



Wójt Gminy Poczesna

ul. Wolności 2, 42-262 Poczesna,

Tel.: (034) 32-74-116 Fax: (034) 32-74-116 wew. 48

e-mail: wojt@poczesna.pl

Poczesna, dnia 16.06.2016 r.

GIZ.271.2.16.2016.DS

Wszyscy Oferenci

ZAPYTANIE OFERTOWE

Gmina Poczesna zaprasza do składania ofert cenowych w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego o wartości szacunkowej poniżej 30 000 Euro na zadanie pod nazwą: „Zarządzanie i administrowanie komunalnym zasobem mieszkaniowym będącym własnością Zamawiającego”.

OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1. Zarządzanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi we wspólnotach mieszkaniowych, budynkami mieszkalnymi oraz użytkowymi bez lokalu przedszkola w budynku Lipowa 4.

Wykaz powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych we Wspólnotach Mieszkaniowych stanowi załącznik nr 2.

Do obowiązków zarządcy w tym zakresie należy:

- zapewnienie prawidłowej eksploatacji lokali komunalnych i użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
- administrowanie komunalnymi lokalami mieszkalnymi i użytkowymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych w zakresie pozostającym w obowiązkach właściciela lokalu,
- obsługa mieszkańców wynikająca z zadań wynajmującego określonych przepisami Kodeksu Cywilnego, ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U.Nr 71 poz. 733 ze zmianami),
- przyjmowanie zgłoszeń i wniosków najemców lokali w zakresie wynikającym z ww. ustawy,
- prowadzenie i bieżąca aktualizacja bazy danych o zarządzanych mieszkaniach, racjonalne gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi w celu minimalizowania kosztów eksploatacji,
- organizowanie na koszt zamawiającego przeglądów stanu technicznego lokali i wyposażenia zgodnie z art. 62 ustawy – Prawo budowlane,
- współdziałanie z Gminą w postępowaniu o remonty i modernizacje budynków,
- przyjmowanie oraz przekazywanie najemcom lokali mieszkalnych oraz użytkowych protokołami zdawczo-odbiorczymi, rozliczanie najemców zdających lokale z tytułu zużycia elementów wyposażenia technicznego,
- zabezpieczanie zwalnianych lokali przed samowolnym zajęciem,
- prowadzenie na terenie Gminy Poczesna biura obsługi najemców,
- dokonywanie spisów wskazań wodomierzy 3x w roku oraz przekazanie ich do Urzędu Gminy,
- dokonywanie naliczeń zaliczek na pokrycie wpłat za media (woda, energia elektr. na klatkach c.o.) dotyczy budynków komunalnych,
- przyjmowanie deklaracji lokatorów o ilości osób zamieszkujących w lokalu oraz przekazanie ich do Urzędu Gminy,
- obsługa monitoringu Osiedla w Hucie Starej B

- administrowanie komunalnymi budynkami mieszkalnymi i użytkowymi wraz z lokalami z wyłączeniem lokalu przedszkola w budynku przy ul. Lipowie 4 w Hucie Starej A w zakresie pozostającym w obowiązku właściciela budynku,
- organizowanie na koszt zamawiającego przeglądów stanu technicznego budynków i lokali i wyposażenia zgodnie z art. 62 ustawy – Prawo budowlane, oraz badanie wody ze studni głębinowej na Dębowcu,
- dokonywanie spisów liczników energii elektrycznej na Dębowcu 1x na miesiąc,

2. Naprawy oraz konserwacje lokali mieszkalnych oraz użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Wykaz powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych we Wspólnotach Mieszkaniowych stanowi załącznik nr 2.

Do obowiązków zarządcy w tym zakresie należy dokonywanie napraw instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:

- naprawy wewnętrznej instalacji wodociągowej bez armatury i wyposażenia
- naprawy wewnętrznej instalacji C.O. bez grzejników (dotyczy budynków w Poczesnej ul. Szkolna 4, oraz w Hucie Starej B ul. Główna 26),
- naprawy wewnętrznej instalacji elektrycznej bez osprzętu i zabezpieczeń,
- demontaż oraz montaż pieców grzewczych w mieszkaniach z materiałów zamawiającego,

3. Naprawy oraz konserwacje budynków mieszkalnych oraz użytkowych

Wykaz powierzchni mieszkalnej i użytkowej w budynkach komunalnych stanowi załącznik nr 1 i 3.

