

SPECYFIKACJA ISTOTNYCH WARUNKÓW ZAMÓWIENIA (SIWZ)

Przedmiot postępowania:

Postępowanie prowadzone w trybie przetargu nieograniczonego na wyłonienie Zarządcy nieruchomości Biuro Zarządu oraz Centrum Usług Wspólnych.

I. NAZWA I ADRES ZAMAWIAJĄCEGO

JSW Ochrona Sp. z o.o.
ul. Armii Krajowej 39
44-330 Jastrzębie-Zdrój

II. TRYB UDZIELANIA PRZETARGU

1. Postępowanie prowadzone jest w trybie przetargu nieograniczonego.
2. Postępowanie przetargowe nie podlega Ustawie Prawo Zamówień Publicznych.

III. PRZEDMIOT PRZETARGU

1. Przedmiotem zamówienia jest zarządzanie niżej opisanymi nieruchomościami :
 - a) Budynek Biura Zarządu JSW S.A. w Jastrzębiu-Zdroju, przy Al. Jana Pawła II 4.

- całkowita powierzchnia budynku wynosi: 11404,78 m² na którą składają się:
 - kondygnacja techniczna - 1735,82 m²
 - niski parter - 1384,17 m²
 - wysoki parter - 1312,69 m²
 - I piętro - 1305,49 m²
 - II piętro - 1293,58 m²
 - III piętro - 1296,86 m²
 - IV piętro - 1287,94 m²
 - V piętro - 1461 m²
 - klatki schodowe - 311,94 m²
 - windy - 14,73 m²

W budynku znajduje się ok. 390 pomieszczeń.

- powierzchnia terenu zewnętrznego wynosi 20 980 m² + jar w tym:
 - powierzchnia biologiczna czynna (trawniki, zieleńce) - 7 902m²
 - powierzchnia miejsc postojowych (parking na ok. 400 miejsc parkingowych)- 5.000m²
 - powierzchnia utwardzona (drogi i dojazdy) - 8 080m²

- a) Budynek Centrum Usług Wspólnych w Jastrzębiu-Zdroju, przy ul. Armii Krajowej 56

- całkowita powierzchnia budynku wynosi 3 132,65m², na którą składa się 130 pomieszczeń. B.
 - Powierzchnia terenu zewnętrznego wynosi 6762 m², w tym:
 - powierzchnia parkingów 2000 m²,
 - tereny zielone 4762 m².
2. Podmiotowe nieruchomości stanowią własność Jastrzębskiej Spółki Węglowej S.A. Al. Jana Pawła II 4, 44-335 Jastrzębie-Zdrój wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy KRS pod nr: 0000072093 (NIP: 6330005110, REGON: 271747631).
 3. Przez zarządzanie należy rozumieć ogół czynności faktycznych i prawnych podejmowanych przez Zarządzającego w imieniu i na rzecz Zleceniodawcy związanych z kompleksowym zarządzaniem budynkiem, w szczególności polegających na zarządzaniu technicznym, ekonomicznym.
 4. Przez zarządzanie należy rozumieć co najmniej:
 - a) podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie optymalizacji kosztów związanych z funkcjonowaniem nieruchomości, z uwzględnieniem jej charakteru,
 - b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej jej eksploatacji,
 - c) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - d) bieżące adminisfrowanie nieruchomością,
 - e) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - f) przekazywanie Zamawiającemu informacji na temat niezbędnych robót potrzebnych do wykonania na zarządzanym terenie,
 - g) opracowań i ekspertyz oraz doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomością oraz czynności zmierzające do maksymalizacji wyników operacyjnych nieruchomości,
 - h) realizowanie wszystkich obowiązków określonych przez obowiązujące przepisy prawa, w tym w szczególności przepisy prawa budowlanego nałożonych na właścicieli i administratorów nieruchomości.

5. Czynności zwykłego zarządu nieruchomości obejmują w szczególności:
- a) ustalenie aktualnego stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, przejęcie dokumentacji od dotychczasowego zarządcy,
 - b) prowadzenie dokumentacji prawnej, administracyjnej oraz technicznej nieruchomości,
 - c) przeprowadzenie za pośrednictwem wyspecjalizowanych jednostek kontroli technicznej, określonych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego,
 - d) obecność na terenie nieruchomości minimum raz w miesiącu oraz zawsze, gdy sytuacja będzie tego wymagała,
 - e) przygotowywanie miesięcznych pisemnych sprawozdań z prowadzonego zarządzania nieruchomością, które muszą uzyskać akceptację Zleceniodawcy.

