

Warszawa, 08.04.2025 r.

ZAPYTANIE OFERTOWE NR 3/2025 Z DNIA 08.04.2025 R.

DOTYCZY: USŁUGA KOMPLEKSOWEJ KONSERWACJI OSIEDLA MARINA MOKOTÓW W WARSZAWIE

I. SKŁADAJĄCY ZAPYTANIE

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA „MARINA MOKOTÓW” W WARSZAWIE

z siedzibą przy ul. Warownej 1 w Warszawie, REGON 140888600, NIP 525-239-35-04

- zwana dalej Zamawiającym.

II. PRZEDMIOT ZAPYTANIA

Przedmiotem Zapytania jest świadczenie w całym kompleksie nieruchomości Osiedla „Marina Mokotów” (wraz z przyległym terenem w obrębie działek należących do Zleceniodawcy), usług w zakresie obsługi eksploatacyjnej, serwisu technicznego i bieżącej konserwacji oraz zarządzania i nadzoru nad funkcjonowaniem systemów i urządzeń, w tym zbiornika retencyjnego, wymienionych w Załączniku nr 1 specyfikującym zakres prac, który stanowi integralną część niniejszego Zapytania.

III. PODSTAWOWE INFORMACJE O NIERUCHOMOŚCI

Osiedle „Marina Mokotów” jest zlokalizowane na działce oznaczonej nr ewidencyjnym 3/7 z obrębu 1-01-27, o powierzchni 186 160 m².

Zabudowa mieszkaniowa składa się z dwóch grup:

- Zabudowa wielorodzinna ekstensywna – znajduje się w centralnej części terenu. Wzdłuż terenów zieleni zlokalizowano budynki o wysokości od 4 do 5 kondygnacji naziemnych i 1 podziemnej.
- Zabudowa wielorodzinna intensywna – to budynki o wysokości od 5 do 7 kondygnacji naziemnych i 1-2 kondygnacjach podziemnych. Są to budynki w zabudowie kwartałowej i zwartej typu miejskiego. W parterach budynków zlokalizowano lokale usługowe.

Na pozostałym terenie mieszczą się budynki wielorodzinne od 4 do 8 kondygnacji.

Na terenie Osiedla znajdują się 42 budynki z 1447 lokalami mieszkalnymi i 33 lokale usługowe.

- Ilość klatek: 94 szt.
- Ilość stanowisk garażowych: 1484 szt.
- Ilość miejsc postojowych zewnętrznych: 236 szt.
- Powierzchnia użytkowa lokali: 123 839,45 m²
- Powierzchnia użytkowa garaży podziemnych: 46 382,35 m²
- Dźwigi: 85 szt. – od 5 do 9 przystanków

Adres budynków	Ilość kondygnacji	Pow. użytkowa części budynków stanowiących nieruchomość wspólną /m ²
ul. Rajska 1	10 kond. w tym -1, -2	868,98
ul. Rajska 2	5 kond. w tym -1	346,12
ul. Rajska 3	10 kond. w tym -1, -2	940,95
ul. Rajska 4	5 kond. w tym -1	345,55
ul. Rajska 5	10 kond. w tym -1, -2	958,64
ul. Rajska 6	9 kond. w tym -1, -2	642,23
ul. Przejazd 2	10 kond. w tym -1, -2	789,84
ul. Przejazd 4	10 kond. w tym -1, -2	886,69
ul. Przejazd 6	10 kond. w tym -1, -2	932,60
ul. Fregaty 1,2,3,4	5-6 kond. w tym -1	1105,54
ul. Tawerny 1,2,3,4	6 kond. w tym -1	970,76
ul. Łagodna 2,4,6,8	5-6 kond. w tym -1	670,17
ul. Żaglowa 1,2,3,4	5-6 kond. w tym -1	606,10
ul. Sztormowa 1,2,3,4	6-7 kond. w tym -1	578,33
ul. Szyprów 1,2,4	6-7 kond. w tym -1	493,38
ul. Rejsu 1,2,3,4	5-6 kond. w tym -1	608,30
ul. Warowna 1,3	5 kond. w tym -1	1537,80
ul. Wyględowska 2,4,6,8	8 kond. w tym -1	2541,72
SUMA:		15823,70

