

**Ogłoszenie o zamówieniu  
Usługi**

**Administrowanie budynkami mieszkalnymi dzierżawionymi i zarządzanymi przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Piotrkowie Trybunalskim**

**SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY**

**1.1.) Rola zamawiającego**

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

**1.2.) Nazwa zamawiającego:** TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

**1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny:** REGON 590638145

**1.5) Adres zamawiającego**

**1.5.1.) Ulica:** Aleja 3 Maja 31

**1.5.2.) Miejscowość:** Piotrków Trybunalski

**1.5.3.) Kod pocztowy:** 97-300

**1.5.4.) Województwo:** łódzkie

**1.5.5.) Kraj:** Polska

**1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3:** PL713 - Piotrkowski

**1.5.7.) Numer telefonu:** 447323770

**1.5.9.) Adres poczty elektronicznej:** sekretariat@tbs.piotrkow.pl

**1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego:** tbs.piotrkow.pl

**1.6.) Rodzaj zamawiającego:** Zamawiający publiczny - osoba prawna, o której mowa w art. 4 pkt 3 ustawy (podmiot prawa publicznego)

**1.7.) Przedmiot działalności zamawiającego:** Budownictwo i obiekty komunalne

**SEKCJA II – INFORMACJE PODSTAWOWE**

**2.1.) Ogłoszenie dotyczy:**

Zamówienia publicznego

**2.2.) Ogłoszenie dotyczy usług społecznych i innych szczególnych usług:** Tak

**2.3.) Nazwa zamówienia albo umowy ramowej:**

Administrowanie budynkami mieszkalnymi dzierżawionymi i zarządzanymi przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Piotrkowie Trybunalskim

**2.4.) Identyfikator postępowania:** ocds-148610-02da63d0-ef12-11ed-b70f-ae2d9e28ec7b

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

**2.11.) O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wyłącznie wykonawcy, o których mowa w art. 94 ustawy:** Nie

**2.13.) O zamówienie mogą ubiegać się wyłącznie wykonawcy, którzy spełniają warunki określone w art. 361 ustawy – usługi społeczne:** Nie

**2.14.) Czy zamówienie albo umowa ramowa dotyczy projektu lub programu współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej:** Nie

**2.16.) Tryb udzielenia zamówienia wraz z podstawą prawną**

Zamówienie udzielane jest w trybie podstawowym na podstawie: art. 275 pkt 1 ustawy

**SEKCJA III – UDOSTĘPNIANIE DOKUMENTÓW ZAMÓWIENIA I KOMUNIKACJA**

**3.1.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania**

<https://www.platformazakupowa.pl/proceeding/invitations/765174>

**3.2.) Zamawiający zastrzega dostęp do dokumentów zamówienia:** Nie

**3.4.) Wykonawcy zobowiązani są do składania ofert, wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, oświadczeń oraz innych dokumentów wyłącznie przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** Tak

**3.5.) Informacje o środkach komunikacji elektronicznej, przy użyciu których zamawiający będzie komunikował się z wykonawcami - adres strony internetowej:** [https://platformazakupowa.pl/pn/tbs\\_piotrkow](https://platformazakupowa.pl/pn/tbs_piotrkow)

