

Adres strony internetowej, na której Zamawiający udostępnia Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia:

[www.kopernik.org.pl/o-centrum/zamowienia\\_publiczne.php](http://www.kopernik.org.pl/o-centrum/zamowienia_publiczne.php)

---

**Warszawa: ŚWIADCZENIE USŁUG ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIĄ  
POŁOŻONĄ W WARSZAWIE (00-390), PRZY UL. WYBRZEŻE  
KOŚCIUSZKOWSKIE 20 ORAZ WSZELKIMI OBIEKTAMI BUDOWLANYMI  
ZNAJDUJĄCYMI SIĘ NA NIERUCHOMOŚCI, nr sprawy: PO/ZP/58/2011/CNK  
Numer ogłoszenia: 318279 - 2011; data zamieszczenia: 05.12.2011  
OGŁOSZENIE O ZAMÓWIENIU - usługi**

**Zamieszczanie ogłoszenia:** obowiązkowe.

**Ogłoszenie dotyczy:** zamówienia publicznego.

### **SEKCJA I: ZAMAWIAJĄCY**

**I. 1) NAZWA I ADRES:** Centrum Nauki Kopernik , ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 20, 00-390 Warszawa, woj. mazowieckie, tel. 22 596 41 11, faks 22 4920510.

**Adres strony internetowej zamawiającego:** [www.kopernik.org.pl](http://www.kopernik.org.pl)

**I. 2) RODZAJ ZAMAWIAJĄCEGO:** Inny: Instytucja Kultury wpisana do RIK prow. przez Prezydenta m.st Warszawy pod nr 2/06.

### **SEKCJA II: PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA**

#### **II.1) OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

**II.1.1) Nazwa nadana zamówieniu przez zamawiającego:** ŚWIADCZENIE USŁUG ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIĄ POŁOŻONĄ W WARSZAWIE (00-390), PRZY UL. WYBRZEŻE KOŚCIUSZKOWSKIE 20 ORAZ WSZELKIMI OBIEKTAMI BUDOWLANYMI ZNAJDUJĄCYMI SIĘ NA NIERUCHOMOŚCI, nr sprawy: PO/ZP/58/2011/CNK.

**II.1.2) Rodzaj zamówienia:** usługi.

**II.1.3) Określenie przedmiotu oraz wielkości lub zakresu zamówienia:** 1. Przedmiotem Zamówienia jest zarządzanie Nieruchomością przez Zleceniobiorcę, w tym: 1) pełnienie zarządzania Nieruchomością poprzez obecność Zarządcy lub Administratora (w określonych godzinach) od poniedziałku do piątku w godz. 8-17 oraz 2-godzinnych dyżurów w inne dni pracy Zleceniodawcy (sobota, niedziela i dni świąteczne, w których Budynek otwarty jest dla zwiedzających)). 2) zapewnienie Zleceniodawcy stałego (7 dni w tygodniu, 24 godziny na dobę) kontaktu telefonicznego z Zarządcą lub Administratorem. 3) nadzór nad sprawnością działania infrastruktury Nieruchomości, w tym jej wyposażenia (stały kontakt ze służbami konserwacyjnymi i serwisowymi oraz podmiotami zapewniającymi dostawę mediów i innymi usługodawcami 2. W zakres obowiązków Zleceniobiorcy wchodzi w szczególności: 1) zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika i właściwej eksploatacji Nieruchomości oraz jej wyposażenia, 2) dbanie o utrzymanie Nieruchomości i jej wyposażenia w stanie niepogorszonym, we

