

Znak: GK.271.29.2025.KWB

### Zapytanie ofertowe

Dla zadania pn.: „Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Rawa Mazowiecka”, które prowadzone jest bez zastosowania ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm.). – zgodnie z dyspozycją art.2 ust.1 pkt 1.

1. **Zamawiający:** Miasto Rawa Mazowiecka, Pl. Piłsudskiego 5, 96-200 Rawa Mazowiecka, e – mail: um@rawamazowiecka.pl
2. **Przedmiot zamówienia:**
  - 1) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Rawa Mazowiecka.
  - 2) Ilekcć w umowie jest mowa o lokalach czy nieruchomościach rozumieć przez to należy również wszelkie składniki mienia ( w tym lokale mieszkalne, składy , garaże, komórki i inne budynki i obiekty) udostępnione na podstawie niniejszej umowy i będące jej przedmiotem.

Przedmiot zamówienia obejmuje w szczególności:

  - a) Zawieranie umów najmu lokali z osobami kierowanymi przez Zamawiającego oddawane na najem na zasadach i warunkach określonych w obowiązujących przepisach prawa.
  - b) Pobieranie czynszu za najem lokali.
  - c) Naliczanie, pobieranie i rozliczanie należności z tytułu opłat niezależnych od właściciela, w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, związanych z wynajmowaniem lokali.
  - d) Okresowa weryfikacja dochodów najemców lokali mieszkalnych, zgodnie z art. 21c ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
  - e) Dokonywanie w imieniu Zamawiającego odbiorów opróżnianych lokali w tym sporządzania protokołów przejęcia.
  - f) Dokonywanie w imieniu Zamawiającego przekazywania lokali najemcom w tym sporządzania protokołów przekazania.
  - g) Niezwłoczne pisemne powiadomienie Zamawiającego o zwolnionych lokalach – sprawowanie dozoru pustostanów, plombowanie, przechowywanie kluczy, udostępnianie lokali do obejrzenia osobom kierowanym do zawarcia umowy najmu,
  - h) Windykacja należności czynszowych.
  - i) Prowadzenie spraw związanych z zamianą lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Zamawiającego.
  - j) W przypadkach uzasadnionych rozwiązywanie umów najmu i nakazanie opróżnienia lokali przez dotychczasowych mieszkańców, bądź też występowanie na drogę sądową o opróżnienie lokali.

- k) Bieżące prowadzenie dla każdego lokalu oddzielnych tzw. „teczek lokalu” obejmujących wszelką dokumentację i korespondencję związaną z najmem.
- l) Wykonawca uprawniony jest do wykonywania czynności prawnych w sprawach dotyczących zarządzania nieruchomościami tj.: zawierania umów w imieniu własnym na rzecz Zamawiającego na dostarczanie wody, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości płynnych, usług kominiarskich, konserwacji, remontów, usuwania awarii urządzeń technicznych, usunięcia awarii urządzeń technicznych i innych umów, których zawarcie jest niezbędne dla prawidłowej obsługi techniczno – eksploatacyjnej nieruchomości (z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. roku – Prawo zamówień publicznych).
- m) Przygotowanie dokumentacji dotyczącej zasadności remontów kapitalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.
- n) Składania deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnym.
- o) Organizowanie, prowadzenie konserwacji i remontów bieżących w uzgodnieniu z Zamawiającym.
- p) Organizowanie i prowadzenie remontów kapitalnych w uzgodnieniu z Zamawiającym.
- q) Konserwacja i remonty instalacji CO, wodno-kanalizacyjnych, elektrycznej i gazowej.
- r) Prowadzenie bieżącej ewidencji napraw obciążających najemców i ich realizacji, a także dokonywanie odbioru wykonanych przez najemców napraw koniecznych obciążających wynajmującego i ich rozliczanie w czynszu najmu.
- s) Rozbiórki budynków będących w zarządzaniu za zgodą Zamawiającego.
- t) Opracowanie planu potrzeb remontowych i przedkładanie go Zamawiającemu w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku.
- u) Reprezentowania Gminy Miasta Rawa Mazowiecka na posiedzeniach Wspólnot Mieszkaniowych: Warszawska 1 i Warszawska 3, podejmowanie uchwał, prowadzenie zebrań z członkami wspólnoty.

