



Miasto Przasnysz

Zamawiający : Miasto Przasnysz
adres siedziby: ul. Jana Kilińskiego 2
06-300 Przasnysz
NIP 761-15-25-385 REGON 550667876

tel. (29) 756 49 00 fax: (29) 756 49 39
(29) 756 49 50

www.przasnysz.um.gov.pl
miasto@przasnysz.um.gov.pl

Nr sprawy **ZP.271.5.2026**

SPECYFIKACJA
WARUNKÓW ZAMÓWIENIA
na usługi

o wartości szacunkowej poniżej kwoty określonej w przepisach art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.) od której jest uzależniony obowiązek przekazania ogłoszeń Urzędowi Oficjalnych Publikacji Wspólnot Europejskich.

Nazwa zamówienia:

Zarządzanie nieruchomościami gminnymi Miasta Przasnysz w 2026 r.

Zatwierdził:
Z upoważnienia Burmistrza
Zastępca Burmistrza Przasnysza

Łukasz Machałowski

Przasnysz, 9 lutego 2026 r.



INFORMACJE OGÓLNE

Na niniejszą Specyfikację Warunków Zamówienia, zwaną w dalszej treści, (SWZ) składa się:

1. Rozdział 1. Instrukcja dla Wykonawców (IDW),
2. Rozdział 2. Formularz oferty,
3. Rozdział 3. Formularze dotyczące spełniania przez Wykonawcę warunków udziału w postępowaniu/ wykazania braku podstaw do wykluczenia Wykonawcy z postępowania:
 - 1) Formularz 3.1. Oświadczenie Wykonawcy składane na podstawie art. 125 ust. 1 ustawy Pzp dotyczące przesłanek wykluczenia z postępowania;
 - 2) Formularz 3.2. Oświadczenie Wykonawcy składane na podstawie art. 125 ust. 1 ustawy Pzp dotyczące spełniania warunków udziału w postępowaniu;
 - 3) Formularz 3.3. Wzór zobowiązania do oddania do dyspozycji Wykonawcy niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia

Formularze składane na wezwanie Zamawiającego:

- 1) Formularz 3.4. Wykaz osób
 - 2) Formularz 3.5. Wiedza i doświadczenie
 - 3) Formularz 3.6. Oświadczenie o aktualności informacji zawartych w oświadczeniu złożonym na podstawie art. 125 ust. 1 w zakresie podstaw wykluczenia z postępowania
 - 4) Formularz 3.7. Oświadczenie o przynależności/braku przynależności do grupy kapitałowej o której mowa w art. 108 ust. 1 pkt. 5 ustawy Pzp;
4. Rozdział 4. Opis przedmiotu zamówienia
5. Rozdział 5. Projektowane Postanowienia Umowy



ROZDZIAŁ 1.

INSTRUKCJA DLA WYKONAWCÓW (dalej IDW)

Zamawiający:

Miasto Przasnysz

adres siedziby: ul. Jana Kilińskiego 2, 06-300 Przasnysz

NIP: 761-15-25-385

REGON: 550667876

tel. (29) 756 49 00; 756 49 50

fax. (29) 756 49 39

W postępowaniu o udzielenie zamówienia komunikacja między Zamawiającym, a Wykonawcą odbywa się przy użyciu platformy e-Zamówienia, która jest dostępna pod adresem <https://ezamowienia.gov.pl>, oraz poczty elektronicznej - b.myslinska-ciosek@przasnysz.um.gov.pl.
(za wyjątkiem składania ofert!)

Zmiany i wyjaśnienia SWZ oraz inne dokumenty zamówienia bezpośrednio związane z postępowaniem o udzielenie zamówienia będą udostępniane na stronie internetowej prowadzonego postępowania pod adresem:
<https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-3e5eb9a6-a4f4-4f32-8e2e-77c0e791cf1e>

Dokumenty postępowania i ogłoszenia będą zamieszczane także na stronie Zamawiającego:
<https://przasnysz.biuletyn.net/?bip=1&cid=1012>

Oferty należy składać tylko i wyłącznie na platformie e-Zamówienia pod adresem:
<https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-3e5eb9a6-a4f4-4f32-8e2e-77c0e791cf1e>

Identyfikator (ID) postępowania na Platformie e-Zamówienia:
ocds-148610-3e5eb9a6-a4f4-4f32-8e2e-77c0e791cf1e

Postępowanie można wyszukać również ze strony głównej Platformy e-Zamówienia przycisk „Przeglądaj postępowania/konkursy”.

1 Przedmiot zamówienia

1.1 Rodzaj zamówienia - Usługi /o wartości szacunkowej poniżej progów unijnych/

1.2 Nazwa zamówienia: Zarządzanie nieruchomościami gminnymi Miasta Przasnysz w 2026 r.

1.3 Oznaczenie postępowania:

Postępowanie, którego dotyczy niniejszy dokument oznaczone jest znakiem **Nr sprawy ZP.271.5.2026**. We wszelkich kontaktach z Zamawiającym Wykonawcy winni powoływać się na wyżej podane oznaczenie.

1.4 Tryb udzielenia zamówienia: postępowanie o udzielenie przedmiotowego zamówienia publicznego prowadzone jest w **trybie podstawowym z art. 275 pkt.1 ustawy pzp**.

1.5 Źródła finansowania:

Zamówienie będzie finansowane ze środków krajowych – z budżetu Miasta Przasnysz.

1.6. Przy realizacji niniejszego postępowania przetargowego mają zastosowanie między innymi, następujące akty prawne:

- a) Ustawa z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych tj. (t.j. Dz. U. z Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.)
- b) Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 2020 roku 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.2020 poz. 2452);



- c) Obwieszczenie Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych z dnia 8 grudnia 2028 roku w sprawie aktualnych progów unijnych określonych w dyrektywach Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/24/UE, 2014/25/UE i 2009/81/WE na lata 2026-2027, ich równowartości w złotych, równowartości w złotych kwot wyrażonych w euro oraz średniego kursu złotego w stosunku do euro stanowiącego podstawę przeliczania wartości zamówień publicznych lub konkursów (M.P. 2025 poz.1247);
- d) Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 grudnia 2020 roku w sprawie ogłoszeń zamieszczanych w Biuletynie Zamówień Publicznych (Dz. U. 2020, poz. 2439);
- e) Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 21 grudnia 2020 roku w sprawie informacji o złożonych wnioskach o dopuszczenie do udziału w postępowaniu lub ofertach przekazywanej Prezesowi Urzędu Zamówień Publicznych (Dz.U. 2020 poz. 2406);
- f) Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 grudnia 2020 roku w sprawie podmiotowych środków dowodowych oraz innych dokumentów lub oświadczeń, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy (Dz. U. 2020, poz. 2415);
- g) Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 18 grudnia 2020 roku w sprawie protokołów postępowania oraz dokumentacji postępowania o udzielenie zamówienia publicznego (Dz.U. 2020, poz. 2434);

2 Opis przedmiotu zamówienia:

1. Przedmiotem zamówienia jest usługa związana z zarządzaniem nieruchomościami gminnymi Miasta Przasnysz.
2. Zakres usług obejmuje:
 - 1) zarządzanie budynkami i lokalami komunalnymi oraz terenami przyległymi do nich stanowiącymi w 100% własność Zamawiającego,
 - 2) zarządzanie komunalnymi lokalami mieszkalnymi i użytkowymi w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - 3) utrzymanie czystości i porządku,
 - 4) dzierżawę pojemników,
 - 5) administrowanie danymi osobowymi w zakresie niezbędnym do realizacji umowy

Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali Gminy Miasto Przasnysz:

- 13.323,04 m² (338 mieszkań i 5 lokali użytkowych – łącznie z pomieszczeniami gospodarczymi), w tym:
 - 7.964,05m² – w budynkach komunalnych (231 mieszkań);
 - 5.358,99 m² – w budynkach wspólnot mieszkaniowych i spółdzielni mieszkaniowych (107 mieszkań, 5 lokali użytkowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych).

Ogólna powierzchnia użytkowa zasobów komunalnych, powierzchnia zabudowy gospodarczej, posesji może w okresie trwania umowy ulec zmniejszeniu/zwiększeniu wskutek np. zbycia mienia miejskiego, rozbiórki, wykonanej inwentaryzacji, zmiany sposobu przeznaczenia lub wykorzystania nieruchomości, nabycia nieruchomości, budowy, itp., wówczas wynagrodzenie zostanie stosownie pomniejszone/powiększone według obowiązującej jednostkowej stawki.

Do obowiązków Wykonawcy należy podejmowanie wszelkich niezbędnych czynności mieszczących się w pojęciu zarządzania, w tym w szczególności:

- 1) zawieranie umów z dostawcami mediów do nieruchomości;
- 2) zawiadamianie Zamawiającego o zwolnionych lokalach mieszkalnych (sprawowanie dozoru pustostanów), plombowanie, przechowywanie kluczy, udostępnianie lokali do obejrzenia osobom kierowanym do zawarcia umowy najmu lub innym osobom wskazanych przez Zamawiającego;
- 3) sporządzanie protokołów zdawczo-odbiorczych lokali lub innych nieruchomości;
- 4) zawieranie i wypowiedzanie – w imieniu i na rzecz Zamawiającego – umów najmu(projekt umowy o najem lokalu i najem socjalny lokalu do akceptacji Zamawiającego);
- 5) obsługę finansowo-księgową zarządzanych zasobów mieszkaniowych Miasta Przasnysz, polegającą w szczególności na:
 - a) naliczaniu wysokości czynszów, odszkodowań, opłat za bezumowne korzystanie i innych opłat za użytkowanie nieruchomości w oparciu o dyspozycje Zamawiającego oraz o umowy z dostawcami mediów i usług,
 - b) pobieraniu czynszu, odszkodowania i opłat eksploatacyjnych związanych z zarządzaniem nieruchomościami,



