



**URZĄD MIEJSKI
w PIASTOWIE**

05-820 PIASTÓW ul. 11 Listopada 2

Postępowanie znak: ZP.271.6.2026

SPECYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

**POSTĘPOWANIE PROWADZONE
W TRYBIE PODSTAWOWYM
BEZ MOŻLIWOŚCI PRZEPROWADZENIA NEGOCJACJI
O WARTOŚCI SZACUNKOWEJ PONIŻEJ PROGÓW UNIJNYCH**

na podstawie ustawy z dnia 11 września 2019 roku – Prawo zamówień publicznych
(Dz. U. z 2024 roku, poz. 1320 t.j. ze zmianami)

pn.

**Administrowanie budynkami pozostającymi w posiadaniu
Gminy Miejskiej Piastów oraz lokalami mieszkalnymi
stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Piastów.**

Zatwierdził:

*Barbara Dudzik-Szelągomska
Zastępca Burmistrza Miasta Piastowa*

Piastów, luty 2026 roku



1.1 NAZWA I ADRES ZAMAWIAJĄCEGO

Nazwa: **GMINA MIASTO PIASTÓW**
ul. 11 Listopada 2, 05-820 Piastów
reprezentowana przez: **Burmistrza Miasta Piastowa**
REGON: 013269350; **NIP GMINY:** 534 22 83 759
tel. 22 770 52 66;
e-mail: zamowieniapubliczne@piastow.pl
www.piastow.pl

Adres strony internetowej prowadzonego postępowania:

- [Strona internetowa prowadzonego postępowania na której będą zamieszczane zmiany i wyjaśnienia treści SWZ oraz inne dokumenty zamówienia bezpośrednio związane z postępowaniem \(link bezpośrednio prowadzący do widoku postępowania na Platformie e-Zamówienia\):](https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-a03f6818-c195-4c2e-bcb8-d31928715fa4)

<https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-a03f6818-c195-4c2e-bcb8-d31928715fa4>

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

[ocds-148610-a03f6818-c195-4c2e-bcb8-d31928715fa4](https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-a03f6818-c195-4c2e-bcb8-d31928715fa4)

- Postępowanie prowadzone jest na Platformie e-zamówienia, zwanej dalej Platformą, pod adresem <https://ezamowienia.gov.pl> Wymagania techniczne i organizacyjne wysyłania i odbierania dokumentów elektronicznych, elektronicznych kopii dokumentów i oświadczeń oraz informacji przekazywanych przy ich użyciu opisane zostały w Instrukcji korzystania z platformy e-zamówienia: <https://ezamowienia.gov.pl>
- Szczegółowe informacje dotyczące korzystania z Modułu Ofert i Wniosków oraz nadawania uprawnień w tym zakresie dostępne są w Komponentie Edukacyjnym na Platformie w Instrukcji użytkownika.

1.2 TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA

- 1) Postępowanie prowadzone jest w **trybie podstawowym** o jakim stanowi art. 275 pkt. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych oraz niniejszej Specyfikacji Warunków Zamówienia, zwaną dalej SWZ;
- 2) Zamawiający **nie przewiduje** wyboru najkorzystniejszej oferty z możliwością prowadzenia **negocjacji**;
- 3) Zamawiający **nie dokonuje** zastrzeżenia obowiązku osobistego wykonania przez Wykonawcę kluczowych części zamówienia, zgodnie z art. 60 i art. 121 ustawy Pzp;
- 4) Zamawiający **nie przewiduje** przeprowadzenia aukcji elektronicznej, o której mowa w art. 227 ustawy Pzp;
- 5) Zamawiający **nie przewiduje** złożenia oferty w postaci katalogów elektronicznych;
- 6) Zamawiający **nie prowadzi** postępowania w celu zawarcia umowy ramowej;



- 7) Zamawiający **nie dokonuje** podziału zamówienia na części. Tym samym Zamawiający **nie dopuszcza** możliwości składania ofert częściowych. Zamawiający nie dokonuje podziału zamówienia na części z uwagi na jednorodny charakter usługi, podział zamówienia wymagalby skoordynowania działań różnych Wykonawców realizujących poszczególne części zamówienia, co mogłoby poważnie zagrozić właściwemu i terminowemu wykonaniu zamówienia oraz egzekwowaniu praw wynikających z udzielonej gwarancji - brak uzasadnienia dla podziału zamówienia na części. Zamówienie stanowi spójną technicznie i technologicznie całość, objęte jest jedną dokumentacją;
- 8) Zamawiający **nie dopuszcza** możliwości składania ofert wariantowych;
- 9) Zamawiający **nie przewiduje** udzielania zaliczek na poczet wykonania zamówienia;
- 10) Zamawiający **nie przewiduje** zwrotu kosztów udziału w postępowaniu;
- 11) Zamawiający **nie przewiduje** rozliczeń w walutach obcych;
- 12) Zamawiający **nie zastrzega** możliwości ubiegania się o udzielenie zamówienia wyłącznie przez Wykonawców, o których mowa w art. 94 Pzp. mających status zakładu pracy chronionej, spółdzielni socjalnych oraz innych Wykonawców, których głównym celem działalności ich wyodrębnionych organizacyjnie jednostek jest społeczna i zawodowa integracja osób społecznie marginalizowanych;
- 13) Zgodnie z art. 95 Pzp, Zamawiający **wymaga zatrudnienia** przez Wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie stosunku pracy osób wykonujących wskazane przez Zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art.22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 roku – Kodeks pracy.
- Wymagania zatrudnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie stosunku pracy dotyczą osób wykonujących bezpośrednio usługi tj. pracownicy fizyczni oraz pracownicy niższego szczebla technicznego odpowiedzialni za organizację i realizowanie usług. Sposób weryfikacji zatrudnienia, a także uprawnienia Zamawiającego w zakresie kontroli spełnienia przez Wykonawcę wymagań związanych z zatrudnieniem oraz sankcje z tytułu niespełnienia tych wymagań zostały wskazane we wzorze umowy, stanowiącym załącznik do SWZ. Powyższe wymagania mogą określać w szczególności: sposób dokumentowania zatrudnienia osób, o których mowa w art. 95 ust. 1 ustawy Pzp, uprawnienia Zamawiającego w zakresie kontroli spełnienia przez Wykonawcę wymagań związanych z zatrudnieniem tych osób oraz sankcje z tytułu niespełnienia tych wymagań, rodzaj czynności związanych z realizacją zamówienia, których dotyczą wymagania zatrudnienia na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę lub podwykonawcę osób wykonujących czynności w trakcie realizacji zamówienia;
- 14) Zamawiający **nie określa** dodatkowych wymagań związanych z zatrudnieniem osób, o których mowa w art. 96 ust.2 pkt 2 Pzp;

UWAGA! Wskazane jest aby Wykonawca dokonał wizji lokalnej w terenie, celem sprawdzenia warunków związanych z wykonaniem prac będących przedmiotem zamówienia, a także uzyskania wszelkich dodatkowych informacji koniecznych do wyceny prac. Koszt wizji lokalnej ponosi Wykonawca. Odbycie wizji lokalnej oraz sprawdzenie dokumentów niezbędnych do realizacji zamówienia dostępnych na miejscu u Zamawiającego nie jest warunkiem koniecznym do złożenia oferty. W niniejszym postępowaniu powyższe nie stanowi przesłanki do odrzucenia oferty Wykonawcy, o której mowa w art. 226 ust. 1 pkt. 18 ustawy Pzp.



- 16) Zamawiający unieważni postępowanie o udzielenie zamówienia, jeżeli zaistnieje jedna z przesłanek wskazanych w art. 255 ustawy Pzp. Zamawiający przewiduje możliwości unieważnienia postępowania, jeżeli środki publiczne, które zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie całości lub części zamówienia, nie zostaną mu przyznane.

1.3. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA SWZ

- Ustawa z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (*Dz. U. z 2024 r., poz. 1320 t.j., z późn. zm.*);
- Rozporządzenie 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. 2020 r., poz. 2452*);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności, minimalnych wymagań dla rejestrów publicznych i wymiany informacji w postaci elektronicznej oraz minimalnych wymagań dla systemów teleinformatycznych (*Dz. U. z 2017 r. poz. 2247*);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 03 sierpnia 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie podmiotowych środków dowodowych oraz innych dokumentów lub oświadczeń, jakich może żądać Zamawiający od Wykonawcy (*Dz. U. z 2023 r., poz. 1824*);
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie protokołu postępowania oraz dokumentacji postępowania o udzielenie zamówienia publicznego (*Dz. U. z 2020 r., poz. 2434*);
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny.

2. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

Przedmiotem zamówienia jest **Administrowanie budynkami pozostającymi w posiadaniu Gminy Miejskiej Piastów oraz lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Piastów.**

1. Zamawiający zamierza oddać w administrowanie w zakresie nie przekraczającym zwykłego zarządu:
 - 1) Budynki pozostające w posiadaniu Gminy Miejskiej Piastów (w tym: lokale użytkowe)
 - 2) Lokale mieszkalne stanowiące własność Gminy Miejskiej Piastów we wspólnotach mieszkaniowych stanowiące własność Gminy Miejskiej Piastów we wspólnotach mieszkaniowych

Wykazy nieruchomości przedstawiono w **załączniku nr 10 do SWZ.**

2. Do obowiązków Wykonawcy należeć będzie w szczególności:
 - a. utrzymanie nieruchomości, w tym: dokonywanie przeglądów budynków, ocena stanu technicznego, prowadzenie książki obiektu budowlanego dla administrowanych nieruchomości i zamieszczanie w niej wszystkich wymaganych przepisami zapisów i protokołów; utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń



- służących do wspólnego użytku, terenów nieruchomości, terenów zieleni oraz właściwego przygotowania i utrzymania nieruchomości w okresie zimowym; utrzymanie porządku, itp.; natychmiastowe usuwanie awarii związanych z eksploatacją budynków i lokali oraz urządzeń z nim związanych,
- b. wykorzystywanie nieruchomości, w tym: zorganizowanie na terenie Gminy punktu obsługi najemców oraz przyjmowanie interesantów przez 5 dni w tygodniu w godz. od 7:00 do 15:00.

Warunki realizacji zamówienia oraz zakres usług zawarte zostały we Wzorze Umowy, dokumentacji zamówienia oraz w Opisie Przedmiotu Zamówienia (OPZ – załącznik 3a do SWZ). OPZ stanowi załącznik nr 1 do Wzoru Umowy (załącznik nr 3 do SWZ).

OZNACZENIE WG WSPÓLNEGO SŁOWNIKA ZAMÓWIEŃ (CPV) :

Główny przedmiot: 703300003 – Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy.

3. ZAMÓWIENIA O KTÓRYCH MOWA W ART. 214 UST. 1 PKT. 7 USTAWY

Zamawiający **przewiduje udzielenie zamówień**, o których mowa w art. 214 ust. 1 pkt 7 ustawy Pzp tzn. polegających na powtórzeniu podobnych usług, które stanowić będą nie więcej niż **17% wartości zamówienia podstawowego**.

Ww. wycena zostanie wykonana każdorazowo przez Wykonawcę i przedłożona Zamawiającemu do akceptacji i ewentualnej korekty. Strony umowy mogą również określić inny sposób dokonania wyceny ww. usług. W przypadku udzielenia przez Zamawiającego ww. zamówień podpisana zostanie odrębna umowa określająca warunki udzielania zamówień w tym także czas realizacji zamówienia.

4. INFORMACJA O PODWYKONAWCACH

- 1) Zgodnie z art. 462 ust.1 ustawy Pzp Wykonawca **może** powierzyć wykonanie części zamówienia podwykonawcom.
- 2) Zamawiający **nie zastrzega obowiązku osobistego wykonania przez Wykonawcę kluczowych części zamówienia**.
- 3) Na podstawie art. 462 ust. 2 i 3 ustawy Pzp. Zamawiający może żądać wskazania przez Wykonawcę w ofercie, części zamówienia, których wykonanie zamierza powierzyć podwykonawcom oraz podania nazw ewentualnych podwykonawców (jeżeli są już znani). Wskazanie niniejszego nastąpi w formularzu ofertowym, *stanowiącym załącznik nr 1 do SWZ*.
- 4) Wykonawca ponosi wobec Zamawiającego pełną odpowiedzialność za prace, które wykonuje przy pomocy podwykonawców. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za właściwe i terminowe wykonanie całego przedmiotu umowy, w tym także odpowiedzialność za jakość, terminowość oraz bezpieczeństwo realizowanych zobowiązań wynikających z umów o podwykonawstwo.
- 5) Jeżeli zmiana albo rezygnacja z podwykonawcy dotyczy podmiotu, na którego zasoby Wykonawca powoływał się, na zasadach określonych w art. 118 ust. 1 ustawy Pzp., w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu, Wykonawca jest obowiązany wykazać Zamawiającemu, że proponowany inny podwykonawca lub Wykonawca samodzielnie spełnia je



w stopniu nie mniejszym niż podwykonawca, na którego zasoby Wykonawca powoływał się w trakcie postępowania o udzielenie zamówienia.

6) Powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcom nie zwalnia Wykonawcy z odpowiedzialności za należyte wykonanie zamówienia.

7) Wymagania i sposób postępowania w przypadku powierzenia wykonania części zamówienia podwykonawcom zawarte zostały we Wzorze Umowy - *stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej SWZ*.

5. TERMIN WYKONANIA ZAMÓWIENIA

Termin wykonania zamówienia: **12 miesięcy od dnia zawarcia umowy.**

6. INFORMACJE O ŚRODKACH KOMUNIKACJI ELEKTRONICZNEJ, PRZY UŻYCIU KTÓRYCH ZAMAWIAJĄCY BĘDZIE KOMUNIKOWAŁ SIĘ Z WYKONAWCAMI ORAZ WYMAGANIA TECHNICZNE I ORGANIZACYJNE DOTYCZĄCE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ.

1. W postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego komunikacja między Zamawiającym a Wykonawcami odbywa się przy użyciu **Platformy e-Zamówienia**, która jest dostępna pod adresem: <https://ezamowienia.gov.pl>.
2. Korzystanie z Platformy e-Zamówienia jest bezpłatne.
3. Udział Wykonawcy w postępowaniu, w tym złożenie oferty, wymaga posiadania przez Wykonawcę:
 - kwalifikowanego podpisu elektronicznego, wystawionego przez dostawcę kwalifikowanej usługi zaufania, o którym mowa w ustawie 5 września 2016 r. o usługach zaufania oraz identyfikacji elektronicznej (Dz. U. z 2021 r. poz. 1797) lub;
 - podpisu (profilu) zaufanego, o którym mowa w ustawie z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2070) lub;
 - podpisu osobistego (e-dowodu), o którym mowa w ustawie z dnia 6 sierpnia 2010 r. o dowodach osobistych (Dz. U. z 2021 r. poz. 816, 1000, 1978).
4. Wykonawca zamierzający wziąć udział w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego musi posiadać konto podmiotu „Wykonawca” na Platformie e-Zamówienia. Szczegółowe informacje na temat zakładania kont podmiotów oraz zasady i warunki korzystania z Platformy e-Zamówienia określa *Regulamin Platformy e-Zamówienia*, dostępny na stronie internetowej <https://ezamowienia.gov.pl> oraz informacje zamieszczone w zakładce „Centrum Pomocy”.
5. Przeglądanie i pobieranie publicznej treści dokumentacji postępowania nie wymaga posiadania konta na Platformie e-Zamówienia ani logowania.
6. Sposób sporządzenia dokumentów elektronicznych lub dokumentów elektronicznych będących kopią elektroniczną treści zapisanej w postaci papierowej (cyfrowe odwzorowania) musi być zgodny z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów w sprawie wymagań dla dokumentów elektronicznych.
7. Dokumenty elektroniczne, o których mowa w § 2 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie wymagań dla dokumentów elektronicznych, sporządza się w postaci elektronicznej, w formatach danych określonych w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności, z uwzględnieniem rodzaju przekazywanych danych i przekazuje się jako załączniki. W przypadku formatów, o



których mowa w art. 66 ust. 1 ustawy Pzp, ww. regulacje nie będą miały bezpośrednio zastosowania.

8. Informacje, oświadczenia lub dokumenty, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie wymagań dla dokumentów elektronicznych, przekazywane w postępowaniu sporządza się w postaci elektronicznej: w formatach danych określonych w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności (i przekazuje się jako załącznik), lub jako tekst wpisany bezpośrednio do wiadomości przekazywanej przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (np. w treści wiadomości e-mail lub w treści „Formularza do komunikacji”).
9. Jeżeli dokumenty elektroniczne, przekazywane przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zawierają **informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa** w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (*Dz. U. z 2022 r., poz. 1233*) Wykonawca, 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”.
10. **Komunikacja w postępowaniu, z wyłączeniem składania ofert/wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu**, odbywa się drogą elektroniczną za pośrednictwem formularzy do komunikacji dostępnych w zakładce „Formularze” („Formularze do komunikacji”). Za pośrednictwem „Formularzy do komunikacji” odbywa się w szczególności przekazywanie wezwań i zawiadomień, zadawanie pytań i udzielanie odpowiedzi. Formularze do komunikacji umożliwiają również dołączenie załącznika do przesyłanej wiadomości (przycisk „Dodaj załącznik”).

W przypadku załączników, które są zgodnie 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 opatrzone, zgodnie z wyborem Wykonawcy/Wykonawcy wspólnie ubiegającego się o udzielenie zamówienia/podmiotu udostępniającego zasoby, podpisem zewnętrznym lub wewnętrznym. W zależności od rodzaju podpisu i jego typu (zewnętrzny, wewnętrzny) dodaje się do przesyłanej wiadomości uprzednio podpisane dokumenty wraz z wygenerowanym plikiem podpisu (typ zewnętrzny) lub dokument wraz z wygenerowanym plikiem podpisu (typ zewnętrzny) lub dokument z wszytym podpisem (typ wewnętrzny).

