

**SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA
NA ZAMÓWIENIE PUBLICZNE W TRYBIE PRZETARGU NIEOGRANICZONEGO**

ZAMAWIAJĄCY: **Gmina Lublin**, w imieniu której działa
Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie
telefon: 81 53-712-00 fax.: 81 53-712-01
<http://www.znk-lublin.pl>

SIEDZIBA: REGON: 430783940 NIP: 946-18-86-466
20-112 Lublin, ul. Grodzka 12

ZAMÓWIENIE: Usługa administrowania lokalami będącymi własnością Gminy Lublin, znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych wraz z utrzymaniem terenów przyległych.

1. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1.1 Kod Wspólnego Słownika Zamówień CPV 70.30.00.00-4: Obsługa nieruchomości realizowana na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy.

1.2 Przedmiotem zamówienia jest powierzenie Wykonawcy usługi administrowania poprzez wykonywanie obowiązków związanych z obsługą lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, będących własnością Gminy znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych wraz z utrzymaniem terenów przyległych do tych budynków.

1.3. Zamawiający wymaga, aby w ramach umowy Wykonawca świadczył następujące usługi:

- administrowanie lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych w zakresie przewidzianym umową i załącznikiem nr 2 do umowy;
- utrzymywanie w czystości terenów utwardzonych oraz konserwacja i renowacja terenów zielonych, w zakresie przewidzianym umową i załącznikiem nr 3 do umowy, usuwanie awarii.

1.4. Przedmiot zamówienia podzielony został na 8 części, jak niżej:

Część I – Rejon 1	Część V – Rejon 5
Część II – Rejon 2	Część VI – Rejon 6
Część III – Rejon 3	Część VII – Rejon 7
Część IV – Rejon 4	Część VIII – Rejon 8

1.5. Zamawiający nie dopuszcza powierzenia podwykonawcom czynności obsługi administracyjnej.

1.6. Zamawiający dopuszcza podzlecenie pozostałych czynności objętych umową.

2. ZAMAWIAJĄCY DOPUSZCZA MOŻLIWOŚĆ SKŁADANIA OFERT CZĘŚCIOWYCH.

2.1 Zamówienie zostało podzielone na 8 części wymienionych w punkcie 1.4.

2.2 Na każdą z części Wykonawca składa odrębną ofertę.

2.3 Przedmiot całości zamówienia określa powierzchnia :

- lokale mieszkalne - 226 379,56 m²
- lokale użytkowe - 27 736,74 m²
- garaże - 597,65 m²
- tereny przyległe - 519 922,00 m²

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

Części	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali użytkowych	Powierzchnia garaży	Powierzchnia terenów przyległych do budynków
Część I	33 094,59	3 937,35	193,51	115 231,00
Część II	18 546,09	5 261,52	332,58	71 809,00
Część III	12 423,97	4 701,64	33,08	16 961,00
Część IV	67 009,25	1 168,46	0,00	176 808,00
Część V	16 059,62	4 882,56	16,40	8 252,00
Część VI	30 367,57	1 997,32	10,15	59 922,00
Część VII	34 850,16	4 213,71	11,93	58 773,00
Część VIII	14 028,31	1 574,18	0,00	12 166,00
RAZEM:	226 379,56	27 736,74	597,65	519 922,00

3. ZAMAWIAJĄCY PRZEVIDUJE UDZIELANIE ZAMÓWIEŃ UZUPEŁNIAJĄCYCH O KTÓRYCH MOWA W ART. 67 UST. 1 PKT. 6.

W przypadku zaistnienia okoliczności, których Zamawiający nie jest w stanie przewidzieć (np. przejęcia przez Zamawiającego w zarząd nieruchomości od Gminy Lublin), przewiduje się udzielenie zamówienia uzupełniającego, o którym mowa w art. 67 ust. 1 pkt 6 ustawy P.z.p.

4. NIE JEST DOPUSZCZALNE SKŁADANIE OFERT WARIANTOWYCH

5. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA

Zamawiający wymaga aby usługa świadczona była przez okres 3 lat.

6. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

6.1 O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące:

- 1) posiadania uprawnień do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania, tj.:
 - prowadzą działalność gospodarczą na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. nr 220 poz. 1447 z późn. zmianami),
- 2) posiadania wiedzy i doświadczenia 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,
- 3) dysponowania odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia tj.:

- a) dysponują co najmniej 1 osobą, która będzie uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, posiadającą licencję zawodową zarządcy nieruchomości, określoną w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2010r. nr 102 poz. 651 z późn. zm.);
 - b) dysponują 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;
 - c) dysponują osobą, która posiada kwalifikacje uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci elektroenergetycznych o napięciu do 1 kV;
 - d) dysponują osobą do nadzorowania pielęgnacji zieleni posiadającym minimum wykształcenie zawodowe rolnicze lub ogrodnicze;
 - e) dysponują odpowiednią liczbą pracowników gwarantującą prawidłowe wykonanie zamówienia (minimalne liczby pracowników dla poszczególnych części określa załącznik nr 3 do siwz),
- 4) sytuacji ekonomicznej i finansowej, tj.:
- posiadają polisę lub inny dokument ubezpieczenia potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej zarządzania nieruchomościami. Minimalną sumę gwarancyjną ubezpieczenia określa się na kwotę 150.000,- zł

6.2. W przypadku, gdy o udzielenie zamówienia Wykonawcy ubiegają się wspólnie, ustanawiają oni pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy.

