ust. 1 ustawy, podmiotowe środki dowodowe, w tym oświadczenie, o którym mowa w pkt 10.2.2. oraz zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby, przedmiotowe środki dowodowe, pełnomocnictwo, sporządza się w formie elektronicznej,

w formatach danych określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 18 ustawy z dnia 25 czerwca 2025 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1006 z późn. zm.), z uwzględnieniem rodzaju przekazywanych danych.

- 2.3.4. Informacje, oświadczenia lub dokumenty inne niż określone w pkt 2.3.3., sporządza się w postaci elektronicznej, w formatach danych określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 18 ustawy z dnia 25 czerwca 2025 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2025 r. poz. 1006 z późn. zm.) lub jako tekst wpisany bezpośrednio do wiadomości przekazywanej przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o których mowa w pkt 2.1.
- 2.3.5. W przypadku gdy dokumenty elektroniczne w postępowaniu przekazywane przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zawierają informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2022 r. poz. 1233) Wykonawca, w celu utrzymania w poufności tych informacji, przekazuje je w wydzielonym i odpowiednio oznaczonym pliku.
- 2.3.6. Podmiotowe środki dowodowe, przedmiotowe środki dowodowe oraz inne dokumenty lub oświadczenia, sporządzone w języku obcym przekazuje się wraz z tłumaczeniem na język polski.
- 2.3.7. W przypadku gdy podmiotowe środki dowodowe, przedmiotowe środki dowodowe, inne dokumenty lub dokumenty potwierdzające umocowanie do reprezentowania odpowiednio Wykonawcy, Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia publicznego, podmiotu udostępniającego zasoby, zostały wystawione przez upoważnione podmioty inne niż Wykonawca, wykonawca wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia lub podmiot udostępniający zasoby, jako dokument elektroniczny, przekazuje się ten dokument.
- 2.3.8. W przypadku gdy podmiotowe środki dowodowe, przedmiotowe środki dowodowe, inne dokumenty, lub dokumenty potwierdzające umocowanie do reprezentowania, zostały wystawione przez upoważnione podmioty jako dokument w postaci papierowej, przekazuje się cyfrowe odwzorowanie tego dokumentu opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym.
- 2.3.9. Poświadczenia zgodności cyfrowego odwzorowania z dokumentem w postaci papierowej, o którym mowa w pkt 2.3.8., dokonuje w przypadku:
 - 2.3.9.1. podmiotowych środków dowodowych oraz dokumentów potwierdzających umocowanie do reprezentowania – odpowiednio wykonawca, wykonawca wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia lub podmiot udostępniający zasoby, w zakresie podmiotowych środków dowodowych lub dokumentów potwierdzających umocowanie do reprezentowania, które każdego z nich dotyczą;
 - 2.3.9.2. przedmiotowych środków dowodowych – odpowiednio wykonawca lub wykonawca wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia;
 - 2.3.9.3. innych dokumentów – odpowiednio wykonawca lub wykonawca wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia, w zakresie dokumentów, które każdego z nich dotyczą.
- 2.3.10. Poświadczenia zgodności cyfrowego odwzorowania z dokumentem w postaci papierowej, o którym mowa w pkt 2.3.8., może dokonać również notariusz.
- 2.3.11. Przez cyfrowe odwzorowanie, o którym mowa w pkt 2.3.8. - pkt 2.3.10. oraz 2.3.8., należy rozumieć dokument elektroniczny będący kopią elektroniczną treści zapisanej w postaci papierowej, umożliwiający zapoznanie się z tą treścią i jej zrozumienie bez konieczności bezpośredniego dostępu do oryginału.
- 2.3.12. Podmiotowe środki dowodowe, w tym oświadczenie, o którym mowa w pkt 10.2.2. oraz zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby, przedmiotowe środki dowodowe niewystawione przez upoważnione podmioty, oraz pełnomocnictwo przekazuje się w postaci elektronicznej i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym.
- 2.3.13. W przypadku przekazywania w postępowaniu dokumentu elektronicznego w formacie poddającym dane kompresji, opatrzenie pliku zawierającego skompresowane dokumenty kwalifikowanym podpisem elektronicznym, jest równoznaczne z opatrzeniem wszystkich dokumentów zawartych w tym pliku odpowiednio kwalifikowanym podpisem elektronicznym.
- 2.4. Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie treści SWZ. Zamawiający jest obowiązany udzielić wyjaśnień niezwłocznie, jednak nie później niż na 6 dni przed upływem terminu składania ofert, pod warunkiem że wniosek o wyjaśnienie treści SWZ wpłynął do Zamawiającego nie później niż na 14 dni przed upływem terminu składania ofert.
Jeżeli Zamawiający nie udzieli wyjaśnień w terminie, o którym mowa wyżej, przedłuża termin składania ofert o czas niezbędny do zapoznania się wszystkich zainteresowanych wykonawców z wyjaśnieniami niezbędnymi do należytego przygotowania i złożenia ofert.
- 2.5. Osobą uprawnioną do komunikowania się z Wykonawcami jest p. Michał Makowski – Z-ca Kierownika Działu Eksploatacji w Zarządzie Nieruchomości Komunalnych w Lublinie e-mail: michal.makowski@znk-lublin.pl.

3. Tryb udzielenia zamówienia oraz informacja, czy Zamawiający przewiduje wybór najkorzystniejszej oferty z możliwością prowadzenia negocjacji.

- 3.1. Postępowanie przeprowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego, na podstawie art. 132 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 z późn. zm.) zwanej dalej Pzp, w języku polskim.
- 3.2. Zamawiający przewiduje zastosowanie tzw. procedury odwróconej, o której mowa w art. 139 ust. 1 Pzp, tj. Zamawiający najpierw dokona badania i oceny ofert, a następnie dokona kwalifikacji podmiotowej Wykonawcy, którego oferta została najwyżej oceniona, w zakresie braku podstaw wykluczenia oraz spełniania warunków udziału w postępowaniu.
- 3.3. W postępowaniu mają zastosowanie przepisy ustawy Pzp oraz aktów wykonawczych wydanych na jej podstawie w szczególności Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie podmiotowych środków dowodowych oraz innych dokumentów lub oświadczeń, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy (Dz. U. z 2020 r. poz. 2415) oraz Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie sposobu sporządzania i przekazywania informacji oraz wymagań technicznych dla dokumentów elektronicznych oraz środków komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursie (Dz. U. z 2020 r. poz. 2452).
- 3.4. Zamawiający dokona wyboru najkorzystniejszej oferty bez przeprowadzenia negocjacji.
- 3.5. Wykonawcy mogą wspólnie (np. konsorcjum, spółka cywilna) ubiegać się o udzielenie zamówienia. Wówczas Wykonawcy ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo do reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego. Pełnomocnictwo winno być załączone do oferty w postaci elektronicznej.
- 3.6. W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, oświadczenia o których mowa w art. 125.1 ustawy Pzp składa każdy z Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie. Oświadczenia te wstępnie potwierdzają spełnianie warunków udziału w postępowaniu oraz brak podstaw do wykluczenia w zakresie, w którym każdy z Wykonawców wykazuje spełnianie warunków udziału w postępowaniu oraz brak podstaw do wykluczenia.
- 3.7. Oświadczenia i dokumenty potwierdzające brak podstaw do wykluczenia z postępowania, w tym oświadczenie dotyczące przynależności lub braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej, składa każdy z Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie.
- 3.8. W odniesieniu do warunków dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia mogą polegać na zdolnościach tych z Wykonawców, którzy wykonają dane usługi, do realizacji których te zdolności są wymagane.
- 3.9. W przypadku, o którym mowa w pkt 3.8 Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia wskazują w oświadczeniu (**Załącznik nr 9** do SWZ) które, dostawy lub usługi wykonają poszczególni Wykonawcy.
- 3.10. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie umowy.

4. Opis przedmiotu zamówienia oraz rodzaj czynności niezbędnych do realizacji zamówienia, których dotyczą wymagania zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących czynności w trakcie realizacji zamówienia.

- 4.1. Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usługi administrowania nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami wraz z utrzymaniem terenów przyległych, pozostającymi w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie i usługi administrowania poprzez wykonywanie obowiązków związanych z obsługą lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, będących własnością Gminy Lublin, znajdujących się w budynkach zarządzanych przez inne osoby bądź podmioty (np. wspólnot mieszkaniowych, spółdzielni mieszkaniowych) lub posadowionych na terenach przyległych do tych budynków wraz z utrzymaniem terenów.
- 4.2. Zamawiający wymaga, aby w ramach umowy Wykonawca świadczył następujące usługi:

A. Świadczenia usługi administrowania lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych i na terenach przyległych do budynków

1. Kwalifikacji lokali mieszkalnych do remontu oraz sporządzania niezbędnych dokumentów związanych z realizacją robót remontowych przez najemców (**załącznik nr 5 i 6** do umowy) dla dokonania zwrotu poniesionych kosztów w czynszu (**ELM, TI**).
2. Niedokonywania w administrowanych zasobach zmian, uzupełnień i przeróbek bez zgody Zamawiającego.
3. Niewyrażania najemcom lokali zgody na podnajem bez wcześniejszych uzgodnień z Zamawiającym i na używanie pomieszczeń niezgodnie z ich przeznaczeniem (**ELM, ELU**).