**3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej:** 1. W prowadzonym postępowaniu, komunikacja między Zamawiającym, a Wykonawcami odbywać się będzie wyłącznie przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, tj. poprzez Platformę zakupową Zamawiającego dostępną pod adresem: [https://platformazakupowa.pl/pn/tbs\\_piotrkow](https://platformazakupowa.pl/pn/tbs_piotrkow); 2. Oferty, oświadczenia o których mowa w art. 125 ust. 1 ustawy, podmiotowe środki dowodowe, w tym oświadczenie, o którym mowa w art. 117 ust. 4 ustawy oraz zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby, przedmiotowe środki dowodowe i pełnomocnictwo, należy sporządzić w postaci elektronicznej, w formatach danych określonych w przepisach wydanych na podst. art. 18 ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U z 2020 r. poz.346 z późn. zm.), przy czym Zamawiający zaleca sporządzanie ich w formacie danych: „.pdf”, „.doc”, lub „.docx”, ze szczególnym wskazaniem na format „.pdf”; 3. W przypadku przekazywania dokumentu elektronicznego w formacie poddającym dane kompresji, opatrzenie pliku zawierającego skompresowane dokumenty kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym, jest równoznaczne z opatrzeniem wszystkich dokumentów zawartych w tym pliku odpowiednio kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym. W celu ewentualnej kompresji danych, Zamawiający zaleca wykorzystanie jednego z formatów: „.zip” lub „.7Z”; 4. Sposób sporządzania 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 r. poz. 2452); 5. Składanie przez Wykonawców oświadczeń, podmiotowych i przedmiotowych środków dowodowych, dokumentów, wyjaśnień, wniosków, zawiadomień oraz innych informacji odbywa się elektronicznie – za pośrednictwem Platformy (poprzez formularz „Wyślij wiadomość do Zamawiającego”). Komunikacja poprzez „Wyślij wiadomość do Zamawiającego” umożliwia dodanie do treści wysłanej wiadomości plików lub spakowanego katalogu (załączników). Za datę przekazania składanych dokumentów, oświadczeń, wniosków, zawiadomień, zapytań oraz innych informacji uznaje się datę ich doręczenia za pośrednictwem „Wyślij wiadomość do Zamawiającego”, i pojawienie się komunikatu, że wiadomość została wysłana do Zamawiającego. Maksymalny rozmiar jednego pliku przesyłanego za pośrednictwem „Wyślij wiadomość do Zamawiającego” wynosi 500 MB; 6. Składanie ofert odbywa się elektronicznie – za pośrednictwem Platformy, poprzez „Formularza składania oferty lub wniosku”; 7. Wszelkie informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, które Wykonawca zastrzeże jako tajemnicę przedsiębiorstwa, powinny zostać załączone w osobnym pliku, w miejscu składania oferty, przeznaczonym na zamieszczanie tajemnicy przedsiębiorstwa; 8. Oferta powinna być pod rygorem nieważności złożona: a) w formie elektronicznej (opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym) lub; b) w postaci elektronicznej (opatrzonej podpisem zaufanym lub podpisem osobistym); 9. Za datę złożenia oferty przyjmuje się datę jej przekazania poprzez Platformę, w drugim kroku składania oferty – poprzez przycisk „Złóż ofertę”, i wyświetleniu się komunikatu, że oferta została zaszyfrowana i złożona. Maksymalny rozmiar jednego pliku przesyłanego za pośrednictwem dedykowanych formularzy Platformy do złożenia, zmiany lub wycofania oferty wynosi 150 MB; 10. Szczegółowe wymagania techniczne i organizacyjne wysyłania i odbierania dokumentów elektronicznych, elektronicznych kopii dokumentów i oświadczeń oraz informacji przekazywanych przy ich użyciu zostały opisane w Regulaminie korzystania z Platformy.

**3.8.) Zamawiający wymaga sporządzenia i przedstawienia ofert przy użyciu narzędzi elektronicznego modelowania danych budowlanych lub innych podobnych narzędzi, które nie są ogólnie dostępne:** Nie

**3.12.) Oferta - katalog elektroniczny:** Nie dotyczy

**3.14.) Języki, w jakich mogą być sporządzane dokumenty składane w postępowaniu:**

polski

**3.15.) RODO (obowiązek informacyjny):** 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 danych) (Dz. Urz. UE L 119 z dnia 4 maja 2016 r., str. 1; zwanym dalej „RODO”) informujemy, że: a) administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. Aleja 3 Maja 31, 97-300 Piotrków Trybunalski reprezentowane przez Prezesa Zarządu Spółki; b) administrator wyznaczył Inspektora Danych Osobowych, z którym można się kontaktować pod adresem e-mail: [iod@tbs.piotrkow.pl](mailto:iod@tbs.piotrkow.pl); c) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z przedmiotowym postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego, prowadzonym w trybie podstawowym na podstawie art. 275 ust. 1; d) odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 74 ustawy Pzp; e) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 78 ust. 1 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; f) 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; g) w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosownie do art. 22 RODO; h) posiada Pani/Pan:- na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących (w przypadku, gdy skorzystanie z tego prawa wymagałoby po stronie administratora niewspółmiernie dużego wysiłku może zostać Pani/Pan zobowiązana do wskazania dodatkowych informacji mających na celu sprecyzowanie żądania, w szczególności podania nazwy lub daty postępowania o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursu albo sprecyzowanie nazwy lub daty zakończonego postępowania o udzielenie zamówienia);- na podstawie art. 16 RODO

prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych (skorzystanie z prawa do sprostowania nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego ani zmianą postanowień umowy w zakresie niezgodnym z ustawą PZP oraz nie może naruszać integralności protokołu oraz jego załączników);- na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem okresu trwania postępowania o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursu oraz przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO (prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego);- prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO; i) nie przysługuje Pani/Panu:- w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;- prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;- 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; j) przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego na niezgodne z RODO przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych przez administratora. Organem właściwym dla przedmiotowej skargi jest Urząd Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

## SEKCJA IV – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

### 4.1.) Informacje ogólne odnoszące się do przedmiotu zamówienia.

4.1.1.) Przed wszczęciem postępowania przeprowadzono konsultacje rynkowe: Nie

4.1.2.) Numer referencyjny: ER/3121/1/2023

4.1.3.) Rodzaj zamówienia: Usługi

4.1.4.) Zamawiający udziela zamówienia w częściach, z których każda stanowi przedmiot odrębnego postępowania: Tak