Wymogi dotyczące Wykonawcy samodzielnie występującego stosuje się odpowiednio do Wykonawców występujących wspólnie.

6.3 Wykonawca może polegać na wiedzy i doświadczeniu, potencjale technicznym, osobach zdolnych do wykonania zamówienia lub zdolnościach finansowych innych podmiotów niezależnie od charakteru łączących go z nimi stosunków.

7. OPIS SPOSOBU DOKONYWANIA OCENY SPEŁNIANIA WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

Ocena spełnienia warunków wskazanych w punkcie 6 specyfikacji nastąpi na podstawie złożonych przez Wykonawcę dokumentów i oświadczeń, o których mowa w punkcie 8 specyfikacji. **Zamawiający sprawdzi na ich podstawie czy Wykonawca spełnia wszystkie warunki wymienione w pkt 6 dokonując oceny metodą „spełnia / nie spełnia”.**

8. WYKAZ OŚWIADCZEŃ I DOKUMENTÓW, JAKIE MAJĄ DOSTARCZYĆ WYKONAWCY W CELU POTWIERDZENIA SPEŁNIENIA WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

- 8.1** Pisemne oświadczenie Wykonawcy o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu (załącznik nr 1 do SIWZ).
- 8.2** Pisemne oświadczenie Wykonawcy o braku podstaw do wykluczenia z postępowania o udzielenie zamówienia (załącznik nr 2 do SIWZ).
- 8.3** Aktualny odpis z właściwego rejestru, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru, **wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert**, a w stosunku do osób fizycznych oświadczenie w zakresie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy.
- 8.4** Aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika urzędu skarbowego potwierdzające, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu, **wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.**

8.5 Aktualne zaświadczenie z właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie społeczne i zdrowotne lub potwierdzenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu, **wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.**

8.6 Aktualną informację z Krajowego Rejestru Karnego w zakresie określonym w art. 24 ust. 1 pkt 4-8 ustawy Prawo zamówień publicznych **wystawioną nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.**

W przypadku podmiotów zbiorowych aktualną informację z Krajowego Rejestru Karnego w zakresie określonym w art. 24 ust. 1 pkt 9 ustawy P.z.p. **wystawioną nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.**

W przypadku, gdy Wykonawca ma siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej a osoby, o których mowa w art. 24 ust. 1 pkt 5-8 ustawy, mają miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, Wykonawca składa w odniesieniu do nich zaświadczenie właściwego organu sądowego albo administracyjnego miejsca zamieszkania dotyczące niekaralności tych osób w zakresie określonym w art. 24 ust. 1 pkt 5-8 ustawy, **wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.**

W przypadku, gdy w miejscu zamieszkania tych osób nie wydaje się takich zaświadczeń – zastępuje się je dokumentem zawierającym oświadczenie złożone przed notariuszem, właściwym organem sądowym, administracyjnym albo organem samorządu zawodowego lub gospodarczego miejsca zamieszkania tych osób.

8.7 Wykaz wykonanych lub wykonywanych przez Wykonawcę w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert przez okres minimum 12 miesięcy, usług w zakresie administrowania co najmniej 10 nieruchomościami, przy czym wymaga się aby były to budynki wielorodzinne, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania usług i odbiorców.

Do wykazu należy dołączyć dokumenty potwierdzające, że usługi w powyższych nieruchomościach zostały wykonane lub są wykonywane przez Wykonawcę należycie np.:

listy referencyjne wydane przez podmioty zlecające usługi;

- ◆ potwierdzone za zgodność z oryginałem kopie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty w tym okresie odrębnie za każdy rok sprawozdawczy (w przypadku kiedy wspólnota mieszkaniowa powierzyła zarząd podmiotowi ubiegającemu się o zamówienie), z podaniem przedmiotu i dat wykonywania usług.

Powyższe dotyczy również usług administrowania budynkami na rzecz Gminy Lublin.

W przypadku przedstawienia mniejszej ilości usług lub świadczonych w krótszym czasie niż wymaga Zamawiający oferta zostanie odrzucona zgodnie z art. 89.1.2 ustawy Prawo zamówień publicznych, jako nie spełniająca wymagań istotnych warunków zamówienia.

8.8 Oświadczenie o posiadaniu świadectwa nadania licencji zawodowej zarządcy nieruchomości dla minimum 1 osoby, która będzie uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia.