4. Niezwłocznego informowania o przypadkach samowolnego zajęcia lokali oraz uczestniczenia w czynnościach oraz egzekucji wyroków sądowych nakazujących eksmisję (**ELM, EW, ELU**).
5. Wykonania na każde żądanie Zamawiającego kontroli stanu technicznego lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży usytuowanych w budynku i na terenach przyległych do budynków dostarczenia kopii sporządzonych protokółów zgodnie z **zał. nr 7** do umowy (protokół kontroli lokalu), stanowiącym jej integralną część. W przypadku stwierdzenia w czasie kontroli faktu niewywiązywania się przez najemcę z obowiązków określonych w **pkt II zał. nr 7** do umowy, Wykonawca zobowiązany jest do wydania odpowiednich zaleceń, ustalenia terminu ich wykonania oraz sprawdzenia realizacji zaleceń przez najemcę. Protokół z kontroli lokalu (**zał. nr 7** do umowy), w którym nałożono obowiązki na najemcę lokalu, strony umowy uznają za zakończony, gdy Wykonawca potwierdzi w protokole wykonanie zaleceń.
W przypadku niewywiązania się przez najemcę z nałożonego na niego obowiązku poinformuje Zamawiającego o tym fakcie odrębnym pismem (**EE, TI, ELU, ELM**).
6. Niezwłocznego zgłaszania Zamawiającemu na piśmie niewłaściwego użytkowania lokali (np. dewastacja lokali, użytkowanie lokali niezgodnie z przeznaczeniem, dokonywanie samowoli budowlanej, podnajmowanie lokalu bez zgody Zamawiającego) poprzez występowania do najemców lokali, zgłaszania sprawy do służb porządkowych. Wykonawca informuje Zamawiającego na piśmie o podjętych działaniach (**ELU, ELM, EE**).
7. Przedkładania Zamawiającemu materiałów i informacji niezbędnych do sporządzania sprawozdań i opracowań dotyczących przedmiotu umowy według wymogów i w terminach ustalonych przez Zamawiającego (**FF, EE**).
8. Współpracy z Zarządami i Zarządcami nieruchomości, w szczególności w zakresie:
 - 8a. terminowej wymiany informacji mających wpływ na koszty dostawy mediów, podatek od nieruchomości, wynagrodzenie za administrowanie (np. zmiany powierzchni, wyłączenie z użytkowania lokali, zmiana ilości osób zamieszkujących w lokalu),
 - 8b. usuwania awarii w administrowanych lokalach,
 - 8c. kontroli i ustalaniu przyczyn nadmiernego zużycia mediów,
 - 8d. rzetelnym ustalaniu wielkości odczytów i rzeczywistych wskazań urządzeń pomiarowych, odczytaniu i skontrolowaniu wszystkich urządzeń pomiarowych co najmniej raz w roku bez względu na zdalny odczyt w budynku/lokalu.
 - 8e. niezwłocznego informowania najemców lokali o zmianie Zarządcy i administratora nieruchomości poprzez wywieszenie stosownej informacji na drzwiach wejściowych budynku, tablicach ogłoszeń lub w innym widocznym miejscu.
9. Niezwłoczne podejmowanie działań mających na celu ochronę stanu posiadania lokali Zamawiającego (**ELM, ELU**).
10. Koszt uprzątnięcia oraz wywozu wyłamanych samoistnie (np. na skutek burzy, wiatru itp.) konarów i gałęzi po wycince oraz skoszonej trawy, pędów żywopłotów po przycince, chwastów usuwanych z rabat i trawników obciąża Zamawiającego.
11. Koszt zakupu i dowozu piasku do piaskownicy obciąża Zamawiającego, który będzie dokonywał zamówień po uprzednim zgłoszeniu zapotrzebowania przez Wykonawcę.
12. Wykonawca nie będzie ponosił żadnych dodatkowych kosztów związanych z wywozem liści zgromadzonych w kontenerach, których koszt wywozu pokrywany będzie przez Zamawiającego na podstawie odrębnych umów z przedsiębiorstwem zajmującym się tego rodzaju usługą na danym terenie. Ustawienie na wniosek Wykonawcy dodatkowych kontenerów na terenie objętym umową będzie się odbywało po uzyskaniu pisemnej zgody Zamawiającego.
13. Informowanie o konieczności zabezpieczania wolnych lokali przed dewastacją i samowolnymi zajęciami, z wyjątkiem budynków zagrożonych i lokali wyłączonych z użytkowania, wymagających trwałego zabezpieczenia (**ELM, ELU, TI**).
14. Niezwłoczne zgłaszanie do właściwego Komisariatu Policji faktów dewastacji lokali i innych obiektów usytuowanych na terenie.

B. Świadczenia usługi administrowania nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami wraz z utrzymaniem terenów przyległych, pozostającymi w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie

1. Obsługa administracyjna najemców i użytkowników lokali w budynkach.
2. Wykonywanie czynności porządkowych i eksploatacyjnych w budynkach i na przyległym terenie.
3. Wykonywanie czynności konserwacyjnych elementów budynków i urządzeń znajdujących się na terenach do nich przyległych m.in.:
 - prowadzenie dokumentacji użytkowania a także ewidencji wszelkich spraw dotyczących nieruchomości objętych zamówieniem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

- utrzymywanie budynków objętych przedmiotem zamówienia, wraz ze znajdującymi się w nich lokalami oraz przyległym terenem zgodnie z ich funkcją użytkową, w stanie wymaganym przez odpowiednie przepisy i instrukcje techniczne,
 - poddawanie okresowej kontroli budynków i ich instalacji zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1 i pkt 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i zapewnienie usług kominiarskich obejmujących (w zakresie przewidzianych umową zał. nr 21 do umowy):
 - czyszczenie kominów w budynkach mieszkalnych i użytkowych, będących w zarządzie Zamawiającego, w szczególności polegająca na czyszczeniu przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych w następujących okresach:
 - a) przewody dymowe, od palenisk opalanych paliwem stałym – raz na 3 miesiące, a od palenisk w zakładach zbiorowego żywienia lub usług gastronomicznych – raz w miesiącu;
 - b) przewody spalinowe od palenisk opalanych paliwem płynnym i gazowym – raz na 6 miesięcy, a od palenisk w zakładach zbiorowego żywienia lub usług gastronomicznych – raz w miesiącu;
 - c) przewody wentylacyjne – raz w roku,
 - wykonywanie innych usług kominiarskich, takich jak:
 - a) sprawdzanie prawidłowości podłączeń po wykonaniu remontu pustostanu jednostek zduńskich, wymianie urządzeń gazowych lub podłączeń wentylacji,
 - b) udrożnianie przewodu kominowego za pomocą przebijaka bez wykucia otworów pomocniczych (+opinia kominiarska);
 - c) odgruzowanie i udrożnienie wraz z zagospodarowaniem odpadów (+ opinia);
 - d) wykonywanie badań przewodów kominowych specjalistyczną kamerą (+ opinia);
 - e) sporządzanie dodatkowej opinii kominiarskiej;
 - f) pisemne ustalanie przyczyn nieprawidłowego funkcjonowania przewodów i jednostek zduńskich w okresach poza czyszczeniami (opinia);
 - g) przyjazd awaryjny na wniosek Zamawiającego;
 - h) przyjazd awaryjny wynikający z interwencji odpowiednich służb np. pogotowia ratunkowego, straży pożarnej, służb zarządzania kryzysowego (całodobowo);
 - dokonywanie wiosną kontroli okresowej budynków potwierdzonej protokołem sporządzonym wg wymagań określonych w § 4, 5, 6 i 7 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r. nr 74, poz. 836 z późn. zm.) i informowanie o jej wynikach Zamawiającego. Informacja powinna określać zakres rzeczowo-finansowy niezbędnych robót remontowych uwzględniający podział na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne w kolejności ich wykonywania wg pilności, z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu:
 - eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
 - zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - spełnianie wymagań ochrony środowiska,
 - zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu.
- 4.3. Kod Wspólnego Słownika Zamówień CPV 70.30.00.00–4: Obsługa nieruchomości realizowana na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy.
- 4.4. Klauzule społeczne:
- Zamawiający wymaga zatrudniania przez Wykonawcę na podstawie umowy o pracę – w rozumieniu Kodeksu Pracy - osób do obsługi administracyjnej wykonujących czynności określone w § 4 i 5 wzoru umowy.
- Zamawiający wymaga, na każde żądanie w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia złożenia Zamawiającemu oświadczenia potwierdzającego zatrudnianie wyżej wymienionych pracowników.
- Zamawiający zastrzega sobie prawo naliczania kar umownych w przypadku niezatrudniania do wykonywania czynności administrowania osób na umowę o pracę.
- Zamawiający dopuszcza zmiany osób podlegających zatrudnieniu zgodnie z wymogami określonymi powyżej, zmiany te nie stanowią zmian umowy.
- Zamawiający wymaga, aby w poniżej określonych częściach zamówienia były zatrudnione osoby do obsługi administracyjnej:
- Część 1 (rejon I) - 4 etaty
 - Część 2 (rejon II) - 4 etaty
 - Część 3 (rejon III) - 3 etaty
 - Część 4 (rejon IV) - 4 etaty
 - Część 5 (rejon V) - 3 etaty
 - Część 6 (rejon VI) - 3 etaty
 - Część 7 (rejon VII) - 4 etaty
 - Część 8 (rejon VIII) - 5 etatów
- 4.5. Zamawiający dopuszcza powierzenie podwykonawcom prac określonych w § 5 pkt. 6, 17 i 18 wzoru umowy.