4.1.8.) Możliwe jest składanie ofert częściowych: Tak

4.1.9.) Liczba części: 4

4.1.10.) Ofertę można składać na jedną część

4.1.11.) Zamawiający ogranicza liczbę części zamówienia, którą można udzielić jednemu wykonawcy: Tak

4.1.12.) Maksymalna liczba części, jaka może zostać udzielona jednemu wykonawcy: 1

4.1.13.) Zamawiający uwzględnia aspekty społeczne, środowiskowe lub etykiety w opisie przedmiotu zamówienia: Nie

### 4.2. Informacje szczegółowe odnoszące się do przedmiotu zamówienia:

#### Część 1

#### 4.2.2.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest administrowanie i konserwację bieżącą nieruchomości zarządzanych i dzierżawionych przez TBS - powierzchnia użytkowa mieszkalna i usługowa, powierzchnia działek, na których znajdują się budynki wyszczególniona została w załączniku nr 1a do umowy. Opis przedmiotu zamówienia oraz standardy wykonania zawarte są w projekcie umowy – załącznikach do Ogłoszenia o zamówieniu - zadania z zakresu eksploatacji (zał. nr 2 do umowy) oraz w opisie robót konserwacyjnych - zasady ogólne wykonania konserwacji i drobnych napraw (zał. nr 3 do umowy). Informacje dodatkowe:

Wodomierze budynkowe – szt. 35

Wodomierze lokalowe - szt. 440

Ciepłomierze budynkowe – szt. 3

Ciepłomierze lokalowe -0 szt.

Ilość chodników – 2.800 m<sup>2</sup>.

Przeglądy techniczne do wykonania w trakcie trwania umowy : roczne - wszystkie budynki, tj. 41 szt., pięcioletnie - 41 szt.,

próby szczelności instalacji gazu w budynkach, w których istnieje instalacja gazu – 179 lokal, pomiary elektryczne - 9 szt.

Ilość lokali mieszkalnych w budynkach wymienionych w zał. nr 1a do umowy - 408 szt., użytkowych - 3 szt.

4.2.6.) Główny kod CPV: 75123000-4 - Administrowanie osiedlami mieszkalnymi

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 12 miesiące

4.2.11.) Zamawiający przewiduje wznowienia: Nie

4.2.13.) Zamawiający przewiduje udzielenie dotychczasowemu wykonawcy zamówień na podobne usługi lub roboty budowlane: Nie

### 4.3.) Kryteria oceny ofert:

**4.3.1.) Sposób oceny ofert:** Ocena punktowa dotyczyć będzie wyłącznie ofert nie podlegających odrzuceniu a) podstawą przyznania punktów w kryterium „cena” będzie cena ofertowa brutto podana przez Wykonawcę w Formularzu Ofertowym. b) cena ofertowa brutto musi uwzględniać wszelkie koszty jakie Wykonawca poniesie w związku z realizacją przedmiotu zamówienia. Maksymalna ilość punktów w tym kryterium to 80. b) punkty w tym kryterium będą przyznawane za wydłużenie czasu pełnienia dyżuru konserwatorskiego. Za każde wydłużenie czasu pełnienia dyżuru konserwatorskiego o pełne 2 godziny, w stosunku do wymaganego terminu wykonania zamówienia, oferta otrzyma 5 punktów. Maksymalny czas pełnienia dyżuru konserwatorskiego wynosi 24 godziny. Minimalny okres pełnienia dyżuru konserwatorskiego wynosi 16 godzin. Wydłużenie czasu pełnienia dyżuru o np. 2 godziny spowoduje, iż dyżur konserwatorski wyniesie 18 godzin. Maksymalna ilość punktów możliwych do otrzymania to 20. Ostateczny ranking ofert zostanie liczony według wzoru C+B, gdzie: C – ilość punktów za kryterium dotyczącego ceny brutto; B – ilość punktów za kryterium dotyczącego pełnienia dyżuru konserwatorskiego

**4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert:** Procentowo

**4.3.3.) Stosowane kryteria oceny ofert:** Kryterium ceny oraz kryteria jakościowe

#### Kryterium 1

**4.3.5.) Nazwa kryterium:** Cena

**4.3.6.) Waga:** 80

#### Kryterium 2

**4.3.4.) Rodzaj kryterium:** inne.

**4.3.5.) Nazwa kryterium:** Czas pełnienia dyżuru konserwatorskiego

**4.3.6.) Waga:** 20

**4.3.10.) Zamawiający określa aspekty społeczne, środowiskowe lub innowacyjne, żąda etykiet lub stosuje rachunek kosztów cyklu życia w odniesieniu do kryterium oceny ofert:** Nie