11. Możliwość korzystania w postępowaniu z „Formularzy do komunikacji” w pełnym zakresie wymaga posiadania konta „Wykonawcy” na Platformie e-Zamówienia oraz zalogowania się na Platformie e-Zamówienia. Do korzystania z „Formularza do komunikacji” służących do zadawania pytań dotyczących treści dokumentów zamówienia wystarczające jest posiadanie tzw. konta uproszczonego na Platformie e-Zamówienia.
12. Wszystkie wysłane i odebrane w postępowaniu przez Wykonawcę wiadomości widoczne są po zalogowaniu w podglądzie postępowania w zakładce „Komunikacja”.
13. Maksymalny rozmiar plików przesyłanych za pośrednictwem „Formularzy do komunikacji” wynosi 150 MB (wielkość ta dotyczy plików przesyłanych jako załączniki do jednego formularza).
14. Minimalne wymagania techniczne dotyczące sprzętu używanego w celu korzystania z usług Platformy e-Zamówienia oraz informacje dotyczące specyfikacji połączenia określa *Regulamin Platformy e-Zamówienia*.
15. W przypadku problemów technicznych i awarii związanych z funkcjonowaniem Platformy e-Zamówienia użytkownicy mogą skorzystać ze wsparcia technicznego dostępnego pod numerem telefonu **22 458 77 99** lub drogą elektroniczną poprzez



formularz udostępniony na stronie internetowej <https://ezamowienia.gov.pl> w zakładce „Zgłoś problem”.

16. W szczególnie uzasadnionych przypadkach uniemożliwiających komunikację Wykonawcy i Zamawiającego za pośrednictwem Platformy e-Zamówienia, Zamawiający dopuszcza komunikację za pomocą poczty elektronicznej na adres: zamowieniapubliczne@piastow.pl (nie dotyczy składania ofert/wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu).
17. Zamawiający nie przewiduje sposobu komunikowania się z Wykonawcami w inny sposób niż przy użyciu środków komunikacji elektronicznej wskazanych w SWZ.
18. Każdy Wykonawca ma prawo zwrócić się do Zamawiającego drogą elektroniczną z wnioskiem o wyjaśnienie treści SWZ. Wniosek o wyjaśnienie treści SWZ musi wpłynąć do Zamawiającego nie później niż na 4 dni przed upływem terminu składania ofert. Jeżeli wniosek o wyjaśnienie treści specyfikacji warunków zamówienia wpłynie po upływie terminu, o którym mowa powyżej Zamawiający nie ma obowiązku udzielania wyjaśnień oraz obowiązku przedłużania terminu składania ofert. Ewentualne przedłużenie terminu składania ofert nie wpływa na bieg terminu składania wniosku o wyjaśnienie treści SWZ.

Informacje o sposobie komunikowania się Zamawiającego z Wykonawcami w inny sposób niż przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w przypadku zaistnienia jednej z sytuacji określonych w art. 65 ust. 1, art. 66 i art. 69 Pzp.

1. Zamawiający nie przewiduje odstąpienia od wymagania użycia środków komunikacji elektronicznej w okolicznościach, o których mowa w art. 65 ust. 1 Pzp.
2. Zamawiający nie wymaga użycia narzędzi, urządzeń lub formatów plików, które nie są ogólnie dostępne, o których mowa w art. 66 Pzp.
3. Zamawiający nie wymaga sporządzenia i przedstawienia ofert przy użyciu narzędzi elektronicznego modelowania danych budowlanych lub innych podobnych narzędzi, które nie są ogólnie dostępne.

7. OSOBY UPRAWNIONE DO KONTAKTÓW ORAZ WYJAŚNIENIA DO SWZ

1) Osobami uprawnionymi do kontaktowania się z Wykonawcami w zakresie zamówienia są:

W zakresie merytorycznym – **Ireneusz Bieńkowski, Lucyna Korpusik**

W zakresie procedury przetargowej – **Michał Nasierowski.**

Godziny pracy Urzędu:

- poniedziałek od 9.00 do 18.00;
- wtorek - czwartek od 8.00 do 16.00;
- piątek od 8.00 do 15.00.

2) Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego z wnioskiem o wyjaśnienie treści SWZ. Zamawiający jest obowiązany udzielić wyjaśnień niezwłocznie, jednak nie później niż na 2 dni przed upływem terminu składania odpowiednio ofert, pod warunkiem że wniosek o wyjaśnienie treści SWZ wpłynął do Zamawiającego na **Platformie e-Zamówienia** nie później niż na 4 dni przed upływem terminu składania odpowiednio ofert.



- 3) Zaleca się, aby wnioski o wyjaśnienie treści SWZ były przekazywane w wersji edytowalnej.
- 4) Treść pytań wraz z wyjaśnieniami Zamawiający udostępni na Platformie e-Zamówienia, bez ujawniania źródła zapytania.
- 5) W szczególnie uzasadnionych przypadkach uniemożliwiających komunikację Wykonawcy i Zamawiającego za pośrednictwem Platformy e-Zamówienia, Zamawiający dopuszcza komunikację za pomocą poczty elektronicznej na adres: zamowieniapubliczne@piastow.pl (nie dotyczy składania ofert/wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu). Skorzystanie z tego adresu w sytuacji gdy Platforma działa poprawnie spowoduje zignorowanie przesłanej wiadomości.
- 6) W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może przed upływem terminu składania ofert zmienić treść SWZ. Dokonaną zmianę treści SWZ Zamawiający udostępni na **Platformie e-Zamówienia**.
- 7) Zamawiający informuje Wykonawców o przedłużonym terminie składania ofert przez zamieszczenie informacji na stronie internetowej prowadzonego postępowania, na której została udostępniona SWZ. Informację o przedłużonym terminie składania ofert Zamawiający zamieszcza w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 90 ust. 1 ustawy Pzp.

8. OPIS SPOSOBU PRZYGOTOWANIA I SKŁADANIA OFERTY

1. **Ofertę, w tym oświadczenie, o którym w art. 125 ust. 1, składa się pod rygorem nieważności:**
 - **w formie elektronicznej (podpisanej kwalifikowanym podpisem elektronicznym) lub;**
 - **w postaci elektronicznej opatrzonej podpisem (profilem) zaufanym lub podpisem osobistym (e-dowodem).**
2. Oferta powinna być sporządzona w języku polskim. Każdy dokument składający się na ofertę powinien spełniać łącznie następujące wymagania:
 - być utrwalony w sposób umożliwiający ich wielokrotne odczytanie, zapisanie i powielenie, a także przekazanie przy użyciu środków komunikacji elektronicznej lub na informatycznym nośniku danych;
 - umożliwiać prezentację treści w postaci elektronicznej, w szczególności przez wyświetlenie tej treści na monitorze ekranowym;
 - umożliwiać prezentację treści w postaci papierowej, w szczególności za pomocą wydruku;
 - zawierać dane w układzie niepozostawiającym wątpliwości co do treści i kontekstu zapisanych informacji.
 - **Zamawiający nie posługuje się interaktywnym formularzem oferty przewidzianym przez Platformę e- Zamówienia.**

Ofertę należy złożyć na formularzu oferty stanowiącym załącznik nr 1 do SWZ.
3. Zalogowany Wykonawca używając przycisku „Wypełnij” widocznego pod „Formularzem ofertowym” zobowiązany jest do zweryfikowania poprawności danych automatycznie pobranych przez system z jego konta i uzupełnienia pozostałych informacji dotyczących wykonawcy/wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia.



4. Następnie Wykonawca powinien pobrać „Formularz ofertowy”, zapisać go na dysku komputera użytkownika, uzupełnić pozostałymi danymi wymaganymi przez Zamawiającego i ponownie zapisać na dysku komputera użytkownika oraz podpisać odpowiednim rodzajem podpisu elektronicznego, zgodnie z pkt 7.

UWAGA!!! Nie należy zmieniać nazwy pliku nadanej przez Platformę e-Zamówienia. Zapisany „Formularz ofertowy” należy zawsze otwierać w programie Adobe Acrobat Reader DC.

5. Ofertę należy złożyć 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.
6. Wykonawca dodaje wybrany z dysku i uprzednio podpisany „Formularz oferty” w pierwszym polu („Wypełniony formularz ofert”). W kolejnym polu („Załączniki i inne dokumenty przedstawione w ofercie przez Wykonawcę”) Wykonawca dodaje pozostałe pliki stanowiące ofertę lub składane wraz z ofertą.
7. Jeżeli wraz z ofertą składane są dokumenty zawierające tajemnicę przedsiębiorstwa Wykonawca, 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”.
8. **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 zgodnie 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 pikiem 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.

9. 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”.