- c) prowadzeniu oddzielnie dla każdego budynku ewidencji przychodów i kosztów,
 - d) przechowywaniu i archiwizowaniu źródłowych dokumentów finansowo-księgowych,
 - e) weryfikowaniu pod względem merytorycznym faktur za dostarczone ciepło, wodę i ścieki w celu potwierdzenia ich realizacji,
 - f) sporządzaniu sprawozdań rzeczowo-finansowych,
 - g) przekazywaniu not księgowych z tytułu należnych zaliczek na koszty: zarządu i remontów, opłat za media oraz opłat za gospodarowanie odpadami za lokale, stanowiące własność Miasta Przasnysz w budynkach, w których Miasto jest współwłaścicielem, w terminie do dnia 7 – każdego miesiąca.
- 6) powiadamianie, z zachowaniem obowiązujących terminów, najemców i innych użytkowników lokali o zmianach stawek czynszu i innych opłat;
 - 7) wystawianie i dostarczanie faktur i innych dokumentów księgowych użytkownikom zasobów komunalnych;
 - 8) potwierdzanie wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego w zakresie danych niezbędnych do ubiegania się o dodatek mieszkaniowy;
 - 9) prowadzenie dokumentacji technicznej wymaganej przepisami Prawa budowlanego, w tym: prowadzenie i uzupełnianie ksiąg obiektu budowlanego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie książki obiektu budowlanego oraz systemu Cyfrowa Książka Obiektu Budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2778), wykonywanie rocznych i pięcioletnich przeglądów budowlanych;
 - 10) dokonywanie przeglądów budynków i mieszkań, ocena stanu technicznego, w tym sporządzanie protokołów koniecznych robót, dokumentowanie fotograficzne stanu technicznego i faktycznego lokali wraz z opisem ustalanie na tej podstawie potrzeb remontowych wraz ze wstępną kalkulacją kosztów, odrębnie dla remontów głównych, bieżących i konserwacji;
 - 11) zabezpieczenie i nadzór nad eksploatacją kotłowni lokalnej w budynkach komunalnych (ul. Szosa Ciechanowska 6A, ul. Zawodzie 4D, 4 E, 4F, 4 G i 4 H);
 - 12) stała obsługa eksploatacji kotłowni gazowych w sezonie grzewczym w budynkach przy ul. Szosa Ciechanowska 6A, ul. Zawodzie 4D, 4 E, 4F, 4 G i 4 H;
 - 13) udzielanie Zamawiającemu na każdy jego wniosek wyczerpujących informacji pisemnych i ustnych w sprawach dotyczących zarządu, opracowywanie pisemnych zestawień i analiz wynikających z czynności zarządczych lub służących jego wykonywaniu;
 - 14) wykonywanie czynności zmierzających do utrzymania zasobu komunalnego w stanie niepogorszonym, na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, w tym usuwanie awarii, o wartości jednorazowej do kwoty 2500 zł brutto;
 - 15) zlecenie i nadzór nad prowadzonymi naprawami bieżącymi i konserwacją budynków;
 - 16) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej nieruchomości w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
 - 17) wykonywanie czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania budynkami, związanych z realizacją niniejszego zamówienia i mieszczących się w granicach zwykłego zarządu; pod pojęciem zarządzania zasobem komunalnym rozumie się podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu, w szczególności: zapewnienie właściwej gospodarki ekonomicznej – finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości wraz z otoczeniem, właściwej jej eksploatacji i obsługi technicznej;
 - 18) bieżące administrowanie nieruchomością, jak również czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, odrębnych przepisów, w tym przepisów prawa miejscowego, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania odrębnych pełnomocnictw do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd powierzonym zasobem komunalnym;
 - 19) obsługa prawna związana z zarządzanymi zasobami na rzecz Zamawiającego, w tym reprezentowanie Zamawiającego przed sądami oraz organami administracji publicznej na podstawie udzielonych przez Zamawiającego pełnomocnictw w szczególności w sprawach o opróżnienie lokalu – eksmisję, wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po zmarłym najemcy, zapłatę czynszu i opłat za używanie lokali i innych należności związanych z użytkowaniem budynków i lokali na podstawie różnych tytułów prawnych oraz windykacji tych należności;
 - 20) współpracę z właściwymi komórkami organizacyjnymi Zamawiającego w sprawach umożliwiających prawidłowe wykonywanie zarządzania;
 - 21) wykonywanie wszelkich czynności nie wymienionych z nazwy, a wchodzących w zakres zarządzania;
3. Zamawiający informuje, że Wykonawca zobowiązany jest do zorganizowania i prowadzenia biura na terenie Miasta Przasnysz (punktu kontaktowego, punktu zgłoszeniowego, punktu obsługi inte-



resantów itp.), w ramach którego należy zapewnić bezpośrednią obsługę interesantów, kontakt telefoniczny, faksowy, jak również e-mail z osobą odpowiedzialną za realizację usługi ze strony Wykonawcy.

4. Wykonawca zobowiązany jest dla celów realizacji niniejszego zamówienia posiadać co najmniej jeden numer telefonu czynny całą dobę w sytuacji alarmowej oraz faks lub e-mail.
5. Biuro zarządcy, o którym mowa w ust. 3, w którym prowadzona będzie obsługa interesantów (użytkowników komunalnych nieruchomości) funkcjonować powinno we wszystkie dni powszednie, nie krócej niż w godzinach 7.00 – 15.00.

2.2 Szczegółowo przedmiot zamówienia został określony w rozdziale 4 SWZ – Opis przedmiotu zamówienia.

2.3 Pozostałe warunki realizacji zamówienia zostały określone w Projektowanych postanowieniach umowy w sprawie zamówienia publicznego – rozdziale 5 SWZ.

2.4 Zamawiający nie dopuszcza składania ofert częściowych.

2.5 Zamawiający wskazuje następujące powody niedokonania podziału zamówienia na części:

1) Podział przedmiotu zamówienia na zadania groziłby zwiększeniem kosztów oraz trudnościami technicznymi wynikającymi z wykonywania przedmiotu zamówienia przez większą liczbę wykonawców.

2) Zastosowany ewentualnie podział zamówienia na części nie zwiększyłby konkurencyjności w sektorze małych i średnich przedsiębiorstw – zakres zamówienia jest zakresem typowym, umożliwiającym złożenie oferty wykonawcom z grupy małych lub średnich przedsiębiorstw.

2.8 Zamawiający nie dopuszcza składania ofert wariantowych.

2.9 Zamawiający nie przewiduje ustanowienia dynamicznego systemu zakupów.

2.10 Zamawiający nie przewiduje zawarcia umowy ramowej.

2.11 Zamawiający nie przewiduje zwrotu kosztów udziału w postępowaniu, z zastrzeżeniem art. 261 ustawy Pzp.

2.12 Nie przewiduje się udzielenia zaliczek na poczet realizacji zadania.

2.13 Zamawiający informuje, że nie wymaga odbycia wizji lokalnej.

2.14 Zamawiający nie przewiduje wymagań, o których mowa w art. 96 ust. 1 i 2 ustawy.

2.15 Wymóg zatrudnienia na umowę o pracę:

1) Zamawiający, stosownie do art. 95 ust. ustawy Pzp, wymaga aby wszystkie czynności niezbędne do zrealizowania przedmiotu zamówienia, których wykonanie polega na świadczeniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1^{*} ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2023 r., poz. 1465), były wykonywane przez osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę.

2) Obowiązek zatrudnienia na podstawie umowy o pracę dotyczy wykonawców i podwykonawców, którzy do realizacji robót skierują inne (niż siebie) osoby. Jeżeli wykonawcą lub podwykonawcą jest osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą (samozatrudnienie), która wykonuje samodzielnie czynności wskazane przez zamawiającego jako podlegające zatrudnieniu na umowę o pracę, to wymóg zamawiającego nie będzie miał zastosowania.

**art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy: Przez nawiązanie stosunku pracy pracownik zobowiązuje się do wykonywania pracy określonego rodzaju na rzecz pracodawcy i pod jego kierownictwem oraz w miejscu i czasie wyznaczonym przez pracodawcę, a pracodawca - do zatrudniania pracownika za wynagrodzeniem.*

3) **Sposób dokumentowania zatrudnienia** osób, o których mowa w art. 95 ust. 2 ustawy Pzp oraz uprawnienia Zamawiającego w zakresie kontroli spełniania przez wykonawcę wymagań, o których mowa w art. 95 ust. 3 ustawy Pzp jak również sankcje z tytułu niespełnienia tych wymagań określono w SWZ – Rozdział 5 Projektowane Postanowienia Umowy.

4) Zamawiający nie określa dodatkowych wymagań związanych z zatrudnianiem osób, o których mowa w art. 96 ust. 2 pkt 2 ustawy Pzp.

2.16 Realizacja zamówienia podlega prawu polskiemu, w tym w szczególności ustawie Prawo zamówień publicznych, ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz aktami wykonawczymi do tych ustaw.

3 Wspólny Słownik Zamówień /CPV/

70330000-3 - Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy.

4 Zamówienia, o których mowa w art. 214 ust. 1 pkt. 7 ustawy pzp



Zamawiający nie przewiduje możliwości udzielania zamówień, o których mowa w art. 214 ust. 1 pkt 7 ustawy Prawo zamówień publicznych.

5 Podwykonawstwo

- 5.1 Zamawiający nie zastrzega żadnego asortymentu usług jako kluczowego zadania do osobistego wykonania przez wykonawcę.
- 5.2. Zamawiający wymaga, aby wykonawca wskazał w ofercie części zamówienia, których wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcom oraz, o ile jest to wiadome na etapie składania oferty, podać firmy podwykonawców.
- 5.3. W przypadku, gdy wykonawca powołuje się w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu - na kwalifikacje zawodowe i doświadczenie podwykonawców (zasoby), zobowiązany jest podać w ofercie także nazwy tych podmiotów.
- 5.4. Zamawiający nie bada, czy wobec Podwykonawcy niebędącego podmiotem udostępniającym zasoby, zachodzą podstawy do wykluczenia.
- 5.5. Powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcy może nastąpić wyłącznie na podstawie Umowy Podwykonawstwa.
- 5.6. Przez Umowę Podwykonawstwa rozumie się umowę w formie pisemnej o charakterze odpłatnym, której przedmiotem są usługi stanowiące część niniejszego zamówienia zawartą między wybranym przez zamawiającego wykonawcą a podwykonawcą, a także między podwykonawcą a dalszym podwykonawcą/dalszymi podwykonawcami.
- 5.7. Wymagania Zamawiającego dotyczące Umowy Podwykonawstwa określono w Projektowanych Postanowieniach Umowy.