### Część 2

#### 4.2.2.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest administrowanie i konserwację bieżącą nieruchomości zarządzanych i dzierżawionych przez TBS - powierzchnia użytkowa mieszkalna i usługowa, powierzchnia działek, na których znajdują się budynki wyszczególniona została w załączniku nr 1b do umowy. Opis przedmiotu zamówienia oraz standardy wykonania zawarte są w projekcie umowy – załącznikach do Ogłoszenia o zamówieniu - zadania z zakresu eksploatacji (zał. nr 2 do umowy) oraz w opisie robót konserwacyjnych - zasady ogólne wykonania konserwacji i drobnych napraw (zał. nr 3 do umowy). Informacje dodatkowe:

Wodomierze budynkowe – szt. 42

Wodomierze lokalowe - szt. 481

Ciepłomierze budynkowe – szt. 2

Ciepłomierze lokalowe -0 szt.

Ilość chodników – 2.400 m<sup>2</sup>.

Przeglądy techniczne do wykonania w trakcie trwania umowy : roczne- wszystkie budynki, tj. 46 szt. pięcioletnie - 0 szt., próby szczelności instalacji gazu: - w 272 lokalach., pomiary elektryczne: – 9 szt. Ilość lokali mieszkalnych w budynkach wymienionych w zał. nr 1b do umowy - 476 szt., użytkowych - 5 szt.

**4.2.6.) Główny kod CPV:** 75123000-4 - Administrowanie osiedlami mieszkalnymi

**4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje:** Nie

**4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej:** 12 miesiące

**4.2.11.) Zamawiający przewiduje wznowienia:** Nie

**4.2.13.) Zamawiający przewiduje udzielenie dotychczasowemu wykonawcy zamówień na podobne usługi lub roboty budowlane:** Nie

#### 4.3.) Kryteria oceny ofert:

**4.3.1.) Sposób oceny ofert:** Ocena punktowa dotyczyć będzie wyłącznie ofert nie podlegających odrzuceniu a) podstawą przyznania punktów w kryterium „cena” będzie cena ofertowa brutto podana przez Wykonawcę w Formularzu Ofertowym. b) cena ofertowa brutto musi uwzględniać wszelkie koszty jakie Wykonawca poniesie w związku z realizacją przedmiotu zamówienia. Maksymalna ilość punktów w tym kryterium to 80. b) punkty w tym kryterium będą przyznawane za wydłużenie czasu pełnienia dyżuru konserwatorskiego. Za każde wydłużenie czasu pełnienia dyżuru konserwatorskiego o pełne 2 godziny, w stosunku do wymaganego terminu wykonania zamówienia, oferta otrzyma 5 punktów. Maksymalny czas pełnienia dyżuru konserwatorskiego wynosi 24 godziny. Minimalny okres pełnienia dyżuru konserwatorskiego wynosi 16 godzin. Wydłużenie czasu pełnienia dyżuru o np. 2 godziny spowoduje, iż dyżur konserwatorski wyniesie 18 godzin. Maksymalna ilość punktów możliwych do otrzymania to 20. Ostateczny ranking ofert zostanie liczony według wzoru C+B, gdzie: C – ilość punktów za kryterium dotyczącego

ceny brutto; B – ilość punktów za kryterium dotyczącego pełnienia dyżuru konserwatorskiego

**4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert:** Procentowo

**4.3.3.) Stosowane kryteria oceny ofert:** Kryterium ceny oraz kryteria jakościowe

#### **Kryterium 1**

**4.3.5.) Nazwa kryterium:** Cena

**4.3.6.) Waga:** 80

#### **Kryterium 2**

**4.3.4.) Rodzaj kryterium:** inne.

**4.3.5.) Nazwa kryterium:** Czas pełnienia dyżuru konserwatorskiego

**4.3.6.) Waga:** 20

**4.3.10.) Zamawiający określa aspekty społeczne, środowiskowe lub innowacyjne, żąda etykiet lub stosuje rachunek kosztów cyklu życia w odniesieniu do kryterium oceny ofert:** Nie

### **Część 3**

#### **4.2.2.) Krótki opis przedmiotu zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest administrowanie i konserwację bieżącą nieruchomości zarządzanych i dzierżawionych przez TBS - powierzchnia użytkowa mieszkalna i usługowa, powierzchnia działek, na których znajdują się budynki wyszczególniona została w załączniku nr 1c do umowy. Opis przedmiotu zamówienia oraz standardy wykonania zawarte są w projekcie umowy – załącznikach do Ogłoszenia o zamówieniu - zadania z zakresu eksploatacji (zał. nr 2 do umowy) oraz w opisie robót konserwacyjnych - zasady ogólne wykonania konserwacji i drobnych napraw (zał. nr 3 do umowy). Informacje dodatkowe:

Wodomierze budynkowe – szt. 56

Wodomierze lokalowe - szt. 551

Ciepłomierze budynkowe – szt. 7

Ciepłomierze lokalowe - 160 szt.