8.9 Pisemne oświadczenia Wykonawcy o posiadaniu wymaganych uprawnień, a w szczególności:

- ◆ o posiadaniu uprawnień budowlanych do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno - budowlanej lub odpowiadających im ważnych uprawnień budowlanych, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów;
- ◆ o posiadaniu uprawnień budowlanych do kierowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej zakresie instalacji i urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych lub odpowiadających im ważnych uprawnień budowlanych, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów;
- ◆ o posiadaniu świadectwa kwalifikacyjnego uprawniającego do zajmowania się eksploatacją urządzeń; instalacji i sieci elektroenergetycznych o napięciu do 1 kV;

o posiadaniu świadectwa lub dyplomu uzyskania wykształcenia rolniczego lub ogrodniczego.

8.10 Wykaz osób, którymi dysponuje lub będzie dysponował Wykonawca i które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia wraz z informacją na temat ich kwalifikacji zawodowych i zakresu czynności przez nich wykonywanych, według załącznika nr 3 do SIWZ.

8.11 Opłacona polisa, a w przypadku jej braku inny dokument potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej

zarządzania nieruchomościami. Minimalną sumę gwarancyjną ubezpieczenia określa się na kwotę 150.000,- zł.

- 8.12** Dodatkowo poza dokumentami potwierdzającymi spełnienie warunków udziału w postępowaniu, w przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, na podstawie art. 23 ustawy Prawo zamówień publicznych (np. konsorcjum), do oferty winno być dołączone pełnomocnictwo do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i zawarciu umowy w sprawie zamówienia publicznego lub umowa regulująca współpracę podmiotów występujących wspólnie, która wskazuje pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia.
- 8.13** W przypadku zamiaru korzystania przez Wykonawcę z potencjału technicznego osób zdolnych do wykonania zamówienia lub zdolności finansowej innego podmiotu Wykonawca złoży wraz z ofertą pisemne zobowiązanie tego podmiotu do oddania Wykonawcy niezbędnych zasobów i środków finansowych na okres korzystania z nich przy wykonywaniu zamówienia.
W przypadku zdolności finansowej, którą określa się na minimalną kwotę 150.000,00 złotych Zamawiający wymaga aby Wykonawca przedstawił oświadczenie potwierdzające, że podmiot, na którego zdolności finansowej ma zamiar polegać posiada polisę lub inny dokument potwierdzający ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej.
Dodatkowo podmiot składa oświadczenie o braku podstaw do wykluczenia z postępowania o udzielenie zamówienia.

UWAGA !

Wszystkie przedkładane dokumenty muszą być aktualne, czyli powinny odzwierciedlać rzeczywistość, nadal utrzymujący się stan faktyczny i prawny.

Dokumenty wymienione w pkt. 8 muszą być przedstawione w formie oryginałów lub kopii poświadczonych za zgodność z oryginałem przez przedstawiciela Wykonawcy uprawnionego do składania oświadczenia woli w jego imieniu, opatrzone pieczęcią imienną.

Wykonawcy mający siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej składają dokument lub dokumenty wymienione w § 2 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2009r. w sprawie rodzajów dokumentów, jakich może żądać Zamawiający od Wykonawcy oraz form, w jakich te dokumenty mogą być składane (Dz.U. z 2009r. Nr 226 poz. 1817).

Dokumenty dołączone do ofert zostaną przez Zamawiającego włączone do dokumentacji przetargowej i nie będą zwracane Wykonawcom po zakończeniu postępowania.

9. INFORMACJA O SPOSOBIE POROZUMIEWANIA SIĘ ZAMAWIAJĄCEGO Z WYKONAWCAMI ORAZ PRZEKAZYWANIA OŚWIADCZEŃ I DOKUMENTÓW

- 9.1** Oświadczenie o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu, dokumenty potwierdzające spełnianie tych warunków oraz inne oświadczenia wymagane punktem 8 SIWZ Wykonawca składa wraz z ofertą.
- 9.2** Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje Zamawiający i Wykonawcy przekazują pisemnie lub faksem.
- 9.3** Jeżeli Zamawiający lub Wykonawca przekazują oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz informacje faksem każda ze stron na żądanie drugiej niezwłocznie potwierdza fakt ich otrzymania.
- 9.4** Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia. Zamawiający jest obowiązany niezwłocznie udzielić wyjaśnień, chyba że prośba o wyjaśnienie treści specyfikacji wpłynęła do Zamawiającego na mniej niż 6 dni przed terminem składania ofert.
- 9.5** Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami Zamawiający przekazuje wszystkim Wykonawcom, którym przekazał specyfikację istotnych warunków zamówienia, bez ujawniania źródła zapytania oraz zamieszcza na stronie internetowej.
- 9.6** Zamawiający nie zamierza zwoływać zebrania Wykonawców.