**UWAGA:** Szczegółowy wykaz lokali stanowią załączniki nr 3 oraz nr 4.

**Warunki, jakie musi spełniać uczestnik postępowania.**

- a) Posiadanie uprawnień do wykonywania określonej działalności lub czynności, jeżeli przepisy prawa nakładają obowiązek ich posiadania. Posiadanie wiedzy i doświadczenia. Zamawiający nie stawia warunku udziału w postępowaniu w powyższym zakresie.
- b) Posiadanie wiedzy i doświadczenia.

Wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaże, że: w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie wykonał co najmniej jedno zamówienie o podobnym zakresie do przedmiotu zamówienia o wartości nie mniej niż 80.000,00 zł (załącznik nr 5).

- c) Dysponowanie odpowiednim potencjałem technicznym oraz osobami zdolnymi do wykonania zamówienia. W celu spełnienia tego wymogu Wykonawca powinien: oddelegować przynajmniej 1 pracownika nadzorującego zasób mieszkaniowy np.: stan techniczny, stan czystości i porządku oraz posiadać biuro na terenie miasta Rawa Mazowiecka w celu obsługi administracyjnej, otwarte na potrzeby lokatorów minimum przez 8 godzin dziennie w dni robocze.

**3. Termin realizacji zamówienia: 01 styczeń 2026 r. – 31 grudzień 2026 r.**

4. **Kryterium wyboru oferty:** 100% najniższa cena.
5. **Warunki płatności:** wynagrodzenie będzie płatne na rachunek bankowy wskazany przez Wykonawcę na podstawie dostarczonej Zamawiającemu prawidłowo wystawionego dokumentu księgowego – szczegółową formę rozliczenia określa projekt umowy – załącznik nr 2.
6. **Termin i miejsce złożenia ofert:** Oferty należy złożyć w Urzędzie Miasta Rawa Mazowiecka, Pl. Piłsudskiego 5, 96 – 200 Rawa Mazowiecka osobiście (biuro podawcze), za pośrednictwem poczty lub drogą elektroniczną na adres: [um@rawamazowiecka.pl](mailto:um@rawamazowiecka.pl). Ofertę należy opatrzyć hasłem: „Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Rawa Mazowiecka”. W przypadku braku powyższego oznaczenia, Zamawiający będzie traktował taką ofertę jako „zwykłą” korespondencję i nie będzie ponosić odpowiedzialności za jej otwarcie przed terminem otwarcia ofert.

**Oferty należy złożyć w nieprzekraczalnym terminie do dnia 18 grudnia 2025 r. r. do godz. 10<sup>00</sup>. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 18 grudnia 2025 r. r. o godz. 10<sup>05</sup>, Pl. Piłsudskiego 5 pok. nr 15.**

