

**GMINA KOWALEWO POMORSKIE**  
**Plac Wolności 1, 87-410 Kowalewo Pomorskie**  
**www.kowalewopomorskie.ornet.pl**

**Zapytanie ofertowe na świadczenie usług komunalnych w zakresie zarządzania  
nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kowalewo Pomorskie  
( nie stosuje się ustawy Pzp).**

**1. Nazwa (firma) i adres zamawiającego:**

Gmina Kowalewo Pomorskie, Plac Wolności 1, 87-410 Kowalewo Pomorskie

tel. (056) 684 10 24, fax (056) 684 10 71

[um.kowalewo@wp.pl](mailto:um.kowalewo@wp.pl)

[www.kowalewopomorskie.ornet.pl](http://www.kowalewopomorskie.ornet.pl)

godziny urzędowania: poniedziałek – piątek 7<sup>00</sup> – 15<sup>00</sup>

Osobą upoważnioną do kontaktów z oferentami jest:

Katarzyna Brzycka – Podinspektor w Referacie GKiM w Urzędzie Miejskim w Kowalewie Pomorskim, ul. Św. Mikołaja 5, tel. (056) 684 10 24 wew. 57

**2. Określenie trybu zamówienia:**

zapytanie ofertowe ( nie stosuje się ustawy Pzp).

**3. Określenie sposobu uzyskania specyfikacji istotnych warunków zamówienia:**

Adres strony internetowej, na której zamieszczona będzie specyfikacja istotnych warunków zamówienia: [www.kowalewopomorskie.ornet.pl](http://www.kowalewopomorskie.ornet.pl)

Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia można również odebrać bezpłatnie w Referacie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miejskiego w Kowalewie Pomorskim przy ul. Św. Mikołaja 5 ( biuro nr 7).

**4. Określenie przedmiotu oraz wielkości lub zakresu zamówienia:**

**4.1.** Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usług komunalnych w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kowalewo Pomorskie.

**4.2.** Usługa zarządzania nieruchomościami obejmuje zarząd i administrację nad:

1) budynkami mieszkalnymi wraz z lokalami, które stanowią 100 % własności Gminy wraz z przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi- 2.106,31 m<sup>2</sup>

2) lokalami użytkowymi w budynkach będących 100 % własnością Gminy – 38,55 m<sup>2</sup>,

3) pozostałymi lokalami użytkowymi w budynkach będących 100 % własnością Gminy – 86,70 m<sup>2</sup>,

4) lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących 100 % własności Gminy- 300,04 m<sup>2</sup>

5) lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych wraz z gruntami, przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi – 3.614,36 m<sup>2</sup>

6) lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych – 23,40 m<sup>2</sup>,

7) innymi nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy – 3.005,71 m<sup>2</sup>,

8) gruntami stanowiącymi 100 % własności Gminy.

**4.3.** Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.

## **6. Termin wykonania zamówienia.**

Od dnia podpisania umowy do 31.12.2015 roku

## **7. Warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków:**

- 7.1.** Udział w postępowaniu mogą brać wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące:
- 1) posiadania wiedzy i doświadczenia,
  - 2) dysponowania odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonywania zamówienia ,
- 7.2.** Ocena spełniania warunków udziału w postępowaniu o zamówienia publiczne: Ocena spełnienia warunków dokonywana będzie wg formuły spełnia, nie spełnia na podstawie informacji zawartych w dokumentach wymaganych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia. Z treści załączonych dokumentów musi jednoznacznie wynikać, iż ww. warunki wykonawca spełnia.
- 7.3.** Szczegółowe warunki udziału w postępowaniu reguluje pkt 5 SIWZ.

## **8. Informacja na temat wadium.**

Informacja na temat wadium: 2.000 zł (słownie: dwa tysiące zł 00/100).

Wykonawca wnosi wadium: w pieniądzu, sposób przekazania: na konto Zamawiającego-BS Kowalewo Pomorskie Nr rachunku: 58 9496 0008 0000 1720 2000 0052.