10. WSKAZANIE OSÓB UPRAWNIONYCH DO POROZUMIEWANIA SIĘ Z WYKONAWCAMI

Łukasz Bilik –Kierownik Działu Eksploatacji

Pokój nr 204, telefon 81 53-712-31

Michał Makowski – Inspektor Działu Eksploatacji

11. WYMAGANIA DOTYCZĄCE WADIUM

11.1 Warunkiem udziału w postępowaniu jest wniesienie wadium. Zamawiający określa wadium w wysokości **67 800,00 zł** (słownie: sześćdziesiąt siedem tysięcy osiemset złotych 00/100) dla całości zamówienia, a w przypadku ofert częściowych w niżej wymienionych wysokościach :

Części zamówienia	Wymagane wadium
Część I	13 700,00
Część II	10 500,00
Część III	3 200,00
Część IV	16 100,00
Część V	3 100,00
Część VI	8 600,00
Część VII	9 700,00
Część VIII	2 900,00
RAZEM:	67 800,00

Wadium należy wnieść w terminie do dnia **31.10.2012** do godz. **9:45** w jednej z form:

- w pieniądzu,
- w poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym że poręczenie kasy jest zawsze poręczeniem pieniężnym,
- 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 2000r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (tekst jednolity: Dz.U. z 2007 r. Nr 42, poz.275 z późn. zm.).

11.2 Wadium wnoszone w pieniądzu wpłaca się przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego w: Banku PEKAO S.A. V Oddział w Lublinie, ul. Królewska 1, rachunek nr 60 1240 1503 1111 0010 0132 4894.

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.

Wadium wnoszone w innej formie niż pieniężna należy złożyć do depozytu w kasie Zamawiającego. (Kasa czynna jest w godzinach: od 8⁰⁰ do 10⁰⁰ oraz od 11⁰⁰ do 14⁰⁰).

11.3 Jeżeli wadium zostanie wniesione w pieniądzu - przelewem, na poleceniu przelewu należy wpisać: **„Wadium – przetarg na administrowanie lokalami będącymi własnością Gminy Lublin, znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych wraz z utrzymaniem terenów przyległych, część (odpowiednio)”**.

11.4 Wadium, wnoszone w innych formach niż pieniądzu, winno zawierać lub być opatrzone stosownymi dokumentami zawierającymi bezwarunkowe przyrzeczenie zapłaty kwoty wadium w przypadku jego utraty przez Wykonawcę, oznaczenie stron, wskazanie płatności na pierwsze wezwanie bez dodatkowych warunków. Dokumenty, o których mowa w punkcie 11.1 muszą zachowywać ważność przez cały okres, w którym Wykonawca jest związany ofertą.

- 11.5** Zamawiający zwraca wadium wszystkim Wykonawcom niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej lub unieważnieniu postępowania, z wyjątkiem Wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza z zastrzeżeniem pkt 11.6.
- 11.6** Wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, Zamawiający zwraca wadium niezwłocznie po zawarciu umowy w sprawie zamówienia publicznego oraz wniesieniu zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
- 11.7** Zamawiający zwraca niezwłocznie wadium na wniosek Wykonawcy, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert.
- 11.8** Zamawiający żąda ponownego wniesienia wadium przez Wykonawcę, któremu zwrócono wadium na podstawie art. 46 ust. 1 ustawy P.z.p. (pkt 11.5 SIWZ), jeżeli w wyniku rozstrzygnięcia odwołania jego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza. Wykonawca wnosi wadium w terminie określonym przez Zamawiającego.
- 11.9** Wadium wniesione w pieniądzu przez Wykonawcę, którego oferta została uznana za najkorzystniejszą, za zgodą tego Wykonawcy zaliczane jest przez Zamawiającego na poczet zabezpieczenia należytego wykonania umowy.
- 11.10** Jeżeli wadium wniesiono w pieniądzu, Zamawiający zwraca je wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę.
- 11.11** Zamawiający zatrzymuje wadium wraz z odsetkami, jeżeli Wykonawca w odpowiedzi na wezwanie, o którym mowa w art. 26 ust. 3 ustawy P.z.p., nie złożył dokumentów lub oświadczeń, o których mowa w art. 25 ust. 1 ustawy P.z.p. lub pełnomocnictw, chyba że udowodni, że wynika to z przyczyn nie leżących po jego stronie.
- 11.12.** Zamawiający zatrzymuje wadium wraz z odsetkami, jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana:
- odmówił podpisania umowy w sprawie zamówienia publicznego na warunkach określonych w ofercie;
 - nie wniósł wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy;
 - zawarcie umowy w sprawie zamówienia publicznego stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy.

12. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

Składający ofertę pozostaje nią związany przez okres 60 dni. Bieg terminu rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.

13. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWYWANIA OFERT

13.1 Wykonawca umieszcza ofertę w zamkniętej kopercie.

13.2 Oferta składa się :

- z części ogólnej, w której umieszczone powinny zostać dokumenty wymagane punktami **8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, 8.11, 8.13** a także w przypadku podmiotów występujących wspólnie pełnomocnictwo wymienione w punkcie **8.12** specyfikacji.
- z części szczegółowych, w których składane będą dokumenty dotyczące poszczególnych części zamówienia

Oferta na wybrane przez Wykonawcę części zamówienia winna być sporządzona odrębnie na każdą część na FORMULARZU OFERTY stanowiącym załącznik do specyfikacji istotnych warunków zamówienia. Wykonawcy przedstawią oferty wraz z odpowiednimi dla poszczególnych części załącznikami zgodne z wymaganiami specyfikacji istotnych warunków zamówienia. Alternatywne propozycje nie będą brane pod uwagę. Do formularza oferty dla danej części należy dołączyć dokumenty wymagane punktami **8.10** specyfikacji oraz wypełniony wzór umowy.

Uwaga!

W przypadku objęcia ofertą więcej niż jednej części zamówienia część ogólną należy sporządzić w jednym egzemplarzu.

- 13.3** Oferta winna być sporządzona w formie pisemnej, w języku polskim.
- 13.4** Oferta winna być własnoręcznie podpisana przez upoważnionego przedstawiciela Wykonawcy. Wszystkie załączniki do oferty stanowiące oświadczenia Wykonawcy winny być również podpisane przez upoważnionego przedstawiciela Wykonawcy. Ewentualne poprawki w tekście oferty muszą być naniesione w sposób czytelny i parafowane przez osobę (osoby) upoważnioną do występowania w imieniu Wykonawcy. Upoważnienie do podpisania oferty winno być dołączone do oferty, o ile nie wynika z innych dokumentów załączonych przez Wykonawcę. W przypadku złożenia kserokopii upoważnienia musi być ona potwierdzona za zgodność z oryginałem przez osoby udzielające upoważnienia. Zamawiający zaleca aby oferta była spięta w sposób trwały.
- 13.5** Wykonawca najpóźniej w terminie składania ofert może zastrzec informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Zamawiający wymaga, aby zastrzeżone dokumenty umieszczone były w oddzielnej kopercie z napisem „ZASTRZEŻONE”, która następnie powinna być włożona do koperty zawierającej ofertę.
- 13.6** Wykonawca winien umieścić ofertę w zamkniętej kopercie, zaadresowanej na Zamawiającego, na adres podany na wstępie, zamieszczając na kopercie następujące oznaczenia:
Oferta na usługę administrowania lokalami będącymi własnością Gminy Lublin znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych wraz z utrzymaniem terenów przyległych, nie otwierać przed 31.10.2012r. oraz oznaczenie czy oferta składana jest na całość zamówienia czy na jego część. W przypadku składania ofert częściowych należy podać na kopercie których części dotyczy.
- 13.7** Poza oznaczeniami podanymi w punkcie 13.6, na kopercie będzie podana nazwa i adres Wykonawcy, aby można było odesłać ofertę bez otwierania w przypadku stwierdzenia złożenia jej po terminie określonym w punkcie 14 specyfikacji lub wycofania.
- 13.8** Wykonawca może, przed upływem terminu do składania ofert, wprowadzić zmiany lub wycofać złożoną przez siebie ofertę pod warunkiem, że Zamawiający otrzyma pisemne powiadomienie o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu oferty przed upływem terminu do składania ofert. Powiadomienie o wprowadzeniu zmian lub wycofaniu oferty zostanie przygotowane, opieczetowane i oznaczone zgodnie z postanowieniami punktów 13.6 i 13.7, a koperta będzie dodatkowo oznaczona określeniami „ZMIANA” lub „WYCOFANIE”.
- 13.9** Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty. W przypadku unieważnienia postępowania o udzielenie zamówienia z przyczyn leżących po stronie Zamawiającego, Wykonawcom, którzy złożyli oferty nie podlegające odrzuceniu, przysługuje roszczenie o zwrot uzasadnionych kosztów uczestnictwa w postępowaniu, w szczególności kosztów przygotowania oferty.
- 13.10** Wymaga się, aby Wykonawca pozyskał wszelkie istotne informacje, które mogą być konieczne do przygotowania oferty, w tym dokonał oględzin przedmiotu zamówienia.

14. MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA OFERT

Oferty należy składać w sekretariacie (pokój nr 100) Zarządu Nieruchomości Komunalnych przy ul. Grodzkiej 12, 20-112 Lublin. Termin składania ofert upływa w dniu **31.10.2012r.** o godz. **9:45.** Do oceny będą przyjęte oferty, które wpłyną najpóźniej w terminie jw.

W przypadku złożenia oferty po terminie Zamawiający niezwłocznie zawiadamia Wykonawcę o tym fakcie oraz zwraca ofertę bez otwierania po upływie terminu przewidzianego na wniesienie odwołania.

15. MIEJSCE ORAZ TERMIN OTWARCIA OFERT

OTWARCIE OFERT PRZEZ KOMISJĘ JEST JAWNE.