10. Oferta może być złożona tylko do upływu terminu składania ofert.
11. Maksymalny łączny rozmiar plików stanowiących ofertę lub składanych wraz z ofertą to 250 MB.
12. Oferta wraz załącznikami winna być podpisana przez osobę/y upoważnioną/e do reprezentowania Wykonawcy i składania oświadczeń woli i wiedzy w imieniu Wykonawcy. W przypadku, gdy Wykonawcę reprezentuje pełnomocnik, do oferty należy dołączyć pełnomocnictwo określające zakres uprawnień do reprezentowania Wykonawcy. Pełnomocnictwo musi zostać udzielone przez osoby uprawnione do reprezentowania Wykonawcy.
13. W przypadku składania oferty przez Wykonawców występujących wspólnie w formularzu ofertowym należy wymienić dane wszystkich Wykonawców występujących wspólnie ze wskazaniem Pełnomocnika do ich reprezentowania i załączeniem pełnomocnictwa.
14. Pełnomocnictwo do złożenia oferty musi być złożone w oryginale w takiej samej formie, jak składana oferta (t.j. w formie elektronicznej lub postaci elektronicznej opatrzonej 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 (*Dz. U. z 2020 r. poz. 1192, 2320, z 2021 r. poz. 1177*), 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 pełnomocnika.
15. W przypadku nieprawidłowego złożenia oferty, Zamawiający nie bierze odpowiedzialności za złe skierowanie przesyłki lub jej przedterminowe otwarcie. Oferta taka nie weźmie udziału w postępowaniu.
16. Wykonawca może przed upływem terminu składania ofert wycofać ofertę. Wykonawca wycofuje ofertę w zakładce „Oferty/wnioski” używając przycisku „Wycofaj ofertę”.

9. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

- 1) **O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO MOGĄ UBIEGAĆ SIĘ WYKONAWCY, KTÓRZY:**
 - 1.1) **nie podlegają wykluczeniu z postępowania** o udzielenie zamówienia publicznego (*na podstawie zapisów w pkt. 10 SWZ, dotyczących podstaw wykluczenia*);
 - 1.2) **spełniają warunki określone w art. 112 ust. 2 pkt. 1-4** ustawy Pzp dotyczące:
 - **zdolności do występowania w obrocie gospodarczym - ZAMAWIAJĄCY NIE STAWIA WARUNKU W TYM ZAKRESIE;**



- **uprawnień do prowadzenia określonej działalności gospodarczej lub zawodowej-ZAMAWIAJĄCY NIE STAWIA WARUNKU W TYM ZAKRESIE;**
 - sytuacji ekonomicznej lub finansowej – Wykonawca spełni warunek jeżeli wykaże, że posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z przedmiotem zamówienia na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 80 000,00 zł.
 - zdolności technicznej lub zawodowej – Wykonawca spełni warunek jeżeli wykaże że:
 - w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy w tym okresie wykonał lub wykonuje co najmniej dwie usługi (przez jedną usługę Zamawiający rozumie sumę usług wykonanych/wykonywanych w ramach jednej umowy) polegające na zarządzaniu nieruchomościami, o wartości co najmniej 80 000,00 zł każda (zarządzanie nieruchomościami należy definiować zgodnie z art. 184b. Ustawy z dn. 21 sierpnia 1997r. O gospodarce nieruchomościami tj. Dz.U. z 2024r. Poz 1145 ze zm.);
 - w zakresie potencjału kadrowego, Wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaże, że będzie dysponował co najmniej 1 osobą posiadającą minimum 5 letnie doświadczenie zawodowe w administrowaniu nieruchomościami w zakresie zarządzania nieruchomościami (zarządzanie nieruchomościami należy definiować zgodnie z art. 184b. Ustawy z dn. 21 sierpnia 1997r. O gospodarce nieruchomościami tj. Dz.U. z 2024r. Poz 1145 ze zm.);

UWAGA!!! Wykonawca nie może sumować wartości kilku usług o mniejszym zakresie i cenie dla wykazania spełniania przedmiotowego warunku w zakresie wymaganej usługi referencyjnej.

UWAGA!!! Wykonawca przedstawi dowody określające czy te usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie. W przypadku wykonawców ubiegających się o zamówienie w ramach konsorcjum ww. doświadczenie musi posiadać jeden z Wykonawców samodzielnie. W przypadku gdy Wykonawca z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – oświadczenie Wykonawcy.

Oceniając zdolność techniczną lub zawodową, Zamawiający **może**, na każdym etapie postępowania, uznać, że Wykonawca nie posiada wymaganych zdolności, jeżeli posiadanie przez Wykonawcę sprzecznych interesów, w szczególności zaangażowanie zasobów technicznych lub zawodowych Wykonawcy w inne przedsięwzięcia gospodarcze Wykonawcy może mieć negatywny wpływ na realizację zamówienia.

10. PODSTAWY WYKLUCZENIA WYKONAWCY Z POSTĘPOWANIA

1) Zamawiający **wyklucza** z postępowania o udzielenie zamówienia **Wykonawcę**, w stosunku do którego zaistnieją przesłanki wymienione w **art. 108 ust. 1** ustawy Pzp.

oraz

określonych w **art. 7 ust. 1 pkt.1-3** ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 roku o **szczególnych**



rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. z 2022 roku, poz. 835).

2) Zamawiający przewiduje dodatkowo możliwość wykluczenia Wykonawcy w sytuacjach określonych w art. 109 ust. 1 pkt. 4, 5, 7 ustawy Pzp. tj. Wykonawcy:

- 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;
- 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;
- który, z przyczyn leżących po jego stronie, w znacznym stopniu lub zakresie nie wykonał lub nienależycie 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.

4) Zamawiający ocenia, czy podjęte przez Wykonawcę czynności, o których mowa w art. 110 ust. 2 ustawy Pzp, są wystarczające do wykazania jego rzetelności, uwzględniając wagę i szczególne okoliczności czynu Wykonawcy. Jeżeli podjęte przez Wykonawcę czynności, o których mowa w art. 110 ust. 2 ustawy Pzp, nie są wystarczające do wykazania jego rzetelności, Zamawiający wyklucza Wykonawcę.

5) Wykluczenie Wykonawcy następuje zgodnie z art. 111 ustawy Pzp.

SAMOOCZYSZCZENIE – w okolicznościach określonych w art. 108 ust. 1 pkt 1, 2, 5 lub art. 109 ust. 1 pkt 2 - 5 i 7 -10 ustawy Pzp, Wykonawca nie podlega wykluczeniu jeżeli udowodni Zamawiającemu, że spełnił **łącznie** następujące przesłanki:

- naprawił lub zobowiązał się do naprawienia szkody wyrządzonej przestępstwem, wykroczeniem lub swoim nieprawidłowym postępowaniem, w tym poprzez zadośćuczynienie pieniężne;
- 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;
- podjął konkretne środki techniczne, organizacyjne i kadrowe, odpowiednie dla zapobiegania dalszym przestępstwom, wykroczeniom lub nieprawidłowemu postępowaniu, w szczególności: zerwał wszelkie powiązania z osobami lub podmiotami odpowiedzialnymi za nieprawidłowe postępowanie Wykonawcy, zreorganizował personel, wdrożył system sprawozdawczości i kontroli, utworzył struktury audytu wewnętrznego do monitorowania przestrzegania przepisów, wewnętrznych regulacji lub standardów, wprowadził wewnętrzne regulacje



dotyczące odpowiedzialności i odszkodowań za nieprzebranie przepisów, wewnętrznych regulacji lub standardów.

Zamawiający ocenia, czy podjęte przez Wykonawcę czynności są wystarczające do wykazania jego rzetelności, uwzględniając wagę i szczególne okoliczności czynu Wykonawcy, a jeżeli uzna, że nie są wystarczające, wyklucza Wykonawcę.

11. OŚWIADCZENIA I DOKUMENTY, JAKIE ZOBOWIĄZANI SĄ DOSTARCZYĆ WYKONAWCY W CELU POTWIERDZENIA SPEŁNIANIE WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ WYKAZANIA BRAKU PODSTAW WYKLUCZENIA (PODMIOTOWE ŚRODKI DOWODOWE)

1) **Do oferty Wykonawcy zobowiązany jest dołączyć aktualne na dzień składania ofert oświadczenie**, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp oraz art. 7 ust. 1 ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego **o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu oraz o braku podstaw do wykluczenia z postępowania w zakresie wskazanym przez Zamawiającego**. Informacje zawarte w oświadczeniu, tymczasowo zastępują wymagane przez Zamawiającego podmiotowe środki dowodowe – **wg załącznika nr 2 do SWZ**.

a) Informacje zawarte w oświadczeniu, o których mowa w pkt. 1 stanowi wstępne potwierdzenie, że Wykonawca nie podlega wykluczeniu oraz spełnia warunki udziału w postępowaniu.

b) W przypadku wspólnego ubiegania się o zamówienie przez Wykonawców oświadczenie o których mowa w pkt. 1 składa każdy z Wykonawców. Oświadczenie to, ma potwierdzać spełnianie warunków udziału w postępowaniu oraz brak podstaw wykluczenia w zakresie, w jakim każdy z Wykonawców wykazuje spełnienie warunków udziału w postępowaniu.

c) W przypadku polegania przez Wykonawcę na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby Wykonawca przedstawia wraz z oświadczeniem o którym mowa w pkt. 1 oświadczenie podmiotu udostępniającego zasoby, potwierdzające brak podstaw wykluczenia tego podmiotu oraz odpowiednio spełnianie warunków udziału w postępowaniu w zakresie w jakim Wykonawca powołuje się a jego zasoby.