IV. MIEJSCE ORAZ FORMA SKŁADANIA OFERT

1. Ofertę należy złożyć wg formularza ofertowego z wykorzystaniem wzoru – załącznik nr 1 do SIWZ w terminie do dnia 08.08.2019 r. do godz. 15.00 w Kancelarii Głównej Zamawiającego, która mieści się w Jastrzębiu-Zdroju (44-330) przy ul. Armii Krajowej 39 (pokój nr 8).
2. Oferta może być złożona za pośrednictwem operatora pocztowego lub kuriera, jednak musi wpłynąć do Zamawiającego w terminie, o którym mowa w ust. 1.
3. Oferta złożona po upływie terminu wskazanego w ust. 1 pozostaje bez rozpatrzenia i zwrócona będzie na adres Oferenta.
4. Nie dopuszcza się składania ofert wariantowych.
5. Zamawiający nie dopuszcza Oferentów wspólnie ubiegających się o zamówienie.
6. Zamawiający nie dopuszcza udziału Podwykonawców w realizacji zlecenia.
7. Oferta musi być:
 - rozpoczęta stroną tytułową,
 - sporządzona w języku polskim lub obcym z tłumaczeniem na język polski przeprowadzonym i potwierdzonym przez Oferenta – Oferenta wiąże w tym przypadku treść tłumaczenia, a nie oryginału w języku obcym,
 - ponumerowana w zakresie wszystkich kart składających się na ofertę,

- składana w jednym egzemplarzu, w wersji papierowej,
 - sporządzona pismem lub drukiem czytelnym i trwałym,
 - połączona w sposób trwały: zszyta, zbindowana, złożona w skoroszycie, itp.,
 - podpisana przez Oferenta, jeżeli podpis jest nieczytelny musi być dodatkowo opatrzony pieczęcią imienną lub drukowanym wyraźnym opisem obejmującym imię i nazwisko,
 - zabezpieczona w zamkniętej kopercie, na której Oferent umieszcza wyłącznie informacje zawierające następujące dane: nazwę i adres Zamawiającego, pełną nazwę i adres Oferenta, tytuł przedmiotu zamówienia.
 - wszelkie poprawki lub zmiany w tekście oferty muszą być parafowane i datowane własnoręcznie przez osobę podpisującą ofertę.
8. Wszystkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty ponosi Oferent niezależnie od wyniku postępowania przetargowego.
9. Zamawiający odmawia przyjęcia ofert w kopertach, które noszą widoczne ślady naruszenia i sporządza na tę okoliczność stosowny protokół.

V. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

1. Składający ofertę Oferent pozostaje nią związany przez okres 30 dni od upływu terminu składania ofert.

VI. WYKAZ OŚWIADCZEŃ LUB DOKUMENTÓW, POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ BRAK PODSTAW WYKLUCZENIA

1. Oryginał lub kserokopia poświadczona przez Oferenta za zgodność z oryginałem aktualnego odpisu z właściwego rejestru albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, wystawionego nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert a w przypadku przedsiębiorców prowadzących działalność w formie spółki cywilnej należy dołączyć umowę spółki.
2. Oryginał lub kserokopia poświadczona przez Oferenta za zgodność z oryginałem aktualnego zaświadczenia właściwego urzędu skarbowego potwierdzającego brak zaległości w opłacaniu podatków, opłat lub zgodę na zezwolenie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji

organu podatkowego, wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.

3. Oryginał lub kserokopia poświadczona przez Oferenta za zgodność z oryginałem aktualnego zaświadczenia właściwego oddziału Zakładu Ubezpieczeń Społecznych lub Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego potwierdzających odpowiednio, że oferent nie zalega z opłacaniem opłat oraz składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne lub zaświadczenie, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległości płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu, wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
4. Oryginał lub kserokopia dokumentu potwierdzającego, że Oferent jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na sumę gwarancyjną zgodną z ROZPORZĄDZENIEM MINISTRA FINANSÓW z dnia 26 kwietnia 2019 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (Dz.U. 2019 poz. 802)

VII. TERMIN REALIZACJI ZAMÓWIENIA

1. Okres wykonania zamówienia rozpoczyna się z dniem podpisania umowy i kończy się nie później niż w dniu 31.03.2021 r.

VIII. TERMIN I FORMA PŁATNOŚCI

1. Rozliczenia za wykonywanie przedmiotu zamówienia dokonywane będą w okresach miesięcznych.
2. Zapłata wynagrodzenia nastąpi na podstawie wystawionej przez Wykonawcę faktury VAT w terminie 30 dni (lub deklarowanego w ofercie) od daty jej otrzymania przez Zamawiającego.
3. Wystawienie faktury może mieć miejsce po wykonaniu zamówienia.
4. Zapłata zostanie wniesiona na wskazany w fakturze rachunek bankowy.
5. Nie dopuszcza się stosowania zaliczek lub przedpłat bez zgody Zarządu.