Otwarcie ofert nastąpi w dniu **31.10.2012r.** o godz. **10:00** w siedzibie Zarządu Nieruchomości Komunalnych przy ulicy Grodzkiej 12 w Lublinie, w pokoju nr 101 (sala konferencyjna).

O wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający zawiadomi niezwłocznie Wykonawców, którzy złożyli oferty, podając informacje zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych.

16. OPIS SPOSOBU OBLICZENIA CENY OFERTY

16.1 W celu określenia ceny za usługę administrowania należy wyliczyć wysokość wynagrodzenia za cały okres obowiązywania umowy jako sumę iloczynów: cen jednostkowych określonych przez Wykonawcę za miesiąc świadczenia usługi, powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i terenów określonych w załączniku nr 1 do oferty oraz czasu trwania umowy tj. 36 miesięcy.

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 zarządzanej powierzchni wpisywane do druku ofert powinny być określone do dwóch miejsc po przecinku.

16.2 Zamawiający odrzuci ofertę w przypadku, gdy będzie ona zawierała omyłki, o których mowa w art. 87 ust. 2 ustawy P.z.p. a Wykonawca w terminie 3 dni od dnia doręczenia zawiadomienia nie zgodzi się na ich poprawienie.

17. ROZLICZENIA MIĘDZY ZAMAWIAJĄCYM A WYKONAWCĄ MOGĄ BYĆ PROWADZONE WYŁĄCZNIE W WALUCIE POLSKIEJ.

18. OPIS KRYTERIÓW, KTÓRYMI ZAMAWIAJĄCY BĘDZIE SIĘ KIEROWAŁ PRZY WYBORZE OFERTY WRAZ Z PODANIEM ZNACZENIA TYCH KRYTERIÓW ORAZ SPOSOBU OCENY OFERT

Oceny ofert będzie dokonywała Komisja Przetargowa. Oferty oceniane będą w 2 etapach:

- ocena w zakresie wymagań formalnych i kompletności oferty, tj. oferty nie spełniające wymagań określonych ustawą P.z.p. zostaną odrzucone;
- ocena merytoryczna według kryterium określonego poniżej. Na tym etapie rozpatrywane będą oferty niepodlegające odrzuceniu, złożone przez Wykonawców niepodlegających wykluczeniu.

Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający będzie się kierował wyłącznie kryterium cenowym.

Zamówienie zostanie udzielone Wykonawcy, który przedstawi w ofercie najniższą cenę.

19. INFORMACJA O FORMALNOŚCIACH, JAKIE POWINNY ZOSTAĆ DOPEŁNIONE PO WYBORZE OFERTY W CELU ZAWARCIA UMOWY W SPRAWIE ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO

Wykonawca, który wygra przetarg powinien :

- wnieść zabezpieczenie należytego wykonania umowy, zgodnie z pkt 20 specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
- 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 nie może być mniejszy niż 50 m² dla jednej części zamówienia, ma składać się z co najmniej 3 pomieszczeń wyposażonych w sposób gwarantujący bezpieczne przechowywanie akt lokali. Lokal powinien posiadać wydzielony pokój przyjęć interesantów wraz z miejscami przeznaczonymi na poczekalnię.
Na każdą część zamówienia wymagane jest posiadanie odrębnego lokalu, gwarantującego prawidłowe wykonanie umowy,
- dostarczyć aktualne (tzn. wydane nie więcej niż 3 m-ce przed podpisaniem umowy) potwierdzenie, wydane przez właściwy urząd skarbowy, że jest zarejestrowanym podatnikiem podatku od towarów i usług lub złożyć oświadczenie, że nie jest zarejestrowanym podatnikiem podatku od towarów i usług,
- dostarczyć umowę regulującą współpracę podmiotów występujących wspólnie – dotyczy wyłącznie podmiotów występujących wspólnie,
- dostarczyć zaświadczenie o wpisie na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego osób, przewidzianych w ofercie do realizacji przedmiotowego zamówienia, posiadających uprawnienia budowlane wymienione w pkt 6.1 podpunkt 3b SIWZ,
- dostarczyć kopie dokumentów, o których mowa w pkt 8.8 SIWZ.

- dostarczyć kopie dokumentów, o których mowa w pkt 8.9 SIWZ,

Podpisanie umowy nastąpi zgodnie z wzorem umowy, stanowiącym załącznik do specyfikacji w terminie nie krótszym niż 10 dni od dnia przesłania zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty, jeżeli zawiadomienie to zostało przesłane w sposób określony w art. 27 ust. 2, albo 15 dni – jeżeli zostało przesłane w inny sposób – w przypadku zamówień, których wartość jest równa lub przekracza kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8.

Czas trwania umowy może zostać skrócony do dnia 31.12.2015r. jeżeli umowa zostanie zawarta po dniu 01.01.2013r.

20. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZABEZPIECZENIA NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

20.1 Wykonawca wygrywający przetarg zobowiązany jest do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w wysokości **3 %** ceny całkowitej podanej w ofercie.