Zamawiający nie wymaga złożenia wraz z ofertą przedmiotowych środków dowodowych, o których mowa w Oddziale 5 ustawy Pzp (art. 104; art. 106, art. 107).

2) **Zamawiający przed udzieleniem zamówienia wezwie Wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 5 dni od dnia wezwania, aktualnych na dzień złożenia podmiotowych środków dowodowych.**

Podmiotowe środki dowodowe wymagane od Wykonawcy obejmują:

a) **oświadczenie Wykonawcy o aktualności informacji zawartych w oświadczeniu, o którym mowa** w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, w zakresie podstaw wykluczenia z postępowania wskazanych przez Zamawiającego w 11 pkt. 1 SWZ, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 7 oraz § 3 rozporządzenia 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 roku, poz. 2415) - **wg załącznika nr 9 do SWZ;**

b) **oświadczenie Wykonawcy**, w zakresie art. 108 ust. 1 pkt. 5 ustawy Pzp, **o braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej**, w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2022 roku, poz. 1648), **z innym Wykonawcą**, który złożył odrębną ofertę, ofertę częściową lub wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, albo oświadczenie o przynależności do tej samej grupy kapitałowej wraz z dokumentami lub informacjami potwierdzającymi przygotowanie oferty, oferty częściowej lub wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu niezależnie od innego Wykonawcy należącego do tej samej grupy kapitałowej - **wg załącznika nr 5 do SWZ;**

c) **odpis lub informacja z Krajowego Rejestru Sądowego lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej**, w zakresie art. 109 ust. 1 pkt. 4 ustawy, sporządzony nie wcześniej niż 3 miesiące przed jej złożeniem, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji;

d) **wykaz usług** tj. Wykonawca spełni warunek jeżeli wykaże, że w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy w tym okresie wykonał lub wykonuje **dwie usługi (przez jedną usługę Zamawiający rozumie sumę usług wykonanych/wykonywanych w ramach jednej umowy) polegające na zarządzaniu nieruchomościami, o wartości co najmniej 80 000,00 zł każda (zarządzanie nieruchomościami należy definiować zgodnie z art. 184b. Ustawy z dn. 21 sierpnia 1997r. O gospodarce nieruchomościami tj. Dz.U. z 2024r. Poz 1145 ze zm.)** wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, - **wg załącznika nr 6 do SWZ;**

g) **dowody** określające, czy te usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie.

UWAGA!!! Dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego usługi zostały wykonane, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych są wykonywane, a jeżeli Wykonawca z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów - oświadczenie Wykonawcy; w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych nadal wykonywanych referencje bądź inne dokumenty potwierdzające ich należyte wykonywanie powinny być wystawione w okresie ostatnich 3 miesięcy.

h) **wykaz osób** tj. Wykonawca spełni warunek jeżeli wykaże, że będzie dysponował co najmniej 1 osobą posiadającą minimum 5 letnie doświadczenie zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami (zarządzanie nieruchomościami należy definiować zgodnie z art. 184b. Ustawy z dn. 21 sierpnia 1997r. O gospodarce nieruchomościami tj. Dz.U. z 2024r. Poz 1145 ze zm.) – zgodnie z **Załącznikiem nr 7 do SWZ.**

i) **kopię polisy ubezpieczenia** od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej związanej z przedmiotem zamówienia na sumę ubezpieczenia nie mniejszą niż 80 000,00 zł wraz z dowodem opłacenia składki.

3) Zamawiający zgodnie z art. 274 ust. 4 ustawy Pzp **nie wzywa** do złożenia podmiotowych środków dowodowych, jeżeli może je uzyskać za pomocą bezpłatnych i ogólnodostępnych baz



danych, w szczególności rejestrów publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 17 lutego 2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne, o ile Wykonawca wskazał w oświadczeniu, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, dane umożliwiające dostęp do tych środków.

4) W zakresie nieuregulowanym ustawą Pzp. lub niniejszą SWZ do oświadczeń i dokumentów składanych przez Wykonawcę w postępowaniu zastosowanie mają w szczególności przepisy rozporządzenia 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 oraz 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.

12. POLEGANIE NA ZASOBACH INNYCH PODMIOTÓW

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 nim stosunków prawnych.

2) W odniesieniu do warunków dotyczących wykształcenia, kwalifikacji zawodowych lub doświadczenia, Wykonawcy mogą polegać na zdolnościach podmiotów udostępniających zasoby, jeśli podmioty te wykonują roboty budowlane lub usługi, do realizacji których te zdolności są wymagane.

3) Wykonawca, który polega na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby **składa waz 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 - **wg załącznika nr 4 do SWZ.**

4) Zamawiający oceni, 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 oraz zbada, czy nie zachodzą wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia, które zostały przewidziane względem Wykonawcy.

5) 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 nieudostępnienia tych zasobów, chyba że za nieudostępnienie zasobów podmiot ten nie ponosi winy.

6) Jeżeli zdolności techniczne lub zawodowe, sytuacja ekonomiczna lub finansowa podmiotu



udostępniającego zasoby, o którym mowa powyżej, nie potwierdzają spełnienia 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 lub wykazał, że samodzielnie spełnia warunki udziału w postępowaniu.

UWAGA!!! *Wykonawca nie może, po upływie terminu składania ofert, powoływać się na zdolności lub sytuację podmiotów udostępniających zasoby, jeżeli na etapie składania ofert nie polegał on w danym zakresie na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby.*

7) **Wykonawca, w przypadku polegania na zdolnościach lub sytuacji podmiotów udostępniających zasoby**, przedstawia, wraz z oświadczeniem, o którym mowa w rozdz. 11 ust. 1 SWZ, także **oświadczenie podmiotu udostępniającego zasoby**, potwierdzające brak podstaw wykluczenia tego podmiotu oraz odpowiednio spełnianie warunków udziału w postępowaniu, w zakresie, w jakim Wykonawca powołuje się na jego zasoby.

13. INFORMACJA DLA WYKONAWCÓW WSPÓLNIE UBIEGAJĄCYCH SIĘ O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA (KONSORCJA, SPÓŁKI CYWILNE)

1) Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie zamówienia. W takim przypadku Wykonawcy ustanawiają pełnomocnika do reprezentowania ich w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego. **Pełnomocnictwo winno być załączone do oferty.**

Spółka cywilna dołącza ww. pełnomocnictwo lub dokument, z którego wynika ww. pełnomocnictwo: poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię umowy spółki cywilnej lub uchwałę.

Konsorcjum dołącza ww. pełnomocnictwo lub poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię umowy regulującej współpracę konsorcjum, z której wynika pełnomocnictwo.

2) W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, **oświadczenia**, o których mowa w rozdz. 11 ust. 1 SWZ, **składa każdy z Wykonawców**. Oświadczenia te potwierdzają brak podstaw wykluczenia oraz spełnienie warunków udziału w zakresie, w jakim każdy z Wykonawców wykazuje spełnienie warunków udziału w postępowaniu.

3) **Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia dołączają do oferty oświadczenie, z którego wynika, które usługi wykonają poszczególni Wykonawcy - wg załącznika nr 8 do SWZ.**

4) Zgodnie z art. 445 ust. 1 ustawy Pzp Wykonawcy wspólnie ubiegających się o realizację zamówienia ponoszą solidarną odpowiedzialność za wykonanie umowy i wniesienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy.



14. WYKONAWCY ZAGRANICZNI

1) Jeżeli Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast dokumentu, o których mowa w rozdz. 11 pkt. 2 ppkt. c), składa dokument lub dokumenty wystawione w kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające odpowiednio, że: nie otwarto jego likwidacji, nie ogłoszono upadłości, jego aktywami nie zarządza likwidator lub sąd, nie zawarł układu z wierzycielami, jego działalność gospodarcza nie jest zawieszona ani nie znajduje się on w innej tego rodzaju sytuacji wynikającej z podobnej procedury przewidzianej w przepisach miejsca wszczęcia tej procedury

2) Jeżeli w kraju, w którym Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, nie wydaje się dokumentów, o których mowa w ust. 1, lub gdy dokumenty te nie odnoszą się do wszystkich przypadków, o których mowa w art. 108 ust. 1 pkt. 1,2 i 4, art. 109 ust.1 pkt. 1, 2 lit. a i b oraz pkt. 3 ustawy Pzp, zastępuje się je odpowiednio w całości lub w części dokumentem zawierającym odpowiednio oświadczenie Wykonawcy, ze wskazaniem osoby albo osób uprawnionych do jego reprezentacji, lub oświadczenie osoby, której dokument miał dotyczyć, złożone pod przysięgą, lub, jeżeli w kraju, w którym Wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania nie ma przepisów o oświadczeniu pod przysięgą, złożone przed organem sądowym lub administracyjnym, notariuszem, organem samorządu zawodowego lub gospodarczego, właściwym ze względu na siedzibę lub miejsce zamieszkania Wykonawcy.

Dokumenty o których mowa powyżej, powinny być wystawione nie wcześniej **niż 3 miesiące** przed ich złożeniem.