## **9. Kryteria oceny ofert i ich znaczenia.**

O wyborze najkorzystniejszej oferty decydować będzie:

1. Cena – 100%

## **10. Miejsce i termin składania ofert.**

Urząd Miejski w Kowalewie Pomorskim, Plac Wolności 1, 87- 410 Kowalewo Pomorskie, sekretariat (pokój nr 2) do dnia 05.01.2015 roku do godz. 10<sup>00</sup>. Koperta winna być oznaczona: „Zapytanie ofertowe na zarządzanie nieruchomościami Gminy Kowalewo Pomorskie.”

**BURMISTRZ**

**/-/ Andrzej Grabowski**

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA DO ZAPYTANIA  
OFERTOWEGO NA ŚWIADCZENIE USŁUG KOMUNALNYCH W ZAKRESIE  
ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI WŁASNOŚĆ GMINY  
KOWALEWO POMORSKIE

**1. Nazwa i adres zamawiającego:**

Gmina Kowalewo Pomorskie  
Plac Wolności 1  
87-410 Kowalewo Pomorskie  
tel.(056) 684-10-24, (056) 684-15-79  
Fax: (056) 684-10-71  
www.kowalewopomorskie.ornet.pl  
e-mail: um.kowalewo@wp.pl  
Godziny urzędowania: 7<sup>00</sup>- 15<sup>00</sup>

**2. Tryb udzielenia zamówienia:**

Zapytanie ofertowe ( nie stosuje się ustawy Pzp).

**3. Opis przedmiotu zamówienia.**

3.1. Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usług komunalnych w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Kowalewo Pomorskie.

3.2. Usługa zarządzania nieruchomościami obejmuje zarząd i administrację nad:

- 1) budynkami mieszkalnymi wraz z lokalami, które stanowią 100 % własności Gminy wraz z gruntem i przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi- 2.106,31 m<sup>2</sup>
- 2) lokalami użytkowymi w budynkach będących 100 % własnością Gminy – 38,55 m<sup>2</sup>,
- 3) pozostałymi lokalami użytkowymi w budynkach będących 100 % własnością Gminy – 86,70 m<sup>2</sup>,
- 4) lokalami mieszkalnymi w budynkach stanowiących 100 % własności Gminy- 300,04 m<sup>2</sup>,
- 5) lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych wraz z gruntami, przynależnymi pomieszczeniami gospodarczymi – 3.614,36 m<sup>2</sup>
- 6) lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych – 23,40 m<sup>2</sup>,
- 7) innymi nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy – 3.005,71 m<sup>2</sup>,
- 8) gruntami stanowiącymi 100 % własności Gminy.

3.3. Przedmiot zamówienia obejmuje także posiadanie lub uruchomienie na terenie miasta Kowalewo Pomorskie odpowiednio wyposażonego biura obsługi klienta – biuro z kasą. Biuro z kasą winno być czynne przez minimum 6 godz. dziennie przez 5 dni w tygodniu, z wyłączeniem dni świątecznych oraz ustawowo wolnych od pracy. Dokonywanie wpłat należności z tyt. opłat i czynszu przez najemców lokali jest bezpłatne.

Wykonawca zapewni dysponowanie wykwalifikowanymi osobami do prowadzenia biura obsługi klienta.

3.4. Szczegółowy zakres prac stanowi projekt umowy, stanowiący załącznik nr 1 do SIWZ.

**4. Termin wykonania zamówienia:** od dnia podpisania umowy do 31.12.2015 roku.

## **5. Warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu dokonywania oceny spełniania tych warunków:**

**5.1.** O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy spełniają warunki, dotyczące:

1) posiadania wiedzy i doświadczenia;

Warunek ten zostanie uznany za spełniony, jeżeli Wykonawca udokumentuje posiadanie wiedzy i doświadczenia, poprzez wykazanie realizacji w ciągu ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres działalności jest krótszy – w tym okresie, zamówień polegających na wykonywaniu nieprzerwanie usług z zakresu zarządzania nieruchomościami.

Poprzez usługi z zakresu zarządzania nieruchomościami należy rozumieć zarządzanie nieruchomościami o łącznej powierzchni minimum 10.000 m<sup>2</sup> w każdym roku oraz wartości min 100.000,00 zł netto. Fakt wykonania takich czynności musi być potwierdzony poświadczeniami.