Ilość chodników – 8.400 m<sup>2</sup>. Przeglądy techniczne do wykonania w trakcie trwania umowy : roczne – wszystkie budynki, tj. – 77 szt., pięcioletnie – 22 szt., próby szczelności instalacji gazu w 358 lokalach, pomiary elektryczne - 5 szt.

Ilość lokali mieszkalnych w budynkach wymienionych w zał. nr 1c do umowy – 574 szt., użytkowych - 75 szt.

**4.2.6.) Główny kod CPV:** 75123000-4 - Administrowanie osiedlami mieszkalnymi

**4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje:** Nie

**4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej:** 12 miesiące

**4.2.11.) Zamawiający przewiduje wznowienia:** Nie

**4.2.13.) Zamawiający przewiduje udzielenie dotychczasowemu wykonawcy zamówień na podobne usługi lub roboty budowlane:** Nie

#### **4.3.) Kryteria oceny ofert:**

**4.3.1.) Sposób oceny ofert:** Ocena punktowa dotyczyć będzie wyłącznie ofert nie podlegających odrzuceniu a) podstawą przyznania punktów w kryterium „cena” będzie cena ofertowa brutto podana przez Wykonawcę w Formularzu Ofertowym. b) cena ofertowa brutto musi uwzględniać wszelkie koszty jakie Wykonawca poniesie w związku z realizacją przedmiotu zamówienia. Maksymalna ilość punktów w tym kryterium to 80. b) punkty w tym kryterium będą przyznawane za wydłużenie czasu pełnienia dyżuru konserwatorskiego. Za każde wydłużenie czasu pełnienia dyżuru konserwatorskiego o pełne 2 godziny, w stosunku do wymaganego terminu wykonania zamówienia, oferta otrzyma 5 punktów. Maksymalny czas pełnienia dyżuru konserwatorskiego wynosi 24 godziny. Minimalny okres pełnienia dyżuru konserwatorskiego wynosi 16 godzin. Wydłużenie czasu pełnienia dyżuru o np. 2 godziny spowoduje, iż dyżur konserwatorski wyniesie 18 godzin Maksymalna ilość punktów możliwych do otrzymania to 20. Ostateczny ranking ofert zostanie liczony według wzoru C+B, gdzie: C – ilość punktów za kryterium dotyczącego ceny brutto; B – ilość punktów za kryterium dotyczącego pełnienia dyżuru konserwatorskiego

**4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert:** Procentowo

**4.3.3.) Stosowane kryteria oceny ofert:** Kryterium ceny oraz kryteria jakościowe

#### **Kryterium 1**

**4.3.5.) Nazwa kryterium:** Cena

**4.3.6.) Waga:** 80

**Kryterium 2****4.3.4.) Rodzaj kryterium:** inne.**4.3.5.) Nazwa kryterium:** Czas pełnienia dyżuru konserwatorskiego**4.3.6.) Waga:** 20**4.3.10.) Zamawiający określa aspekty społeczne, środowiskowe lub innowacyjne, żąda etykiet lub stosuje rachunek kosztów cyklu życia w odniesieniu do kryterium oceny ofert:** Nie**Część 4****4.2.2.) Krótki opis przedmiotu zamówienia**

Przedmiotem zamówienia jest administrowanie i konserwację bieżącą nieruchomości zarządzanych i dzierżawionych przez TBS - powierzchnia użytkowa mieszkalna i usługowa, powierzchnia działek, na których znajdują się budynki wyszczególniona została w załączniku nr 1d do umowy. Opis przedmiotu zamówienia oraz standardy wykonania zawarte są w projekcie umowy – załącznikach do Ogłoszenia o zamówieniu - zadania z zakresu eksploatacji (zał. nr 2 do umowy) oraz w opisie robót konserwacyjnych - zasady ogólne wykonania konserwacji i drobnych napraw (zał. nr 3 do umowy). Informacje dodatkowe:

Wodomierze budynkowe – szt. 50

Wodomierze lokalowe - szt. 304

Ciepłomierze budynkowe – szt. 2

Ciepłomierze lokalowe - 25 szt.

Ilość chodników – 5.000 m<sup>2</sup>.

Przeglądy techniczne do wykonania w trakcie trwania umowy : roczne – wszystkie budynki, tj. 72 szt., pięcioletnie – 0 szt., próby szczelności instalacji gazu w 357 lokalach, pomiary elektryczne: 16 szt. Ilość lokali mieszkalnych w budynkach wymienionych w zał. nr 1d do umowy - 516 szt., użytkowych - 60 szt.