15. WYMAGANIA DOTYCZĄCE

Przystępując do postępowania Wykonawca zobowiązany jest w terminie **do dnia 18 lutego 2026 roku, do godz. 10.00** wnieść wadium w wysokości: **5 000,00 złotych** (pięć tysięcy złotych).

- 2) Wadium wnosi się przed upływem terminu składania ofert i utrzymuje nieprzerwanie do dnia upływu terminu związania ofertą, z wyjątkiem przypadków, o których mowa w art. 98 ust. 1 pkt. 2 i 3 oraz ust. 2 ustawy Pzp.
- 3) Wadium może być wnoszone według wyboru Wykonawcy w jednej lub w kilku następujących formach:
 - a) pieniądzu;
 - b) gwarancjach bankowych;
 - c) gwarancjach ubezpieczeniowych;
 - d) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości (*Dz. U. z 2019 roku, poz. 310, 836 i 1572*).
- 4) Wadium wnoszone w pieniądzu Wykonawca wpłaca przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego. Nr konta: **Bank Pekao S.A. Oddział w Pruszkowie**, Nr rachunku:



92 1240 5497 1111 0010 7489 5048. W tytule przelewu należy wpisać znak sprawy postępowania.

UWAGA!!! *Za termin wniesienia wadium w formie pieniężnej (przelewem) zostanie przyjęty termin uznania rachunku Zamawiającego.*

- 5) Jeżeli wadium jest wnoszone w formie gwarancji lub poręczenia musi być złożone jako **oryginał gwarancji lub poręczenia w postaci elektronicznej** i spełniać co najmniej poniższe wymagania:
- musi obejmować odpowiedzialność za wszystkie przypadki powodujące utratę wadium przez Wykonawcę określone w ustawie Pzp;
 - z jej treści powinno jednoznacznie wynikać zobowiązanie gwaranta do zapłaty całej kwoty wadium;
 - powinno być nieodwołalne i bezwarunkowe oraz płatne na pierwsze żądanie;
 - termin obowiązywania poręczenia lub gwarancji nie może być krótszy niż termin związania ofertą (z zastrzeżeniem, iż pierwszym dniem związania ofertą jest dzień składania ofert);
 - w treści poręczenia lub gwarancji powinna znaleźć się nazwa oraz numer przedmiotowego postępowania;
 - beneficjentem poręczenia lub gwarancji jest: **Gmina Miasto Piastów, 05-820 Piastów, ul. 11 Listopada 2;**
 - w przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia (art. 58 ustawy Pzp.), Zamawiający wymaga aby poręczenie lub gwarancja obejmowały swą treścią (tj. zobowiązanych z tytułu poręczenia lub gwarancji) wszystkich Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia lub aby z jej treści wynikało, że zabezpiecza ofertę Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia (konsorcjum).
- 6) Zwrotu wpłaconego wadium oraz okoliczności zatrzymania wadium określa art. 98 ustawy Pzp.
- 7) Oferta Wykonawcy, który nie wniesie lub wniesie wadium w sposób nieprawidłowy lub nie utrzymywał wadium nieprzerwanie do upływu terminu związania ofertą lub złożył wniosek o zwrot wadium, w przypadku o którym mowa w art. 98 ust. 2 pkt 3 ustawy Pzp, **zostanie odrzucona** na podstawie art. 226 ust.1 pkt 14 ustawy Pzp.

16. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

- Wykonawca pozostaje związany ofertą przez okres **30 dni, tj. do dnia 19 marca 2026 roku.**
- Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się wraz z upływem terminu składania ofert.**



3) W przypadku gdy wybór najkorzystniejszej oferty nie nastąpi przed upływem terminu związania ofertą wskazanego w ust. 1, Zamawiający przed upływem terminu związania ofertą zwraca się jednokrotnie do Wykonawców o wyrażenie zgody na przedłużenie tego terminu o wskazywany przez niego okres, **nie dłuższy niż 30 dni**. Przedłużenie terminu związania ofertą wymaga złożenia przez Wykonawcę pisemnego oświadczenia o wyrażeniu zgody na przedłużenie terminu związania ofertą.

4) Odmowa wyrażenia zgody na przedłużenie terminu związania ofertą nie powoduje utraty wadium.

17. WYMAGANIA FORMALNE DOTYCZĄCE SKŁADANYCH OŚWIADCZEŃ I DOKUMENTÓW

1) Wykonawca może złożyć tylko jedną ofertę.

2) Treść oferty musi odpowiadać treści SWZ.

3) Zgodnie z postanowieniami niniejszej Specyfikacji Wykonawcy zobowiązani są złożyć w ofercie, następujące dokumenty oraz oświadczenia:

- **formularz ofertowy** (według załączonego druku, załącznik nr 1 do SWZ);
- **aktualne na dzień składania ofert oświadczenie**, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp oraz art. 7 ust. 1 ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego, o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu oraz o braku podstaw do wykluczenia z postępowania w zakresie wskazanym przez Zamawiającego. Informacje zawarte w oświadczeniu, tymczasowo zastępują wymagane przez Zamawiającego podmiotowe środki dowodowe (załącznik nr 2 do SWZ);
- **pełnomocnictwo** do reprezentowania w postępowaniu albo do reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy, w przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia (jeśli dotyczy, załącznik własny Wykonawcy);
- **pełnomocnictwo** do występowania w imieniu Wykonawcy w przypadku, gdy dokumentów składających się na ofertę nie podpisuje osoba uprawniona do reprezentowania Wykonawcy (jeśli dotyczy, załącznik własny Wykonawcy);
- **zobowiązanie podmiotu**, na których zdolnościach technicznych, zawodowych, sytuacji finansowej lub ekonomicznej polega Wykonawca do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na potrzeby realizacji zamówienia, (jeśli dotyczy, załącznik nr 4 do SWZ);
- **oświadczenie** Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia – **podział zadań** (jeśli dotyczy, załącznik nr 7 do SWZ);
- **dowód** wniesienia wadium.



UWAGA!!! Oświadczenia, przedmiotowe środki dowodowe, pełnomocnictwa do reprezentowania w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego do złożenia oferty muszą być złożone w oryginale w takiej samej formie jak składana oferta (tj. w formie elektronicznej lub w postaci elektronicznej, opatrzonej podpisem kwalifikowanym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym). Dopuszczą 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 elektronicznym, podpisem zaufanym lub podpisem osobistym mocodawcy. Elektroniczna kopia pełnomocnictwa nie może być uwierzytelniona przez upelnomocnionego.

4) Oferta powinna być podpisana przez osobę upoważnioną do reprezentowania Wykonawcy, zgodnie z formą reprezentacji Wykonawcy określoną w rejestrze lub innym dokumencie, właściwym dla danej formy organizacyjnej Wykonawcy albo przez upelnomocnionego przedstawiciela Wykonawcy. W celu potwierdzenia, że osoba działająca w imieniu Wykonawcy jest umocowana do jego reprezentowania, Zamawiający żąda od Wykonawcy odpisu lub informacji z Krajowego Rejestru Sądowego, Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej lub innego właściwego rejestru.

5) Oferta oraz pozostałe oświadczenia i dokumenty, dla których Zamawiający określił wzory w formie formularzy zamieszczonych w załącznikach do SWZ, powinny być sporządzone zgodnie z tymi wzorami, co do treści oraz opisu kolumn i wierszy.

6) Oferta powinna być sporządzona w języku polskim. Każdy dokument składający się na ofertę powinien być czytelny.

7) Jeśli oferta zawiera informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2019 r. poz. 1010 ze zm.), Wykonawca powinien nie później niż w terminie składania ofert, zastrzec, że nie mogą one być udostępnione oraz wykazać, iż zastrzeżone informacje stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa.

18. MIEJSCE ORAZ TERMIN SKŁADANIA I OTWARCIA OFERT

1) Zamawiający, najpóźniej przed otwarciem ofert udostępni na stronie internetowej prowadzonego postępowania informację o kwocie jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.

2) Oferty należy składać poprzez platformę e-Zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w rozdz. 8 SWZ najpóźniej do dnia 18 lutego 2026 roku do godziny 10:00.

3) Otwarcie ofert nastąpi w dniu 18 lutego 2026 roku o godz. 10:30.

Otwarcie ofert następuje poprzez użycie mechanizmu do odszyfrowania ofert dostępnego na platformie e-Zamówienia.



Niezwłocznie po otwarciu ofert Zamawiający udostępni na stronie internetowej prowadzonego postępowania informacje o: nazwach albo imionach i nazwiskach oraz siedzibach lub miejscach prowadzonej działalności gospodarczej albo miejscach zamieszkania Wykonawców, których oferty zostały otwarte, cenach lub kosztach zawartych w ofertach.