2) dysponowania odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonywania zamówienia:

- Wykonawca winien posiadać lub uruchomić na terenie miasta Kowalewo Pomorskiego odpowiednio wyposażone biuro obsługi klientów – biuro z kasą. Biuro z kasą winno być czynne przez minimum 6 godz. dziennie przez 5 dni w tygodniu, z wyłączeniem dni świątecznych oraz dni ustawowo wolnych od pracy.

- Wykonawca zatrudni rzeczoznawcę majątkowego lub podmiot, który zatrudnia tę osobę.

- Wykonawca powinien dysponować wykwalifikowanymi osobami niezbędnymi do prowadzenia biura.

Warunek ten zostanie spełniony, jeżeli Wykonawca udokumentuje:

- uprawnienia do wykonywania czynności w zakresie prowadzenia i obsługi ksiąg rachunkowych oraz minimum 3- letnie doświadczenie w zakresie sporządzania sprawozdania budżetowego,

- że posiada licencje rzeczoznawcy majątkowego lub zatrudnia tę osobę,

- uprawnienia budowlane w zakresie nadzoru inwestorskiego.

### **5.2. Zamawiający odrzuci ofertę, jeżeli :**

1) jej treść nie odpowiada treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia,

2) zawiera błędy w obliczeniu ceny;

3) jest nieważna na podstawie odrębnych przepisów,

### **6.1. Wykaz oświadczeń i dokumentów, jakie mają dostarczyć wykonawcy w celu potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu.**

1) Formularz oferty – stanowiący załącznik nr 2 do SIWZ

2) Arkusz wyceny – stanowiący załącznik nr 3 do SIWZ

3) wykaz wykonanych usług ( na potwierdzenie warunku 5.1.1. SIWZ),

4) wykaz osób ( na potwierdzenie warunku 5.1.2 SIWZ),

5) wykaz sprzętu ( na potwierdzenie warunku 5.1.2 SIWZ).

### **6.2. Ocena spełniania warunków udziału w postępowaniu o zamówienia publiczne:**

Ocena spełnienia warunków dokonywana będzie wg formuły spełnia, nie spełnia na podstawie informacji zawartych w dokumentach wymaganych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia. Z treści załączonych dokumentów musi jednoznacznie wynikać, iż ww. warunki wykonawca spełnia.

## **7. Informacje o sposobie porozumiewania się Zamawiającego z Wykonawcami oraz przekazywania oświadczeń i dokumentów, a także wskazanie osób uprawnionych do porozumienia się z Wykonawcami:**

Pytania wykonawców muszą być skierowane na adres:

Urząd Miejski w Kowalewie Pomorskim

Pl. Wolności 1  
87-410 Kowalewo Pomorskie  
fax: 56 684 10 71  
lub adres e-mail: [um.kowalewo@wp.pl](mailto:um.kowalewo@wp.pl)

Zamawiający treść zapytań wraz z wyjaśnieniami przekazuje niezwłocznie wykonawcom, którym przekazał specyfikację istotnych warunków zamówienia, bez ujawniania źródła zapytania oraz zamieszcza wyjaśnienia na stronie internetowej.

Osobą upoważnioną ze strony zamawiającego do kontaktów z wykonawcami jest p. Katarzyna Brzycka – Podinspektor w ref. GKIM Urzędu Miejskiego w Kowalewie Pomorskim, ul. Św. Mikołaja 5, tel. (056) 684 10 24 w. 57, fax. 056 684-10-71 , od poniedziałku do piątku w godzinach od 7<sup>00</sup>-15<sup>00</sup>

#### **8. Wymagania dotyczące wadium.**

Informacja na temat wadium: 2.000 zł (słownie: dwa tysiące zł 00/100).

Wykonawca wnosi wadium:

w pieniądzu, sposób przekazania: na konto zamawiającego BS Kowalewo Pomorskie Nr rachunku: 58 9496 0008 0000 1720 2000 0052.