IV. INFORMACJE O POSTĘPOWANIU

1. Niniejsze Postępowanie nie podlega przepisom ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2017 poz. 1579, 2018).
2. Zamawiający ma prawo do zamknięcia Postępowania na każdym jego etapie bez podania przyczyny. Oferentom nie przysługują żadne roszczenia z tytułu zamknięcia Postępowania.
3. Zamawiający zastrzega sobie możliwość dokonania zmian lub odwołania warunków zawartych w niniejszym Zapytaniu ofertowym. W przypadku wprowadzenia zmian Zamawiający przekaze informację o zmianach wszystkim Oferentom zaproszonym do złożenia oferty. Każda zmiana staje się wiążąca od chwili przekazania informacji o jej dokonaniu.
4. Oferent, którego oferta zostanie wybrana w Postępowaniu, jest zobowiązany do podpisania umowy na warunkach określonych w ofercie i w poniższym punkcie nr 8.
5. Wszelkie oświadczenia, zawiadomienia i inne dokumenty należy składać w Postępowaniu w języku polskim. Dokumenty sporządzone w języku obcym należy złożyć wraz z tłumaczeniem na język polski. Umowa zostanie sporządzona w języku polskim.
6. **Rozstrzygnięcie postępowania nastąpi do dnia 12.05.2025 r.** Odpowiednia informacja zostanie zamieszczona na stronie internetowej Wspólnoty.
7. Zamawiający przewiduje zawarcie umowy o świadczenie usług wg wzoru, który zostanie przesłany wybranym Oferentom w dniu 22.04.2025 r., który stanowić będzie **Załącznik nr 2** do Zapytania ofertowego.

V. MODYFIKACJA WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

1. W uzasadnionych przypadkach Zamawiający może, przed upływem terminu składania ofert, zmodyfikować treść Zapytania ofertowego.
2. Wprowadzone w ten sposób modyfikacje, zmiany lub uzupełnienia przekazane zostaną wszystkim Wykonawcom, którym przekazano Zapytanie ofertowe, przy czym będą one wiążące przy składaniu ofert.
3. O przedłużeniu terminu, jeżeli będzie to niezbędne dla wprowadzenia w ofertach zmian wynikających z modyfikacji, Zamawiający poinformuje w sposób analogiczny do sposobu w jaki przekazana została treść Zapytania ofertowego.
4. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 i 3 powyżej, Zamawiający zawiadamia - w zależności od etapu postępowania: wszystkich potencjalnych oferentów w trybie jaki był przyjęty dla naboru ofert lub – w przypadku oferentów zakwalifikowanych do dalszego etapu postępowania, w formie korespondencji elektronicznej.

VI. TERMIN REALIZACJI

Termin realizacji zamówienia:

Zamawiający planuje zawrzeć umowę na czas nieokreślony, począwszy **od 01.06.2025 r.**

VII. WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU

1. O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Oferenci, którzy spełniają poniższe warunki:
 - a) posiadają wiedzę i potencjał osobowy niezbędne do wykonywania zamówienia;
 - na potwierdzenie spełnienia powyższego warunku Oferent zobowiązany jest do załączenia do oferty wykazu dedykowanych środków rzeczowych/sprzętu niezbędnych do wykonania zamówienia, którego wzór stanowi **Załącznik nr 3** do Zapytania ofertowego.
 - b) znajdują się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej wykonanie zamówienia i nie są przedmiotem wszczętego postępowania upadłościowego ani jego upadłość nie została ogłoszona, nie jest poddany procesowi likwidacyjnemu, a jego sprawy nie są objęte zarządkiem komisarzyrny lub sądowym;
 - na potwierdzenie spełnienia powyższego warunku Oferent zobowiązany jest do załączenia do oferty Oświadczenia o sytuacji ekonomiczno-finansowej, którego wzór stanowi **Załącznik nr 4** do Zapytania ofertowego.
 - aktualnego zaświadczenia z właściwego urzędu skarbowego potwierdzające odpowiednio, że wykonawca nie zalega z opłacaniem podatków, opłat lub zaświadczeń, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawionych nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert,
 - aktualnego zaświadczenia z właściwego oddziału zakładu ubezpieczeń społecznych potwierdzające odpowiednio, że wykonawca nie zalega z opłacaniem składek na ubezpieczenie zdrowotne lub społeczne lub zaświadczeń, że uzyskał przewidziane prawem zwolnienie, odroczenie lub rozłożenie na raty zaległych płatności lub wstrzymanie w całości wykonania decyzji właściwego organu - wystawionych nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert.
 - c) posiadają na etapie składania oferty ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem przedmiotu zamówienia, w tym za szkody wyrządzone przez osoby, którymi będą posługiwać się przy wykonywaniu swoich czynności, na kwotę minimum 50 000,00 EUR.

- na potwierdzenie spełniania powyższego warunku Oferent zobowiązany jest do załączenia do oferty skanu polisy wraz z dowodem jej opłacenia, a w przypadku jej braku, inny dokument potwierdzający, że wykonawca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia.
 - d) posiadają doświadczenie niezbędne do wykonywania zamówienia, tj. Wykonawca musi wykazać, że w okresie ostatnich dwóch lat przed upływem terminu składania ofert, należycie świadczył usługi konserwacji:
 - w co najmniej pięciu nieruchomościach mieszkalnych, z których każda obejmowała budynki zawierające ponad 300 lokali mieszkalnych;
 - na potwierdzenie spełniania powyższego warunku Oferent zobowiązany jest do załączenia do oferty wykazu usług wykonanych lub wykonywanych w okresie ostatnich dwóch lat przed upływem terminu składania oferty, a jeżeli okres działalności jest krótszy – w tym okresie, wraz z podaniem ich rodzaju, daty i miejsca wykonania, wskazania podmiotu, na rzecz którego usługa była wykonywana/jest wykonywana, sporządzony według wzoru stanowiącego **Załącznik nr 5** do zapytania ofertowego oraz z załączeniem dowodów określających, czy usługi te zostały wykonane w sposób należyty (np. referencje).
 - e) posiadają niezbędny potencjał organizacyjny i osobowy oraz przedstawia informację na temat modelu zatrudniania pracowników - Oferent zobowiązany jest do załączenia do oferty wykazu osób według wzoru stanowiącego **Załącznik nr 6**.
 - f) oferent załączy referencje (min. 3) wystawione przez swoich klientów, z opisem zakresu wykonywania usługi, czasu zlecenia, danych kontaktowych osoby do weryfikacji (nr telefonu).
2. Zamawiający oceni spełnienie warunków udziału w postępowaniu na podstawie dokumentów załączonych do oferty metodą warunku spełnia/nie spełnia. Oferenci, którzy nie wykażą spełnienia warunków udziału w postępowaniu, podlegać będą wykluczeniu z udziału w postępowaniu.
3. O udzielenie zamówienia mogą się ubiegać Oferenci, którzy nie zostaną wykluczeni z postępowania. Zamawiający zastrzega sobie prawo do wykluczenia z postępowania Oferenta w następujących okolicznościach:
- a) nie złożył wymaganych dokumentów, oświadczeń lub nie spełnili innych wymagań określonych w Zapytaniu ofertowym i nie uzupełnili lub nie wyjaśnili na wezwanie Zamawiającego dokumentów w wymaganym terminie,
 - b) złożył nieprawdziwe informacje mające wpływ na wynik prowadzonego postępowania.
4. Zamawiający odrzuci ofertę w przypadku, gdy:
- a) jest ona niezgodna z wymaganym przez Zamawiającego opisem przedmiotu zamówienia,
 - b) zawiera rażąco niską lub wysoką cenę w stosunku do przedmiotu zamówienia,
 - c) w ocenie Zamawiającego z treści oferty wynika, że usługi oferowane przez Oferenta nie będą spełniały wymogów Zamawiającego,
 - d) została ona złożona po terminie.
5. Jeśli w ofercie występują wątpliwości lub braki formalne lub w przypadku potrzeby wyjaśnienia wątpliwości, co do zakresu merytorycznego złożonej oferty, Zamawiający może wezwać Oferenta do uzupełnienia lub złożenia wyjaśnień lub dokumentów w wyznaczonym terminie.
6. Zamawiający powiadomi Oferenta o odrzuceniu jego oferty.

VIII. WIZJA LOKALNA

1. W wizji lokalnej mogą uczestniczyć wyłącznie Oferenci, którzy przed przystąpieniem do wizji złożą:
- a. dokumenty potwierdzające spełnienie kryteriów wskazanych w punkcie VII.1. ppkt b, c, d.

- b. zobowiązanie do zachowania poufności, którego wzór stanowi **Załącznik nr 7** do Zapytania ofertowego-
 - c. aktualny odpis z właściwego rejestru lub dokumentu Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, wystawionego nie wcześniej niż 3 miesiące przed terminem składania ofert.
2. Zgłoszenia udziału oferenta w wizji lokalnej należy dokonać do godziny 12:00 **w dniu 16.04.2025 roku**, za pośrednictwem poczty elektronicznej na adresy email: administracja@marinamokotow.pl oraz do wiadomości: radawspolnotymm@gmail.com
 3. W terminie wskazanym w pkt 2 powyżej, należy również doręczyć pod adres Wspólnoty wszelkie dokumenty wskazane w pkt. 1 powyżej.
 4. Zarządca Wspólnoty za pośrednictwem poczty elektronicznej, **do dnia 21.04.2025 roku** potwierdzi możliwość udziału w wizji lokalnej każdemu z oferentów spełniających wskazane powyżej kryteria.
 5. Wizja lokalna rozpocznie się **w dniu 22.04.2025 roku** o godzinie 10:00 – spotkanie w biurze Administracji Wspólnoty ul. Warowna 1.
 6. Po wizji lokalnej, w dniu 16.06.2023 roku, Zamawiający prześle pocztą elektroniczną „Wzór umowy o świadczenie usług” podmiotom, które wzięły udział w wizji lokalnej. Udział w wizji lokalnej stanowi warunek dalszego uczestnictwa w postępowaniu.
 7. Wszelką korespondencję dotyczącą procesu przetargowego należy kierować również – do wiadomości - na adres email Rady Wspólnoty Marina Mokotów: radawspolnotymm@gmail.com.

IX. KRYTERIA OCENY OFERT

Oferta powinna zostać przygotowana na usługę funkcjonującą w obecnym Systemie (zdefiniowany w Specyfikacji) po dokładnym zapoznaniu się z Obiektem, z uwzględnieniem wymienionych w zapytaniu i podczas wizji lokalnej oczekiwań.

1. Kryteria oceny ofert:

1) **Wynagrodzenie brutto (C) - waga 70 %** (maksymalnie 70 pkt)

Punkty w niniejszym kryterium przyznane zostaną wg następującego wzoru:

$$C = C_{min}/C_i \times 70$$

gdzie:

C - ilość punktów jakie otrzyma oferta "i" za kryterium „Wynagrodzenie”

C_{min} - najniższa cena spośród wszystkich ważnych i nieodrzuconych ofert;

C_i - cena oferty badanej

W przypadku kryterium „Wynagrodzenie” oferta otrzyma zaokrągloną do dwóch miejsc po przecinku ilość punktów wynikającą z ww. działania.

2) **Plan sposobu realizacji zamówienia – waga 30%** (maksymalnie 30 pkt)

2. W kryterium nr 2) Zamawiający oceni załączony do oferty Plan sposobu realizacji zamówienia stanowiący **Załącznik nr 8** do Zapytania ofertowego, biorąc pod uwagę w szczególności następujące elementy:

- a) doświadczenie Oferenta w realizacji zakresu, na który składana jest oferta;

- b) zasoby organizacyjne, kadrowe dedykowane do realizacji zamówienia - wymagana minimalna liczba osób na pełen etat: 5 pracowników technicznych i 1 Kierownik obiektu przypisany do Osiedla Marina Mokotów;
 - c) schemat/strukturę organizacyjną dedykowaną do obsługi Osiedla Marina Mokotów;
 - d) sposób zapewniania kontroli realizacji usługi i pracowników;
 - e) system kontroli jakości stosowany przez Oferenta;
 - f) realizacja usług na podobnych obiektach.
3. Punkty uzyskane przez ofertę zostaną do siebie dodane.
4. Zamawiający przewiduje możliwość przeprowadzenia spotkań i negocjacji z minimum 2 oferentami, którzy spełniają wszystkie kryteria oraz otrzymali najwyższą liczbę punktów w kryteriach z IX.1.
5. Negocjacje mogą mieć formę elektroniczną, telefoniczną, e-mailową lub w formie spotkań bezpośrednich.
6. W toku negocjacji lub bezpośrednio po negocjacjach Oferenci przedstawiają oferty ostateczne, jeżeli Zamawiający tak postanowi.

X. ZASADY SKŁADANIA OFERT

1. Oferty należy złożyć osobiście **w dniu 06.05.2025 r. w godzinach 10:00 - 12:00** w miejscu o którym mowa w poniższym pkt 2.a.
2. Oferta powinna zostać złożona zgodnie z formularzem, stanowiącym **Załącznik nr 9** do niniejszego Zapytania ofertowego
w formie papierowej, na adres: Wspólnota Mieszkaniowa „Marina Mokotów”, ul. Warowna 1, 02-654 Warszawa, w zamkniętej kopercie (opakowaniu), w sposób gwarantujący zachowanie poufności jej treści oraz zabezpieczającej jej nienaruszalność do terminu otwarcia ofert; koperta (opakowanie) zawierająca ofertę winna być zaadresowana do Wspólnoty Mieszkaniowej „Marina Mokotów” i opatrzona nazwą, dokładnym adresem Wykonawcy oraz oznaczona
w sposób następujący: „Oferta w postępowaniu nr 3/2025 z dnia 08.04.2025 roku na wybór podmiotu świadczącego usługę konserwacji Osiedla „Marina Mokotów”.
3. Wszystkie strony oferty powinny być parafowane, ponumerowane i spięte (zszyte) w sposób trwały, zapobiegający możliwości zdekompletowania zawartości oferty.
4. Zamawiający nie ponosi odpowiedzialności za zdarzenia wynikające z nienależytego oznakowania koperty/opakowania lub braku którejkolwiek z wymaganych informacji.
5. Oferent może złożyć wyłącznie jedną ofertę. Złożenie więcej niż jednej oferty spowoduje odrzucenie wszystkich ofert złożonych przez Oferenta.
6. Oferent ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem i przedłożeniem swojej oferty. Zamawiający w żadnym wypadku nie odpowiada i nie może być pociągnięty do odpowiedzialności z tytułu tych kosztów, niezależnie od przebiegu czy wyniku postępowania.
7. Zamawiający zastrzega sobie prawo do żądania wersji elektronicznej dokumentów wymienionych w pkt 2 po dniu otwarcia ofert otrzymanych w formie papierowej.

XI. UZUPEŁNIENIE OFERTY

W przypadku stwierdzenia w ofercie braków formalnych, a także w przypadku stwierdzenia błędów pisarskich lub omyłek rachunkowych, które uniemożliwiają bądź istotnie utrudniają dokonanie porównania ofert, Zamawiający wzywa Wykonawcę do dokonania korekty lub/i uzupełnienia złożonej oferty, jednak bez możliwości zmiany jej istotnych warunków. Zamawiający ma prawo żądać uzupełnienia oferty w formie elektronicznej.

XII. UDZIELANIE WYJAŚNIEŃ DO ZAPYTANIA OFERTOWEGO

1. Zamawiający udziela wyjaśnień treści Zapytania ofertowego, w terminie dwóch dni roboczych od otrzymania pytania, jeżeli prośba o udzielenie wyjaśnień wpłynęła nie później, niż do końca dnia **24.04.2025 roku**. Jeżeli prośba taka wpłynęła w terminie późniejszym albo dotyczy udzielonych już wyjaśnień, Zamawiający może udzielić wyjaśnień, albo pozostawić wniosek bez rozpoznania. Odpowiedzi na pytania zadane przez oferentów przesyłane są przez Zamawiającego do wszystkich oferentów.
2. Zamawiający, w uzasadnionych przypadkach, w każdym czasie przed upływem terminu składania ofert, może zmienić treść Zapytania ofertowego oraz przedłużyć termin składania ofert. W przypadku dokonania takich zmian, Zamawiający niezwłocznie informuje Oferentów, którzy biorą udział w postępowaniu.

XIII. DANE KONTAKTOWE

1. Kontakt do Zamawiającego: e-mail: administracja@marinamokotow.pl , tel. 22 493 00 00 w godz. 9.00-15.00 (pn. – pt.).

XIV. ZASTRZEŻENIA ZAMAWIAJĄCEGO

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do:
 - a. swobodnego wyboru oferty lub jej części
 - b. unieważnienia postępowania w każdym czasie, w tym po jego rozstrzygnięciu, bez podania przyczyn
 - c. odrzucenia oferty bez podania uzasadnienia
 - d. zmiany zakresu przedmiotu zamówienia.

XV. POUFNOŚĆ INFORMACJI

Zamawiający i Oferent zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszelkich poufnych informacji uzyskanych w postępowaniu oraz w trakcie realizacji zamówienia. Informacje te nie mogą być ujawnione osobom trzecim.

XVI. ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY I FORMA JEGO WNIESIENIA

Zamawiający nie wymaga wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

XVII. ZAŁĄCZNIKI

Integralną część niniejszego Zapytania ofertowego stanowią poniższe załączniki:

1. **Załącznik nr 1** – Opis przedmiotu zamówienia - Specyfikacja zakresu usług

2. **Załącznik nr 2** – „Wzór Umowy na świadczenie usług” (do przestania Oferentom w dniu 22.04.2025)
3. **Załącznik nr 3** – Wykaz środków rzeczowych/sprzętu dedykowanych do wykonania zamówienia.
4. **Załącznik nr 4** – Oświadczenie o sytuacji ekonomiczno-finansowej.
5. **Załącznik nr 5** – Wykaz usług wykonanych lub wykonywanych i referencje.
6. **Załącznik nr 6** – Wykaz osób dedykowanych do realizacji zamówienia.
7. **Załącznik nr 7** – Zobowiązanie do zachowania poufności.
8. **Załącznik nr 8** – Plan sposobu realizacji zamówienia.
9. **Załącznik nr 9** – Formularz ofertowy.