IX. MIEJSCE I TERMIN PRZETARGU

1. Postępowanie przetargowe odbędzie się w dniu 09.08.2019r. w siedzibie Zamawiającego, która mieści się w Jastrzębiu-Zdroju (44-330) przy ul. Armii Krajowej 39 (pokój nr 3). Postępowanie będzie przebiegało dwuetapowo.
2. I etap postępowania rozpocznie się o godzinie 12:00 . Po stwierdzeniu prawidłowości ogłoszenia Komisja podaje liczbę otrzymanych ofert oraz podaje firmy wykonawców. Następnie Komisja przystąpi do części niejawnego postępowania, która odbędzie się bez udziału Oferentów. Po zakończeniu części niejawnego rozpocznie się II etap postępowania. O formie jego prowadzenia zadecyduje komisja.
3. W zależności od formy prowadzenia II etapu postępowania Zamawiający przewiduje stawienie się przedstawicieli Oferenta celem osobistego udziału w postępowaniu przetargowym.

X. WADIUM

Zamawiający nie wymaga wniesienia wadium.

XI. KRYTERIA OCENY OFERTY

L.p.	Kryteria oceny	Znaczenie (waga)	Max liczba punktów kryterium
1.	Cena (C1)	70 %	70 pkt
2.	Termin płatności (C2)*	30 %	30 pkt

*minimalny termin płatności wynosi 30 dni

Zasady obliczania punktów :

1. Kryterium „Cena”- obejmuje wszystkie koszty, których poniesienie niezbędne jest dla prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia:

$$C1 = \frac{CN}{CB} \times 100 \times 0,70$$

C1 - liczba punktów uzyskanych w kryterium „Cena”

CN - cena najniższa wynikająca ze złożonych nieodrzuconych ofert w kryterium „Cena”

CB - cena oferty badanej w kryterium „Cena”

0,70 - znaczenie (waga) kryterium „Cena”

2. Kryterium „Termin płatności” :

$$C2 = \frac{CB}{CN} \times 100 \times 0,30$$

C2 - liczba punktów uzyskanych w kryterium „Termin płatności”

CN –Najkrótszy termin płatności na przedmiot zamówienia ze złożonych nieodrzuconych ofert w kryterium „Termin płatności”

CB – termin płatności badany w kryterium „Termin płatności”

0,30 - znaczenie (waga) kryterium „Termin płatności”

3. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska najwyższą końcową ilość punktów (C1+C2)

XII. INFORMACJA O MOŻLIWOŚCI SKŁADANIA ZAPYTAŃ

1. Oferenci mogą kierować do Zamawiającego zapytania o wyjaśnienie treści ogłoszenia lub SIWZ w terminie 2 dni roboczych przed upływem terminu składania oferty.
2. W przypadku, gdy zapytanie zostanie złożone po terminie określonym w ust. 1 Zamawiający zwolniony jest z obowiązku udzielenia odpowiedzi.
3. Odpowiedź na zapytanie zamieszczana jest na stronie internetowej Zamawiającego w pliku pytania i odpowiedzi danego postępowania.
4. Zapytania należy kierować na adres e-mail: biuro@jswochrona.pl

XIII. WIZJA LOKALNA

1. Istnieje możliwość przeprowadzenia wizji lokalnej budynków po uprzednim umówieniu się z Biurem Zamawiającego.
2. Osobą do kontaktu w sprawie wizji jest:
Natalia Altamer
Starszy Specjalista ds. Organizacji i Zarządzania
tel.: +48 32 479 5620
e-mail: biuro@jswochrona.pl

XIV. INFORMACJE OGÓLNE

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferty.
2. Zamawiający ma prawo do zmiany warunków postępowania, zakończenia postępowania bez wyboru oferty lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyn.
3. Z tytułu odrzucenia oferty Oferentom nie przysługują żadne roszczenia przeciwko Zamawiającemu.

4. Oferent, którego oferta została wybrana zobowiązany jest podpisać z Zamawiającym umowę w terminie do 19.08.2019r .

Załączniki:

Załącznik nr 1. Formularz ofertowy