#### **9. Opis sposobu przygotowania oferty.**

1. Wykonawca może złożyć jedną ofertę i zaproponować tylko jedną cenę.
2. Ofertę składa się pod rygorem nieważności, w formie pisemnej. Zamawiający nie wyraża zgody na składania ofert w postaci elektronicznej.
3. Oferta musi być napisana czytelnie, w języku polskim oraz podpisana przez osobę uprawnioną do składania oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych Wykonawcy. W przypadku podpisania oferty przez inną osobę wymagane jest dołączenie do oferty stosownego pełnomocnictwa.
4. Oferta powinna być sporządzona w jednym egzemplarzu, każda strona oferty i załączniki winny być ponumerowane i spięte.
5. Treść oferty musi odpowiadać treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
6. Oferta powinna zawierać wszystkie wymagane dokumenty i załączniki, o których mowa w treści niniejszej specyfikacji. Wszystkie załączniki do oferty muszą być podpisane przez oferenta lub osoby upoważnione.
7. Koszty związane z przygotowaniem oferty ponosi składający ofertę.
8. Oferta musi obejmować całość zamówienia. Zamawiający nie dopuszcza możliwości składania ofert częściowych.
9. Wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty muszą być parafowane i datowane własnoręcznie przez osobę uprawnioną do podpisywania oferty.
10. Oferta winna być sporządzona według wzoru „Formularz Ofertowy” stanowiący załącznik nr 2 do SIWZ sporządzonego na podstawie arkusza wyceny.
11. Oferty należy składać w nieprzejrzystych i zamkniętych kopertach. Na kopercie należy umieścić nazwę i adres zamawiającego oraz napis :  
„ Zapytanie ofertowe na zarządzanie nieruchomościami Gminy Kowalewo Pomorskie.”
13. W przypadku braku tej informacji, Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za zdarzenia mogące wyniknąć z powodu tego braku, np. przypadkowe otwarcie oferty przed wyznaczonym terminem otwarcia, a w przypadku składania oferty pocztą – lub pocztą kurierską- jej nie otwarcie w trakcie sesji otwarcia ofert.

#### **10. Miejsce oraz termin składania ofert:**

Urząd Miejski Kowalewo Pomorskie, Plac Wolności 1 biuro nr 2.- do dnia 05.01.2015 roku do godziny 10<sup>00</sup>

Oferty złożone po terminie będą zwrócone niezwłocznie wykonawcom.

**11. Opis sposobu obliczania ceny :**

11.1. Cena za sprawowanie funkcji Zarządcy i kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomościami (w oparciu o § 15 projektu umowy i załącznik nr 1 do projektu umowy), przy założeniu – 2.106,31 m<sup>2</sup> x .....zł brutto/m<sup>2</sup> x 12 m-cy = .....

11.2. Cena za sprawowanie funkcji Zarządcy i kosztów związanych z zarządzaniem lokalami użytkowymi stanowiącymi własność gminy w budynkach komunalnych ( w oparciu o § 15 projektu umowy i załącznik nr 2 do projektu umowy), przy założeniu – 38,55 m<sup>2</sup> x.....zł brutto/m<sup>2</sup>x 12 m-cy =.....

11.3. Cena za sprawowanie funkcji Zarządcy i kosztów związanych z zarządzaniem pozostałymi lokalami użytkowymi stanowiącymi własność gminy w budynkach komunalnych ( w oparciu o § 15 projektu umowy i załącznik nr 3 do projektu umowy), cena ryczałtowa brutto w stosunku miesięcznym.....x 12 m-cy =.....

11.4. Cena za sprawowanie funkcji Zarządcy i kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomościami (w oparciu o § 15 projektu umowy i załącznik nr 4 do projektu umowy) przy założeniu – 300,04 m<sup>2</sup> x .....zł brutto /m<sup>2</sup> x 12 m-cy= .....

11.5. Cena za sprawowanie funkcji Zarządcy i kosztów związanych z zarządzaniem lokalami mieszkalnym w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych wraz z gruntami, pomieszczeniami przynależnymi ( w oparciu o § 15 projektu umowy i załącznik nr 5 do projektu umowy), przy założeniu – 3614,36 m<sup>2</sup> x .....zł brutto/m<sup>2</sup> x 12 m-cy = .....

11.6. Cena za sprawowanie funkcji Zarządcy i kosztów związanych z zarządzaniem lokalami użytkowymi stanowiącymi własność gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych (w oparciu o § 15 projektu umowy i załącznik nr 6 do projektu umowy) przy założeniu – 23,4 m<sup>2</sup>x.....zł brutto/m<sup>2</sup>x 12 m-cy=.....