4.6. Zamawiający żąda wskazania przez Wykonawcę części zamówienia, których wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcom i podania przez wykonawcę firm podwykonawców, o ile znani są na tym etapie postępowania.

4.6.1. Zamawiający podzielił zamówienie na części, określając zakres i przedmiot tych części.

Zamówienie zostało podzielone na 8 części wymienionych w punkcie 4.6.2.

4.6.2. W przypadku składania ofert częściowych przedmiot zamówienia dla poszczególnych jego części przedstawia się następująco:

Lokale w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych i w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowych

Części	Powierzchnia lokali mieszkalnych [m ²]	Powierzchnia lokali użytkowych [m ²]	Powierzchnia garaży [m ²]	Powierzchnia terenów przyległych do budynków [m ²]
Część I (Rejon I)	33 240,51	4 491,84	213,12	95 790,94
Część II (Rejon II)	17 048,71	3 841,54	260,98	55 315,67
Część III (Rejon III)	11 343,06	3 900,56	33,08	13 982,51
Część IV (Rejon IV)	61 177,13	1 168,46	0,00	87 621,37
Część V (Rejon V)	15 660,25	3 077,35	16,40	6 118,00
Część VI (Rejon VI)	27 146,72	1 426,80	44,35	36 204,45
Część VII (Rejon VII)	31 502,09	4 889,97	11,93	47 085,89
Część VIII (Rejon VIII)	18 626,01	1 639,40	0,00	11 985,20
RAZEM:	215 744,48	24 435,92	579,86	354 104,03

Lokale w budynkach Gminy Lublin i znajdujących się w samoistnym posiadaniu gminy

Części	Powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych w budynkach użytkowych	Powierzchnia lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych	Powierzchnia lokali użytkowych w budynkach użytkowych	Powierzchnia garaży
Część I (Rejon I)	32 159,44	0,00	42,90	1 247,72	63,46
Część II (Rejon II)	2 644,01	0,00	0,00	1 967,45	261,23
Część III (Rejon III)	14 267,00	172,79	3 434,84	7 125,59	205,16
Część IV (Rejon IV)	15 045,06	0,00	286,85	7 026,83	373,83
Część V (Rejon V)	6 456,58	34,48	985,72	9 409,00	290,84
Część VI (Rejon VI)	7 549,00	0,00	725,26	10 862,77	228,32
Część VII (Rejon VII)	17 669,71	0,00	1 548,54	2 496,20	571,02
Część VIII (Rejon VIII)	33 357,14	314,26	1 424,06	7 863,46	541,61
RAZEM:	129 147,94	521,53	8 448,17	47 999,02	2 535,47

4.7. Nie jest dopuszczalne składanie ofert wariantowych.

5. Termin wykonania zamówienia.

Termin wykonania zamówienia – **24 miesiące, tj. począwszy od 01.01.2026 roku do 31.12.2027 roku.**

6. Projektowane postanowienia umowy w sprawie zamówienia publicznego, które zostaną wprowadzone do treści tej umowy oraz wymagania w zakresie zatrudnienia na podstawie stosunku pracy, w okolicznościach, o których mowa w art. 95 ustawy.

6.1. Załącznikiem nr 6 do SWZ jest wzór umowy zawierający projektowane postanowienia umowy.

6.2. Zamawiający wymaga zatrudniania przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie stosunku pracy, osób wykonujących czynności związanych z realizacją zamówienia. Rodzaj czynności związanych z realizacją zamówienia, których dotyczą wymagania zatrudnienia na podstawie stosunku pracy przez wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących czynności w trakcie realizacji zamówienia, sposób weryfikacji zatrudnienia tych osób, oraz uprawnienia Zamawiającego w zakresie kontroli spełniania przez wykonawcę wymagań związanych z zatrudnianiem tych osób oraz sankcji z tytułu niespełnienia tych wymagań oraz pozostałe wymagania w tym zakresie zawiera wzór umowy stanowiący **zał. nr 6** do SWZ.

7. Podstawy wykluczenia:

- o których mowa w art. 108 ust. 1 ustawy Pzp
- o których mowa w ustawie z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego,
- o których mowa w Rozporządzeniu UE nr 833/2014 dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainę.

7.1. Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się wykonawcę:

7.1.1. będącego osobą fizyczną, którego prawomocnie skazano za przestępstwo:

- a) udziału w zorganizowanej grupie przestępczej albo związku mającym na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego, o którym mowa w art. 258 Kodeksu karnego, handlu ludźmi, o którym mowa w art. 189a Kodeksu karnego,
- b) o którym mowa w art. 228–230a, art. 250a Kodeksu karnego, w art. 46–48 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie,
- c) finansowania przestępstwa o charakterze terrorystycznym, o którym mowa w art. 165a Kodeksu karnego, lub przestępstwo udaremniania lub utrudniania stwierdzenia przestępnego pochodzenia pieniędzy lub ukrywania ich pochodzenia, o którym mowa w art. 299 Kodeksu karnego,
- d) o charakterze terrorystycznym, o którym mowa w art. 115 § 20 Kodeksu karnego, lub mające na celu popełnienie tego przestępstwa,
- e) powierzenia wykonywania pracy małoletniemu cudzoziemcowi, o którym mowa w art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 15 czerwca 2021 r. o skutkach powierzania wykonywania pracy cudzoziemcom przebywającym wbrew przepisom na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. poz. 1745 z 2021 roku),
- f) przeciwko obrotowi gospodarczemu, o których mowa w art. 296-307 Kodeksu karnego, przestępstwo oszustwa, o którym mowa w art. 286 Kodeksu karnego, przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, o których mowa w art. 270-277d Kodeksu karnego, lub przestępstwo skarbowe,
- g) o którym mowa w art. 9 ust. 1 i 3 lub art. 10 ustawy z dnia 15 czerwca 2012 r. o skutkach powierzania wykonywania pracy cudzoziemcom przebywającym wbrew przepisom na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej - lub za odpowiedni czyn zabroniony określony w przepisach prawa obcego.

7.1.2. jeżeli urzędującego członka jego organu zarządzającego lub nadzorczego, wspólnika spółki w spółce jawnej lub partnerskiej albo komplementariusza w spółce komandytowej lub komandytowo-akcyjnej lub prokurenta prawomocnie skazano za przestępstwo, o którym mowa w pkt 7.1.1,

7.1.3. wobec którego wydano prawomocny wyrok sądu lub ostateczną decyzję administracyjną o zaleganiu z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, chyba że wykonawca odpowiednio przed upływem terminu do składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu albo przed upływem terminu składania ofert dokonał płatności należnych podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne wraz z odsetkami lub grzywnami lub zawarł wiążące porozumienie w sprawie spłaty tych należności,

7.1.4. wobec którego prawomocnie orzeczono zakaz ubiegania się o zamówienia publiczne,

7.1.5. jeżeli Zamawiający może stwierdzić, na podstawie wiarygodnych przesłanek, że Wykonawca zawarł z innymi wykonawcami porozumienie mające na celu zakłócenie konkurencji, w szczególności jeżeli należąc do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, złożyli odrębne oferty, oferty częściowe lub wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, chyba że wykażą, że przygotowali te oferty lub wnioski niezależnie od siebie;

7.1.6. jeżeli, w przypadkach o których mowa w art. 85 ust. 1 ustawy Pzp doszło do zakłócenia konkurencji wynikającego z wcześniejszego zaangażowania tego wykonawcy lub podmiotu, który należy z Wykonawcą do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, chyba że spowodowane tym zakłócenie konkurencji może być wyeliminowane w inny sposób niż przez wykluczenie wykonawcy z udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia.

7.1.7. podlegającego wykluczeniu na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. z 2024 r., poz. 507 z późn.zm.), tj.: **(zał. nr 7 do SWZ)**:

7.1.7.1 Wykonawcę wymienionego w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisanego na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3 ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego,

7.1.7.2 Wykonawcę, którego beneficjentem rzeczywistym w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2023 r. poz. 1124 z późn.zm.) jest osoba wymieniona w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisana na listę lub będąca takim beneficjentem rzeczywistym od dnia 24 lutego 2022 r., o ile została wpisana na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego,

7.1.7.3 Wykonawcę, którego jednostką dominującą w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 37 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn.zm.), jest podmiot wymieniony w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisany na listę lub będący taką jednostką dominującą od dnia 24 lutego 2022 r., o ile został wpisany na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego.