właściwym stanie technicznym i estetycznym poprzez dbanie o Nieruchomość z należytą starannością, 3) pełnienie funkcji koordynacyjnych i organizacyjnych dotyczących funkcjonowania Nieruchomości, w tym m.in.: a) kontrola nad utrzymaniem porządku i czystości w Budynku, i w obrębie Nieruchomości, b) współpraca z użytkownikami Budynku, w sprawach dotyczących prawidłowego funkcjonowania Budynku i rozliczeń związanych z zawartymi przez nich ze Zleceniodawcą umowami najmu, c) zgłaszanie wszelkich nieprawidłowości w zakresie spraw, o których mowa w lit. a) i b) powyżej, osobie wskazanej przez Zleceniodawcę, d) zapewnienie komunikacji i koordynacja czynności pomiędzy wszelkimi podmiotami obsługującymi Nieruchomość oraz korzystającymi z Nieruchomości na podstawie umów najmu lub innych umów, na podstawie których Nieruchomość lub jej część jest oddana do korzystania przez osoby trzecie, czy biorących udział w imprez okolicznościowych, a przedstawicielami Zleceniodawcy, e) kontrola prawidłowości wykonywania umów dotyczących dostaw mediów do Nieruchomości, f) kontrola prawidłowości i potwierdzanie faktur wystawianych przez dostawców mediów oraz przygotowywanie informacji o poniesionych kosztach utrzymania Nieruchomości, w tym rozliczenie kosztów mediów i eksploatacji wynajmowanych przez Zleceniodawcę podmiotom trzecim, 4) nadzorowanie bieżącej obsługi Nieruchomości polegającej w szczególności na nadzorowaniu, wykonywanych przez osoby trzecie, czynności z zakresu: a) wywozu odpadów komunalnych, b) ochrony przeciwpożarowej, c) konserwacji, napraw bieżących i przeglądów technicznych oraz napraw nie objętych gwarancją, w zakresie: instalacji sanitarnych, w tym wentylacji i klimatyzacji; instalacji elektrycznych i teletechnicznych; dźwigów; urządzeń, instalacji i sprzętu ochrony przeciwpożarowej, d) obsługi technicznej Budynku, poprzez nadzorowanie wszystkich napraw innych prac zleconych odbywających się na terenie Nieruchomości, e) bieżącej konserwacji Budynku, f) nadzór nad podmiotem odpowiedzialnym (na podstawie umowy zawartej przez Zamawiającego) nad utrzymaniem terenu zewnętrznego wraz małą architekturą i utrzymaniem zieleni, g) monitorowanie i pomiar wielkości warstwy śniegu na dachu budynku i w razie konieczności zmniejszanie tej warstwy do wymaganej wielkości określonej wytrzymałością dachu. Koszty ponosi Zamawiający po wcześniejszym uzgodnieniu. Wszelkie koszty napraw uszkodzeń infrastruktury i pokrycia dachu, powstałych przy zbieraniu i wywozie śniegu z dachu ponosi Wykonawca. 5) zapewnianie obowiązkowej okresowej kontroli stanu technicznego Nieruchomości, zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego, 6) prowadzenie Książki Nieruchomości oraz bieżącej dokumentacji technicznej Nieruchomości wymaganej przez Prawo Budowlane, 7) udział w okresowych przeglądach gwarancyjnych Nieruchomości i przeglądach instalacji i urządzeń stanowiących jej wyposażenie, 8) zgłaszania odpowiednim służbom awarii w Nieruchomości lub jej wyposażeniu i nadzorowanie usuwania awarii i ich skutków, 9) wsparcie w egzekwowaniu uprawnień zamawiającego z tytułu gwarancji i rękojmi dotyczących wszelkich robót wykonanych na terenie Nieruchomości, 10) wsparcie Zleceniodawcy przy organizacji i nadzorze nad imprezami okolicznościowymi odbywającymi się na terenie Nieruchomości, organizowanych zarówno przez Centrum jak i podmioty zewnętrzne, 11) prowadzenie wszystkich czynności związanych z obsługą Nieruchomości w zgodzie z warunkami jej eksploatacji, instrukcjami użytkownika, warunkami gwarancji i sztuką techniczną, 12) zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego, 13) Zamawiający wymaga, aby przedmiot Zamówienia wykonywany był przez dwóch Administratorów posiadających doświadczenie w administrowaniu obiektami użyteczności publicznej w tym minimum jednego posiadającego licencję Zarządcy..

**II.1.4) Czy przewiduje się udzielenie zamówień uzupełniających: tak.**

### **Określenie przedmiotu oraz wielkości lub zakresu zamówień uzupełniających**

Zamawiający przewiduje udzielenie Zamówień uzupełniających na podstawie art. 67 ust. 1 pkt. 6 Ustawy tj. w przypadku udzielenia, w okresie 3 lat od udzielenia zamówienia podstawowego, dotychczasowemu Wykonawcy usług, zamówień uzupełniających, stanowiących nie więcej niż 50% wartości zamówienia podstawowego i polegających na powtórzeniu tego samego rodzaju zamówień, jeżeli zamówienie podstawowe zostało udzielone w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego, a zamówienie uzupełniające było przewidziane w ogłoszeniu o zamówieniu dla zamówienia podstawowego i jest zgodne z przedmiotem zamówienia podstawowego.