6 Termin realizacji zamówienia: od dnia podpisania umowy, lecz nie wcześniej niż od dnia 1.03.2026 r. do 31.12.2026 r.

7 Sposób komunikacji Zamawiającego z Wykonawcami oraz sposób przekazywania oświadczeń lub dokumentów, a także wskazanie osób uprawnionych do porozumiewania się z wykonawcami.

- 7.1. Przed przystąpieniem do składania oferty, Wykonawca jest zobowiązany zapoznać się z instrukcją oraz regulaminem korzystania z Platformy e-Zamówienia, które zostały zamieszczone na ww. Platformie.
- 7.2. W postępowaniu o udzielenie zamówienia komunikacja między Zamawiającym, a Wykonawcami odbywa się przy użyciu:
 - 1) Platformy e-Zamówienia, która dostępna jest pod adresem: <https://ezamowienia.gov.pl>
 - 2) w szczególnie uzasadnionych przypadkach uniemożliwiających komunikację wykonawcy i Zamawiającego za pośrednictwem Platformy e-Zamówienia, Zamawiający dopuszcza komunikację za pomocą poczty elektronicznej na adres e-mail: **b.myslinska-ciosek@przasnysz.um.gov.pl** (nie dotyczy składania ofert)
- 7.3. Zamawiający nie przewiduje komunikowania się z Wykonawcami w inny sposób niż przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
- 7.4. Wymagania techniczne i organizacyjne wysyłania i odbierania dokumentów elektronicznych, elektronicznych kopii dokumentów i oświadczeń oraz informacji przekazywanych przy ich użyciu opisane zostały w Regulaminie korzystania z systemu <https://ezamowienia.gov.pl>
- 7.5. Komunikacja pomiędzy Zamawiającym a Wykonawcami w szczególności składanie oświadczeń, wniosków, zawiadomień oraz przekazywanie informacji odbywa się elektronicznie za pośrednictwem dedykowanego formularza: „**Formularz do komunikacji**” dostępnego na platformie e-Zamówienia;
- 7.6. Dokumenty elektroniczne, składane są przez Wykonawcę za pośrednictwem „Formularza do komunikacji” jako załączniki.
- 7.7. Maksymalny rozmiar plików przesyłanych za pośrednictwem „Formularza do komunikacji” wynosi 150 MB (wielkość dotyczy plików przesyłanych jako załączniki do jednego formularza). Maksymalny ŁĄCZNY rozmiar plików stanowiących ofertę lub składanych wraz z ofertą to 250MB.
- 7.8. We wszelkiej korespondencji związanej z niniejszym postępowaniem Zamawiający i Wykonawcy posługują się numerem ogłoszenia (BZP).



- 7.9. Sposób sporządzenia 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 poz. 2452) oraz rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie podmiotowych środków dowodowych oraz innych dokumentów lub oświadczeń, jakich może żądać zamawiający od wykonawcy (Dz. U. z 2020 poz. 2415).
- 7.10. W przypadku problemów technicznych i awarii związanych z funkcjonowaniem Platformy e-Zamówienia użytkownicy mogą skorzystać ze wsparcia technicznego dostępnego pod numerem telefonu (32) 77 88 999 lub drogą elektroniczną poprzez formularz udostępniony na stronie internetowej <https://ezamowienia.gov.pl> w zakładce „Zgłoś problem”
- 7.11. Zamawiający wyznacza następujące osoby do porozumiewania się z Wykonawcami:
1. Beata Myślińska-Ciosek, adres e-mail: b.myslinska-ciosek@przasnysz.um.gov.pl, tel: 29 756 49 50
 2. Hubert Kwiatkowski, adres e-mail: gkos@przasnysz.um.gov.pl tel. 29 756 49 32
- 7.12. W ramach informacji telefonicznych zamawiający nie udziela informacji wyjaśniających zapisy SWZ. Telefonicznie udzielane są jedynie informacje o charakterze organizacyjnym np. jak można zadać pytanie do prowadzonego postępowania, czy było zadane pytanie na określony temat i gdzie można znaleźć udzieloną odpowiedź.
- 7.13. Zamawiający zaleca aktywowanie na Platformie e-Zamówienia w zakładce dotyczącej przedmiotowego postępowania subskrypcji powiadomień dotyczących zamówienia – Wykonawca wtedy otrzyma powiadomienia o zdarzeniach w tym postępowaniu.

8. Warunki udziału w postępowaniu:

- 8.1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy nie podlegają wykluczeniu oraz spełniają określone przez zamawiającego warunki udziału w postępowaniu.
- 8.2. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące:

8.2.1. Zdolności do występowania w obrocie gospodarczym.

Zamawiający nie określa wymagań w tym zakresie.

8.2.2. Kompetencji lub uprawnień do prowadzenia określonej działalności zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów:

Zamawiający nie określa wymagań w tym zakresie.

8.2.3. sytuacji ekonomicznej lub finansowej:

Wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaże, że posiada:

- 1) ubezpieczenie OC w zakresie prowadzonej działalności na sumę gwarancyjną w wysokości co najmniej 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych);
- 2) obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości na sumę gwarancyjną minimum 50.000 euro (słownie pięćdziesiąt tysięcy euro).

8.2.4. zdolności technicznej lub zawodowej:

1) doświadczenie Wykonawcy:

Zamawiający wymaga, aby Wykonawca wykazał, że w okresie 3 lat poprzedzających datę składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie wykonał (zakończył) co najmniej 2 usługi obejmujące swoim zakresem zarządzanie nieruchomościami polegające na zarządzaniu budynkami i lokalami o łącznej powierzchni min. 12.000 m², o wartości świadczonych usług nie mniejszej niż 250.000,00 zł brutto każda.

Pod pojęciem „zarządzanie budynkami” należy rozumieć usługi zarządzania nieruchomością polegające w szczególności na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu :

- zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;



- zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- bieżące administrowanie nieruchomością – utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem

2) odpowiedni potencjał techniczny

Zamawiający nie określa wymagań w tym zakresie.

3) osób skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia:

Wykonawca skieruje do wykonania prac związanych z realizacją zamówienia osoby legitymujące się kwalifikacjami zawodowymi i doświadczeniem odpowiednimi do zakresu prac, jakie zostaną im powierzone. Wykonawca w celu potwierdzenia, że spełnia niniejszy warunek zobowiązany jest wykazać, że do realizacji zamówienia skieruje:

- a) 1 osobę posiadającą uprawnienia do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- b) 1 osobę posiadającą minimum 5-letnie doświadczenie zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Doświadczenie zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami osoby wskazanej w 8.2.4. pkt 3 lit b IDW-SWZ będzie punktowane w kryterium „Doświadczenie zawodowe osoby skierowanej do realizacji czynności zarządczych”.

8.3. W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, powyższe warunki spełniają łącznie.

Łącznie należy interpretować w ten sposób, że jeden z wykonawców może wykazać się wymaganą sytuacją ekonomiczną oraz zdolnością zawodową i techniczną a wykazanie się nimi przez jednego z wykonawców zwalnia pozostałych z tego obowiązku.

Sformułowania [łącznie] nie należy utożsamiać z sumowaniem. Sumowanie nie jest możliwe z uwagi na powiązania osobowo-rzeczowe z zakresu różnych warunków.

8.4. Zamawiający może, na każdym etapie postępowania uznać, że Wykonawca nie posiada wymaganych zdolności, jeżeli zaangażowanie zasobów technicznych lub zawodowych Wykonawcy w inne przedsięwzięcia gospodarcze Wykonawcy może mieć negatywny wpływ na realizację zamówienia.

8.5. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia dołączają do oferty oświadczenie, z którego wynika, które usługi wykonają poszczególni Wykonawcy.

9. PRZESŁANKI WYKLUCZENIA WYKONAWCÓW Z POSTĘPOWANIA NA PODSTAWIE art. 108, art. 109 ust. 1 i art. 7 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 13.04.2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego

9.1. Z postępowania o udzielenie zamówienia wyklucza się Wykonawcę:

1) będącego osobą fizyczną, którego prawomocnie skazano za przestępstwo:

- a. udziału w zorganizowanej grupie przestępczej albo związku mającym na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego, o którym mowa w art. 258 Kodeksu karnego,
- b. handlu ludźmi, o którym mowa w art. 189a Kodeksu karnego,
- c. o którym w art. 228-230a, art. 250a Kodeksu karnego, w art. 46-48 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie (Dz. U. z 2023 r. poz. 2048 oraz z 2024 r. poz. 1166) lub w art. 54 ust. 1-4 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o refundacji leków, środków spożywczych specjalnego przeznaczenia żywieniowego oraz wyrobów medycznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 930),
- d. finansowania przestępstwa o charakterze terrorystycznym, o którym mowa w art. 165a Kodeksu karnego, lub przestępstwo udaremniania lub utrudniania stwierdzenia przestępnego pochodzenia pieniędzy lub ukrywania ich pochodzenia, o którym mowa w art. 299 Kodeksu karnego,
- e. o charakterze terrorystycznym, o którym mowa w art. 115 § 20 Kodeksu karnego, lub mające na celu popełnienie tego przestępstwa,
- f. powierzenia wykonywania pracy małoletniemu cudzoziemcowi, o którym mowa w art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 15 czerwca 2012 r. o skutkach powierzania wykonywania pracy cudzoziemcom przebywającym wbrew przepisom na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2021 r., poz. 1745),
- g. przeciwko obrotowi gospodarczemu, o których mowa w art. 296 i art. 307 Kodeksu karnego, przestępstwo oszustwa, o którym mowa w art. 286 Kodeksu karnego, przestępstwo