**4.2.6.) Główny kod CPV:** 75123000-4 - Administrowanie osiedlami mieszkalnymi**4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje:** Nie**4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej:** 12 miesiące**4.2.11.) Zamawiający przewiduje wznowienia:** Nie**4.2.13.) Zamawiający przewiduje udzielenie dotychczasowemu wykonawcy zamówień na podobne usługi lub roboty budowlane:** Nie**4.3.) Kryteria oceny ofert:**

**4.3.1.) Sposób oceny ofert:** Ocena punktowa dotyczy będzie wyłącznie ofert nie podlegających odrzuceniu a) podstawą przyznania punktów w kryterium „cena” będzie cena ofertowa brutto podana przez Wykonawcę w Formularzu Ofertowym. b) cena ofertowa brutto musi uwzględniać wszelkie koszty jakie Wykonawca poniesie w związku z realizacją przedmiotu zamówienia. Maksymalna ilość punktów w tym kryterium to 80. b) punkty w tym kryterium będą przyznawane za wydłużenie czasu pełnienia dyżuru konserwatorskiego. Za każde wydłużenie czasu pełnienia dyżuru konserwatorskiego o pełne 2 godziny, w stosunku do wymaganego terminu wykonania zamówienia, oferta otrzyma 5 punktów. Maksymalny czas pełnienia dyżuru konserwatorskiego wynosi 24 godziny. Minimalny okres pełnienia dyżuru konserwatorskiego wynosi 16 godzin. Wydłużenie czasu pełnienia dyżuru o np. 2 godziny spowoduje, iż dyżur konserwatorski wyniesie 18 godzin. Maksymalna ilość punktów możliwych do otrzymania to 20. Ostateczny ranking ofert zostanie liczony według wzoru C+B, gdzie: C – ilość punktów za kryterium dotyczącego ceny brutto; B – ilość punktów za kryterium dotyczącego pełnienia dyżuru konserwatorskiego

**4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert:** Procentowo**4.3.3.) Stosowane kryteria oceny ofert:** Kryterium ceny oraz kryteria jakościowe**Kryterium 1****4.3.5.) Nazwa kryterium:** Cena**4.3.6.) Waga:** 80**Kryterium 2****4.3.4.) Rodzaj kryterium:** inne.**4.3.5.) Nazwa kryterium:** Czas pełnienia dyżuru konserwatorskiego**4.3.6.) Waga:** 20**4.3.10.) Zamawiający określa aspekty społeczne, środowiskowe lub innowacyjne, żąda etykiet lub stosuje rachunek kosztów cyklu życia w odniesieniu do kryterium oceny ofert:** Nie

**SEKCJA V - KWALIFIKACJA WYKONAWCÓW**

**5.1.) Zamawiający przewiduje fakultatywne podstawy wykluczenia:** Tak

**5.2.) Fakultatywne podstawy wykluczenia:**

Art. 109 ust. 1 pkt 4

Art. 109 ust. 1 pkt 5

Art. 109 ust. 1 pkt 7

**5.3.) Warunki udziału w postępowaniu:** Tak

**5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.**

O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące: a) zdolności do występowania w obrocie gospodarczym: Zamawiający nie stawia warunku w powyższym zakresie;

b) uprawnień do prowadzenia określonej działalności gospodarczej lub zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów: Zamawiający nie stawia warunku w powyższym zakresie; c) sytuacji ekonomicznej lub finansowej:

Wykonawca spełnia warunek, jeżeli wykaże, iż posiada:

◆◆ ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności, związanej z przedmiotem zamówienia na sumę gwarancyjną nie mniejsza niż 100.000 zł (słownie: sto tysięcy złotych); ◆◆ ubezpieczenie OC zarządcy na kwotę co najmniej równoważną w złotych 50 000 euro, w odniesieniu do jednego zdarzenia oraz wszystkich zdarzeń, których skutki są objęte umową ubezpieczenia OC. Ww. minimalna kwota ubezpieczenia ustalana jest przy zastosowaniu kursu średniego euro, ogłoszonego przez NBP po raz pierwszy w roku, w którym umowa ubezpieczenia OC została zawarta, d) zdolności technicznej lub zawodowej:

◆◆ Wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaże, że w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wykonał należycie co najmniej jedno świadczenie, polegające na administrowaniu budynkami mieszkalnymi, odpowiadającą łącznie rodzajem zamówieniu stanowiącemu przedmiot postępowania o powierzchni użytkowej minimum:

dla Części I: 13.000 m<sup>2</sup>; o wartości: 150.000 zł brutto umowy  
dla Części II: 18.000 m<sup>2</sup>; o wartości 210.000 zł brutto umowy  
dla Części III: 32.000 m<sup>2</sup>; o wartości 310.000 zł brutto umowy  
dla Część IV: 26.000 m<sup>2</sup>, o wartości 300.000zł brutto umowy  
w okresie co najmniej 12 miesięcy (dla każdej z części).