Do obowiązków zarządcy w tym zakresie należy:

Zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem w zakresie ich konserwacji i naprawy umożliwiających najemcy korzystanie z wody, energii elektrycznej i instalacji kanalizacyjnej w zakresie pionów (bez podejść lokatorskich do pierwszej studni poza budynkiem).

Bieżąca konserwacja zarządzanych obiektów komunalnych z materiałów własnych Wykonawcy w zakresie:

a) robót budowlanych

- łatanie i naprawa drobnych uszkodzeń pokrycia dachowego z wymianą – na powierzchni do 3m² w jednym miejscu
- naprawa poprzez lutowanie drobnych uszkodzeń, prostowanie i mocowanie obróbek blacharskich, dachów i elewacji,
- czyszczenie rynien i rur spustowych,
- naprawa drobnych uszkodzeń elementów więźby nie wymagająca naruszenia pokrycia dachowego,
- naprawa drobnych uszkodzeń ścian, polegająca na wymianie lub uzupełnieniu np.; fragmentów tynków lub cegieł na powierzchni łącznej do 3m²
- obsadzanie drobnych elementów pojedynczych w ścianach z cegieł lub podłóżach betonowych,
- zamurowanie i wykonywanie przebić w ścianach i stropach do 10 szt w jednym budynku,
- uzupełnienie wybitych szyb lub okitownia w oknach i drzwiach pomieszczeń wspólnego użytku, naprawa przez pasowanie lub flekowanie, naprawa i wymiana okuć stolarskich,
- naprawa drobnych uszkodzeń tynków, posadzek i schodów w pomieszczeniach wspólnego użytku na łącznej powierzchni do 3m² w jednym pomieszczeniu,
- drobna naprawa kominów,

b) instalacji i urządzeń technicznych w budynku:

- instalacja wodociągowa: konserwacja instalacji i urządzeń wodociągowych w pomieszczeniach wspólnego użytku polegająca na usuwaniu przecieków,
- wymianie uszczeltek, okresowym malowaniu rur, wymianie uszkodzonych zaworów czerpalnych lub przelotowych, zabezpieczenie instalacji przed zamarznięciem w pomieszczeniach ogólnego użytku,

- nadzór nad sprawnym funkcjonowaniem studni głębinowej, oraz hydroforni na Dębowcu,
- naprawy wewnętrznej instalacji, wodociągowej bez armatury i wyposażenia w lokalach komunalnych za wyjątkiem lokalu przedszkola ul. Lipowa 4
- instalacja kanalizacyjna: uszczelnianie złączy, czyszczenie studzienek rewizyjnych do pierwszej studni poza budynkiem, udrażnianie podejść odpływowych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
- instalacja elektryczna i odgromowa: konserwacja tablic rozdzielczych wewnętrznych linii zasilających oraz instalacji i osprzętu w pomieszczeniach ogólnego użytku, polegająca na czyszczeniu styków, sprawdzaniu prawidłowości połączeń, wymianie lub uzupełnieniu osprzętu elektrycznego, usuwanie uszkodzeń z instalacji odgromowej, łącznie instalacji z uchwytami dachu lub uziomem,
- naprawy wewnętrznej instalacji elektrycznej bez osprzętu i zabezpieczeń w lokalach komunalnych za wyjątkiem lokalu przedszkola ul. Lipowa 4,
- naprawy wewnętrznej instalacji C.O. bez grzejników (dotyczy budynków w Poczesnej ul. Szkolna 4, oraz w Hucie Starej B ul. Główna 26) za wyjątkiem lokalu przedszkola ul. Lipowa 4,
- demontaż oraz montaż pieców grzewczych w mieszkaniach komunalnych z materiałów zamawiającego,

4. Konserwacje nieruchomości (terenów) na koszt Zarządcy.

Wykaz powierzchni nieruchomości załącznik nr 4.