11.7. Cena za zarządzanie pozostałymi nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy w oparciu o § 15 projektu umowy i załącznik nr 7 do projektu umowy) cena ryczałtowa brutto w stosunku miesięcznym.....x 12 m-cy =.....

11.8. Cena ryczałtowa za zarządzanie gruntami stanowiącymi 100 % własności Gminy w stosunku miesięcznym ( w oparciu o § 15 projektu umowy i załącznik nr 8 projektu umowy) cena ryczałtowa brutto w stosunku miesięcznym.....x 12 m-cy= .....

11.9. Koszty robót, o których mowa w § 15 pkt 4 projektu umowy :

a) ilość roboczogodzin w skali roku

- 200 rbh x stawka.....zł./ rbh = .....

b) koszty ogólne, pośrednie naliczane do robocizny.....zł

(podane procentowo i kwotowo)

c) koszty zakupu materiałów.....zł

(podane procentowo i kwotowo) wartość zakupu materiałów – 2.000 zł.

d) koszty usług obcych – wg zawartych umów.....

przy założeniu kosztów – 1.000 zł. w skali roku

- e) koszty pracy sprzętu – zgodnie z § 15 pkt 3 ppkt.f projektu umowy.....  
przy założeniu kosztów 1.000 zł.  
f) zysk - (od poz. a i b ).....  
podany procentowo i kwotowo)  
g) inne koszty – wg oferenta

Razem pozycja (1, 2 , 3, 4, 5, 6, 7,8,9): ..... netto, ..... brutto

11.10. Podane w pkt. 11.9. wielkości są orientacyjne i służą wyłącznie do ustalania wartości oferty.

11.11. Cena podana w ofercie powinna obejmować wszystkie koszty i składniki związane z wykonywaniem zamówienia.

11.12. Cena oferty uwzględnia wszystkie zobowiązania i musi być podana w PLN cyfrowo i słownie, z uwzględnieniem podatku VAT.

## **12. Opis kryteriów , którymi zamawiający będzie się kierował przy wyborze oferty :**

12.1. Kryteria oceny ofert: O wyborze najkorzystniejszej oferty decydować będzie:

Cena – 100%

12.2. Opis sposobu oceny ofert

a) Oferta z najniższą wartością otrzyma maksymalną liczbę punktów. Pozostałym oferentom zostanie przypisana proporcjonalnie mniejsza liczba punktów, Zastosowany wzór do obliczania punktowego:

$$(C_n : C_b) \times 100 \times 100 \%$$

C<sub>n</sub> - cena najniższa

C<sub>b</sub> - cena badana

## **13. Warunki umowy:**

13.1. Zamawiający zawrze umowę z Wykonawcą, który przedłoży najkorzystniejszą ofertę z punktu widzenia kryteriów przyjętych w niniejszej specyfikacji;

13.2. O miejscu i terminie podpisania umowy zamawiający powiadomi odrębnym pismem;

13.3. Umowa zawarta zostanie z uwzględnieniem postanowień wynikających z treści niniejszej specyfikacji oraz danych zawartych w ofercie;

13.4. Postanowienia umowy zawarto w projekcie umowy, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej specyfikacji.

13.5. Zamawiający przewiduje zmiany istotnych postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty wynikających z różnicy wielkości zarządzanych nieruchomości- załącznik nr 3 do SIWZ pkt 1-2, 4-6.

## **14. Zamawiający nie przewiduje zwrotu kosztów udziału w postępowaniu.**

## **15. Ogłoszenia wyników zamówienia.**

Wyniki postępowania zostaną ogłoszone na stronie internetowej:

[www.kowalewopomorskie.ornet.pl](http://www.kowalewopomorskie.ornet.pl).

Niezależnie od ogłoszenia wyników wszyscy Wykonawcy uczestniczący w postępowaniu o zamówienie publiczne zostaną powiadomieni w formie pisemnej.

## **16. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy ustawy Kodeks cywilny.**

17. Wykaz załączników :      załącznik nr 1 - wzór umowy  
  załącznik nr 2 - formularz oferty  
  załącznik nr 3 - arkusz wyceny oferty

załącznik nr 4 - wykaz wykonanych usług  
załącznik nr 5 - wykaz osób  
załącznik nr 6 – wykaz sprzętu

**BURMISTRZ**

**/-/ Andrzej Grabowski**

Sporządziła: K. Brzycka