7.1.8. podlegającego wykluczeniu na podstawie art. 5k Rozporządzenia UE nr 833/2014 dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie.

7.3 Wykonawca nie podlega wykluczeniu w okolicznościach określonych w pkt 7.1.1, 7.1.2, 7.1.5 jeżeli udowodni Zamawiającemu, że spełnił łącznie następujące przesłanki:

- 1) naprawił lub zobowiązał się do naprawienia szkody wyrządzonej przestępstwem, wykroczeniem lub swoim nieprawidłowym postępowaniem, w tym poprzez zadośćuczynienie pieniężne,
- 2) wyczerpująco wyjaśnił fakty i okoliczności związane z przestępstwem, wykroczeniem lub swoim nieprawidłowym postępowaniem oraz spowodowanymi przez nie szkodami, aktywnie współpracując odpowiednio z właściwymi organami, w tym organami ścigania, lub zamawiającym,
- 3) podjął konkretne środki techniczne, organizacyjne i kadrowe, odpowiednie dla zapobiegania dalszym przestępstwom, wykroczeniom lub nieprawidłowemu postępowaniu, w szczególności:
 - a) zerwał wszelkie powiązania z osobami lub podmiotami odpowiedzialnymi za nieprawidłowe postępowanie wykonawcy,
 - b) zreorganizował personel,
 - c) wdrożył system sprawozdawczości i kontroli,
 - d) utworzył struktury audytu wewnętrznego do monitorowania przestrzegania przepisów, wewnętrznych regulacji lub standardów,
 - e) wprowadził wewnętrzne regulacje dotyczące odpowiedzialności i odszkodowań za nieprzestrzeganie przepisów, wewnętrznych regulacji lub standardów.

7.4 W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, brak podstaw do wykluczenia z postępowania o udzielenie zamówienia musi zostać wykazany przez każdego z Wykonawców.

7.5 W przypadku polegania przez Wykonawcę na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby, w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu, brak podstaw do wykluczenia z postępowania o udzielenie zamówienia musi zostać wykazany również dla tych podmiotów.

7.6 Wykluczenie wykonawcy następuje:

7.6.1 w przypadkach, o których mowa w art. 108 ust. 1 pkt 1 lit. a-g i pkt 2, na okres 5 lat od dnia uprawomocnienia się wyroku potwierdzającego zaistnienie jednej z podstaw wykluczenia, chyba że w tym wyroku został określony inny okres wykluczenia,

7.6.2 w przypadkach, o których mowa w:

art. 108 ust. 1 pkt 1 lit. h i pkt 2, gdy osoba, o której mowa w tych przepisach, została skazana za przestępstwo wymienione w art. 108 ust. 1 pkt 1 lit. h na okres 3 lat od dnia uprawomocnienia się odpowiedniego wyroku potwierdzającego zaistnienie jednej z podstaw wykluczenia, wydania ostatecznej decyzji lub zaistnienia zdarzenia będącego podstawą wykluczenia, chyba że w wyroku lub decyzji został określony inny okres wykluczenia,

- 7.6.3. w przypadku, o którym mowa w art. 108 ust. 1 pkt 4, na okres, na jaki został prawomocnie orzeczony zakaz ubiegania się o zamówienia publiczne,
- 7.6.4. w przypadkach, o których mowa w art. 108 ust. 1 pkt 5 na okres 3 lat od zaistnienia zdarzenia będącego podstawą wykluczenia,
- 7.6.5. w przypadkach, o których mowa w art. 108 ust. 1 pkt 6 w postępowaniu o udzielenie zamówienia, w którym zaistniało zdarzenie będące podstawą wykluczenia,
- 7.6.6. w przypadkach, o których mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego, na okres trwania ww. okoliczności.

8. Informacja o warunkach udziału w postępowaniu.

- 8.1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają niżej określone warunki udziału w postępowaniu:
- 8.1.1. w zakresie zdolności technicznej lub zawodowej Zamawiający określa minimalne poziomy zdolności dotyczące:
- 8.1.1.1. niezbędnego doświadczenia Wykonawcy umożliwiającego realizację zamówienia na odpowiednim poziomie jakości, tj. wykonują lub wykonywali w okresie 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeśli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, przez okres minimum 12 miesięcy usługi w zakresie administrowania co najmniej 10 nieruchomościami, przy czym wymaga się, aby były to budynki wielorodzinne;
- 8.1.1.2. niezbędnego wykształcenia i doświadczenia osób skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia, umożliwiających realizację zamówienia na odpowiednim poziomie jakości tj. dysponują:
- 8.1.1.2.1. osobami, które posiadają uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi:
- w specjalności konstrukcyjno-budowlanej,
 - w specjalności instalacyjnej w zakresie instalacji i urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych lub
- odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów.
- 8.1.1.2.2. osobą, która posiada kwalifikacje uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci elektroenergetycznych o napięciu do 1 kV,
- 8.1.1.2.3. osobą do nadzorowania pielęgnacji zieleni posiadającą minimum wykształcenie zawodowe rolnicze lub ogrodnicze,
- 8.1.1.2.4. osobami do obsługi administracyjnej,
- 8.1.1.2.5. osobami do utrzymania czystości terenów,
- 8.1.1.2.6. osobami do robót konserwacyjno – remontowych.
- 8.1.2. w zakresie sytuacji ekonomicznej lub finansowej Zamawiający wymaga:
- 8.1.2.1. posiadania polisy lub innego dokumentu ubezpieczenia potwierdzającego, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej zarządzania nieruchomościami. Minimalną sumę gwarancyjną ubezpieczenia określa się na kwotę 250.000,00 zł na każdą część zamówienia, na którą będzie składana oferta.
- 8.1.3. w zakresie zdolności do występowania w obrocie gospodarczym:
- 8.1.3.1. prowadzą działalność gospodarczą lub zawodową i są wpisani do jednego z rejestrów zawodowych lub handlowych prowadzonych w kraju, w którym mają siedzibę lub miejsce zamieszkania.
- 8.2. Wykonawca może w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu polegać na zdolnościach technicznych lub zawodowych lub sytuacji finansowej lub ekonomicznej podmiotów udostępniających zasoby, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nimi stosunków prawnych.
- 8.3. W odniesieniu do warunków dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia Wykonawcy mogą polegać na zdolnościach podmiotów udostępniających zasoby, jeśli podmioty te wykonują roboty budowlane lub usługi, do realizacji których te zdolności są wymagane.
- 8.4. Ocena spełnienia warunków udziału w postępowaniu będzie przeprowadzona w oparciu o przedłożone przez Wykonawców dokumenty i oświadczenia.
- 8.5. W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:
- 8.5.1. w odniesieniu do warunków dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia, mogą oni polegać na zdolnościach tych z wykonawców, którzy wykonują roboty budowlane lub usługi, do realizacji których te zdolności są wymagane,
- 8.5.2. warunki udziału w postępowaniu muszą zostać spełnione przez wykonawców łącznie, z zastrzeżeniem zapisów 7.3 SWZ.

- 8.6. Zamawiający odrzuci ofertę, jeżeli zostanie złożona przez Wykonawcę niespełniającego warunków udziału w postępowaniu.

9. Poleganie na zasobach innych podmiotów.

- 9.1. Wykonawca, który w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu, polega na zdolnościach technicznych lub zawodowych lub sytuacji finansowej lub ekonomicznej innych podmiotów, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nimi stosunków prawnych, składa wraz z ofertą zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia lub inny podmiotowy środek dowodowy potwierdzający, że Wykonawca realizując zamówienie, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów.
- 9.2. Wykonawca, w przypadku polegania na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby, przedstawia także:
- 9.2.1. Oświadczenie JEDZ podmiotu udostępniającego zasoby, potwierdzające brak podstaw wykluczenia tego podmiotu oraz odpowiednio spełnianie warunków udziału w postępowaniu w zakresie, w jakim wykonawca powołuje się na jego zasoby.
- 9.2.2. Oświadczenie podmiotu udostępniającego zasoby (**wg zał. nr 9 do SWZ**).
- 9.3. Zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby, o którym mowa w pkt 7.4. SWZ powinno potwierdzać, że stosunek łączący Wykonawcę z podmiotami udostępniającymi zasoby gwarantuje rzeczywisty dostęp do tych zasobów oraz określać w szczególności:
- 9.3.1. zakres dostępnych Wykonawcy zasobów podmiotu udostępniającego zasoby;
- 9.3.2. sposób i okres udostępnienia wykonawcy i wykorzystania przez niego zasobów podmiotu udostępniającego te zasoby wykonywaniu zamówienia;
- 9.3.3. czy i w jakim zakresie podmiot udostępniający zasoby, na zdolnościach którego Wykonawca polega w odniesieniu do warunków udziału w postępowaniu dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia, zrealizuje roboty budowlane lub usługi, których wskazane zdolności dotyczą;
- 9.3.4. Zamawiający ocenia, czy udostępniane Wykonawcy przez podmioty udostępniające zasoby zdolności techniczne lub zawodowe lub ich sytuacja finansowa lub ekonomiczna, pozwalają na wykazanie przez Wykonawcę spełniania warunków udziału w postępowaniu, a także bada, czy nie zachodzą wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia, które zostały przewidziane względem Wykonawcy.
- W odniesieniu do warunków dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia wykonawcy mogą polegać na zdolnościach podmiotów udostępniających zasoby, jeśli podmioty te wykonują roboty budowlane lub usługi, do realizacji których te zdolności są wymagane. Podmiot, który zobowiązał się do udostępnienia zasobów, odpowiada solidarnie z Wykonawcą, który polega na jego sytuacji finansowej lub ekonomicznej, za szkodę poniesioną przez Zamawiającego powstałą wskutek nieudostępnienia tych zasobów, chyba że za nieudostępnienie zasobów podmiot ten nie ponosi winy.
- 9.4. Wykonawca nie może, po upływie terminu składania ofert powoływać się na zdolności lub sytuację podmiotów udostępniających zasoby, jeżeli na etapie składania ofert nie polegał on w danym zakresie na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby.

10. Wykaz oświadczeń i dokumentów składanych przez Wykonawcę w postępowaniu w celu wykazania braku podstaw do wykluczenia oraz potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu.

10.1. W odpowiedzi na ogłoszenie o zamówieniu, Wykonawca dołącza do oferty:

- 10.1.1. Oświadczenie Wykonawcy o niepodleganiu wykluczeniu oraz spełnianiu warunków udziału w postępowaniu na formularzu jednolitego dokumentu (wg zał. nr 1 do SWZ) - JEDZ. Instrukcja wypełniania dokumentu zamieszczona jest na stronie Urzędu Zamówień Publicznych pod adresem: <https://www.gov.pl/web/uzp/jednolity-europejski-dokument-zamowienia2>
<https://www.gov.pl/web/uzp/jednolity-europejski-dokument-zamowienia>
 UWAGA! W części IV JEDZ należy wypełnić tylko sekcję α – Ogólne oświadczenie dotyczące wszystkich kryteriów kwalifikacji. Nie należy wypełniać żadnej z pozostałych sekcji w części IV JEDZ. Właściwej (dowodowej) weryfikacji spełniania warunków udziału w postępowaniu Zamawiający dokona w oparciu o stosowne dokumenty składane przez Wykonawcę, którego oferta została oceniona najwyżej, na wezwanie Zamawiającego. W przypadku pytań, na które odpowiedzi „tak” lub „nie” wymagają dalszych informacji, należy podać te informacje.
- 10.1.2. W przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie przez Wykonawców, oświadczenie JEDZ składa każdy z Wykonawców w celu potwierdzenia braku podstaw wykluczenia oraz spełniania

warunków udziału w postępowaniu w zakresie, w jakim każdy z Wykonawców wykazuje spełnianie warunków udziału w postępowaniu.

10.1.3 Formularz ofertowy określony jako **zał. nr 2** do SWZ zawierający ceny jednostkowe.

10.2. W celu potwierdzenia braku podstaw wykluczenia Wykonawcy z udziału w postępowaniu **na wezwanie Zamawiającego Wykonawca winien złożyć następujące podmiotowe środki dowodowe:**

10.2.1. Informację z Krajowego Rejestru Karnego w zakresie:

10.2.1.1. art. 108 ust. 1 pkt 1 i 2 Pzp,

10.2.1.2. art. 108 ust. 1 pkt 4 Pzp, dotyczącej orzeczenia zakazu ubiegania się o zamówienie publiczne tytułem środka karnego - sporządzonej nie wcześniej niż 6 miesięcy przed jej złożeniem.

10.2.2. Oświadczenie Wykonawcy w zakresie art. 108 ust. 1 pkt 5 Pzp, o braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1616), z innym Wykonawcą, który złożył odrębną ofertę albo oświadczenie o przynależności do tej samej grupy kapitałowej wraz z dokumentami lub informacjami potwierdzającymi przygotowanie oferty, niezależnie od innego Wykonawcy należącego do tej samej grupy kapitałowej (**wg zał. nr 3** do SWZ).

10.2.3. Oświadczenie Wykonawcy o aktualności informacji zawartych w JEDZ w zakresie podstaw wykluczenia z postępowania (**wg zał. nr 8** do SWZ), o których mowa w:

10.2.3.1. art. 108 ust. 1 pkt 3 Pzp,

10.2.3.2. art. 108 ust. 1 pkt 4 Pzp, dotyczących orzeczenia zakazu ubiegania się o zamówienie publiczne tytułem środka zapobiegawczego,

10.2.3.3. art. 108 ust. 1 pkt 5 Pzp, dotyczących zawarcia z innymi wykonawcami porozumienia mającego na celu zakłócenie konkurencji,

10.2.3.4. art. 108 ust. 1 pkt 6 Pzp,

10.2.3.5. art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. „O szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego”.

10.2.3.6. oraz art. 5k rozporządzenia 833/2014 w brzmieniu nadanym rozporządzeniem 2022/576.

10.3. Jeżeli Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast:

10.3.1. Informacji z Krajowego Rejestru Karnego, o której mowa w pkt 10.2.1 – składa informację z odpowiedniego rejestru, takiego jak rejestr sądowy albo, w przypadku braku takiego rejestru, inny dokument wydany przez właściwy organ sądowy lub administracyjny kraju, w którym Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, w zakresie, o którym mowa w pkt 10.2.1.

10.3.2. Zaświadczenia, o którym mowa w pkt 10.2.3., zaświadczenia albo innego dokumentu potwierdzającego, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, o których mowa w pkt 10.2.4., lub odpisu albo informacji z Krajowego Rejestru Sądowego lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, o których mowa - składa dokument lub dokumenty wystawione w kraju, w którym Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające odpowiednio, że: nie naruszył obowiązków dotyczących płatności podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, nie otwarto jego likwidacji, nie ogłoszono upadłości, jego aktywami nie zarządza likwidator lub sąd, nie zawarł układu z wierzycielami, jego działalność gospodarcza nie jest zawieszona ani nie znajduje się on w innej tego rodzaju sytuacji wynikającej z podobnej procedury przewidzianej w przepisach miejsca wszczęcia tej procedury.

10.3.3. Dokument, o którym mowa w pkt 10.3.1. powinien być wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed jego złożeniem. Dokumenty, o których mowa w pkt 10.3.2., powinny być wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed ich złożeniem.

10.3.4. Jeżeli w kraju, w którym Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, nie wydaje się dokumentów, o których mowa w pkt 10.3.1 – 10.3.2., lub gdy dokumenty te nie odnoszą się do wszystkich przypadków, o których mowa w art. 108 ust. 1 pkt 1, 2 i 4, art. 109 ust. 1 pkt 1 Pzp, zastępuje się je odpowiednio w całości lub w części dokumentem zawierającym odpowiednio oświadczenie Wykonawcy, ze wskazaniem osoby albo osób uprawnionych do jego reprezentacji, lub oświadczenie osoby, której dokument miał dotyczyć, złożone pod przysięgą lub jeżeli w kraju, w którym Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania nie ma przepisów o oświadczeniu pod przysięgą, złożone przed organem sądowym lub administracyjnym, notariuszem, organem samorządu zawodowego lub gospodarczego, właściwym ze względu na siedzibę lub miejsce zamieszkania Wykonawcy, przepis pkt 10.3.3. stosuje się.

- 10.4. Wykonawca, który polega na zdolnościach technicznych lub zawodowych lub sytuacji finansowej lub ekonomicznej podmiotów udostępniających zasoby na zasadach określonych w art. 118 Pzp, zobligowany będzie do przedstawienia podmiotowych środków dowodowych, o których mowa w pkt 10.2.1., 10.2.3 dotyczących tych podmiotów, potwierdzających, że nie zachodzą wobec tych podmiotów podstawy wykluczenia z postępowania. Do podmiotów udostępniających zasoby na zasadach określonych w art. 118 Pzp, mających siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przepis pkt 10.3. stosuje się odpowiednio.
- 10.5. W celu potwierdzenia, że Wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu, na wezwanie Zamawiającego Wykonawca winien złożyć następujące podmiotowe środki dowodowe:
- 10.5.1. Wykaz usług, które Wykonawca wykonuje lub wykonywał w okresie 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeśli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, przez okres minimum 12 miesięcy w zakresie administrowania co najmniej dziesięcioma nieruchomościami, przy czym wymaga się, aby były to budynki wielorodzinne, wraz z podaniem wartości przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi zostały wykonane lub są wykonywane. Do wykazu należy dołączyć dokumenty potwierdzające należyte ich wykonanie lub wykonywanie (**zał. nr 5** do SWZ).
- 10.5.2. Wykaz osób, skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego (**zał. nr 4** do SWZ) w szczególności odpowiedzialnych za świadczenie usług, wraz z informacjami na temat ich doświadczenia i wykształcenia niezbędnych do wykonania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami.
- 10.5.3. Dokument potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na sumę gwarancyjną określoną przez Zamawiającego na kwotę 250 000,00 zł na każdą część zamówienia, na którą jest składana oferta wraz z potwierdzeniem opłacenia składek.
- 10.6. Jeżeli jest to niezbędne do zapewnienia odpowiedniego przebiegu postępowania o udzielenie zamówienia, Zamawiający może na każdym etapie postępowania wezwać Wykonawców do złożenia wszystkich lub niektórych podmiotowych środków dowodowych aktualnych na dzień ich złożenia.

11. Termin związania ofertą.

- 11.1. Każdy Wykonawca będzie związany ofertą do dnia **31.12.2025** roku.

12. Opis sposobu przygotowania ofert.

- 12.1. Oferty pod rygorem nieważności składa się w formie elektronicznej za pośrednictwem Platformy e-zamówienia. Ofertę należy sporządzić w języku polskim.
- 12.2. Treść oferty musi być zgodna z wymaganiami Zamawiającego określonymi w dokumentach zamówienia.
- 12.3. Na każdą z części Wykonawca składa odrębną ofertę.
- 12.4. Składając ofertę należy podać dane pozwalające na identyfikację Wykonawcy.
- 12.5. Wykonawcy zobowiązani są złożyć następujące dokumenty oraz oświadczenia:
- 12.5.1. Formularz ofertowy:
- Uwaga:**
- w przypadku składania oferty przez podmioty występujące wspólnie należy podać nazwy (firmy) oraz dokładne adresy wszystkich Wykonawców składających ofertę wspólną oraz oświadczenie o części zamówienia, której wykonanie Wykonawca zamierza powierzyć podwykonawcom,
 - w przypadku powierzenia przez Wykonawcę części zamówienia podwykonawcom (**wg zał. nr 9** do SWZ).
- Złożenie przez Wykonawcę oświadczenia o powierzeniu podwykonawcom całości zamówienia, skutkować będzie odrzuceniem oferty Wykonawcy na podstawie art. 226 ust. 1 pkt 3) ustawy Pzp.
- 12.5.2. Kosztorysy do oferty (**wg zał. nr 2** do SWZ).
- 12.5.3. Oświadczenie Wykonawcy (**wg zał. nr 7** do SWZ).
- 12.5.4. Oświadczenie wymagane w pkt 10.1.1 SWZ – JEDZ.
- 12.5.5. W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o realizację zamówienia – oświadczenie Wykonawców, z którego wynika które roboty usługi wykonują poszczególni Wykonawcy.
- 12.5.6. W przypadku polegania na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby – dokumenty wymagane w pkt. 9 SWZ.
- 12.5.7. Informacja dot. powstania u Zamawiającego obowiązku podatkowego zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 775 z późn. zm.) (w trybie art. 225 ust. 1 Pzp) zawierająca:
- 12.5.7.1. określenie czy wybór oferty Wykonawcy będzie prowadzić do powstania u Zamawiającego obowiązku podatkowego (podatek VAT);
- 12.5.7.2. jeżeli wybór oferty będzie wywoływał skutek, o którym mowa powyżej należy:

- a) wskazać nazwy (rodzaj) usługi, której świadczenie będzie prowadzić do powstania obowiązku podatkowego;
- b) wskazać wartość usługi objętej obowiązkiem podatkowym Zamawiającego bez kwoty podatku;
- c) wskazać stawkę/stawki podatku od usług, która zgodnie z wiedzą Wykonawcy, będzie miała zastosowanie.

Uwaga: W przypadku niezłączenia przez Wykonawcę do oferty ww. informacji uznaje się, że wybór jego oferty nie będzie prowadzić do powstania u Zamawiającego obowiązku podatkowego w podatku VAT.

12.5.8. Pełnomocnictwo lub inny dokument potwierdzający umocowanie do reprezentowania Wykonawcy oraz podmiotu udostępniającego zasoby, jeżeli w imieniu odpowiednio Wykonawcy lub podmiotu udostępniającego zasoby działa osoba, której umocowanie do reprezentowania nie wynika z odpisu lub informacji z Krajowego Rejestru Sądowego, Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub innego właściwego rejestru. Postanowienia dotyczące pełnomocnictwa określone w przepisach Kodeksu Cywilnego stosuje się odpowiednio.

12.5.9. Pełnomocnictwo lub inny dokument potwierdzający umocowanie do reprezentowania w postępowaniu albo do reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy, w przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia zgodnie z art. 58 Pzp (dotyczy również wspólników spółki cywilnej), jeżeli w ich imieniu działa osoba, której umocowanie do reprezentowania nie wynika z odpisu lub informacji z Krajowego Rejestru Sądowego, Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub innego właściwego rejestru. Postanowienia dotyczące pełnomocnictwa określone w przepisach Kodeksu Cywilnego stosuje się odpowiednio.

13. Sposób oraz termin składania ofert oraz termin otwarcia ofert.

- 13.1. Wykonawca przygotowuje ofertę przy pomocy **zał. nr 2** do SWZ udostępnionego przez Zamawiającego na Platformie e-Zamówienia.
- 13.2. Następnie Wykonawca powinien pobrać „załącznik nr 2 do SWZ” zapisać go na dysku komputera użytkownika, uzupełnić pozostałymi danymi wymaganymi przez Zamawiającego i ponownie zapisać na dysku komputera użytkownika oraz podpisać odpowiednim rodzajem podpisu elektronicznego.
- 13.3. Wykonawca składa ofertę za pośrednictwem zakładki „Oferty/wnioski” widocznej w podglądzie postępowania po zalogowaniu się na konto Wykonawcy. Po wybraniu przycisku „Złóż ofertę” system prezentuje okno składania oferty umożliwiające przekazanie dokumentów elektronicznych, w którym znajdują się dwa pola drag&drop („przeciągnij” i „upuść”) służące do dodawania plików.
- 13.4. Wykonawca dodaje wybrany z dysku i uprzednio podpisany „Formularz oferty” w pierwszym polu („Wypełniony formularz oferty”). W kolejnym polu („Załączniki i inne dokumenty przedstawione w ofercie przez Wykonawcę”) Wykonawca dodaje pozostałe pliki stanowiące ofertę lub składane wraz z ofertą.
- 13.5. Jeżeli wraz z ofertą składane są dokumenty zawierające tajemnicę przedsiębiorstwa Wykonawca, w celu utrzymania w poufności tych informacji, przekazuje je w wydzielonym i odpowiednio oznaczonym pliku, wraz z jednoczesnym zaznaczeniem w nazwie pliku „Dokument stanowiący tajemnicę przedsiębiorstwa”. Zarówno załącznik stanowiący tajemnicę przedsiębiorstwa jak i uzasadnienie zastrzeżenia tajemnicy przedsiębiorstwa należy dodać w polu „Załączniki i inne dokumenty przedstawione w ofercie przez Wykonawcę”.
- 13.6. Formularz ofertowy podpisuje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym. Rekomendowanym wariantem podpisu jest typ wewnętrzny. Podpis formularza ofertowego wariantem podpisu w typie zewnętrznym również jest możliwy, tylko w tym przypadku, powstały oddzielny plik podpisu dla tego formularza należy załączyć w polu „Załączniki i inne dokumenty przedstawione w ofercie przez Wykonawcę”.

Pozostałe dokumenty wchodzące w skład oferty lub składane wraz z ofertą, które są zgodne z ustawą Pzp lub rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów w sprawie wymagań dla dokumentów elektronicznych opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, mogą być zgodnie z wyborem Wykonawcy /Wykonawcy wspólnie ubiegającego się o udzielenie zamówienia/ podmiotu udostępniającego zasoby opatrzone podpisem typu zewnętrznego lub wewnętrznego. W zależności od rodzaju podpisu i jego typu (zewnętrzny, wewnętrzny) w polu „Załączniki i inne dokumenty przedstawione w ofercie przez Wykonawcę” dodaje się uprzednio podpisane dokumenty wraz z wygenerowanym plikiem podpisu (typ zewnętrzny) lub dokument z wszytym podpisem (typ wewnętrzny).