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

19. OPIS SPOSOBU OBLICZENIA CENY OFERTY

- 1) Wykonawca w przedstawionej ofercie winien zaoferować cenę kompletną za wykonanie zamówienia.
- 2) Podstawą do ustalenia ceny oferty jest dokumentacja oraz warunki i obowiązki umowne określone we Wzorze umowy stanowiącym załącznik do niniejszej SWZ.
- 3) Cena winna być wyrażona w złotych polskich do dwóch miejsc po przecinku, tj. do pełnego grosza i określić wartość wykonania przedmiotu zamówienia w terminie jego realizacji, zgodnie z ustalonym w umowie terminem.
- 4) Cena ofert musi zawierać wszelkie koszty niezbędne do zrealizowania zamówienia wynikające wprost z opisu przedmiotu zamówienia.
- 5) Wykonawca oblicza cenę ofertową przedmiotu zamówienia na podstawie opisu przedmiotu zamówienia, projektu umowy informacji ze SWZ oraz własnej kalkulacji.
- 6) Cena oferty ma stanowić kwotę wynagrodzenia ofertowego (wynagrodzenie ryczałtowe) jaką Wykonawca chce uzyskać za wykonanie całego przedmiotu zamówienia. Wykonawca powinien przewidzieć wszystkie koszty i okoliczności, które towarzyszą lub mogą towarzyszyć wykonaniu tego zamówienia i które są konieczne dla prawidłowej realizacji tego zamówienia, z uwzględnieniem wszystkich opłat i podatków.

Jeżeli została złożona oferta, której wybór prowadziłby do powstania u Zamawiającego obowiązku podatkowego zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2018 r. poz. 2174, z późn. zm.), dla celów zastosowania kryterium ceny lub kosztu Zamawiający dolicza do przedstawionej w tej ofercie ceny kwotę podatku od towarów i usług, którą miałby obowiązek rozliczyć. W ofercie, o której mowa w ust. 1, Wykonawca ma obowiązek: poinformowania Zamawiającego, że wybór jego oferty będzie prowadził do powstania u Zamawiającego obowiązku podatkowego; wskazania nazwy (rodzaju) towaru lub usługi, których dostawa lub świadczenie będą prowadziły do powstania obowiązku podatkowego; wskazania wartości towaru lub usługi objętego obowiązkiem podatkowym Zamawiającego, bez kwoty podatku; wskazania stawki podatku od towarów i usług, która zgodnie z wiedzą Wykonawcy, będzie miała zastosowanie.

Oferta z rażąco niską ceną.

Jeżeli zaoferowana cena lub jej istotne części składowe, wydają się rażąco niskie w stosunku do przedmiotu zamówienia i budzą wątpliwości Zamawiającego co do możliwości wykonania przedmiotu zamówienia zgodnie z wymaganiami określonymi w dokumentach zamówienia lub



wynikającymi z odrębnych przepisów, Zamawiający żąda od Wykonawcy wyjaśnień, w tym złożenia dowodów w zakresie wyliczenia ceny lub kosztu, lub ich istotnych części składowych.

W przypadku gdy cena całkowita oferty jest niższa o co najmniej 30% od:

a) wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług, ustalonej przed wszczęciem postępowania lub średniej arytmetycznej cen wszystkich złożonych ofert niepodlegających odrzuceniu na podstawie art. 226 ust. 1 pkt. 1 i 10, Zamawiający zwraca się o udzielenie wyjaśnień, chyba że rozbieżność wynika z okoliczności oczywistych, które nie wymagają wyjaśnienia;

b) wartości zamówienia powiększonej o należny podatek od towarów i usług, zaktualizowanej z uwzględnieniem okoliczności, które nastąpiły po wszczęciu postępowania, w szczególności istotnej zmiany cen rynkowych, Zamawiający może zwrócić się o udzielenie wyjaśnień.

Obowiązek wykazania, że oferta nie zawiera rażąco niskiej ceny spoczywa na Wykonawcy.

Zamawiający odrzuca ofertę Wykonawcy, który nie udzielił wyjaśnień w wyznaczonym terminie, lub jeżeli złożone wyjaśnienia wraz z dowodami nie uzasadniają podanej w ofercie ceny lub kosztu.

20. OPIS KRYTERIÓW OCENY OFERT, WRAZ Z PODANIEM WAG TYCH KRYTERIÓW I SPOSOBU OCENY OFERT

Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Zamawiający będzie się kierował następującymi kryteriami oceny ofert:

cena – waga kryterium 60 %;

potencjał kadrowy – waga kryterium 40 %;

Kryterium cena

$$\text{Liczba punktów} = \frac{C_{\min}}{C_n} \times 60$$

C_{\min} – najniższa zaoferowana cena brutto

C_n – wartość ceny ofertowej brutto zaproponowanej w ocenianej ofercie

Zamawiający przyjmuje 1% = 1 punkt

Maksymalna ilość uzyskanych punktów w ww. kryterium wynosi 60.

Obliczenia dokonywane będą z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

Kryterium potencjału kadrowego

doświadczenie zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami (każda osoba) – powyżej wymaganych będzie punktowane w następujący sposób:

- 40 punktów – 3 osoby i więcej, skierowane do realizacji zamówienia posiadające min. 5 letnie doświadczenie w wymaganym zakresie,



- 20 punktów – 2 osoby skierowane do realizacji zamówienia posiadające min. 5 letnie doświadczenie w wymaganym zakresie,
- 10 punktów – 1 osoba skierowana do realizacji zamówienia posiadająca min. 5 letnie doświadczenie w wymaganym zakresie.

Maksymalna ilość uzyskanych punktów w ww. kryterium wynosi 40.

UWAGA!!! Oferty, w których nie wpisano liczby osób skierowanych do realizacji zamówienia, posiadających wymagane doświadczenie oraz oferty, w których wpisano mniej niż 1 taką osobę, a także oferty, w których wpisano liczbę osób skierowanych do realizacji zamówienia, posiadających wymagane doświadczenie, w sposób niezgodny z wymaganiami SWZ otrzymają 0 punktów.

Obliczenia dokonywane będą z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

Za najkorzystniejszą ofertę zostanie uznana ta, która uzyska największą całkowitą liczbę punktów, stanowiących sumę punktów przyznanych w ramach każdego z podanych wyżej kryteriów oceny ofert, wyliczonych wg następującego wzoru:

$$K = K_C + K_p$$

K – suma punktów oceny;

K_C - liczba punktów uzyskanych przez badaną ofertę dla kryterium: cena;

K_p – liczba punktów uzyskanych przez badaną ofertę dla kryterium: potencjał kadrowy;

21. WYMAGANIA DOTYCZĄCE ZABEZPIECZENIA NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

- 1) Wykonawca, którego oferta zostanie wybrana zobowiązany będzie do wniesienia - przed podpisaniem umowy - **zabezpieczenia należytego wykonania umowy** w wysokości **5% ceny całkowitej brutto podanej w ofercie**. Zamawiający przekaze Wykonawcy numer konta bankowego, na który należy wpłacić zabezpieczenie przekazywane w pieniądzu. Zabezpieczenie służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
- 2) Zabezpieczenie służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy.
- 3) Zabezpieczenie może być wnoszone według wyboru Wykonawcy w jednej lub w kilku następujących formach:
 - a) pieniądzu;
 - b) poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej, z tym że zobowiązanie kasy jest zawsze zobowiązaniem pieniężnym;
 - c) gwarancjach bankowych;



- d) gwarancjach ubezpieczeniowych;
 - e) poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości.
- 4) Zamawiający nie wyraża zgody na wniesienie zabezpieczenia w formie określonej w art. 450 ust. 2 ustawy Pzp.
- 5) Zabezpieczenie winno zostać wniesione przed zawarciem umowy z zastrzeżeniem, iż zabezpieczenie wnoszone w pieniądzu uznaje się za wniesione, jeżeli pieniądze wpłyną na rachunek Zamawiającego przed zawarciem umowy.
- 6) Jeżeli zabezpieczenie wniesiono w pieniądzu, Zamawiający przechowuje je na oprocentowanym rachunku bankowym.
- 7) W przypadku wnoszenia przez Wykonawcę zabezpieczenia należytego wykonania umowy w formie gwarancji lub poręczenia zabezpieczenie musi być bezwarunkowe, nieodwołalne, niepodlegające przeniesieniu na rzecz osób trzecich i płatne na pierwsze żądanie Zamawiającego. Gwarancje /poręczenia powinny zawierać (oprócz elementów właściwych dla każdej formy, określonych przepisami prawa):
- a) nazwę i adres Zamawiającego;
 - b) nazwę i adres Wykonawcy;
 - c) oznaczenie (numer referencyjny postępowania);
 - d) określenie przedmiotu zamówienia;
 - e) określenie wiarygodności, która ma być zabezpieczona gwarancją/ poręczeniem;
 - f) termin ważności gwarancji/poręczenia (nie krótszy niż termin realizacji umowy oraz okres rękojmi za wady).
- 8) W przypadku składania przez Wykonawcę zabezpieczenia w formie gwarancji lub poręczenia, Zamawiający nie uznaje dokumentów które nie spełniają wymagań, o których mowa w pkt 7).
- 9) Zamawiający zwróci zabezpieczenie na zasadach i w terminie określonym we wzorze umowy.