20.2 Zabezpieczenie należytego wykonania umowy może być wnoszone według wyboru Wykonawcy w jednej lub w kilku następujących formach:

1) pieniądzu;

2) poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym, że poręczenie kasy jest zawsze zobowiązaniem pieniężnym;

3) gwarancjach bankowych;

4) gwarancjach ubezpieczeniowych;

5) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust.5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości.

Zabezpieczenie wnoszone w innej formie niż w pieniądzu powinno stanowić równowartość określonej w pkt 20.1 kwoty pieniężnej.

20.3 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 20.2.

20.4 Zabezpieczenie należytego wykonania umowy winno być wniesione przed podpisaniem umowy.

20.5 Zabezpieczenie wnoszone w pieniądzu będzie wpłacone przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego w Banku PEKAO S.A. V Oddział w Lublinie, ul. Królewska 1, rachunek nr 60 1240 1503 1111 0010 0132 4894. Natomiast zabezpieczenie wnoszone w formie niepieniężnej należy złożyć do depozytu w kasie Zamawiającego.

20.6 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.

20.7 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.

20.8 Zamawiający zwraca zabezpieczenie w terminie 30 dni od dnia wykonania zamówienia i uznania go przez Zamawiającego za należycie wykonane.

21. ISTOTNE POSTANOWIENIA WPROWADZONE DO TREŚCI ZAWIERANEJ UMOWY

21.1 Istotne dla stron postanowienia, które zostały wprowadzone do treści zawieranej umowy w sprawie zamówienia publicznego Zamawiający przedstawia w formie wzoru umowy.

21.2 Wzór umowy stanowi załącznik do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia

21.3 Zakazuje się zmian w przedstawionym wzorze umowy. Wzór umowy należy wypełnić poprzez wypełnienie miejsc wykropkowanych i wybranie odpowiedniej formy wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

22. POUCZENIE O ŚRODKACH OCHRONY PRAWNEJ PRZYSŁUGUJĄCYCH WYKONAWCY W TOKU POSTĘPOWANIA O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA

- 22.1** Przepisy dotyczące środków ochrony prawnej zawarte są w Dziale VI (Rozdział 1 – Przepisy wspólne, Rozdział 2 – Odwołanie, Rozdział 3 – Skarga do sądu) ustawy Prawo zamówień publicznych z dnia 29 stycznia 2004 r. (z późn. zm.) oraz w zakresie w jakim ustawa nie stanowi inaczej w Kodeksie postępowania cywilnego.
- 22.2** Środki ochrony prawnej przysługują Wykonawcy, a także innemu podmiotowi, jeżeli ma lub miał interes w uzyskaniu zamówienia oraz poniósł lub może ponieść szkodę w wyniku naruszenia przez Zamawiającego przepisów ustawy P.z.p.
- 22.3** Środki ochrony prawnej wobec ogłoszenia o zamówieniu oraz specyfikacji istotnych warunków zamówienia przysługują również organizacjom wpisanym na listę organizacji uprawnionych do wnoszenia środków ochrony prawnej, prowadzoną przez Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych.
- 22.4** Odwołanie przysługuje wyłącznie od niezgodnej z przepisami ustawy czynności Zamawiającego podjętej w postępowaniu o udzielenie zamówienia lub zaniechania czynności, do której Zamawiający jest zobowiązany na podstawie ustawy.
- 22.5** Odwołanie powinno wskazywać czynność lub zaniechanie czynności Zamawiającego, której zarzuca się niezgodność z przepisami ustawy, zawierać zwięzłe przedstawienie zarzutów, określać żądanie oraz wskazywać okoliczności faktyczne i prawne uzasadniające wniesienie odwołania.
- 22.6** Odwołanie wnosi się do Prezesa Izby w formie pisemnej albo elektronicznej opatrzonej bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu.
- 22.7** Odwołujący przesyła kopię odwołania Zamawiającemu przed upływem terminu do wniesienia odwołania w taki sposób, aby mógł on zapoznać się z jego treścią przed upływem tego terminu.
- 22.8** Odwołanie wnosi się do Prezesa Izby w terminie 10 dni od dnia przesłania informacji o czynności Zamawiającego stanowiącej podstawę jego wniesienia - jeżeli zostały przesłane w sposób określony w art. 27 ust. 2 ustawy P.z.p. albo w terminie 15 dni jeżeli w/w informacje zostały przesłane w inny sposób.
- 22.9** Odwołanie wobec treści ogłoszenia o zamówieniu a także wobec postanowień specyfikacji istotnych warunków zamówienia wnosi się w terminie 10 dni od dnia publikacji ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej lub zamieszczenia specyfikacji istotnych warunków zamówienia na stronie internetowej.
- 22.10** Odwołanie od czynności innych niż określone w pkt 22.8 lub 22.9 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
- 22.11** Jeżeli Zamawiający nie przesłał Wykonawcy zawiadomienia o wyborze oferty najkorzystniejszej 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
- 22.12** Odwołanie podlega rozpoznaniu, jeżeli nie zawiera braków formalnych oraz uiszczono wpis. Wpis uiszcza się najpóźniej do dnia upływu terminu do wniesienia odwołania, a dowód jego uiszczenia dołącza się do odwołania.
- 22.13** Odwołanie rozpoznaje Krajowa Izba Odwoławcza w składzie jednoosobowym. Prezes Izby może zarządzić rozpoznanie sprawy w składzie trzyosobowym.
- 22.14** Izba rozpoznaje odwołanie w terminie 15 dni od dnia jego doręczenia Prezesowi Izby. Prezes Izby może zarządzić łączne rozpoznanie odwołań przez Izbę, jeżeli zostały one złożone w tym samym postępowaniu o udzielenie zamówienia lub dotyczą takich samych czynności Zamawiającego.
- 22.15** O oddaleniu odwołania lub jego uwzględnieniu Izba orzeka w wyroku. W pozostałych przypadkach Izba wydaje postanowienie.
- 22.16** Izba uwzględnia odwołanie, jeżeli stwierdzi naruszenie przepisów ustawy, które miało wpływ lub może mieć istotny wpływ na wynik postępowania o udzielenie zamówienia.
- 22.17** Uwzględniając odwołanie Izba może:

PE/WSPÓLNOTY/2012

1. jeżeli umowa w sprawie zamówienia publicznego nie została zawarta - nakazać wykonanie lub powtórzenie czynności Zamawiającego lub nakazać unieważnienie czynności Zamawiającego, albo
 2. jeżeli umowa w sprawie zamówienia publicznego została zawarta oraz zachodzi jedna z przesłanek, o których mowa w art.146 ust. 1 ustawy P.z.p.:
 - a/. unieważnić umowę; albo
 - b/. unieważnić umowę w zakresie zobowiązań niewykonanych i nałożyć karę finansową w uzasadnionych przypadkach, w szczególności gdy nie jest możliwy zwrot świadczeń spełnionych na podstawie umowy podlegającej unieważnieniu, albo
 - c/. nałożyć karę finansową albo orzec o skróceniu okresu obowiązywania umowy w przypadku stwierdzenia, że utrzymanie umowy w mocy leży w ważnym interesie publicznym; albo
 3. jeżeli umowa w sprawie zamówienia publicznego została zawarta w okolicznościach dopuszczonych w ustawie P.z.p. – stwierdzić naruszenie przepisów ustawy.
- 22.18** Na orzeczenie Izby stronom oraz uczestnikom postępowania odwoławczego przysługuje skarga do sądu.
- 22.19** Skargę wnosi się do sądu okręgowego właściwego dla siedziby albo miejsca zamieszkania Zamawiającego.
- 22.20** Skargę wnosi się za pośrednictwem Prezesa Izby w terminie 7 dni od dnia doręczenia orzeczenia Izby, przesyłając jednocześnie jej odpis przeciwnikowi skargi. Złożenie skargi w placówce pocztowej operatora publicznego jest równoznaczne z jej wniesieniem.
- 22.21** Prezes Izby przekazuje skargę wraz z aktami postępowania odwoławczego właściwemu sądowi w terminie 7 dni od dnia jej otrzymania.
- 22.22** Skarga powinna czynić zadość wymaganiom przewidzianym dla pisma procesowego oraz zawierać oznaczenie zaskarżonego orzeczenia, przytoczenie zarzutów, zwięzłe ich uzasadnienie, wskazanie dowodów, a także wniosek o uchylenie orzeczenia lub o zmianę orzeczenia w całości lub w części.
- 22.23** Sąd rozpoznaje sprawę niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 1 miesiąca od dnia wpływu skargi do sądu.
- 22.24** Od wyroku sądu lub postanowienia kończącego postępowanie w sprawie nie przysługuje skarga kasacyjna.

23. OFERTA POWINNA ZAWIERAĆ:

1. Wypełniony formularz oferty wraz z załącznikiem nr 1 i nr 2 do oferty
2. Wypełniony wzór umowy z załącznikami
3. Wymagane dokumenty i oświadczenia zgodnie z punktem 8 specyfikacji, a w przypadku podmiotów występujących wspólnie dodatkowo pełnomocnictwo zgodnie z pkt. 8.12 specyfikacji.

24. ZAŁĄCZNIKI DO SPECYFIKACJI STANOWIĄ:

1. oświadczenie Wykonawcy o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu,
2. oświadczenie Wykonawcy o braku podstaw do wykluczenia z postępowania o udzielenie zamówienia,
3. wykaz osób, którymi dysponuje lub będzie dysponował Wykonawca i które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia,
4. formularz oferty wraz z załącznikiem nr 1 i 2
5. wzór umowy,
6. wykazy budynków objętych umową.

Wnioskodawca:

Zatwierdził: