

**PL-Kielce: Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy
2008/S 40-055894**

OGŁOSZENIE O ZAMÓWIENIU

Usługi

SEKCJA I: INSTYTUCJA ZAMAWIAJĄCA

I.1) NAZWA, ADRESY I PUNKTY KONTAKTOWE:

Miejski Zarząd Budynków, ul. Paderewskiego 20, Kontakt Miejski Zarząd Budynków, ul. Paderewskiego 20, Dział Techniczny, lok. 104, Do wiadomości Gabriela Pawlak, PL-25-004 Kielce. Tel. (48-17) 344 61 58, (48-17) 344 21 39. E-mail gabriela.pawlak@mzb.kielce.pl. Faks (48-41) 344 66 47.

Adresy internetowe:

Ogólny adres instytucji zamawiającej: www.mzb.kielce.pl.

Więcej informacji można uzyskać pod adresem: jak podano wyżej dla punktu kontaktowego.

Specyfikacje i dokumenty dodatkowe (w tym dokumenty dotyczące dialogu konkurencyjnego oraz Dynamicznego Systemu Zakupów) można uzyskać pod adresem: jak podano wyżej dla punktu kontaktowego.

Oferty lub wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu należy przysyłać na adres: jak podano wyżej dla punktu kontaktowego.

I.2) RODZAJ INSTYTUCJI ZAMAWIAJĄCEJ I GŁÓWNY PRZEDMIOT LUB PRZEDMIOTY DZIAŁALNOŚCI:

Podmiot prawa publicznego.

Instytucja zamawiająca dokonuje zakupu w imieniu innych instytucji zamawiających: nie.

SEKCJA II: PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

II.1) OPIS

II.1.1) Nazwa nadana zamówieniu przez instytucję zamawiającą:

Zarządzanie nieruchomościami znajdującymi się w zasobie Gminy Kielce, będącymi w zarządzie MZB w Kielcach, w latach 2008- 2011.

II.1.2) Rodzaj zamówienia oraz lokalizacja robót budowlanych, miejsce realizacji dostaw lub świadczenia usług:

Usługi.

Kategoria usług: nr 14.

Główne miejsce świadczenia usług: Teren miasta Kielce.

II.1.3) Ogłoszenie dotyczy:

Zamówienia publicznego.

II.1.4) Informacje na temat umowy ramowej:

II.1.5) Krótki opis zamówienia lub zakupu(ów):

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie usługi polegającej na zarządzaniu nieruchomościami zabudowanymi budynkami o charakterze mieszkalnym i niemieszkalnym znajdującymi się w zasobie Gminy Kielce, będącymi w zarządzie MZB w Kielcach oraz utrzymaniu w należyтым stanie i czystości terenów przynależnych. Ogólna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i niemieszkalnych objętych zarządzaniem wg stanu na dzień

1.2.2008 r. wynosi 118 529,00 m². Szczegółowy zakres zadań zleczanych Wykonawcy zawarty jest w projekcie umowy i wykazie zadań zarządcy stanowiących załączniki do specyfikacji.

II.1.6) **Wspólny Słownik Zamówień (CPV):**
70330000.

II.1.7) **Zamówienie jest objęte Porozumieniem w sprawie zamówień rządowych (GPA):**
Nie.

II.1.8) **Podział na części:**
Nie.

II.1.9) **Dopuszcza się składanie ofert wariantowych:**
Nie.

II.2) **WIELKOŚĆ LUB ZAKRES ZAMÓWIENIA**

II.2.1) **Całkowita wielkość lub zakres:**

Zamówienie o wartości powyżej równowartości kwoty 206 000 euro, obejmujące zarządzanie nieruchomościami znajdującymi się w zasobie Gminy Kielce, będącymi w zarządzie MZB w Kielcach w okresie do 30.4.2011 r.

II.2.2) **Opcje:**
Nie.

II.3) **CZAS TRWANIA ZAMÓWIENIA LUB TERMIN REALIZACJI:**
Zakończenie: 30.4.2011.

SEKCJA III: INFORMACJE O CHARAKTERZE PRAWNYM, EKONOMICZNYM, FINANSOWYM I TECHNICZNYM

III.1) **WARUNKI DOTYCZĄCE ZAMÓWIENIA**

III.1.1) **Wymagane wadia i gwarancje:**

Wysokość wnoszonego wadium: 130 000,00 PLN (słownie: sto trzydzieści tysięcy 00/100 złotych), przed upływem terminu składania ofert.

III.1.2) **Główne warunki finansowania i płatności i/lub odniesienie do odpowiednich przepisów je regulujących:**
Wynagrodzenie ryczałtowe miesięczne liczone według ceny jednostkowej osiągniętej w wyniku przetargu proporcjonalnie do zarządzanej powierzchni użytkowej.

III.1.3) **Forma prawna, jaką musi przyjąć grupa wykonawców, której zostanie udzielone zamówienie:**

Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie zamówienia (konsorcjum), wymagania dotyczące oferty składanej przez konsorcjum są zawarte w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

III.1.4) **Inne szczególne warunki, którym podlega realizacja zamówienia:**
Nie.

III.2) **WARUNKI UDZIAŁU**

III.2.1) **Sytuacja podmiotowa wykonawców, w tym wymogi dotyczące wpisu do rejestru zawodowego lub handlowego:**

Informacje i formalności konieczne do dokonania oceny spełniania wymogów: O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy: nie podlegają wykluczeniu na podstawie art. 24 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29.1.2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2006r. Nr 164, poz. 1163 ze zm.), spełniający warunki określone w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia oraz złożą ofertę na formularzu ofertowym (na załączonym druku). Dla potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu Wykonawca musi przedstawić następujące dokumenty: 1. Oświadczenie Wykonawcy potwierdzające spełnienie art. 22 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych (na załączony druku). 2. Aktualny odpis z właściwego rejestru albo aktualne zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają

wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej - wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert. Profil działania Oferenta musi odpowiadać przedmiotowi zamówienia. 3. Aktualne zaświadczenie właściwego naczelnika Urzędu Skarbowego potwierdzające, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków i opłat lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji organu podatkowego – wystawione nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert. 4. Aktualne zaświadczenie właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzające, że Wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne i społeczne 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. 5. Aktualna informacja z Krajowego Rejestru Karnego albo równoważne zaświadczenie właściwego organu sądowego lub administracyjnego kraju pochodzenia osoby w zakresie określonym w art. 24 ust. 1 pkt 4-8 ustawy z dnia 29.1.2004 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2006r. Nr 164, poz. 1163 ze zm.) – wystawiona nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert. Wymagana forma dokumentu – oryginał lub kopia poświadczona „za zgodność z oryginałem” przez Wykonawcę składającego ofertę. 6. Aktualna informacja z Krajowego Rejestru Karnego w zakresie określonym w art. 24 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo zamówień publicznych – w przypadku podmiotów zbiorowych - wystawiona nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert. 7. Pełnomocnictwo określające jego zakres w przypadku, gdy wykonawcę reprezentuje pełnomocnik. 8. Pełnomocnictwo do reprezentowania w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego wykonawców występujących wspólnie w przypadku wspólnego ubiegania się o udzielenie niniejszego zamówienia. 9. Kopia dowodu wniesienia wadium. 10. Oświadczenie Wykonawcy z art.36 ust.4 Pzp o zakresie zamówienia powierzonego podwykonawcy wg wzoru określonego na załączonym druku.

III.2.2) **Zdolność ekonomiczna i finansowa:**

Informacje i formalności konieczne do dokonania oceny spełniania wymogów: Polisa ubezpieczeniowa lub inny dokument potwierdzający, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej (deliktowej i kontraktowej) - działalności stanowiącej przedmiot zamówienia w wysokości nie mniejszej niż 1 000 000,00 zł (słownie złotych: jeden milion). 2. Część sprawozdania finansowego dotyczącego rachunku zysków i strat, a jeżeli podlega ono badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z przepisami o rachunkowości - również z opinią odpowiednio o badanym sprawozdaniu w części dotyczącej rachunku zysków i strat, a w przypadku Wykonawców niezobowiązanych do sporządzania sprawozdania finansowego, innych dokumentów określających obroty, zysk oraz zobowiązania i należności - za okres nie dłuższy niż ostatnie 3 lata obrotowe tj. lata 2004, 2005, 2006, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - za ten okres. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca wykazywał w każdym z przedstawionych wyżej latach, tj. 2004, 2005, 2006 roczny obrót w zakresie usług dotyczących zarządzania nieruchomościami nie mniejszy niż 1 000 000,00 PLN. 3. Informacja z banku lub spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, w którym Wykonawca posiada podstawowy rachunek bankowy, potwierdzająca wysokość posiadanych środków finansowych lub zdolność kredytową Wykonawcy określoną kwotą 6-cio cyfrową (słownie: sześciocyfrową). Informacja musi być wystawiona nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.

III.2.3) **Zdolność techniczna:**

Informacje i formalności konieczne do dokonania oceny spełniania wymogów: 1. Wykazać wykonanie, co najmniej 1 usługi polegającej na zarządzaniu w sposób ciągły przez okres minimum 24 m-cy nieruchomościami (komunalnymi bądź będącymi w posiadaniu innego właściciela) o łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 100 000,00 m² z podaniem zleceniodawcy, powierzchni użytkowej nieruchomości, terminu realizacji usług.

Do oceny spełnienia niniejszego warunku brane będą pod uwagę referencje z lat 2005-2007. Należy załączyć dokumenty (np. referencje) potwierdzające, że usługa została wykonana z należytą starannością. 2. Wykazać zatrudnianie: 1) co najmniej 3-ch licencjonowanych zarządców nieruchomości przewidzianych przy realizacji zamówienia, którzy będą odpowiedzialni za realizację usługi ze strony Wykonawcy - po 1 zarządcy na każde biuro obsługiwanego rejonu miasta Kielce. Należy załączyć licencję zawodową zatrudnionych pracowników. 2) co najmniej 3 osoby posiadające uprawnienia budowlane w specjalnościach: konstrukcyjno-budowlanej - co najmniej 1 osoba; instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych - co najmniej 1 osoba; instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych - co najmniej 1 osoba; z załączeniem kopii uprawnień budowlanych do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie oraz zaświadczeń potwierdzających, że zostali oni wpisani na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego, wydanych przez tę izbę. 3. Oświadczenie Wykonawcy o dysponowaniu w momencie zawarcia Umowy wyposażeniem biur oraz sprzętem komputerowym z odpowiednim oprogramowaniem zapewniającym obsługę i rozliczanie najemców z płaconych czynszów, rozliczanie zaliczek za dostarczone media komunalne oraz świadczonych usług komunalnych (tzw. opłaty niezależne od właściciela), a także pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości. 4. Oświadczenie Wykonawcy o dysponowaniu, w momencie zawarcia umowy, powierzchnią biurową w co najmniej trzech rejonach miasta Kielce, zlokalizowaną w okolicach osiedli: Czarnów, Centrum (Śródmieście), Szydłówek, przeznaczoną do obsługi najemców komunalnych. Wykonawca zobowiązany jest przed podpisaniem umowy przedłożyć Zamawiającemu kopie umów najmu bądź umowy przyrzeczenia najmu powierzchni biurowych.

III.2.4) **Zamówienia zastrzeżone:**

Nie.

III.3) **SPECYFICZNE WARUNKI DOTYCZĄCE ZAMÓWIEŃ NA USŁUGI**

III.3.1) **Świadczenie usługi zastrzeżone jest dla określonego zawodu:**

Tak.

Zgodnie z Dz. U z 2004 r. Nr 141, poz.1492, art. 184 - zarządzanie nieruchomością jest działalnością zawodową wykonywaną przez zarządców nieruchomości na zasadach określonych w teście ustawie.

III.3.2) **Osoby prawne powinny wskazać nazwiska oraz kwalifikacje zawodowe osób odpowiedzialnych za wykonanie usługi:**

Tak.

SEKCJA IV: PROCEDURA

IV.1) **RODZAJ PROCEDURY**

IV.1.1) **Rodzaj procedury:**

Otwarta.

IV.1.2) **Ograniczenie liczby wykonawców, którzy zostaną zaproszeni do składania ofert lub do udziału:**

IV.1.3) **Zmniejszenie liczby wykonawców podczas negocjacji lub dialogu:**

IV.2) **KRYTERIA UDZIELENIA ZAMÓWIENIA**

IV.2.1) **Kryteria udzielenia zamówienia:**

Najniższa cena.

IV.2.2) **Wykorzystana będzie aukcja elektroniczna:**

Nie.

IV.3) **INFORMACJE ADMINISTRACYJNE**

IV.3.1) **Numer referencyjny nadany sprawie przez instytucję zamawiającą:**

MZB/TR/ZARZ-GM/O8.

- IV.3.2) **Poprzednie publikacje dotyczące tego samego zamówienia:**
Nie.
- IV.3.3) **Warunki uzyskania specyfikacji i dokumentów dodatkowych lub dokumentu opisowego**
Termin składania wniosków dotyczących uzyskania dokumentów lub dostępu do dokumentów: 6.4.2008 - 10:00.
Dokumenty odpłatne:
Podać cenę: 20,00 PLN.
Warunki i sposób płatności: Gotówka lub zaliczenie pocztowe.
- IV.3.4) **Termin składania ofert lub wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu:**
7.4.2008 - 10:00.
- IV.3.5) **Data wysłania zaproszeń do składania ofert lub do udziału zakwalifikowanym kandydatom:**
- IV.3.6) **Język(i), w których można sporządzać oferty lub wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu:**
Polski.
- IV.3.7) **Minimalny okres, w którym oferent będzie związany ofertą:**
Okres w dniach: 60 (od ustalonej daty składania ofert).
- IV.3.8) **Warunki otwarcia ofert:**
Data: 7.4.2008 - 10:30.
Miejsce: Miejski Zarząd Budynków w Kielcach, ul. Paderewskiego 20, pok. 103.
Osoby upoważnione do obecności podczas otwarcia ofert: tak.
Członkowie Komisji Przetargowej, Wykonawcy biorący udział w postępowaniu.

SEKCJA VI: INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

- VI.1) **JEST TO ZAMÓWIENIE O CHARAKTERZE POWTARZAJĄCYM SIĘ:**
Tak.
Przewidywany czas publikacji kolejnych ogłoszeń: Luty 2011 r.
- VI.2) **ZAMÓWIENIE DOTYCZY PROJEKTU/PROGRAMU FINANSOWANEGO ZE ŚRODKÓW WSPÓLNOTOWYCH:**
Nie.
- VI.3) **INFORMACJE DODATKOWE:**
- VI.4) **PROCEDURY ODWOŁAWCZE**
- VI.4.1) **Organ odpowiedzialny za procedury odwoławcze:**
Urząd Zamówień Publicznych, Al. Szucha 2/4, PL-00-582 Warszawa. E-mail odwolania@uzp.gov.pl. Tel. (48-22) 458 78 01. URL: www.uzp.gov.pl. Faks (48-22) 458 77 00.
- VI.4.2) **Składanie odwołań:**
Dokładne informacje na temat terminów składania odwołań: Odwołanie wnosi się do Prezesa Urzędu w terminie 5 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia protestu lub upływu terminu rozstrzygnięcia protestu, jednocześnie przekazując jego kopię Zamawiającemu. Złożenie odwołania w placówce pocztowej operatora publicznego jest równoznaczne z jego wniesieniem do Prezesa Urzędu.
- VI.4.3) **Źródło, gdzie można uzyskać informacje na temat składania odwołań:**
- VI.5) **DATA WYSŁANIA NINIEJSZEGO OGŁOSZENIA:**
25.2.2008.