

SPZ.271.47.2017

INFORMACJA O ZAMIARZE ZAWARCIA UMOWY

Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, działając na podstawie art. 67 ust.11 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1579 z późn. zm., zwanej dalej: ustawą Pzp) zawiadamia o zamiarze zawarcia umowy w ramach postępowania prowadzonego w trybie zamówienia z wolnej ręki na:

Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi pozostającymi w posiadaniu Miasta oraz niezamieszkałymi (pustostany) stanowiącymi własność Miasta, współwłasność Miasta i innych osób, dotychczas pozostające w zarządzie Miasta Piotrków Trybunalski, bądź znajdującymi się w posiadaniu Miasta.

Nazwa i adres zamawiającego

Miasto Piotrków Trybunalski
Pasaż Karola Rudowskiego 10
97 – 300 Piotrków Trybunalski

Określenie przedmiotu zamówienia i wielkości lub zakresu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia jest zarządzanie nieruchomościami:

- 1) zabudowanymi pozostającymi w posiadaniu Miasta (o łącznej powierzchni ok. 12.470 m²),
- 2) niezamieszkałymi (pustostany) stanowiącymi własność Miasta, współwłasność Miasta i innych osób, dotychczas pozostające w zarządzie Miasta Piotrków Trybunalski, bądź znajdującymi się w posiadaniu Miasta (o łącznej powierzchni ok. 4.400 m²).

Wielkość powierzchni może ulegać zmianom w wyniku porządkowania statusu prawnego nieruchomości, zbyciem lub nabyciem nieruchomości.

CPV 70330000-3 usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy

2. Zarządzanie polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem, zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, zapewnieniu bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, bieżącym administrowaniu nieruchomości, jak również do uzasadnionym inwestowaniu w te nieruchomości. Czynności zarządzania obejmują w szczególności:

1) Czynności administracyjne:

- a. Zawieranie umów o świadczenie usług z instytucjami i osobami fizycznymi niezbędnych do prawidłowego, zgodnego z przeznaczeniem funkcjonowania nieruchomości w tym umów na dostawę wody, odprowadzanie ścieków, dostawę ciepła, odbiór nieczystości płynnych i innych związanych z eksploatacją nieruchomości, a także zlecanie wykonania czynności niezbędnych do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym,
- b. Zawieranie umów najmu na lokale mieszkalne z osobami uprawnionymi do ich zawarcia, zgodnie z zasadami ustalonymi uchwałą Rady Miasta i ich wypowiedzanie,
- c. Zawieranie umów najmu lub dzierżawy lokali użytkowych w trybie określonym przez

Zamawiającego i ich wypowiedzenie,

- d. Prowadzenie spraw związanych z zamianą lokali,
- e. Ustanowienie pełnomocników procesowych i występowanie przed sądami i organami ścigania w zakresie prowadzonej działalności,
- f. Prowadzenie wymaganej przepisami prawa dokumentacji dotyczącej nieruchomości (w tym obciążanie hipoteki, naliczanie podatku od nieruchomości).
- g. Prowadzenie i aktualizowanie danych dotyczących nieruchomości z uwzględnieniem wszystkich części składowych nieruchomości (budynki, instalacje, garaże, komórki, chodniki, zieleńce, itp.),
- h. Prowadzenie i aktualizowanie danych dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, placów, w tym prowadzenie tzw. „teczki lokalu”,
- i. Kontrola administrowanych lokali w celu przechwycenia tzw. „pustostanów”,
- j. Kontrola lokali w zakresie zgodności ich użytkowania z warunkami ustalonymi w umowach i egzekwowanie wykonania tych warunków,
- k. Prowadzenie spraw związanych z pozwoleniem na umieszczanie reklam i tablic informacyjnych na budynkach,
- l. Prowadzenie obsługi najemców lokali:
- m. Sporządzanie bilansu potrzeb remontowych budynków w układzie rzeczowo – finansowym,
- n. Ocena pilności realizacji potrzeb remontowych,
- o. Prowadzenie książki obiektu budowlanego danej nieruchomości przeznaczonej do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie użytkowania obiektu,
- p. Wykonywanie okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego sprawności elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
- q. Wykonywanie okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki i obiektu budowlanego oraz jego otoczenia jak również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów,
- r. Organizowanie wszelkich działań niezbędnych do likwidacji awarii instalacji, urządzeń,
- s. Podejmowanie robót związanych z usunięciem awarii i zagrożeniem życia lub powierzonego mienia,
- t. Protokolarne przekazywanie nieruchomości właścicielom,
- u. Przekazywanie terenów po wyburzonych budynkach do Zamawiającego wraz z dokumentacją dotyczącą likwidacji środków trwałych,
- v. Przygotowywanie danych ekonomicznych niezbędnych do określenia wysokości stawek czynszowych.

2) Obsługa finansowo-księgowa:

- a. Prowadzenie pełnego rozliczenia finansowego poszczególnych nieruchomości po stronie kosztów i przychodów,
- b. Naliczanie i pobieranie należności z tytułu czynszu, opłat za świadczenia, windykacja tych należności oraz prowadzenie obsługi finansowo-księgowej lokali mieszkalnych i użytkowych w zakresie wymiaru czynszu, opłat niezależnych od

- właściciela oraz innych opłat z tytułu świadczonych usług, w tym również dokonanych wpłat, występujących zaległości i nadpłat i należnych odsetek,
- c. Dokonywanie przeliczeń wymiaru należności w przypadku zmiany stawek czynszu, a także wystawianie i doręczanie najemcom zawiadomień oraz aneksów do umowy najmu/dzierżawy w każdym przypadku zmiany któregokolwiek ze składników opłat,
 - d. Sporządzanie i doręczanie najemcom lokali użytkowych faktur VAT oraz rachunków,
 - e. Ustalanie wymiaru kaucji zabezpieczającej zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz prowadzenie kompleksowej obsługi finansowo-księgowej w tym zakresie,
 - f. Ubezpieczenie budynków od ognia i innych zdarzeń losowych, opłacanie podatków i innych opłat publiczno-prawnych, jeżeli nie są pokrywane bezpośrednio przez najemców,
 - g. Przygotowanie i dostarczenie książeczek czynszowych.
- 3) Czynności związane z utrzymaniem nieruchomości:
 - a. Utrzymanie czystości i porządku w budynkach, na działkach bezpośrednio przylegających do budynków, chodnikach i parkingach, dróg wewnętrznych.
 - b. Czystość terenów zielonych:
 - c. Konserwacja i drobne naprawy:
 - 4) Zapewnienie pogotowia awaryjnego.
 - 5) Remonty, rozbiórki, modernizacje.
3. Zamawiający wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę na podstawie umowy o pracę w zw. art. 22 § 1 Kodeksu pracy (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz.1666 ze zm.), osób wykonujących czynności w zakresie realizacji zamówienia, tj.: 1 osobę do obsługi administracyjnej najemców, 2 osoby do obsługi finansowo-księgowej, 1 osobę do obsługi spraw sądowych.

Szacunkowa wartość zamówienia

Szacunkowa wartość zamówienia: **290.000,00 zł netto**

Nazwa i adres wykonawcy, któremu zamawiający zamierza udzielić zamówienia
--

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
Al. 3 Maja 31
97 – 300 Piotrków Trybunalski

Podstawa prawna i uzasadnienie wyboru trybu udzielenia zamówienia z wolnej ręki
--

Podstawa prawna: art. 67 ust.1 pkt 12 ustawy Pzp

Uzasadnienie wyboru trybu udzielenia zamówienia z wolnej ręki:

Przedmiotem działalności statutowej Spółki jest sprawowanie, na podstawie umów, zarządu budynkami mieszkalnymi niestanowiącymi jej własności. TBS-owi powierzono zarządzanie nieruchomościami wskazanymi w umowie dzierżawy, dlatego zasadnym jest powierzenie jej zarządzania zasobem będącym w posiadaniu Miasta. Fachowość i kompetencje gwarantują poprawne wykonanie przedmiotu zamówienia.

Zgodnie z art. 67 ust.1 pkt 12 ustawy Pzp zamawiający może udzielić zamówienia z wolnej ręki, jeżeli zamówienie udzielane jest przez zamawiającego, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1-3a, osobie prawnej, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1) zamawiający (jednostka sektora finansów publicznych) sprawuje nad wykonawcą, będącym osobą prawną, kontrolę;
- 2) ponad 90% działalności tego wykonawcy dotyczy wykonywania zadań powierzonych jej przez zamawiającego;
- 3) w kontrolowanym wykonawcy nie ma bezpośredniego udziału kapitału prywatnego.

Ad. 1)

Prezydent Miasta posiada względem Spółki TBS uprawnienia do podjęcia każdej prawem przewidzianej uchwały wobec spółki, wyłączny wpływ na skład organów, strukturę majątkową, finanse, przedmiot oraz zakres działalności, potwierdzone stałym merytorycznym nadzorem i kontrolą. Prezydent posiada dominujący wpływ na decyzje dotyczące zarządzania sprawami Spółki. Wobec tego spełniona jest przesłanka sprawowania kontroli odpowiadającej kontroli w rozumieniu art. 67 ust.1 pkt 12 lit. a) ustawy Pzp.

Ad. 2)

Zadania powierzone przez Miasto Spółce TBS stanowią ponad 90% jej działalności – przedmiotem działalności Spółki jest:

- budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu,
- sprawowanie zarządu budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności, na podstawie umów zlecenia,
- przeprowadza remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
- sprawuje funkcję inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym,
- używa i pobiera pożytki, na podstawie umowy dzierżawy, z nieruchomości stanowiących własność miasta, współwłasność i lokali we wspólnotach mieszkaniowych,

co wyczerpuje przesłankę udzielenia zamówienia z wolnej ręki opisaną w art. 67 ust.1 pkt 12 lit. b) ustawy Pzp.

Ad. 3)

W Spółce TBS nie ma udziału kapitału prywatnego. Wobec powyższego należy wskazać na spełnienie przesłanki wymienionej w art. 67 ust.1 pkt 12 lit c) ustawy Pzp.

Planowany termin realizacji zamówienia i czas trwania umowy
--

Rozpoczęcie realizacji umowy nastąpi wraz z datą podpisania umowy przez strony.

Umowa zostanie zawarta na 2 lata, tj. **od 01.01.2018 r. do 31.12.2019 r.**

Informacja o terminie i odpowiednio zamieszczeniu lub opublikowaniu ogłoszenia o zamiarze zawarcia umowy, o którym mowa w art. 66 ust. 2, jeżeli zostało zamieszczone lub opublikowane albo informację, że takie ogłoszenie nie zostało zamieszczone lub opublikowane.

Zamawiający zamieścił ogłoszenie w Biuletynie Zamówień Publicznych o zamiarze zawarcia umowy, o którym mowa w art. 66 ust. 2 ustawy Pzp w dniu **8 grudnia 2017 r.**

Nr ogłoszenia: **500072178-N-2017**