◆◆ Dysponują osobami zdolnymi do wykonania zamówienia w zakresie zgodnym z przedmiotem zamówienia tj. dysponują co najmniej jedną osobą, która posiada świadectwo kwalifikacyjne w zakresie eksploatacji lub dozoru instalacji sanitarnych i co najmniej jedną osobą posiadającą świadectwo kwalifikacyjne SEP w zakresie dozoru instalacji elektrycznych oraz co najmniej jedną osobą posiadającą uprawnienia kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno-budowlanej (do kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót, oceniania i badania stanu technicznego w zakresie wszelkich budynków i innych budowli o powszechnie znanych rozwiązaniach konstrukcyjnych)

◆◆ Oświadczają, iż na dzień rozpoczęcia wykonywania zamówienia, będą dysponowali biurem obsługi klienta w rejonie administrowanych nieruchomości, dostosowanego do obsługi osób niepełnosprawnych.

**5.5.) Zamawiający wymaga złożenia oświadczenia, o którym mowa w art.125 ust. 1 ustawy:** Tak

**5.6.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie niepodlegania wykluczeniu:** Zamawiający wezwie Wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym terminie, nie której niż 5 dni od dnia wezwania, aktualnych na dzień złożenia następujących podmiotowych środków dowodowych: a) Oświadczenie wykonawcy, w zakresie art. 108 ust. 1 pkt 5 ustawy, o braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej, w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2020 r. poz. 1076), z innym wykonawcą, który złożył odrębną ofertę, ofertę częściową lub wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, albo oświadczenia o przynależności do tej samej grupy kapitałowej wraz z dokumentami lub informacjami potwierdzającymi przygotowanie oferty, oferty częściowej lub wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu niezależnie od innego wykonawcy należącego do tej samej grupy kapitałowej – zał. nr 4 do SWZ; b) Odpis lub informacja z Krajowego Rejestru Sądowego lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, w zakresie art. 109 ust. 1 pkt 4 ustawy, sporządzonych nie wcześniej niż 3 miesiące przed jej złożeniem, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji; c) Jeżeli Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentu, o którym mowa w pkt b), składa dokument lub dokumenty wystawione w kraju, w którym wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające odpowiednio, że nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości. Dokument, o którym mowa powyżej, powinien być wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert. d) Jeżeli w kraju, w którym Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, nie wydaje się dokumentów, o których mowa pkt b), zastępuje się je w całości lub części dokumentem zawierającym odpowiednio oświadczenie Wykonawcy, ze wskazaniem osoby albo osób uprawnionych do jego reprezentacji, złożone przed notariuszem lub przed organem sądowym, administracyjnym albo organem samorządu zawodowego lub gospodarczego właściwym ze względu na siedzibę lub miejsce zamieszkania Wykonawcy.

**5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu:** 1.

Wykaz usług wykonanych, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych również wykonywanych, w okresie ostatnich 3lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których dostawy lub usługi zostały wykonane lub są wykonywane, oraz załączeniem dowodów określających, czy usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje

bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego usługi zostały wykonane, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych są wykonywane, a jeżeli wykonawca z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów - oświadczenie wykonawcy; w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych nadal wykonywanych referencje bądź inne dokumenty potwierdzające ich należyte wykonywanie powinny być wystawione w okresie ostatnich 3 miesięcy; 2. Wykaz osób, skierowanych przez wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, odpowiedzialnych za świadczenie usług, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych i uprawnień niezbędnych do wykonania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami; 3. Dokumenty potwierdzające, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia ze wskazaniem sumy gwarancyjnej tego ubezpieczenia. 4. Oświadczenie dotyczące biura obsługi klienta; 5. Wykonawca składa waz z ofertą aktualnych na dzień złożenia następujących podmiotowych środków dowodowych tj. ewentualne zobowiązanie innego podmiotu, na zasobach którego polega Wykonawca, do oddania do dyspozycji Wykonawcy niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia.

**5.9.) Zamawiający przewiduje uzupełnienie przedmiotowych środków dowodowych: Nie**

**5.11.) Wykaz innych wymaganych oświadczeń lub dokumentów:**

1. Formularz ofertowy wraz z oświadczeniami dot. umowy, procedury o udzielenie zamówienia, SWZ, wielkości przedsiębiorstwa, terminu związania ofertą, tajemnicy przedsiębiorstwa; warunków płatności; podwykonawstwa; wniesienia i zwrotu wadium; RODO. 3. Ewentualne pełnomocnictwo /pełnomocnictwa; 4. Dowód wniesienia wadium. Szczegółowy sposób złożenia dokumentów zawiera SWZ.