7. **Udzielanie wyjaśnień:**
  - a) **Wykonawca może zwrócić się do Zamawiającego drogą elektroniczną o wyjaśnienie warunków zamówienia. Zamawiający jest obowiązany niezwłocznie udzielić wyjaśnień, nie później niż 2 dni przed upływem terminu składania ofert, pod warunkiem, że wniosek o wyjaśnienie wpłynął do Zamawiającego nie później niż do końca dnia połowy wyznaczonego terminu składania ofert. Jeżeli wniosek o wyjaśnienie wpłynie do Zamawiającego po upływie tego terminu lub dotyczy udzielonych wyjaśnień, Zamawiający może udzielić wyjaśnień lub pozostawić wniosek bez rozpatrywania.**
  - b) Treść zapytań wraz z wyjaśnieniami Zamawiający przekaze Wykonawcom, którym przekazał zapytanie ofertowe, bez ujawniania źródła zapytania, oraz udostępnia je na stronie internetowej prowadzonego postępowania.
  - c) W szczególnie uzasadnionych przypadkach Zamawiający może w każdym czasie przed upływem terminu składania ofert zmienić treść zapytania ofertowego. Dokonaną w ten sposób modyfikację Zamawiający przekaze niezwłocznie wszystkim Wykonawcom, którym przekazano zapytanie ofertowe. Zamawiający zamieści zmiany także na stronie internetowej prowadzonego postępowania.
  - d) Zamawiający przedłuży termin składania ofert jeżeli w wyniku zmiany treści zapytania ofertowego niezbędny jest dodatkowy czas na wprowadzenie zmian w ofertach. O przedłużeniu terminu składania ofert Zamawiający niezwłocznie zawiadomi wszystkich Wykonawców, którym przekazano zapytanie ofertowe. Zamawiający zamieści tę informację na stronie internetowej prowadzonego postępowania.
8. **Osoba do kontaktu:** Osobą uprawnioną do kontaktu z oferentami jest Karolina Gawot – Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Rawa Mazowiecka, 46 814 34 57, wew. 140.
9. **Informacje dodatkowe:**

- a) W przypadku, gdy cena oferty najkorzystniejszej przekroczy środki, które Zamawiający zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia, Zamawiający dopuszcza możliwość przeprowadzenia negocjacji.
- b) Zamawiający zastrzega prawo do wezwania wykonawców do wyjaśnienia / uzupełnienia treści złożonych ofert.
- c) Wszelkie ceny podane w ofercie i innych dokumentach sporządzanych przez Wykonawcę muszą być wyrażone w złotych polskich.
- d) Wszelkie przyszłe rozliczenia między Zamawiającym a Wykonawcą dokonywane będą w złotych polskich.
- e) Jeżeli Wykonawca, którego oferta została wybrana uchyli się od zawarcia umowy, zamawiający może dokonać wyboru kolejnej oferty najkorzystniejszej spośród złożonych ofert, bez przeprowadzania ich ponownej oceny.
- f) Zamawiający zastrzega sobie prawo unieważnienia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na każdym etapie jego przeprowadzania bez podania przyczyn.
- g) Całość usługi objętej zamówieniem musi być wykonywana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, powszechnie obowiązującymi zaleceniami, zasadami i wytycznymi w tym zakresie.
- h) Związanie ofertą: 30 dni.

#### **10. 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:

- 1) administratorem Pani/Pana danych osobowych jest **Miasto Rawa Mazowiecka**.
- 2) administrator wyznaczył Inspektora Danych Osobowych, z którym można się kontaktować pod adresem e-mail: [iod@miastorawa.pl](mailto:iod@miastorawa.pl)
- 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z postępowaniem o udzielenie zamówienia publicznego „Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miasta Rawa Mazowiecka” odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania w oparciu o art. 74 ustawy PZP
- 4) 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;
- 5) obowiązek podania przez Panią/Pana danych osobowych bezpośrednio Pani/Pana dotyczących jest wymogiem ustawowym określonym w przepisach ustawy PZP, związanym z udziałem w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego.
- 6) w odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosownie do art. 22 RODO.
- 7) 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

- dotatkowych 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;
- 8) 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.**

Rawa Mazowiecka, 11.12 2025 r.

**Z up. BURMISTRZA MIASTA**

**mgr Artur Piotrowski**  
**ZASTĘPCA BURMISTRZA MIASTA**

(podpis)

**Załączniki:**

1. Załącznik nr 1 - Formularz ofertowy
2. Załącznik nr 2 - Wzór umowy
3. Załącznik nr 3 - Wykaz lokali oddanych w najem socjalny
4. Załącznik nr 4 - Wykaz lokali mieszkalnych
5. Załącznik nr 5 - Posiadanie wiedzy i doświadczenia