Do obowiązków zarządcy w tym zakresie należy:

- koszenie trawników łącznie z wywozem skoszonej trawy min 3x w roku,
- wykaszenie oraz czyszczenie rowów z zanieczyszczeń stałych znajdujących się w zakresie nieruchomości przekazanej do zarządzania,
- jesienne grabienie oraz wywóz liści,
- cięcia pielęgnacyjne drzew krzewów i żywopłotów łącznie z wywiezieniem gałęzi,
- pielęgnacja nowo zasadzonych drzew i krzewów (podlewanie),
- zimowe utrzymanie chodników, dojeżdż do budynków oraz dojazdów do parkingów będących w zakresie nieruchomości przekazanych do zarządzania,
- zamiatanie oraz usuwanie rosnących traw z chodników,
- utrzymanie w należytym czystości nieruchomości przekazanych do zarządzania (np. sprzątanie, wywóz gruzu),
- przeprowadzanie miejscowych napraw chodników nie objętych gwarancją wykonawcy o powierzchni do 2 m² w jednym miejscu,
- naprawa oznakowania pionowego na terenie osiedli,
- naprawa parkowych koszy śmieciowych,
- uzupełnienie lub wymiana piasku w piaskownicach,
- naprawa i konserwacja urządzeń na placach zabaw na nieruchomościach przekazanych do zarządzania,
- naprawa i konserwacja ławek na nieruchomościach przekazanych do zarządzania,

5. Opis sposobu oceny ofert.

1) cena – wynagrodzenie nettozł

(słownie:)

podatek VAT.....zł

cena brutto.....zł

(słownie:)

za zarządzanie lokalami mieszkalnymi w budynkach komunalnych za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych ,

2) cena – wynagrodzenie nettozł
(słownie:)
podatek VAT.....zł
cena brutto.....zł
(słownie:)
za zarządzanie komunalnymi lokalami mieszkalnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych za
1m² powierzchni użytkowej komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot
mieszkaniowych,

3) cena – wynagrodzenie nettozł
(słownie:)
podatek VAT.....zł
cena brutto.....zł
(słownie:)
za zarządzanie lokalami użytkowymi w budynkach komunalnych za 1m² powierzchni użytkowej
lokali użytkowych w budynkach komunalnych,

4) cena – wynagrodzenie nettozł
(słownie:)
podatek VAT.....zł
cena brutto.....zł
(słownie:)
za zarządzanie komunalnymi lokalami użytkowymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych za
1m² powierzchni użytkowej komunalnych lokali użytkowych w budynkach wspólnot
mieszkaniowych,

5) cena – wynagrodzenie nettozł
(słownie:)
podatek VAT.....zł
cena brutto.....zł
(słownie:)
za zarządzanie budynkiem komunalnym z wyłączeniem lokalu przedszkola za 1m² powierzchni
użytkowej lokalu przedszkola

6) cena – wynagrodzenie nettozł
(słownie:)
podatek VAT.....zł
cena brutto.....zł
(słownie:)
za bieżącą konserwację budynków i obiektów komunalnych związanych z funkcją mieszkaniową z
użyciem materiałów własnych Wykonawcy za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w
budynkach komunalnych

7) cena – wynagrodzenie nettozł
(słownie:)
podatek VAT.....zł
cena brutto.....zł
(słownie:)
za bieżącą konserwację budynków i obiektów komunalnych nie związanych z funkcją
mieszkaniową z użyciem materiałów własnych Wykonawcy za 1m² powierzchni użytkowej lokali
użytkowych w budynkach komunalnych

8) cena – wynagrodzenie nettozł
(słownie:)
podatek VAT.....zł
cena brutto.....zł
(słownie:)

za utrzymanie czystości , porządku i zieleni przyległych do budynków komunalnych terenów przydomowych za 1m² powierzchni gruntów przydomowych.

1. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta , w której zaproponowane zostaną najniższe stawki wynagrodzenia miesięcznego brutto za wykonywane usługi.