W przypadku przekazywania dokumentu elektronicznego w formacie poddającym dane kompresji, opatrzenie pliku zawierającego skompresowane dokumenty kwalifikowanym podpisem elektronicznym jest równoznaczne z opatrzeniem wszystkich dokumentów zawartych w tym pliku odpowiednio kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

- 13.7. System sprawdza, czy złożone pliki są podpisane i automatycznie je szyfruje, jednocześnie informując o tym Wykonawcę. Potwierdzenie czasu przekazania i odbioru oferty znajduje się w Elektronicznym Potwierdzeniu Przesłania (EPP) i Elektronicznym Potwierdzeniu Odebrania (EPO). EPP i EPO dostępne są dla zalogowanego Wykonawcy w zakładce „Oferty/Wnioski”.
- 13.8. Oferta może być złożona tylko do upływu terminu składania ofert.
- 13.9. Wykonawca może przed upływem terminu składania ofert wycofać ofertę. Wykonawca wycofuje ofertę w zakładce „Oferty/wnioski” używając przycisku „Wycofaj ofertę”.
- 13.10. Maksymalny łączny rozmiar plików stanowiących ofertę lub składanych wraz z ofertą to 250 MB.
- 13.11. Oferty należy złożyć w terminie do dnia **03.10.2025 roku** do godziny **9³⁰**.
- 13.12. Wykonawca po upływie terminu składania ofert nie może skutecznie dokonać zmiany ani wycofać złożonej oferty.
- 13.13. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **03.10.2025 roku** o godzinie **10³⁰**.

14. Sposób obliczenia ceny.

- 14.1. W celu określenia ceny oferty należy wyliczyć wysokość wynagrodzenia zgodnie z załącznikiem kosztorysowym do formularza oferty.
Cena oferty powinna być podana łącznie z obowiązującym podatkiem VAT na tego rodzaju usługę i podana z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku.
Ceny jednostkowe za 1m² administrowanej powierzchni wpisywane do druku ofert powinny być określone do dwóch miejsc po przecinku.
- 14.2. Wykonawca przy obliczaniu ceny oferty uwzględni wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego od stycznia 2026 r.

15. Opis kryteriów oceny ofert, wraz z podaniem wag tych kryteriów i sposobu oceny ofert.

- 15.1. Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający będzie się kierował następującymi kryteriami:
- cena ofertowa brutto – 60 pkt,
 - czas reakcji w sytuacji zagrażającej bezpieczeństwu osób i mienia – 20 pkt,
 - doświadczenie zawodowe - 20 pkt.

Ocena ofert w zakresie przedstawionych wyżej kryteriów zostanie dokonana według następujących zasad:

P - oznacza sumaryczną liczbę punktów,

P_c - liczba punktów za kryterium "cena ofertowa brutto",

P_r - liczba punktów za kryterium "czas reakcji w sytuacji zagrażającej bezpieczeństwu osób i mienia",

P_d - liczba punktów za kryterium "doświadczenie zawodowe wszystkich osób wyznaczonych do realizacji zamówienia".

W zakresie kryterium "cena ofertowa brutto" każdej z ocenianych ofert zostanie przypisana następująca liczba punktów wg wzoru:

$$P_c = \frac{\text{Cena brutto najniższej ze złożonych ofert}}{\text{Cena brutto ocenianej oferty}} \times 100 \text{ pkt.} \times 60 \%$$

W zakresie kryterium "czas reakcji w sytuacji zagrażającej bezpieczeństwu osób i mienia" każdej z ocenianych ofert zostanie przypisana następująca liczba punktów:

P_r =

jedna godzina lub mniej – 20 pkt.

powyżej 1 godziny do 2 godzin – 0 pkt.

Powyżej 2 godzin oferta zostanie odrzucona.

W zakresie kryterium "doświadczenie zawodowe" każdej z ocenianych ofert zostanie przypisana następująca liczba punktów:

P_d =

24 miesiące i więcej – 20 pkt.

od 12 do 24 miesięcy – 0 pkt.

Poniżej 12 miesięcy oferta odrzucona.

W powyższym kryterium oceniana będzie ilość pełnych miesięcy doświadczenia zawodowego co najmniej jednej osoby do obsługi administracyjnej wykonujących czynności określone w § 4 i 5 wzoru umowy.

Minimalny okres doświadczenia jaki może przedstawić Wykonawca to 12 miesięcy. W przypadku braku osoby z co najmniej 12 miesięcznym doświadczeniem do obsługi administracyjnej wykonującej czynności określone w § 4 wzoru umowy oferta wykonawcy zostanie odrzucona.

W przypadku podania przez Wykonawcę okresu doświadczenia dłuższego niż 24 miesiące przyjęty zostanie okres 24 miesięcy.

Za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana oferta przedstawiająca najkorzystniejszy bilans kryteriów wg wzoru:

$$P = P_c + P_r + P_d$$

- 15.2. Łączna liczba punktów otrzymanych przez Wykonawcę będzie sumą punktów przyznanych w poszczególnych kryteriach.
- 15.3. Zamawiający wybierze ofertę, która uzyska największą liczbę punktów.

16. Informacje o formalnościach, jakie muszą zostać dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego.

- 16.1. Wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy zgodnie z pkt 19 SWZ.
- 16.2. Dostarczyć umowę najmu lokalu (lub inny tytuł prawny do lokalu) znajdującego się w części objętej przedmiotem zamówienia, zawartą co najmniej na okres obowiązywania umowy o realizację przedmiotu zamówienia. Lokal, ma składać się z pomieszczeń wyposażonych w sposób gwarantujący bezpieczne przechowywanie akt lokali, powinien on posiadać wydzielony pokój przyjęć interesantów. W przypadku zmiany lokalu Wykonawca każdorazowo powiadomi o tym Zamawiającego oraz użytkowników nieruchomości.
- 16.3. Przedłożyć oświadczenie o osobach zatrudnionych na umowę o pracę skierowanych do obsługi administracyjnej wykonujących czynności określone w § 4 i 5 wzoru umowy, z podaniem okresu zatrudnienia oraz imion i nazwisk.
- 16.4. Dostarczyć umowę regulującą współpracę podmiotów występujących wspólnie – dotyczy wyłącznie podmiotów występujących wspólnie.
W przypadku powierzenia wykonania części zamówienia podwykonawcom należy przedstawić ich wykaz oraz dane do kontaktu z nimi.

17. Pouczenie o środkach ochrony prawnej przysługujących Wykonawcy.

- 17.1. Środki ochrony prawnej przysługują Wykonawcy oraz innemu podmiotowi, jeżeli ma lub miał interes w uzyskaniu danego zamówienia oraz poniósł lub może ponieść szkodę w wyniku naruszenia przez zamawiającego ustawy Pzp.
- 17.2. Środki ochrony prawnej wobec ogłoszenia wszczynającego postępowanie o udzielenie zamówienia oraz dokumentów zamówienia przysługują również organizacjom wpisanym na listę, o której mowa w art. 469 pkt 15 Pzp, oraz Rzecznikowi Małych i Średnich Przedsiębiorców.
- 17.3. Środki ochrony prawnej regulują przepisy zawarte w Dziale IX art. 505–590 Pzp.
- 17.4. Odwołanie przysługuje na:
- 17.4.1. niezgodną z przepisami ustawy czynność Zamawiającego, podjętą w postępowaniu o udzielenie zamówienia, w tym na projektowane postanowienie umowy,
- 17.4.2. zaniechanie czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia, do której Zamawiający był obowiązany na podstawie ustawy Pzp.
- 17.5. Odwołanie wnosi się do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej. Do odwołania dołącza się:
- dowód uiszczenia wpisu od odwołania w wymaganej wysokości,
 - dowód przekazania odpowiednio odwołania albo jego kopii Zamawiającemu,
 - dokument potwierdzający umocowanie do reprezentowania odwołującego.
- 17.6. Odwołujący przekazuje Zamawiającemu odwołanie wniesione w formie elektronicznej albo w postaci elektronicznej albo kopię tego odwołania, jeżeli zostało ono wniesione w formie pisemnej przed upływem terminu do wniesienia odwołania w taki sposób, aby mógł on zapoznać się z jego treścią przed upływem tego terminu.
- 17.7. Domniemywa się, że Zamawiający mógł zapoznać się z treścią odwołania przed upływem terminu do jego wniesienia, jeżeli przekazanie odpowiednio odwołania albo jego kopii nastąpiło przed upływem terminu do jego wniesienia przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
- 17.8. Odwołanie wnosi się w terminie:
- a) 10 dni od dnia przekazania informacji o czynności Zamawiającego stanowiącej podstawę jego wniesienia, jeżeli informacja została przekazana przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
 - b) 15 dni od dnia przekazania informacji o czynności Zamawiającego stanowiącej podstawę jego wniesienia, jeżeli informacja została przekazana w sposób inny niż określony w lit. a.
- 17.9. Odwołanie wobec treści ogłoszenia wszczynającego postępowanie o udzielenie zamówienia lub wobec treści dokumentów zamówienia wnosi się w terminie 10 dni od dnia publikacji ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej lub zamieszczenia dokumentów zamówienia na stronie internetowej.