## **SEKCJA VI - WARUNKI ZAMÓWIENIA**

**6.1.) Zamawiający wymaga albo dopuszcza oferty wariantowe: Nie**

**6.3.) Zamawiający przewiduje aukcję elektroniczną: Nie**

**6.4.) Zamawiający wymaga wadium: Tak**

**6.4.1) Informacje dotyczące wadium:**

1) Wykonawca zobowiązany jest do zabezpieczenia swojej oferty wadium w wysokości: dla części I: 2.000 zł; dla części II: 2.400 zł; dla części III: 3.500 zł; dla części IV: 3.200 zł. 2) Wadium wnosi się przed upływem terminu składania ofert. 3) Wadium może być wnoszone w jednej lub kilku następujących formach: pieniądzu; 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 299). 4) Wadium w formie pieniądza należy wnieść przelewem na konto w Banku BNP Paribas nr rachunku 18 1600 1462 1004 1882 6000 0001 z dopiskiem: „Wadium – nr postępowania ER/3121/1/2023.” Szczegółowy sposób wniesienia wadium zawiera SWZ.

**6.5.) Zamawiający wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy: Nie**

**6.6.) Wymagania dotyczące składania oferty przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:**

Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie zamówienia. W takim przypadku Wykonawcy ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu albo do reprezentowania i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego. Pełnomocnictwo winno być załączone do oferty. 2) W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, oświadczenia, o których mowa w Rozdziale V ust. 1 SWZ, składa każdy z wykonawców. Oświadczenia te potwierdzają brak podstaw wykluczenia oraz spełnianie warunków udziału w zakresie, w jakim każdy z wykonawców wykazuje spełnianie warunków udziału w postępowaniu. 3) Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia dołączają do oferty oświadczenie, z którego wynika, które roboty budowlane wykonają poszczególni wykonawcy. 4) Oświadczenia i dokumenty potwierdzające brak podstaw do wykluczenia z postępowania składa każdy z Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie. 5) Wadium - przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia (art. 58 ustawy PZP), Zamawiający wymaga aby poręczenie lub gwarancja obejmowała swą treścią (tj. zobowiązanych z tytułu poręczenia lub gwarancji) wszystkich Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia lub aby z jej treści wynikało, że zabezpiecza ofertę Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia (konsorcjum). 6) W przypadku wyboru oferty złożonej przez Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia Zamawiający zastrzega sobie prawo żądania przed zawarciem umowy w sprawie zamówienia publicznego umowy regulującej współpracę tych Wykonawców.

**6.7.) Zamawiający przewiduje unieważnienie postępowania, jeśli środki publiczne, które zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie całości lub części zamówienia nie zostały przyznane: Tak**

## **SEKCJA VII - PROJEKTOWANE POSTANOWIENIA UMOWY**

**7.1.) Zamawiający przewiduje udzielenia zaliczek: Nie**

**7.3.) Zamawiający przewiduje zmiany umowy: Tak**

**7.4.) Rodzaj i zakres zmian umowy oraz warunki ich wprowadzenia:**

Oprócz przypadków, o których mowa w art. 455 ust.1 pkt 2-4 i ust.2 ustawy Prawo zamówień publicznych, na podstawie art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp, Zamawiający dopuszcza możliwość wprowadzania zmiany umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy, polegającym: wynagrodzenie może ulec zmianie w przypadku, gdy



nastąpi zmiana stawki podatku od towarów i usług, pod warunkiem wykazania przez Wykonawcę, że zaistniała zmiana ma bezpośredni wpływ na koszty wykonania zamówienia, oraz określenia stopnia, w jakim wpłynie ona na wysokość wynagrodzenia. W przypadku założenia wniosku przez Wykonawcę wynagrodzenie podlega negocjacji. Jeżeli zamawiającemu nie uda się wybrać wykonawcy na kolejny okres wykonywania usługi, można przedłużyć dotychczasową umowę o czas niezbędny na wykonanie procedury.

**7.5.) Zamawiający uwzględnił aspekty społeczne, środowiskowe, innowacyjne lub etykiety związane z realizacją zamówienia:** Tak

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

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

## **SEKCJA VIII – PROCEDURA**

**8.1.) Termin składania ofert:** 2023-05-19 10:00

**8.2.) Miejsce składania ofert:** Ofertę wraz z wymaganymi dokumentami należy umieścić na platformazakupowa.pl pod adresem: [https://platformazakupowa.pl/pn/tbs\\_piotrkow](https://platformazakupowa.pl/pn/tbs_piotrkow) na stronie internetowej prowadzonego postępowania

**8.3.) Termin otwarcia ofert:** 2023-05-19 10:30

**8.4.) Termin związania ofertą:** do 2023-06-16