CENA – (koszt) – 100%

Cena obliczona zostanie według wzoru:

$$(S_{ZKM} \times W_{ZKM}) + (S_{ZWM} \times W_{ZWM}) + (S_{ZKU} \times W_{ZKU}) + (S_{ZWU} \times W_{ZWU}) + (S_{ZKB} \times W_{ZKB}) + (S_{KMK} \times W_{KMK}) + (S_{KUK} \times W_{KUK}) + (S_U \times W_{AG}) = C$$

gdzie:

S_{ZKM} – stawka wynagrodzenia (brutto) za zarządzanie lokalami mieszkalnymi w budynkach komunalnych za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych

S_{ZWM} – stawka wynagrodzenia (brutto) za zarządzanie komunalnymi lokalami mieszkalnymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych za 1m² powierzchni użytkowej komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych

S_{ZKU} – stawka wynagrodzenia (brutto) za zarządzanie lokalami użytkowymi w budynkach komunalnych 1m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych w budynkach komunalnych

S_{ZWU} – stawka wynagrodzenia (brutto) za zarządzanie komunalnymi lokalami użytkowymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych za 1m² powierzchni użytkowej komunalnych lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych

S_{ZKB} – stawka wynagrodzenia (brutto) za zarządzanie budynkiem komunalnym z wyłączeniem lokalu przedszkola za 1m² powierzchni użytkowej lokalu przedszkola

S_{KMK} – stawka wynagrodzenia (brutto) za bieżącą konserwację budynków i obiektów komunalnych związanych z funkcją mieszkaniową z użyciem materiałów własnych Wykonawcy za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych

S_{KUK} – stawka wynagrodzenia (brutto) za bieżącą konserwację budynków i obiektów komunalnych nie związanych z funkcją mieszkaniową z użyciem materiałów własnych Wykonawcy za 1m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych w budynkach komunalnych

S_U – stawka wynagrodzenia (brutto) za utrzymanie czystości, porządku i zieleni przyległych do budynków komunalnych terenów przydomowych za 1m² powierzchni gruntów przydomowych

W_{ZKM} – 1 329,97 m² – wielkość powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych

W_{ZWM} – 9 433,83 m² – wielkość powierzchni użytkowej komunalnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych

W_{ZKU} – 106,46 m² – wielkość powierzchni użytkowej lokali użytkowych w budynkach komunalnych

W_{ZWU} – 697,41 m² – wielkość powierzchni użytkowej komunalnych lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych

W_{ZKB} – 286 m² – wielkość lokali mieszkalnych i użytkowych z wyłączeniem powierzchni użytkowej przedszkoli

W_{KMK} – 1 329,97 m² – wielkość powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w budynkach komunalnych

W_{KUK} – 106,46 m² – wielkość powierzchni użytkowej lokali użytkowych w budynkach komunalnych

W_{AG} – 64 423 m² – wielkość powierzchni gruntów przydomowych

C – cena oferty.

Tak ustalona cena oferty zostanie obliczona według wzoru :

$$\text{ilość punktów badanej oferty} = \frac{\text{cena wynagrodzenia najniższej oferty}}{\text{cena wynagrodzenia badanej oferty}} \times 100 \%$$

2. Przyjmuje się, że 1% = 1pkt i tak zostanie przeliczona liczba punktów w kryterium.
3. Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która uzyska łącznie najwyższą liczbę punktów.
4. Obliczenia będą dokonywane z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

W ofercie należy podać cenę jednostkową netto i brutto oraz łączną miesięczną cenę zamówienia, obliczając według podanego wzoru.

W cenie należy uwzględnić wszelkie koszty dodatkowe między innymi dojazd w każde miejsce na terenie Gminy Poczesna.

Zamawiający wymaga dołączenia do oferty dokumentu potwierdzającego doświadczenie w wykonaniu usługi w zakresie zarządzania (administrowania) komunalnym zasobem gminy. Zamawiający udzieli zamówienia Wykonawcy, którego oferta odpowiada wymaganiom określonym w niniejszym zapytaniu i zawiera najniższą cenę brutto wykonania całości zamówienia.

Termin realizacji przedmiotu zamówienia **od 01.07.2016 r. do 30.06.2017 r.**

Ofertę należy złożyć w siedzibie Zamawiającego **Urząd Gminy Poczesna** ul. Wolności 2, pokój nr 28, **w terminie do dnia 24 czerwca 2016 r roku, godz. 15⁰⁰**

UWAGA – za termin złożenia oferty przyjmuje się datę wpływu oferty do Zamawiającego

WÓJTA
mgr inż. Krzysztof Ujma