

INFORMACJA o zamiarze zawarcia umowy
na podstawie art. 67 ust 1 pkt 12 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo
zamówień publicznych (t.j.Dz. U. z 2018 .1986 z późn. zm.)

Na podstawie art. 67 ust. 11 ustawy pzp przedstawiam poniższą informację
dotyczącą zamiaru zawarcia umowy z wolnej ręki.

1. Nazwa i adres Zamawiającego :

Gmina Prostki z siedzibą przy ul. 1 Maja 44b, 19-335 Prostki

2. Określenie przedmiotu zamówienia :

Przedmiotem zamówienia jest zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości w którego skład
wchodzi :

- mieszkania – 191 szt. – o powierzchni łącznej 8308,26 m²,
- pomieszczenia gospodarcze, piwnice i garaże – 4008,10 m² .

Pod pojęciem zarządzania zasobem uważa się podejmowanie decyzji, organizację oraz wykonywanie
czynności mających na celu w szczególności:

- 1) prowadzenie spraw z zakresu polityki czynszowej oraz gospodarki lokalami mieszkalnymi, w
tym m.in. obliczanie (naliczanie) wysokości czynszów i innych opłat za najem i użytkowanie
lokali,
- 2) zawieranie i wypowiedzanie umów najmu na lokale mieszkalne, pomieszczenia gospodarcze,
piwnice i garaże, po decyzji Zleceniodawcy,
- 3) prowadzenie spraw związanych z zamianą lokali mieszkalnych, poza decyzjami należącymi do
kompetencji Zleceniodawcy,
- 4) prowadzenie spraw dotyczących wymiaru czynszu, w tym informowanie mieszkańców
korzystających z nieruchomości o zmianach wysokości czynszów i opłat,
- 5) pobierania opłat z tytułu należnych Zleceniodawcy czynszów oraz odsetek ustawowych za
opóźnienie w związku z opóźnieniem wpłat od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych
(garaży),
- 6) prowadzenie windykacji zobowiązań z tytułu dochodzenia należności wynikających
z zadłużeń czynszowych dotyczących komunalnych lokali mieszkalnych i użytkowych (garaży)
i pobieranie odsetek za zwłokę w opłatach, przy czym koszty windykacji w sytuacji braku
możliwości ich ściągnięcia ponosi Zleceniodawca,
- 7) informowanie Zleceniodawcy o sytuacjach oraz osobach zagrożonych eksmisją po
wystosowaniu przez Zleceniobiorcę stosownego wezwania do uregulowaniu należności,
- 8) zabezpieczenie zwolnionych lokali przed samowolnym zajęciem,
- 9) sprawowanie kontroli i podejmowanie działań, w tym kierowanie stosownych pisemnych
wezwań wobec najemców używających lokali w sposób sprzeczny z umową lub w sposób
rażący naruszający porządek domowy,
- 10) informowanie Zleceniodawcy o dokonywanych ulepszeniach w lokalu przez najemcę oraz
uzyskanie zgody Zleceniodawcy na odliczenie poniesionych nakładów w czynszu,
- 11) prowadzenie ewidencji księgowej w zakresie czynszów i innych opłat, zgodnie
z obowiązującymi przepisami prawa, w tym archiwizowanie dokumentów księgowych,



- 12) sporządzanie informacji potrzeb remontów i robót budowlanych w zarządzanych nieruchomościach z ustaleniem priorytetów do dnia 30 września każdego roku na rok następny,
 - 13) opracowywanie analiz ekonomicznych i sprawozdań związanych z zarządzanym zasobem,
 - 14) ubezpieczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu komunalnego od ognia i innych żywiołów i dostarczenie Zleceniodawcy kserokopii polis na ubezpieczenie w/w nieruchomości w terminie 14 dni od zawarcia przez Zleceniobiorcę umowy ubezpieczenia,
 - 15) nadzór i kontrola nad zabezpieczeniem p.poż. budynku, zaznajomienie mieszkańców z treścią obowiązującej instrukcji p.poż. oraz egzekwowanie jej przestrzegania,
 - 16) prowadzenie do każdego obiektu budowlanego będącego w zarządzie ksiąg obiektu budowlanego, w tym dokonywanie wpisów w księgach obiektów,
 - 17) wypełnianie obowiązków o charakterze organizacyjnym (numeracja budynków i lokali, regulamin porządku domowego, wywieszanie w miejscach przewidzianych tabliczek z numerami alarmowymi) jak również oznakowanie pomieszczeń gospodarczych, piwnic i garaży w taki sposób, aby jednoznacznie można było zdefiniować najemcę,
 - 18) przetwarzanie danych osobowych użytkowników nieruchomości będących własnością Zleceniodawcy, zgodnie aktualnymi przepisami dotyczącymi ochrony danych osobowych, w tym RODO,
 - 19) utrzymaniu w stanie niepogorszonym nieruchomości (nie dotyczy to zużycia nieruchomości wynikającego z normalnego użytkowania nieruchomości),
 - 20) informowaniu Zleceniodawcy o nadmiernym zużyciu nieruchomości wskazanych oraz informowaniu odpowiednich służb w przypadkach niewłaściwego użytkowania nieruchomości,
 - 21) utrzymanie porządku na zarządzanych nieruchomościach i nieruchomościach przyległych, służących obsłudze obiektów zarządzanych, stanowiących własność gminy, poprzez :
 - a) utrzymanie i pielęgnacja zieleni, /trawników, drzew, krzewów i roślin ozdobnych na terenie nieruchomości,
 - b) zmiatanie na bieżąco wszystkich chodników i jezdni wewnętrznych dróg dojazdowych wokół budynków i dojeżdż do tych budynków oraz ciągów komunikacyjnych bezpośrednio przylegających do nieruchomości,
 - c) wykaszanie chwastów, sprzątanie luźnych odpadów stałych i ich wywóz;
 - d) wywóz opadłych liści jesienią i odśnieżanie w okresie zimy oraz zabezpieczanie przed śliskością chodników, dojeżdż oraz dróg dojazdowych,
- Zakres zarządzania wykraczający poza czynności określone wyżej będzie odbywał się na odrębne zlecenie Zleceniodawcy i obejmuje on :
- 1) usuwanie awarii, poza tymi które powstały w wyłącznej winy Zleceniobiorcy,
 - 2) organizację prowadzenia konserwacji i remontów,
 - 3) organizowanie i prowadzenie remontów kapitalnych,
 - 4) konserwację i remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, a także innego rodzaju instalacji, o ile jest zamontowana, oraz informowanie Zleceniodawcę o wykonanych robotach budowlanych lub remontach na ewentualne zlecenie Zleceniodawcy,
 - 5) przygotowanie dokumentacji dotyczącej zasadności remontów kapitalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.

Kod i nazwa zamówienia według Wspólnego Słownika Zamówień (CPV):



70000000-1 – usługi w zakresie nieruchomości, 70331000-0 – usługi nieruchomości mieszkalnych, 70332000-7 – usługi nieruchomości innych niż mieszkalne, 90000000-7 Usługi usuwania odpadów, czyszczenia, sprzątania i usługi ekologiczne, 45000000-7 – roboty budowlane, 45111300-1 – roboty rozbiórkowe, 45453000-7 - roboty remontowe i renowacyjne, 45320000-6 - roboty izolacyjne, 45410000-4 – tynkowanie, 45262522-6 - roboty murarskie, 45261210-9 - wykonywanie pokryć dachowych, 45261320-3 - kładzenie rynien.

3 .Szacunkowa wartość zamówienia :

Zamawiający może przeznaczyć na sfinansowanie całego zamówienia kwotę nie większą niż 287.000,00 zł (słownie : dwieście osiemdziesiąt siedem tysięcy 00/100 złotych).

4.Nazwa i adres wykonawcy, któremu zamawiający zamierza udzielić zamówienia :

Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych sp. z o.o., ul. Kolejowa 26, 19-335 Prostki.

5.Podstawa prawna i uzasadnienie wyboru trybu udzielenia zamówienia z wolnej ręki

Zgodnie z treścią art. 67 ust. 1 pkt 12 ustawy Prawo zamówień publicznych zamówienie udzielane jest przez zamawiającego, o którym mowa w art. 3 ust. 1 pkt 1–3a ustawy, osobie prawnej, jeżeli spełnione są łącznie następujące warunki : *a) zamawiający sprawuje nad tą osobą prawną kontrolę, odpowiadającą kontroli sprawowanej nad własnymi jednostkami, polegającą na dominującym wpływie na cele strategiczne oraz istotne decyzje dotyczące zarządzania sprawami tej osoby prawnej; warunek ten jest również spełniony, gdy kontrolę taką sprawuje inna osoba prawna kontrolowana przez zamawiającego w taki sam sposób, b) ponad 90% działalności kontrolowanej osoby prawnej dotyczy wykonywania zadań powierzonych jej przez zamawiającego sprawującego kontrolę lub przez inną osobę prawną, nad którą ten zamawiający sprawuje kontrolę, o której mowa w lit. a, c) w kontrolowanej osobie prawnej nie ma bezpośredniego udziału kapitału prywatnego;*

5.1. Zamawiający – Gmina Prostki posiada udziały własnościowe w wysokości 100% w Przedsiębiorstwie Usług Komunalnych sp. z o.o. w Prostkach, a więc sprawuje kontrolę, odpowiadającą kontroli sprawowanej nad własnymi jednostkami, polegającą na dominującym wpływie na cele strategiczne oraz istotne decyzje dotyczące zarządzania sprawami tej osoby prawnej.

5.2. Średni przychód osiągnięty przez kontrolowaną osobę prawną w odniesieniu usług, dostaw lub robót budowlanych za 3 lata /2016-2018/ poprzedzające udzielenie zamówienia zadań powierzonych jej przez zamawiającego sprawującego kontrolę wynosi 90,04 %.

5.3. W kontrolowanej osobie prawnej nie ma bezpośredniego udziału kapitału prywatnego.

Zamawiający przeprowadza postępowanie o udzielenie zamówienia w trybie zamówienia z wolnej ręki w związku z koniecznością zapewnienia od 01 lutego 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. zarządzania gminnym zasobem nieruchomości.

Jednym z podstawowych zadań władz publicznych, które zostało zapisane w polskiej konstytucji, jest prowadzenie działań dotyczących zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli. W szczególności ma to się przejawiać w przeciwdziałaniu bezdomności, wspieraniu rozwoju budownictwa socjalnego oraz popieraniu działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania (art. 75 ust. 1 Konstytucji RP).

Rozwinięciem powołanych przepisów konstytucji jest art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, który stanowi, że zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie komunalnego budownictwa mieszkaniowego należy do zadań własnych gminy. W tym zakresie gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie



o ochronie praw lokatorów, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, np. wypłacając im dodatki mieszkaniowe. W ramach obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na gminie ciąży także obowiązek utrzymania substancji mieszkaniowej w należytym stanie, w tym obowiązek przeprowadzania koniecznych napraw i remontów swoich zasobów mieszkaniowych. Dlatego też wyłonienie wykonawcy, który zajmowałby się zarządzaniem nieruchomościami gminnymi jest zasadne.

Do negocjacji został zaproszony wykonawca usługi – PUK sp. z o.o. w Prostkach, ponieważ zleczone zadanie mieści się w wykazie zadań, dla których utworzono spółkę, a ponadto podmiot ten posiada wszystkie niezbędne uprawnienia do świadczenia powyższej usługi, zna specyfikę zamówienia, dysponuje niezbędną dokumentacją oraz informacjami, które ułatwią prowadzenie zarządzania nieruchomościami w imieniu Gminy. PUK sp. z o.o. nie będzie musiał dokonywać dodatkowych czynności koniecznych do rozpoczęcia realizacji zamówienia w wyznaczonym terminie, co pozwoli na zachowanie ciągłości prac, ponieważ podmiot ten we wcześniejszym okresie świadczył tę usługę.

W świetle powyższego należy stwierdzić, że udzielenie zamówienia na podstawie art. 67 ust. 1 pkt 12 ustawy Prawo Zamówień Publicznych jest uzasadnione i zgodne z obowiązującymi przepisami.

6. Planowany termin realizacji zamówienia i czas trwania umowy

Termin realizacji zamówienia i czas trwania umowy : 01 lutego – 31 grudnia 2019 r..

7. **Zamawiający nie zamieścił ogłoszenia** o zamiarze zawarcia umowy w Biuletynie Zamówień Publicznych i nie przekazał do Urzędu Publikacji Unii Europejskiej /art. 66 ust. 2 pzp/. Informacje powyższą.

Zamawiający w dniu 16 stycznia 2019 r. zamieścił powyższą informację w BIP Gminy Prostki.

WÓJT GMINY
Rafał Wilczewski