22. INFORMACJE O FORMALNOŚCIACH, JAKIE POWINNY BYĆ DOPEŁNIONE PO WYBORZE OFERTY W CELU ZAWARCIA UMOWY W SPRAWIE ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO

- 1) Zamawiający udzieli zamówienia oraz zawrze umowę z Wykonawcą, którego oferta została oceniona jako najkorzystniejsza, odpowiada wszystkim wymaganiom określonym w niniejszej SWZ oraz przedstawia najkorzystniejszy bilans kryteriów określonych SWZ.
- 2) Zamawiający poinformuje niezwłocznie wszystkich Wykonawców o:
 - wyborze najkorzystniejszej oferty, podając nazwę albo imię i nazwisko, siedzibę albo miejsce zamieszkania i adres, jeżeli jest miejscem wykonywania działalności Wykonawcy, którego ofertę wybrano, oraz nazwy albo imiona i nazwiska, siedziby albo miejsca zamieszkania i adresy,



jeżeli są miejscami wykonywania działalności wykonawców, którzy złożyli oferty, a także punktację przyznaną ofertom w każdym kryterium oceny ofert i łączną punktację,

- Wykonawcach, których oferty zostały odrzucone;
 - unieważnieniu postępowania;
- podając uzasadnienie faktyczne i prawne.

3) Zamawiający udostępnia informacje o wyborze najkorzystniejszej oferty lub unieważnieniu postępowania na stronie internetowej prowadzonego postępowania.

4) Zamawiający zawiera umowę w sprawie zamówienia publicznego w terminie nie krótszym niż 5 dni od dnia przesłania zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty.

5) Zamawiający może zawrzeć umowę w sprawie zamówienia publicznego przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 4, jeżeli w postępowaniu o udzielenie zamówienia prowadzonym w trybie podstawowym złożono tylko jedną ofertę.

6) Wykonawca, którego oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą, będzie zobowiązany przed podpisaniem umowy do wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy (*jeżeli jego wniesienie było wymagane*) w wysokości i formie określonej w SWZ

7)W przypadku wyboru oferty złożonej przez Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia Zamawiający zastrzega sobie prawo żądania przed zawarciem umowy w sprawie zamówienia publicznego umowy regulującej współpracę tych Wykonawców.

8)Wykonawca będzie zobowiązany do podpisania umowy w miejscu i terminie wskazanym przez Zamawiającego.

23. INFORMACJE O TREŚCI ZAWARTEJ UMOWY ORAZ MOŻLIWOŚCI JEJ ZMIANY

1) Wybrany Wykonawca jest zobowiązany do zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego na warunkach określonych we Wzorze Umowy, stanowiącym *Załącznik nr 3 do SWZ*.

2) Zakres świadczenia Wykonawcy wynikający z umowy jest tożsamy z jego zobowiązaniem zawartym w ofercie.

3) Zamawiający przewiduje możliwość zmiany zawartej umowy w stosunku do treści wybranej oferty w zakresie uregulowanym w art. 454-455 Pzp. oraz wskazanym we Wzorze Umowy, stanowiącym *Załącznik nr 3 do SWZ*.

4) Zamawiający dopuszcza waloryzację cen zawartych w ofercie Wykonawcy w trakcie realizacji umowy, zgodnie z warunkami określonymi we Wzorze Umowy, stanowiącym *Załącznik nr 3 do SWZ*.

5) Zmiana umowy wymaga dla swej ważności, pod rygorem nieważności, zachowania formy pisemnej.



24. POUCZENIE O ŚRODKACH OCHRONY PRAWNEJ PRZYSŁUGUJĄCYCH WYKONAWCY

- 1) Środki ochrony prawnej określone w niniejszym dziale przysługują Wykonawcy, uczestnikowi konkursu oraz innemu podmiotowi, jeżeli ma lub miał interes w uzyskaniu zamówienia lub nagrody w konkursie oraz poniósł lub może ponieść szkodę w wyniku naruszenia przez zamawiającego przepisów ustawy Pzp.
- 2) Środki ochrony prawnej wobec ogłoszenia wszczynającego postępowanie o udzielenie zamówienia lub ogłoszenia o konkursie oraz dokumentów zamówienia przysługują również organizacjom wpisanym na listę, o której mowa w art. 469 pkt 15 Pzp. oraz Rzecznikowi Małych i Średnich Przedsiębiorców.
- 3) Odwołanie przysługuje na:
 - a) niezgodną z przepisami ustawy czynność Zamawiającego, podjętą w postępowaniu o udzielenie zamówienia, w tym na projektowane postanowienie umowy;
 - b) zaniechanie czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia do której Zamawiający był obowiązany na podstawie ustawy.
- 4) Odwołanie wnosi się do Prezesa Izby. Odwołujący przekazuje kopię odwołania Zamawiającemu przed upływem terminu do wniesienia odwołania w taki sposób, aby mógł on zapoznać się z jego treścią przed upływem tego terminu.
- 5) Odwołanie wobec treści ogłoszenia lub treści dokumentów wnosi się w terminie 5 dni od dnia zamieszczenia ogłoszenia w Biuletynie Zamówień Publicznych lub dokumentów zamówienia na Platformie e-Zamówienia..
- 3) Odwołanie wnosi się w terminie:
 - a) 5 dni od dnia przekazania informacji o czynności Zamawiającego stanowiącej podstawę jego wniesienia, jeżeli informacja została przekazana przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
 - b) 10 dni od dnia przekazania informacji o czynności Zamawiającego stanowiącej podstawę jego wniesienia, jeżeli informacja została przekazana w sposób inny niż określony w pkt 1).
- 7) Odwołanie w przypadkach innych niż określone w pkt 5 i 6 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
- 8) Na orzeczenie Izby oraz postanowienie Prezesa Izby, o którym mowa w art. 519 ust. 1 ustawy p.z.p., stronom oraz uczestnikom postępowania odwoławczego przysługuje skarga do sądu.



9) W postępowaniu toczącym się wskutek wniesienia skargi stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego o apelacji, jeżeli przepisy niniejszego rozdziału nie stanowią inaczej.

10) Skargę wnosi się do Sądu Okręgowego w Warszawie - sądu zamówień publicznych, zwanego dalej "sądem zamówień publicznych".

11) Skargę wnosi się za pośrednictwem Prezesa Izby, w terminie 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia Izby lub postanowienia Prezesa Izby, o którym mowa w art. 519 ust. 1 ustawy Pzp., przesyłając jednocześnie jej odpis przeciwnikowi skargi. Złożenie skargi w placówce pocztowej operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe jest równoznaczne z jej wniesieniem.

12) Prezes Izby przekazuje skargę wraz z aktami postępowania odwoławczego do sądu zamówień publicznych w terminie 7 dni od dnia jej otrzymania.

25. OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o danych) (*Dz. U. UE L119 z dnia 4 maja 2016 r., str. 1; zwanym dalej „RODO”*) informujemy, że:

- **administratorem Pani/Pana danych osobowych jest: Burmistrz Miasta Piastowa, ul. 11 Listopada 2, 05-820 Piastów;**
- **administrator wyznaczył inspektora danych osobowych** w Urzędzie Miejskim, kontakt: **adres e-mail iod@piastow.pl; lub tel. 22 770 52 14;**
- Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonym w trybie podstawowym:
 - odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 74 ustawy Pzp.
 - Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, zgodnie z art. 78 ust. 1 Pzp. przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli czas trwania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały czas trwania umowy;
 - obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisanych ustawy Pzp., związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego.
 - w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosownie do art. 22 RODO.
 - posiada Pani/Pan:



- a) na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących (w przypadku, gdy skorzystanie z tego prawa wymagałoby po stronie administratora niewspółmiernie dużego wysiłku może zostać Pani/Pan zobowiązana do wskazania dodatkowych informacji mających na celu sprecyzowanie żądania, w szczególności podania nazwy lub daty postępowania o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursu albo sprecyzowanie nazwy lub daty zakończonego postępowania o udzielenie zamówienia);
 - b) na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania Pani/Pana danych osobowych (*skorzystanie z prawa do sprostowania nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego ani zmianą postanowień umowy w zakresie niezgodnym z ustawą PZP oraz nie może naruszać integralności protokołu oraz jego załączników*);
 - c) na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem okresu trwania postępowania o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursu oraz przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO (*prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego*);
 - d) prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO;
- nie przysługuje Pani/Panu:
 - a) w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;
 - b) prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;
 - c) na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO;
 - przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego na niezgodne z RODO przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych przez administratora. Organem właściwym dla przedmiotowej skargi jest Urząd Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

Załączniki do SWZ:

1. Formularz oferty
2. Oświadczenie art. 125;
3. Wzór umowy i załącznik 3a do SWZ (OPZ – Opis Przedmiotu Zamówienia; Załącznik nr 1 do Umowy)
4. Zobowiązanie podmiotu
5. Oświadczenie – grupa kapitałowa
6. Wykaz usług;
7. Wykaz osób;
8. Oświadczenie (podział zadań) art. 117. ust. 4;
9. Oświadczenie o aktualności informacji;
10. Wykazy nieruchomości (pliki MS Excel)