- przeciwko wiarygodności dokumentów, o których mowa w art. 270 i art. 277d Kodeksu karnego, lub przestępstwo skarbowe,
- h. o którym mowa w art. 9 ust. 1 i 3 lub art. 10 ustawy z dnia 15 czerwca 2012 r. o skutkach powierzania wykonywania pracy cudzoziemcom przebywającym wbrew przepisom na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej - lub za odpowiedni czyn zabroniony określony w przepisach prawa obcego;
- 2) jeżeli urzędującego członka jego organu zarządzającego lub nadzorczego, wspólnika spółki w spółce jawnej lub partnerskiej albo komplementariusza w spółce komandytowej lub komandytowo-akcyjnej lub prokurenta prawomocnie skazano za przestępstwo, o którym mowa w pkt.1;
 - 3) wobec którego wydano prawomocny wyrok sądu lub ostateczną decyzję administracyjną o zaleganiu z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, chyba że wykonawca odpowiednio przed upływem terminu do składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu albo przed upływem terminu składania ofert dokonał płatności należnych podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne wraz z odsetkami lub grzywnami lub zawarł wiążące porozumienie w sprawie spłaty tych należności;
 - 4) wobec którego prawomocnie orzeczono zakaz ubiegania się o zamówienia publiczne;
 - 5) jeżeli Zamawiający może stwierdzić, na podstawie wiarygodnych przesłanek, że Wykonawca zawarł z innymi wykonawcami porozumienie mające na celu zakłócenie konkurencji, w szczególności jeżeli należąc do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, złożyli odrębne oferty, oferty częściowe lub wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, chyba że wykażą, że przygotowali te oferty lub wnioski niezależnie od siebie;
 - 6) jeżeli, w przypadkach, o których mowa w art. 85 ust. 1 ustawy Pzp, doszło do zakłócenia konkurencji wynikającego z wcześniejszego zaangażowania tego wykonawcy lub podmiotu, który należy z wykonawcą do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, chyba że spowodowane tym zakłócenie konkurencji może być wyeliminowane w inny sposób niż przez wykluczenie wykonawcy z udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia.

9.2. Zamawiający wyklucza wykonawcę, co do którego zachodzą przesłanki wykluczenia wskazane w art. 109 ust. 1 ustawy Pzp:

- 1) który naruszył obowiązki dotyczące płatności podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, z wyjątkiem przypadku, o którym mowa w art. 108 ust. 1 pkt. 3 ustawy Pzp, chyba że wykonawca odpowiednio przed upływem terminu do składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu albo przed upływem terminu składania ofert dokonał płatności należnych podatków, opłat lub składek na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne wraz z odsetkami lub grzywnami lub zawarł wiążące porozumienie w sprawie spłaty tych należności;
- 2) który naruszył obowiązki w dziedzinie ochrony środowiska, prawa socjalnego lub prawa pracy:
 - a) będącego osobą fizyczną skazanego prawomocnie za przestępstwo przeciwko środowisku, o którym mowa w rozdziale XXII Kodeksu karnego lub za przestępstwo przeciwko prawom osób wykonujących pracę zarobkową, o którym mowa w rozdziale XXVIII Kodeksu karnego, lub za odpowiedni czyn zabroniony określony w przepisach prawa obcego,
 - b) będącego osobą fizyczną prawomocnie ukaranego za wykroczenie przeciwko prawom pracownika lub wykroczenie przeciwko środowisku, jeżeli za jego popełnienie wymierzono karę aresztu, ograniczenia wolności lub karę grzywny,
 - c) wobec którego wydano ostateczną decyzję administracyjną o naruszeniu obowiązków wynikających z prawa ochrony środowiska, prawa pracy lub przepisów o zabezpieczeniu społecznym, jeżeli wymierzono tą decyzją karę pieniężną;
- 3) jeżeli urzędującego członka jego organu zarządzającego lub nadzorczego, wspólnika spółki w spółce jawnej lub partnerskiej albo komplementariusza w spółce komandytowej lub komandytowo-akcyjnej lub prokurenta prawomocnie skazano za przestępstwo lub ukarano za wykroczenie, o którym mowa w pkt. 2 lit. a lub b;
- 4) w stosunku do którego otwarto likwidację, ogłoszono upadłość, którego aktywami zarządza likwidator lub sąd, zawarł układ z wierzycielami, którego działalność gospodarcza jest zawieszona albo znajduje się on w innej tego rodzaju sytuacji wynikającej z podobnej procedury przewidzianej w przepisach miejsca wszczęcia tej procedury;
- 5) który w sposób zawiniony poważnie naruszył obowiązki zawodowe, co podważa jego uczciwość, w szczególności gdy wykonawca w wyniku zamierzonego działania lub rażącego niedbalstwa nie wykonał lub nienależycie wykonał zamówienie, co zamawiający jest w stanie wykazać za pomocą stosownych dowodów;



- 6) jeżeli występuje konflikt interesów w rozumieniu art. 56 ust. 2 ustawy Pzp, którego nie można skutecznie wyeliminować w inny sposób niż przez wykluczenie wykonawcy;
- 7) który, z przyczyn leżących po jego stronie, w znacznym stopniu lub zakresie nie wykonał lub nie-należycie wykonał albo długotrwale nienależycie wykonywał istotne zobowiązanie wynikające z wcześniejszej umowy w sprawie zamówienia publicznego lub umowy koncesji, co doprowadziło do wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy, odszkodowania, wykonania zastępczego lub realizacji uprawnień z tytułu rękojmi za wady;
- 8) który w wyniku zamierzonego działania lub rażącego niedbalstwa wprowadził zamawiającego w błąd przy przedstawianiu informacji, że nie podlega wykluczeniu, spełnia warunki udziału w postępowaniu lub kryteria selekcji, co mogło mieć istotny wpływ na decyzje podejmowane przez zamawiającego w postępowaniu o udzielenie zamówienia, lub który zataił te informacje lub nie jest w stanie przedstawić wymaganych podmiotowych środków dowodowych;
- 9) który bezprawnie wpływał lub próbował wpływać na czynności zamawiającego lub próbował pozyskać lub pozyskał informacje poufne, mogące dać mu przewagę w postępowaniu o udzielenie zamówienia;
- 10) który w wyniku lekkomyślności lub niedbalstwa przedstawił informacje wprowadzające w błąd, co mogło mieć istotny wpływ na decyzje podejmowane przez zamawiającego w postępowaniu o udzielenie zamówienia.

9.3. Z postępowania o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursu prowadzonego na podstawie ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych wyklucza się:

- 1) wykonawcę oraz uczestnika konkursu wymienionego w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisanego na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. 835);
- 2) wykonawcę oraz uczestnika konkursu, którego beneficjentem rzeczywistym w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2022 r. poz. 593 i 655) jest osoba wymieniona w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisana na listę lub będąca takim beneficjentem rzeczywistym od dnia 24 lutego 2022 r., o ile została wpisana na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3;
- 3) wykonawcę oraz uczestnika konkursu, którego jednostką dominującą w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 37 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2021 r. poz. 217, 2105 i 2106) jest podmiot wymieniony w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisany na listę lub będący taką jednostką dominującą od dnia 24 lutego 2022 r., o ile został wpisany na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3.

9.4. Wykonawca nie podlega wykluczeniu (procedura sanacyjna – samooczyszczenie)

w okolicznościach określonych w art. 108 ust. 1 pkt 1, 2 i 5 lub art. 109 ust. 1 pkt 4-5 i 7 Pzp, jeżeli udowodni Zamawiającemu, że spełnił łącznie następujące przesłanki:

- 1) naprawił lub zobowiązał się do naprawienia szkody wyrządzonej przestępstwem, wykroczeniem lub swoim nieprawidłowym postępowaniem, w tym poprzez zadośćuczynienie pieniężne;
- 2) wyczerpująco wyjaśnił fakty i okoliczności związane z przestępstwem, wykroczeniem lub swoim nieprawidłowym postępowaniem oraz spowodowanymi przez nie szkodami, aktywnie współpracując odpowiednio z właściwymi organami, w tym organami ścigania, lub zamawiającym;
- 3) podjął konkretne środki techniczne, organizacyjne i kadrowe, odpowiednie dla zapobiegania dalszym przestępstwom, wykroczeniom lub nieprawidłowemu postępowaniu, w szczególności:
 - 1) zerwał wszelkie powiązania z osobami lub podmiotami odpowiedzialnymi za nieprawidłowe postępowanie Wykonawcy,
 - 2) zreorganizował personel,
 - 3) wdrożył system sprawozdawczości i kontroli,
 - 4) utworzył struktury audytu wewnętrznego do monitorowania przestrzegania przepisów, wewnętrznych regulacji lub standardów,
 - 5) wprowadził wewnętrzne regulacje dotyczące odpowiedzialności i odszkodowań za nieprzestrzeganie przepisów, wewnętrznych regulacji lub standardów.

9.5. Zamawiający ocenia, czy podjęte przez Wykonawcę czynności, o których mowa w ust. 10.4. niniejszego rozdziału SWZ, są wystarczające do wykazania jego rzetelności, uwzględniając wagę i



szczególne okoliczności czynu Wykonawcy. Jeżeli podjęte przez Wykonawcę czynności, o których mowa w ust. 9.4 niniejszego rozdziału SWZ, nie są wystarczające do wykazania jego rzetelności, Zamawiający wykluczy Wykonawcę.

10. WYKAZ OŚWIADCZEŃ ORAZ DOKUMENTÓW, SKŁADANYCH PRZEZ WYKONAWCĘ W POSTĘPOWANIU W CELU POTWIERDZENIA SPEŁNIENIA WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ BRAKU PODSTAW DO WYKLUCZENIA (PODMIOTOWE ŚRODKI)

- 10.1** W celu wykazania braku podstaw do wykluczenia z postępowania oraz potwierdzenia spełniania przez Wykonawcę warunków udziału w postępowaniu, Wykonawca składa wraz z ofertą:
- a) oświadczenie na podstawie art. 125 ust. 1 ustawy Pzp. stanowiące potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu – Formularz 3.2
 - b) oświadczenie na podstawie art. 125 ust. 1 ustawy Pzp dotyczące braku podstaw do wykluczenia składane wraz z ofertą – Formularz 3.1
- 10.2** Oświadczenia te stanowią dowód potwierdzający brak podstaw wykluczenia oraz spełnianie warunków udziału w postępowaniu, na dzień składania ofert.
- 10.3** Oświadczenia Wykonawcy składa pod rygorem nieważności w formie elektronicznej lub w postaci elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym, lub podpisem osobistym.
- 10.4** Oświadczenia składają odrębnie:
- 1) wykonawca/każdy spośród wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia. W takim przypadku oświadczenie potwierdza brak podstaw wykluczenia wykonawcy oraz spełnianie warunków udziału w postępowaniu w zakresie, w jakim każdy z wykonawców wykazuje spełnianie warunków udziału w postępowaniu;
 - 2) podmiot trzeci, na którego potencjał powołuje się wykonawca celem potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu. W takim przypadku oświadczenie potwierdza brak podstaw wykluczenia podmiotu oraz spełnianie warunków udziału w postępowaniu w zakresie, w jakim podmiot udostępnia swoje zasoby wykonawcy.
- 10.5** Oświadczenie wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:
- 1) Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia mogą polegać na zdolnościach tych z wykonawców, którzy wykonają usługi, do realizacji których te zdolności są wymagane. W takiej sytuacji wykonawcy są zobowiązani dołączyć do oferty oświadczenie, z którego wynika, które usługi wykonają poszczególni wykonawcy.
Wymagana forma:
Wykonawcy składają oświadczenia w formie elektronicznej lub w postaci elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym, lub podpisem osobistym osoby upoważnionej do reprezentowania wykonawców zgodnie z formą reprezentacji określoną w dokumencie rejestrowym właściwym dla formy organizacyjnej lub innym dokumencie.
- 10.6** Postanowienia dotyczące składanych dokumentów:
- 1) W celu potwierdzenia, że osoba działająca w imieniu Wykonawcy jest umocowana do jego reprezentowania, zamawiający może żądać od wykonawcy odpisu lub informacji z Krajowego Rejestru Sądowego, Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub innego właściwego rejestru.
 - 2) Jeżeli w imieniu Wykonawcy działa osoba, której umocowanie do jego reprezentowania nie wynika z dokumentów, o których mowa w pkt. 1, Zamawiający może żądać od Wykonawcy pełnomocnictwa lub innego dokumentu potwierdzającego umocowanie do reprezentowania Wykonawcy.
 - 3) Dokumenty lub oświadczenia, o których mowa w Rozporządzeniu, sporządzone w języku obcym są składane wraz z tłumaczeniem na język polski.
- 10.7. Podmiotowe środki dowodowe składane na wezwanie:**
Zgodnie z przepisem art. 274 ust. 1 ustawy Pzp, Zamawiający przed wyborem najkorzystniejszej oferty wezwie wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 dni, aktualnych na dzień złożenia, następujących podmiotowych środków dowodowych:
w zakresie warunków udziału w postępowaniu:
- 1) wykazu zadań wykonanych nie wcześniej niż w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wraz z podaniem ich rodzaju zakresu, daty, miejsca wykonania i podmiotów, na rzecz których zostały wykonane na **Formularzu 3.5** stanowiącym załącznik do SWZ, z załączeniem dowodów określających czy te zadania zostały wykonane należycie, w szczególności informacji o tym



- czy zostały wykonane zgodnie z przepisami prawa i prawidłowo ukończone, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego prace były wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze Wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów –inne dokumenty,
- 2) Wykaz osób skierowanych do realizacji zadania, odpowiedzialnych za świadczenie usług, wraz z informacjami na temat ich doświadczenia niezbędnego do wykonania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami; - na potwierdzenie spełniania warunku pkt. 8.2.4 pkt 3) niniejszej Instrukcji - zgodny z treścią **Formularza 3.4.**
 - 3) Dokumenty potwierdzające, że Wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia wskazujące sumę gwarancyjną ubezpieczenia - na potwierdzenie spełniania warunku wskazanego w pkt 8.2.3.pkt 1 SWZ
 - 4) Dokumenty potwierdzające, że rzeczoznawca majątkowy jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia wskazujące sumę gwarancyjną ubezpieczenia - na potwierdzenie spełniania warunku wskazanego w pkt 8.2.3. pkt 2 SWZ

W zakresie braku podstaw wykluczenia:

- 1) **Oświadczenie** Wykonawcy/podmiotu na którego zasoby powołuje się wykonawca o aktualności informacji zawartych w oświadczeniu złożonym na podstawie art. 125 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych w zakresie podstaw wykluczenia z postępowania (**Formularz 3.6**)
- 2) **Oświadczenie** o przynależności lub braku przynależności do grupy kapitałowej, o której mowa w art. 108 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp. (**Formularz 3.7**), jeśli oferty złoży co najmniej 2 wykonawców.

10.8 Zamawiający nie wymaga złożenia wraz z ofertą przedmiotowych środków dowodowych.

11. Informacja dla wykonawców polegających na zasobach innych podmiotów.

- 11.1 Wykonawca może w celu potwierdzenia spełniania warunków udziału w postępowaniu, w stosownych sytuacjach oraz w odniesieniu do konkretnego zamówienia, lub jego części, polegać na zdolnościach technicznych lub zawodowych lub sytuacji finansowej lub ekonomicznej podmiotów udostępniających zasoby, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nimi stosunków prawnych.
- 11.2. W odniesieniu do warunków dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia wykonawcy mogą polegać na zdolnościach podmiotów udostępniających zasoby, jeśli podmioty te wykonują usługi, do realizacji których te zdolności są wymagane.
- 11.3. Wykonawca, który polega na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby, składa, wraz z ofertą, zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji danego zamówienia lub inny podmiotowy środek dowodowy potwierdzający, że wykonawca realizując zamówienie, będzie dysponował niezbędnymi zasobami tych podmiotów.
- 11.4. Zobowiązanie podmiotu udostępniającego zasoby, o którym mowa w ust. 3, potwierdza, że stosunek łączący wykonawcę z podmiotami udostępniającymi zasoby gwarantuje rzeczywisty dostęp do tych zasobów oraz określa w szczególności:
 - 1) zakres dostępnych wykonawcy zasobów podmiotu udostępniającego zasoby;
 - 2) sposób i okres udostępnienia wykonawcy i wykorzystania przez niego zasobów podmiotu udostępniającego te zasoby przy wykonywaniu zamówienia;
 - 3) czy i w jakim zakresie podmiot udostępniający zasoby, na zdolnościach którego wykonawca polega w odniesieniu do warunków udziału w postępowaniu dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia usług, których wskazane zdolności dotyczą.
- 11.5. Zamawiający ocenia, czy udostępniane wykonawcy przez podmioty udostępniające zasoby zdolności techniczne lub zawodowe lub ich sytuacja finansowa lub ekonomiczna, pozwalają na wykazanie przez wykonawcę spełniania warunków udziału w postępowaniu, o których mowa w art. 112 ust. 2 pkt 3 i 4 ustawy Pzp, a także bada, czy nie zachodzą wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia, które zostały przewidziane względem wykonawcy.
- 11.6. Podmiot, który zobowiązał się do udostępnienia zasobów, odpowiada solidarnie z wykonawcą, który polega na jego sytuacji finansowej lub ekonomicznej, za szkodę poniesioną przez zamawiającego



powstałą wskutek nieudostępniienia tych zasobów, chyba że za nieudostępniienie zasobów podmiot ten nie ponosi winy.

- 11.7. Jeżeli zdolności techniczne lub zawodowe, sytuacja ekonomiczna lub finansowa podmiotu udostępniającego zasoby nie potwierdzają spełniania przez wykonawcę warunków udziału w postępowaniu lub zachodzą wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia, zamawiający żąda, aby wykonawca w terminie określonym przez zamawiającego zastąpił ten podmiot innym podmiotem lub podmiotami albo wykazał, że samodzielnie spełnia warunki udziału w postępowaniu.
- 11.8. Wykonawca nie może, po upływie terminu składania ofert, powoływać się na zdolności lub sytuację podmiotów udostępniających zasoby, jeżeli na etapie składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu albo ofert nie polegał on w danym zakresie na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby.
- 11.9. Podmiot trzeci, na potencjał którego Wykonawca się powołuje w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, nie może podlegać wykluczeniu na podstawie przepisów wskazanych w pkt. 9 SWZ. i składa w tym zakresie oświadczenie wg wzoru na Formularzu 3.1. oraz 3.

12. Informacja dla Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia (konsorcja/spółki cywilne)

- 12.1. Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie niniejszego zamówienia.
- 12.2. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia publicznego ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego.
- 12.3. Wykonawcy ubiegający się wspólnie o udzielenie zamówienia ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie zamówienia lub wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania zamówienia.
- 12.4. W przypadku wspólnego ubiegania się o udzielenie zamówienia przez Wykonawców oświadczenia, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp składa każdy z Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie. Oświadczenia te potwierdzają spełnianie warunków udziału w postępowaniu w zakresie, w którym Wykonawca wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia wykazuje spełnianie warunków udziału w postępowaniu, oraz brak podstaw wykluczenia – żaden z Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia nie może podlegać wykluczeniu z postępowania w oparciu o wskazane w SWZ podstawy wykluczenia. Powyższe oznacza, iż:
 - 1) Oświadczenie w zakresie braku podstaw wykluczenia musi złożyć każdy z Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia;
 - 2) Oświadczenie o spełnianiu warunków udziału składa podmiot, który w odniesieniu do danego warunku udziału w postępowaniu potwierdza jego spełnianie.
- 12.5. Oświadczenie o przynależności lub braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej, składa każdy z Wykonawców.
- 12.6. **Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia dołączają do oferty oświadczenie, o którym mowa w art. 117 ust. 4 Pzp, z którego wynika, które usługi wykonają poszczególni Wykonawcy.**
- 12.7. Jeżeli oferta wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie zostanie najwyżej oceniona to na wezwanie Zamawiającego są oni zobowiązani złożyć dokumenty i oświadczenia, o których mowa w pkt. 10.7 przy czym składa je ten wykonawca, który wykazuje spełnienie warunku zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 8 IDW.
- 12.8. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia zobowiązani są złożyć wraz z ofertą stosowne pełnomocnictwo (nie dotyczy spółki cywilnej, o ile upoważnienie/pełnomocnictwo do występowania w imieniu tej spółki wynika z dołączonej do oferty umowy spółki bądź wszyscy wspólnicy podpiszą ofertę).
- 12.9. **Pełnomocnictwo, o którym mowa powyżej może wynikać albo z dokumentu pod taką samą nazwą, albo z umowy Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia.**
- 12.10. Oferta musi być podpisana w taki sposób, by prawnie zobowiązywała wszystkich Wykonawców występujących wspólnie (przez każdego z Wykonawców lub upoważnionego pełnomocnika).

13. Wyjaśnienia i zmiana treści SWZ

- 13.1. Przed upływem terminu do składania ofert Zamawiający może zmienić treść dokumentów składających się na specyfikację warunków zamówienia. Każda wprowadzona przez Zamawiającego zmiana stanie się częścią SWZ. Dokonaną zmianę SWZ Zamawiający udostępni na stronie internetowej.



- 13.2. Jeżeli w wyniku zmiany treści SWZ nieprowadzącej do zmiany treści ogłoszenia o zamówieniu będzie niezbędny dodatkowy czas na wprowadzenie zmian w ofertach, Zamawiający przedłuży termin składania ofert i poinformuje o tym Wykonawców poprzez zamieszczenie informacji na stronie internetowej, na której udostępniono SWZ.
- 13.3. Jeżeli zmiana treści SWZ, będzie prowadzić do zmiany treści ogłoszenia o zamówieniu, Zamawiający dokona zmiany treści ogłoszenia w sposób przewidziany w art. 271 ustawy Pzp.
- 13.4. Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego o wyjaśnienie treści specyfikacji warunków zamówienia. Zamawiający udzieli wyjaśnień niezwłocznie jednak nie później niż na 2 dni przed upływem terminu składania ofert – pod warunkiem że wniosek o wyjaśnienie treści SWZ wpłynie do Zamawiającego nie później niż na 4 dni przed upływem terminu składania ofert tj. nie później niż do **13 lutego 2026 r.**
- 13.5. Jeżeli wniosek o wyjaśnienie treści SWZ wpłynie po upływie podanego wyżej terminu lub będzie dotyczyć już udzielonych wyjaśnień, Zamawiający pozostawi wniosek bez rozpoznania.
- 13.6. Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami Zamawiający udostępni bez ujawniania źródła zapytania na stronie prowadzonego postępowania:
<https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-3e5eb9a6-a4f4-4f32-8e2e-77c0e791cf1e>
- 13.7. W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią niniejszej SWZ, a treścią udzielonych odpowiedzi, jako obowiązującą należy przyjąć treść pisma zawierającego późniejsze oświadczenie Zamawiającego.
- 13.8. Zamawiający może przedłużyć termin składania ofert w celu umożliwienia Wykonawcom uwzględnienia w ofertach otrzymanych wyjaśnień. W tym przypadku wszelkie prawa i zobowiązania zamawiającego i wykonawcy odnośnie wcześniej ustalonego terminu będą podlegały nowemu terminowi. Informację o przedłużeniu terminu zamawiający udostępni na stronie prowadzonego postępowania.
- 13.9. Przedłużenie terminu składania ofert nie wpływa na bieg terminu składania wniosku o wyjaśnienie treści SWZ.
- 13.10. Zamawiający nie zamierza zwoływać zebrania Wykonawców przed składaniem ofert.

14. Opis sposobu obliczenia ceny oferty.

- 14.1. Ceną ofertową jest **całkowita kwota brutto** określona w formularzu oferty cenowej, którego wzór załączono do SWZ – Rozdz. 2.
- 14.2. Cena ofertowa brutto będzie stosowana do porównania ofert.
- 14.3. Cenę ofertową należy wyliczyć na podstawie podanych przez Zamawiającego ilości jednostek i zaproponowanych przez wykonawcę cen jednostkowych.
- 14.4. Cena ofertowa powinna obejmować całkowity koszt wykonania przedmiotu zamówienia w tym również wszelkie koszty towarzyszące wykonaniu, o których mowa w niniejszej SWZ.
- 14.5. Koszty towarzyszące wykonaniu przedmiotu zamówienia, Wykonawca powinien ująć w cenach jednostkowych pozycji opisanych w formularzu ofertowym.
- 14.6. Ceny jednostkowe netto określone przez wykonawcę w formularzu ofertowym będą podstawą do rozliczenia za wykonanie przedmiotu zamówienia.
- 14.7. Stawki VAT należy przyjąć zgodnie z obowiązującą ustawą o podatku od towarów i usług. Za prawidłowe ustalenie stawki VAT odpowiada wykonawca.
- 14.8. Ceny jednostkowe, cenę ofertową i inne wartości pieniężne należy podawać z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku, stosując matematyczną zasadę zaokrąglania trzeciej cyfry po przecinku.
- 14.9. Jeżeli zostanie złożona oferta, której wybór prowadziłby do powstania u zamawiającego obowiązku podatkowego zgodnie z przepisami o podatku od towarów i usług, zamawiający w celu oceny takiej oferty dolicza do przedstawionej w niej ceny podatek od towarów i usług, który miałby obowiązek rozliczyć zgodnie z tymi przepisami. Wykonawca, składając ofertę, jest zobowiązany poinformować zamawiającego, czy wybór jego oferty będzie prowadzić do powstania u zamawiającego obowiązku podatkowego, wskazując nazwę (rodzaj) towaru lub usługi, których dostawa lub świadczenie będzie prowadzić do jego powstania, oraz wskazując ich wartość bez kwoty podatku. Powyższą informację należy zamieścić w pkt. 11 Formularza oferty. *(Uwaga: obowiązek informacyjny nałożony na wykonawcę treścią art. 225 ust. 2 pkt 1 ustawy pzp ma charakter bezwzględny.)*

15. Okres związania ofertą

- 15.1. Wykonawca pozostaje związany ofertą przez okres 30 dni tj. **do dnia 18.03.2026 r.**
- 15.2. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się od dnia upływu terminu składania ofert.
- 15.3 W przypadku gdy wybór najkorzystniejszej oferty nie nastąpi przed upływem terminu związania z ofertą, o którym mowa w pkt. 15.1. SWZ, Zamawiający przed upływem terminu związania z ofertą,



zwróci się jednokrotnie do Wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o wskazany przez niego okres, nie dłuższy niż 30 dni.

- 15.4 Przedłużenie terminu związania ofertą, o którym mowa w pkt. 15.1. SWZ, wymaga złożenia przez Wykonawcę pisemnego oświadczenia o wyrażeniu zgody na przedłużenie terminu związania ofertą.

16. Informacja w sprawie wadium

Wykonawca nie jest zobowiązany do wniesienia wadium.

17. Opis sposobu przygotowania i składania oferty.

- 17.1. Ofertę należy złożyć **wyłącznie w formie elektronicznej** za pośrednictwem platformy e-zamówienia.
- 17.2. Wykonawca przygotowuje ofertę przy pomocy „Formularza ofertowego” udostępnionego przez Zamawiającego na Platformie e-Zamówienia i zamieszczonego w podglądzie postępowania w zakładce „Informacje podstawowe”.
- 17.3. Następnie wykonawca powinien pobrać „Formularz ofertowy”, zapisać go na dysku komputera użytkownika, uzupełnić danymi wymaganymi przez Zamawiającego i ponownie zapisać na dysku komputera użytkownika oraz podpisać odpowiednim rodzajem podpisu elektronicznego. Zapisany „Formularz ofertowy” należy zawsze otwierać w programie Adobe Acrobat Reader DC.
- 17.4. Wykonawca składa ofertę za pośrednictwem zakładki „Oferty/wnioski”, widocznej w podglądzie postępowania po zalogowaniu się na konto Wykonawcy. Po wybraniu przycisku „Złóż ofertę” system prezentuje okno składania oferty umożliwiające przekazanie dokumentów elektronicznych, w którym znajdują się dwa pola drag&drop („przeciągnij” i „upuść”) służące do dodawania plików.
- 17.5. Wykonawca dodaje wybrany z dysku i uprzednio podpisany „Formularz oferty” w pierwszym polu („Wypełniony formularz oferty”). W kolejnym polu („Załączniki i inne dokumenty przedstawione w ofercie przez Wykonawcę”) wykonawca dodaje pozostałe pliki stanowiące ofertę lub składane wraz z ofertą.
- 17.6. Jeżeli wraz z ofertą składane są dokumenty zawierające tajemnicę przedsiębiorstwa wykonawcy, w celu utrzymania w poufności tych informacji, przekazuje je w wydzielonym i odpowiednio oznaczonym pliku, wraz z jednoczesnym zaznaczeniem w nazwie pliku „Dokument stanowiący tajemnicę przedsiębiorstwa”. Zarówno załącznik stanowiący tajemnicę przedsiębiorstwa jak i uzasadnienie zastrzeżenia tajemnicy przedsiębiorstwa należy dodać w polu „Załączniki i inne dokumenty przedstawione w ofercie przez Wykonawcę”.
- 17.7. Formularz ofertowy podpisuje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym. Rekomendowanym wariantem podpisu jest typ wewnętrzny. Podpis formularza ofertowego wariantem podpisu w typie zewnętrznym również jest możliwy, tylko w tym przypadku, powstały oddzielny plik podpisu dla tego formularza należy załączyć w polu „Załączniki i inne dokumenty przedstawione w ofercie przez Wykonawcę”. Pozostałe dokumenty wchodzące w skład oferty lub składane wraz z ofertą, które są zgodne z ustawą Pzp lub rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów w sprawie wymagań dla dokumentów elektronicznych opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym, mogą być zgodnie z wyborem wykonawcy/wykonawcy wspólnie ubiegającego się o udzielenie zamówienia/podmiotu udostępniającego zasoby opatrzone podpisem typu zewnętrznego lub wewnętrznego. W zależności od rodzaju podpisu i jego typu (zewnętrzny, wewnętrzny) w polu „Załączniki i inne dokumenty przedstawione w ofercie przez Wykonawcę” dodaje się uprzednio podpisane dokumenty wraz z wygenerowanym plikiem podpisu (typ zewnętrzny) lub dokument z wszytym podpisem (typ wewnętrzny). 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.
- 17.8. System sprawdza, czy złożone pliki są podpisane i automatycznie je szyfruje, jednocześnie informując o tym wykonawcę. Potwierdzenie czasu przekazania i odbioru oferty znajduje się w Elektronicznym Potwierdzeniu Przesłania (EPP) i Elektronicznym Potwierdzeniu Odebrania (EPO). EPP i EPO dostępne są dla zalogowanego Wykonawcy w zakładce „Oferty/Wnioski”.
- 17.9. Oferta może być złożona tylko do upływu terminu składania ofert.
- 17.10. Wykonawca może przed upływem terminu składania ofert wycofać ofertę. Wykonawca wycofuje ofertę w zakładce „Oferty/wnioski” używając przycisku „Wycofaj ofertę”.
- 17.11. Maksymalny łączny rozmiar plików stanowiących ofertę lub składanych wraz z ofertą to 250 MB.
- 17.12. Do oferty należy dołączyć oświadczenie o niepodleganiu wykluczeniu, spełnianiu warunków udziału w postępowaniu, w formie elektronicznej lub w postaci elektronicznej opatrzonej



kwalikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym, a następnie zaszyfrować wraz z plikami stanowiącymi ofertę. W przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie przez Wykonawców (dotyczy również wspólników spółki cywilnej) oświadczenia, o których mowa w zdaniu pierwszym składa każdy z Wykonawców wspólnie ubiegających się o zamówienie.

18.1 Ofertę stanowi wypełniony Formularz „Oferta”

18.2 Wraz z ofertą należy złożyć :

- 1) Oświadczenia wymagane postanowieniami pkt 10.1 SWZ:
 - Oświadczenie Wykonawcy o niepodleganiu wykluczeniu z postępowania - wzór oświadczenia o niepodleganiu wykluczeniu Formularz nr 3.1 stanowiący załącznik do SWZ;
 - Oświadczenie w przedmiocie spełniania warunków udziału w postępowaniu wzór oświadczenia o spełnianiu warunków udziału w postępowaniu stanowi Formularz nr 3.2 stanowiący załącznik do SWZ;
 - 2) Pełnomocnictwo upoważniające do złożenia oferty, o ile ofertę składa pełnomocnik;
 - 3) Pełnomocnictwo dla pełnomocnika do reprezentowania w postępowaniu Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia - dotyczy ofert składanych przez Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia;
 - 4) Zobowiązanie do udostępnienia zasobów – jeśli dotyczy (według wzoru Formularza nr 3.3 załącznika do SWZ)
 - 5) Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia dołączają do oferty oświadczenie, o którym mowa w art. 117 ust. 4 Pzp, z którego wynika, które usługi wykonają poszczególni Wykonawcy
- 18.5. Pełnomocnictwo do złożenia oferty musi być złożone w oryginale w takiej samej formie, jak składana oferta (tj. w formie elektronicznej lub postaci elektronicznej opatrzonej kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym). Dopuszcza się także złożenie elektronicznej kopii (skanu) pełnomocnictwa sporządzonego uprzednio w formie pisemnej, w formie elektronicznego poświadczenia sporządzonego stosownie do art. 97 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie, które to poświadczenie notariusz opatruje kwalifikowanym podpisem elektronicznym, bądź też poprzez opatrzenie skanu pełnomocnictwa sporządzonego uprzednio w formie pisemnej kwalifikowanym podpisem, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym mocodawcy. Elektroniczna kopia pełnomocnictwa nie może być uwierzytelniona przez upoważnionego.
- 18.6. Wykonawcy przedstawiają oferty zgodne z wymaganiami Specyfikacji Warunków Zamówienia.
- 18.7. Oferta musi być złożona w oryginale.
- 18.8. Ofertę należy sporządzić zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik do SWZ w języku polskim.

19. Termin składania i otwarcie ofert.

- 19.1. **Ofertę wraz z wymaganymi załącznikami należy złożyć w terminie do dnia 17 lutego 2026 r. do godz. 9:00.**
- 19.2. Wykonawca składa ofertę wyłącznie za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej pod adresem: <https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-3e5eb9a6-a4f4-4f32-8e2e-77c0e791cf1e>
- 19.3. Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę.
- 19.4. Treść oferty musi być zgodna z SWZ.
- 19.5. Wykonawca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i złożeniem oferty
- 19.6. Zamawiający odrzuci ofertę złożoną po terminie składania ofert.
- 19.7. Wykonawca może przed upływem terminu składania ofert wycofać ofertę. Wykonawca wycofuje ofertę w zakładce „Oferty/wnioski” używając przycisku „Wycofaj ofertę”. Sposób wycofania oferty został opisany w Instrukcji użytkownika dostępnej na e-Zamówienia.
- 19.8. Wykonawca po upływie terminu do składania ofert nie może wycofać złożonej oferty.
- 19.9. **Otwarcie ofert nastąpi w dniu 17 lutego 2026 r., o godzinie 10:00**
- 19.10. Zamawiający, najpóźniej przed otwarciem ofert, udostępni na stronie internetowej prowadzonego postępowania informację o kwocie, jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.
- 19.11. Zamawiający, niezwłocznie po otwarciu ofert, udostępni na stronie internetowej prowadzonego postępowania informacje o:
- 1) nazwach albo imionach i nazwiskach oraz siedzibach lub miejscach prowadzonej działalności gospodarczej albo miejscach zamieszkania wykonawców, których oferty zostały otwarte;
 - 2) cenach lub kosztach zawartych w ofertach.



19.12. W przypadku wystąpienia awarii systemu teleinformatycznego, która spowoduje brak możliwości otwarcia ofert w terminie określonym przez Zamawiającego, otwarcie ofert nastąpi niezwłocznie po usunięciu awarii.

19.13. Zamawiający poinformuje o zmianie terminu otwarcia ofert na stronie internetowej prowadzonego postępowania.

20. Kryteria wyboru oferty i sposób oceny ofert

20.1 Przy dokonywaniu wyboru najkorzystniejszej oferty Zamawiający będzie stosować kryteria i ich znaczenie procentowe w sposób opisany niżej:

Przyjmuje się zasadę wyliczenia punktacji z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku.

Lp.	Nazwa kryterium	Waga kryterium
A	Cena	60 pkt
B	Doświadczenie zawodowe osoby skierowanej do realizacji czynności zarządczych	30 pkt
C	Termin płatności	10 pkt

A. **Kryterium „Cena” (C)** będzie rozpatrywane na podstawie ceny za wykonanie przedmiotu zamówienia, podanej przez Wykonawcę na Formularzu Oferty. Podstawą porównania będzie cena brutto. Liczba punktów w ramach kryterium „Cena” (C) zostanie obliczona według następującego wzoru:

$$C = \frac{C_{\min}}{C_{bd}} \times 60 \text{ pkt}$$

gdzie: C_{\min} – oferta z najniższą ceną spośród ofert nieodrzuconych
 C_{bd} – cena oferty badanej

W tym kryterium można uzyskać maksymalnie 60 punktów.

B. **Kryterium „Doświadczenie zawodowe osoby skierowanej do realizacji czynności zarządczych” (D)** będzie rozpatrywane na podstawie deklaracji wykonawcy zawartej w Formularzu oferty dotyczącej doświadczenia zawodowego osoby skierowanej do realizacji czynności zarządczych, tj. osoby o której mowa w pkt 8.2.4 pkt 3) lit. b) SWZ.

Oferta może otrzymać maksymalnie 30 pkt, jeżeli osoba o której mowa w pkt 8.2.4 pkt 3) lit. b) SWZ, posiada co najmniej piętnastoletnie doświadczenie zawodowe w zarządzaniu nieruchomościami. Punkty przyznawane będą zgodnie z poniższą tabelą:

wymagane 5 lat doświadczenia w zarządzaniu nieruchomościami, ale nie więcej niż 10 lat doświadczenia	0 pkt
Co najmniej 10 lat doświadczenia w zarządzaniu nieruchomościami, ale nie więcej niż 15 lat doświadczenia	15 pkt
Co najmniej 15 lat doświadczenia w zarządzaniu nieruchomościami	30 pkt

W tym kryterium można uzyskać maksymalnie 30 punktów.

C. **Kryterium „Termin płatności” (Tp)** będzie rozpatrywane na podstawie terminu płatności faktury podanego przez Wykonawcę w Formularzu Ofertowym.

Liczba punktów w ramach kryterium „Termin Płatności” (T) zostanie obliczona następująco:

- 1) Wykonawca, który zaoferował najkorzystniejszą wartość lub wartość równą najkorzystniejszej – otrzymuje maksymalną liczbę punktów, tj. 10 pkt.
- 2) Wykonawca, który zaoferował najmniej korzystną wartość lub wartość równą najmniej korzystnej – otrzymuje 0 pkt.
- 3) W przypadku, gdy wszyscy wykonawcy zaproponowali jednakową wartość, wszyscy otrzymują maksymalną liczbę punktów (10 pkt).
- 4) Wykonawcy, którzy zaproponowali wartość pośrednią (pomiędzy wartością najkorzystniejszą, a najmniej korzystną), otrzymują liczbę punktów obliczoną wg wzoru:

$$Tp = \frac{T_o - T_{\min}}{T_{\max} - T_{\min}} \times 10$$



gdzie:

Tp - ilość punktów przyznanych Wykonawcy

To – termin płatności zadeklarowany w ofercie ocenianej

Tmin – najkrótszy termin płatności spośród złożonych ofert

Tmax – najdłuższy termin płatności spośród złożonych ofert

W tym kryterium można maksymalnie uzyskać 10 punktów. Przyjmuje się zasadę wyliczenia punktacji z zaokrągleniem do dwóch miejsc po przecinku.

UWAGA!

Najkrótszy(najmniej korzystna wartość) możliwy termin płatności uwzględniony do oceny ofert:

14 dni od daty przyjęcia przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury VAT.

Najdłuższy (najkorzystniejsza wartość) możliwy termin płatności uwzględniony do oceny ofert:

30 dni od daty przyjęcia przez Zamawiającego prawidłowo wystawionej faktury VAT.

Wykonawca może zaproponować termin płatności faktury VAT jedynie w pełnych dniach.

20.2 Za najkorzystniejszą zostanie uznana oferta, która otrzyma najwyższą liczbę punktów (P) stanowiących sumę punktów przyznanych w ramach każdego z podanych kryteriów obliczona według poniższego wzoru:

$$P = C + D + Tp$$

gdzie:

P- łączna liczba punktów oferty ocenianej

C – liczba punktów w kryterium cena

D – liczba punktów w kryterium doświadczenie zawodowe osoby skierowanej do realizacji czynności zarządczych

Tp – liczba punktów w kryterium terminu płatności

Obliczenia punktów będą dokonywane z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (wg zasady iż wartości od 1-4 zaokrągla się w dół, a wartości od 5-9 zaokrągla się w górę).

20.3 Zamawiający nie przewiduje wyboru najkorzystniejszej oferty z zastosowaniem aukcji elektronicznej.

20.4 Po dokonaniu klasyfikacji punktowej **zamawiający sporządzi ranking ofert**.

20.5 Przy sprawdzaniu, ocenie i porównywaniu ofert Zamawiający może żądać od Wykonawców wyjaśnień, dotyczących treści złożonych ofert.

20.6 Wykonawca, którego oferta uzyskała najwyższą pozycję w rankingu zostanie wezwany do złożenia w **ciągu 5 dni** aktualnych dokumentów i oświadczeń, na podstawie których zamawiający dokona oceny podmiotowej wykonawcy i ustali:

- czy wykonawca nie podlega wykluczeniu z postępowania w okolicznościach, o których mowa w art. 108 i 109 ust. 1 ustawy Pzp oraz w pkt 9.3 SWZ
- czy wykonawca spełnia warunki udziału w postępowaniu określone w SWZ - pkt. 8.2.3 oraz 8.2.4 IDW

20.7 Zamawiający udzieli zamówienia Wykonawcy, który nie podlega wykluczeniu z postępowania, spełnia warunki określone w SWZ i którego oferta została oceniona najwyżej zgodnie z zasadami określonymi w SWZ.

20.8 Przy sprawdzaniu, ocenie i porównywaniu ofert Zamawiający może żądać od Wykonawców wyjaśnień, dotyczących treści złożonych ofert.

20.9 Jeżeli nie można wybrać najkorzystniejszej oferty z uwagi na to, że dwie lub więcej ofert przedstawia taki sam bilans ceny lub kosztu i innych kryteriów oceny ofert, Zamawiający wybiera spośród tych ofert ofertę, która otrzymała najwyższą ocenę w kryterium o najwyższej wadze. Jeżeli oferty otrzymały taką samą ocenę w kryterium o najwyższej wadze, Zamawiający wybiera ofertę z najniższą ceną lub najniższym kosztem. Jeżeli nie można dokonać wyboru oferty w sposób, o którym mowa powyżej, Zamawiający wzywa Wykonawców, którzy złożyli te oferty, do złożenia w terminie określonym przez Zamawiającego ofert dodatkowych zawierających nową cenę lub koszt.

20.10 Do wyboru najkorzystniejszej oferty są dopuszczone wyłącznie oferty uznane za ważne niepodlegające odrzuceniu.

21. Informacje o formalnościach, jakie zostaną dopełnione po wyborze oferty w celu zawarcia umowy.

21.1 Zamawiający poinformuje Wykonawcę, któremu zostanie udzielone zamówienie, o miejscu i terminie zawarcia umowy.



- 21.2 Wykonawca przed zawarciem umowy poda wszelkie informacje niezbędne do wypełnienia treści umowy na wezwanie Zamawiającego,
- 21.3 Zamawiający zawiera umowę w sprawie zamówienia publicznego, z uwzględnieniem art. 577 Pzp, w terminie nie krótszym niż 5 dni od dnia przesłania zawiadomienia o wyborze oferty najkorzystniejszej oferty, jeżeli zawiadomienie to zostało przesłane przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, albo 10 dni, jeżeli zostało przesłane w inny sposób.
- 21.4 Zamawiający może zawrzeć umowę w sprawie zamówienia publicznego przed upływem terminu, o którym mowa w pkt. 21.3, jeżeli w postępowaniu o udzielenie zamówienia złożono tylko jedną ofertę.
- 21.5 Jeżeli zostanie wybrana oferta Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, zamawiający będzie żądał przed zawarciem umowy w sprawie zamówienia publicznego kopii umowy regulującej współpracę tych Wykonawców, w której m.in. zostanie określony pełnomocnik uprawniony do kontaktów z Zamawiającym oraz do wystawiania dokumentów związanych z płatnościami, przy czym termin, na jaki została zawarta umowa, nie może być krótszy niż termin realizacji zamówienia.
- 21.6 Niedopełnienie powyższych formalności przez wybranego wykonawcę będzie potraktowane przez zamawiającego jako niemożność zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego z przyczyn leżących po stronie wykonawcy.

.22. Pouczenie o środkach ochrony prawnej.

- 22.1. Środki ochrony prawnej przysługują Wykonawcy, jeżeli ma lub miał interes w uzyskaniu zamówienia oraz poniósł lub może ponieść szkodę w wyniku naruszenia przez Zamawiającego przepisów ustawy Pzp
- 22.2. Odwołanie przysługuje na:
 - 1) niezgodną z przepisami ustawy czynność Zamawiającego, podjętą w postępowaniu o udzielenie zamówienia, w tym na projektowane postanowienie umowy;
 - 2) zaniechanie czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia, do której Zamawiający był obowiązany na podstawie ustawy. Odwołanie wnosi się do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej w formie pisemnej albo w formie elektronicznej albo w postaci elektronicznej opatrzonej podpisem zaufanym.
- 22.3 Odwołanie wnosi się do Prezesa Izby.
- 22.3 Pisma w postępowaniu odwoławczym wnosi się w formie pisemnej albo w formie elektronicznej albo w postaci elektronicznej, z tym że odwołanie i przystąpienie do postępowania odwoławczego, wniesione w postaci elektronicznej, wymagają opatrzenia podpisem zaufanym.
- 22.4 Odwołujący przekazuje Zamawiającemu odwołanie wniesione w formie elektronicznej albo postaci elektronicznej albo kopię tego odwołania, jeżeli zostało ono wniesione w formie pisemnej, przed upływem terminu do wniesienia odwołania w taki sposób, aby mógł on zapoznać się z jego treścią przed upływem tego terminu.
- 22.5 Odwołanie wnosi się w terminie 5 dni od dnia przekazania informacji o czynności Zamawiającego stanowiącej podstawę jego wniesienia, jeżeli informacja została przekazana przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
- 22.6 Odwołanie wobec treści ogłoszenia wszczynającego postępowanie o udzielenie zamówienia lub wobec treści dokumentów zamówienia wnosi się w terminie 5 dni od dnia zamieszczenia ogłoszenia w Biuletynie Zamówień Publicznych lub dokumentów zamówienia na stronie internetowej.
- 22.7 Odwołanie w przypadkach innych niż określone powyżej w pkt. 8 i 9 wnosi się w terminie 5 dni od dnia, w którym powzięto lub przy zachowaniu należytej staranności można było powziąć wiadomość o okolicznościach stanowiących podstawę jego wniesienia.
- 22.8 Jeżeli Zamawiający nie przesłał Wykonawcy zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty odwołanie wnosi się nie później niż w terminie 15 dni od dnia zamieszczenia w Biuletynie Zamówień Publicznych ogłoszenia o wyniku postępowania.
- 22.9 Odwołanie wnosi się w terminie miesiąca od dnia zawarcia umowy, jeżeli Zamawiający nie zamieścił w Biuletynie Zamówień Publicznych ogłoszenia o wyniku postępowania
- 22.10 Na orzeczenie Krajowej Izby Odwoławczej oraz postanowienie Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej, o którym mowa w art. 519 ust. 1 ustawy Pzp, stronom oraz uczestnikom postępowania odwoławczego przysługuje skarga do sądu.
- 22.11 Skargę wnosi się do Sądu Okręgowego w Warszawie za pośrednictwem Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej.
- 22.12 Szczegółowe informacje dotyczące środków ochrony prawnej określone są w Dziale IX „Środki ochrony prawnej” ustawy Pzp.



23. Informacje dotyczące umowy w sprawie niniejszego zamówienia

Projektowane postanowienia umowy stanowią Rozdział IV SWZ.

24. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy:

Zabezpieczenie należytego wykonania umowy nie jest wymagane.

25. Informacja o ochronie danych osobowych w zakresie wypełnienia obowiązków informacyjnych przewidzianych w art. 13 lub art. 14 RODO.

1. Zamawiający informuje, że Administratorem danych osobowych Wykonawcy jest Burmistrz Przasnysza, adres siedziby: ul. Jana Kilińskiego 2, 06-300 Przasnysz, tel. 29 756 49 00, e-mail: miasto@przasnysz.um.gov.pl
2. W sprawach związanych z przetwarzaniem danych osobowych, można kontaktować się z Inspektorem Ochrony Danych, za pośrednictwem adresu e-mail: oc@przasnysz.um.gov.pl.
3. Podstawę prawną przetwarzania danych osobowych stanowi ustawa Prawo zamówień publicznych.
4. Dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu:
 - udzielenia zamówienia publicznego – zgodnie z przepisami ustawy prawo zamówień publicznych - na usługi,
 - realizacji umowy o wykonanie zawartej w wyniku udzielenia zamówienia publicznego,
 - archiwizacji.
5. Dane osobowe będą ujawniane wykonawcom oraz wszystkim zainteresowanym, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 18 i art. 74 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320)
6. Dane osób uprawnionych będą przechowywane przez okres 4 lat od zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego lub przez czas trwania umowy, jeżeli okres na jaki umowa została zawarta przekracza 4 lata.
7. Osobie, której dane dotyczą przysługuje prawo dostępu do danych a także, na warunkach określonych w przepisach 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, prawo sprostowania danych, ich usunięcia oraz ograniczenia przetwarzania. Osobie, której dane dotyczą przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego. 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 z postępowania oraz jego załączników. 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
8. Podanie danych jest dobrowolne, jednakże ich niepodanie może uniemożliwić Zamawiającemu dokonanie oceny spełniania warunków udziału w postępowaniu oraz zdolności wykonawcy do należytego wykonania zamówienia, co skutkować może wykluczeniem wykonawcy z postępowania lub odrzuceniem jego oferty.