- 17.10. Odwołanie w przypadkach innych niż określone w pkt. 17.8. i 17.9. wnosi się w terminie 10 dni od dnia, w którym powzięto lub przy zachowaniu należytej staranności można było powziąć wiadomość o okolicznościach stanowiących podstawę jego wniesienia.
- 17.11. Jeżeli Zamawiający nie opublikował ogłoszenia o zamiarze zawarcia umowy lub mimo takiego obowiązku nie przesłał Wykonawcy zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty, odwołanie wnosi się nie później niż w terminie:
- 30 dni od dnia publikacji w dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej ogłoszenia o udzieleniu zamówienia;
 - 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy, jeżeli Zamawiający nie opublikował w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej ogłoszenia o udzieleniu zamówienia.
- 17.12. Pisma w postępowaniu odwoławczym wnosi się w formie pisemnej albo w formie elektronicznej albo w postaci elektronicznej, z tym że odwołanie i przystąpienie do postępowania odwoławczego wniesione w postaci elektronicznej, wymagają opatrzenia podpisem zaufanym.
- 17.13. Pisma w formie pisemnej wnosi się za pośrednictwem operatora pocztowego, w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. – Prawo pocztowe (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 366), osobiście, za pośrednictwem pośtańca, a pisma w postaci elektronicznej wnosi się przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
- 17.14. Na orzeczenie Izby oraz postanowienie Prezesa Izby, o którym mowa w art. 519 ust.1 Pzp, stronom oraz uczestnikom postępowania odwoławczego przysługuje skarga do sądu.

18. Wymagania dotyczące wadium.

- 18.1. Warunkiem udziału w postępowaniu jest wniesienie wadium. Zamawiający określa wadium w wysokości:

Części zamówienia	Wymagane wadium [zł]
Część I (Rejon I)	14 000,00
Część II (Rejon II)	7 000,00
Część III (Rejon III)	9 000,00
Część IV (Rejon IV)	15 000,00
Część V (Rejon V)	7 000,00
Część VI (Rejon VI)	9 000,00
Część VII (Rejon VII)	15 000,00
Część VIII (Rejon VIII)	14 000,00

- 18.2. Wadium należy wnieść przed upływem terminu składania ofert w jednej z form:
- w pieniądzu,
 - w gwarancjach bankowych,
 - w 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2080).
- 18.3. Wadium wnoszone w pieniądzu należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego w Banku PEKAO S.A. V Oddział w Lublinie, ul. Królewska 1, rachunek nr **92 1240 1503 1111 0011 5174 9008**. W przypadku wniesienia wadium w pieniądzu przelewem na rachunek Zamawiającego o uznaniu wpłaconego wadium decyduje data wpływu środków na rachunek Zamawiającego, a nie data złożenia przelewu w banku wykonawcy.
- Na poleceniu przelewu należy wpisać: „**Wadium – PE/ADMINISTROWANIE/2/2025**”, **część (odpowiednio)**.
- 18.4. W przypadku wniesienia wadium w formie gwarancji lub poręczenia dokument wadium winien być wniesiony w oryginale w postaci elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym wystawcy dokumentu.
- 18.4.1. Sposób sporządzenia dokumentu wadium musi być zgodny z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 2017 r. w sprawie użycia środków komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego (Dz. U. 2020 r. poz. 2452 z późn. zm.) i Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 r. w sprawie sposobu sporządzania i przekazywania informacji oraz wymagań technicznych dla dokumentów elektronicznych oraz środków komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursie.
- 18.4.2. Dokument wadium składany jest przez Wykonawcę za pośrednictwem *Formularza do komunikacji* w portalu e-Zamówienia jako załącznik.

- 18.4.3. Dokument wadium należy przekazać Zamawiającemu przed upływem terminu składania ofert.
- 18.5. Wadium wniesione w formie gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej będzie akceptowane pod warunkiem, że jest zgodne z Prawem zamówień publicznych, a w szczególności:
- 18.5.1. Gwarancja będzie zawierała wszystkie przypadki zatrzymania wadium przez Wykonawcę określone w art. 98 ust.6 Prawa zamówień publicznych.
- 18.5.2. Okres ważności gwarancji będzie nie krótszy niż okres związania ofertą określony w SWZ.
- 18.6. Wadium wniesione w formie poręczenia udzielonego przez podmiot, o którym mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz.98) będzie akceptowane pod warunkiem, że jest zgodne z Prawem zamówień publicznych, a w szczególności:
- 18.6.1. poręczenie będzie zawierało wszystkie przypadki utraty wadium przez Wykonawcę określone w art. 98 ust. 6 Pzp.
- 18.6.2. poręczenie będzie zawierało określony datą termin odpowiedzialności, nie krótszy niż okres związania ofertą określony w SWZ.

19. Wymagania dotyczące zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

- 19.1. Wykonawca wygrywający przetarg zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości 3% ceny całkowitej podanej w ofercie.
- 19.2. Zabezpieczenie może być wnoszone według wyboru Wykonawcy w jednej lub w kilku następujących formach:
- pieniądzu,
 - poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym że zobowiązanie kasy jest zawsze zobowiązaniem 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz.98).
- 19.3. Wykonawca winien wybrać formę wniesienia zabezpieczenia i określić ją we wzorze umowy. W trakcie realizacji umowy Wykonawca może dokonać zmiany formy zabezpieczenia na jedną lub kilka form, o których mowa w pkt 19.2.
- 19.4. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy winno być wniesione przed podpisaniem umowy.
- 19.5. Zabezpieczenie wnoszone w pieniądzu należy wpłacić przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego w Banku PEKAO S.A. V Oddział w Lublinie, ul. Królewska 1, rachunek nr **92 1240 1503 1111 0011 5174 9008**. Zabezpieczenie wnoszone w formie niepieniężnej należy złożyć do depozytu w kasie Zamawiającego.
- 19.6. Zabezpieczenie wnoszone w innych formach niż w pieniądzu winno zawierać lub być opatrzone stosownymi dokumentami zawierającymi bezwarunkowe przyrzeczenie zapłaty określonej kwoty z tytułu roszczeń, płatności kar, odszkodowań, oznaczenie stron, wskazanie płatności na pierwsze wezwanie bez dodatkowych obostrzeń.
- 19.7. Jeżeli zabezpieczenie należytego wykonania umowy wniesiono w pieniądzu Zamawiający zwraca je wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszonymi o koszty prowadzenia rachunku oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy Wykonawcy.
- 19.8. Zamawiający zwraca zabezpieczenie w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania go przez Zamawiającego za należyte wykonane.

20. Klauzula informacyjna z art. 13 RODO.

- 20.1. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej RODO Zamawiający informuje, że:
- 20.1.1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Dyrektor Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, dane adresowe: ul. Grodzka 12, 20-112 Lublin.
- 20.1.2. Wyznaczyliśmy inspektora ochrony danych, z którym może Pani/Pan kontaktować się we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych poprzez: e-mail: iod@znk-lublin.pl lub pisemnie na adres Administratora danych.
- 20.1.3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit c RODO w celu związanym z niniejszym postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego.
- 20.1.4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 18 oraz art. 74 ust. 4 ustawy z dnia

11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320) dalej „ustawa Pzp”.

- 20.1.5. Z danych osobowych będziemy korzystać do momentu zakończenia realizacji celu określonego w pkt 20.1.3. tj. zgodnie z art. 78 ust. 1 i 4 ustawy Pzp, przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli czas trwania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały czas trwania umowy. Po tym czasie z danych będziemy korzystać przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa.
- 20.1.6. Obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach ustawy Pzp, związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego; konsekwencje niepodania określonych danych wynikają z ustawy Pzp.
- 20.1.7. W odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosownie do art. 22 RODO.
- 20.1.8. Posiada Pani/Pan:
 - 20.1.8.1. na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących,
 - 20.1.8.2. na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych,
 - 20.1.8.3. na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO,
 - 20.1.8.4. prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO.
- 20.1.9. Nie przysługuje Pani/Panu:
 - 20.1.9.1. w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych,
 - 20.1.9.2. prawo do przenoszenia danych osobowych, o których mowa w art. 20 RODO,
 - 20.1.9.3. na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

Załączniki:

- | | |
|-------------------------|---|
| Załącznik nr 1 do SWZ - | wzór Jednolitego Europejskiego Dokumentu Zamówienia, |
| Załącznik nr 2 do SWZ - | formularz oferty wraz z załącznikiem kosztorysowym, |
| Załącznik nr 3 do SWZ - | oświadczenie wykonawcy o przynależności/nieprzynależności do grupy kapitałowej, |
| Załącznik nr 4 do SWZ - | wykaz osób skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia, |
| Załącznik nr 5 do SWZ - | wykaz usług wykonanych przez Wykonawcę, |
| Załącznik nr 6 do SWZ - | wzór umowy wraz z załącznikami, |
| Załącznik nr 7 do SWZ - | oświadczenie o niepodleganiu wykluczeniu na podstawie art.7 ust.1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku „O szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspierania agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego” oraz art. 5k Rozporządzenia UE nr 833/2014 dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie. |
| Załącznik nr 8 do SWZ - | Oświadczenie Wykonawcy o aktualności informacji zawartych w oświadczeniu o którym mowa w art. 125 ust.1 ustawy (JEDZ), |
| Załącznik nr 9 do SWZ - | Oświadczenie wykonawcy/wykonawców wspólnie ubiegających się o realizację zamówienia. |