**II.1.5) Wspólny Słownik Zamówień (CPV):** 79.14.00.00-7.

**II.1.6) Czy dopuszcza się złożenie oferty częściowej:** nie.

**II.1.7) Czy dopuszcza się złożenie oferty wariantowej:** nie.

**II.2) CZAS TRWANIA ZAMÓWIENIA LUB TERMIN WYKONANIA:** Okres w miesiącach: 24.

## **SEKCJA III: INFORMACJE O CHARAKTERZE PRAWNYM, EKONOMICZNYM, FINANSOWYM I TECHNICZNYM**

### **III.1) WADIUM**

**Informacja na temat wadium:** 1. Wadium w Postępowaniu jest wymagane w wysokości 12 000,00 PLN (słownie: dwanaście tysięcy złotych) 2. Wadium może być wnoszone w jednej lub kilku następujących formach: 1) pieniądzu, 2) poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo- kredytowej, z tym że poręczenie kasy jest zawsze poręczeniem pieniężnym, 3) gwarancjach bankowych, 4) gwarancjach ubezpieczeniowych, 5) 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 2007 r. nr 42, poz. 275). 3. Wadium wnoszone w pieniądzu wpłaca się przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Zamawiającego. SWIFT: BPHKPLPK IBAN: PL 31 1060 0076 0000 3310 0017 6119 4. Wadium wnoszone w pieniądzu uważa się za wniesione w terminie, gdy zostanie wpłacone przelewem na rachunek bankowy Zamawiającego i znajdzie się na tym rachunku przed upływem terminu składania ofert, tj przed dniem 13.12.2011 r. przed godz. 13.30 5. Oryginał gwarancji lub poręczenia należy dołączyć do Oferty w sposób umożliwiający jego odłączenie oraz zwrócenie Wykonawcy 6. Wykonawca, który nie wniesie wadium lub nie zabezpieczy oferty akceptowalną formą wadium zostanie wykluczony z postępowania, a jego Oferta zostanie uznana za odrzuconą. 7. Zamawiający zwraca wadium wszystkim Wykonawcom niezwłocznie po wyborze oferty najkorzystniejszej lub unieważnieniu postępowania, z wyjątkiem Wykonawcy, którego oferta została wybrana jako najkorzystniejsza, z zastrzeżeniem pkt. 9 poniżej. 8. ,Wykonawcy, którego Oferta została uznana za najkorzystniejszą, Zamawiający zwróci wadium niezwłocznie po zawarciu Umowy w sprawie zamówienia publicznego oraz wniesieniu zabezpieczenia należytego wykonania umowy. 9. Zamawiający zwróci wadium na wniosek Wykonawcy, który wycofał ofertę przed upływem terminu składania ofert. 10. Zamawiający zatrzyma wadium wraz z odsetkami, jeżeli Wykonawca w odpowiedzi na wezwanie, o którym mowa w art. 26 ust. 3 Ustawy, nie złoży dokumentów lub

oświadczeń, o których mowa w art. 25 ust. 1 Ustawy, lub pełnomocnictw, chyba, że udowodni, iż wynika to z przyczyn nieleżących po jego stronie. 11. Zamawiający zatrzyma wadium wraz z odsetkami, jeżeli Wykonawca, którego Oferta została wybrana: 1) odmówił podpisania umowy w sprawie zamówienia publicznego na warunkach określonych w Ofercie 2) nie wniósł zabezpieczenia należytego wykonania Umowy 3) zawarcie Umowy w sprawie zamówienia publicznego stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy 12. Zamawiający zwraca wadium wszystkim Wykonawcom zgodnie z postanowieniami art. 46 Ustawy.

### **III.2) ZALICZKI**

**Czy przewiduje się udzielenie zaliczek na poczet wykonania zamówienia:** nie

### **III.3) WARUNKI UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ OPIS SPOSOBU DOKONYWANIA OCENY SPEŁNIANIA TYCH WARUNKÓW**

#### **III.3.2) Wiedza i doświadczenie**

##### **Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku**

wykażą, że w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania Ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, należycie wykonali bądź wykonują co najmniej dwie usługi obejmujące swoim zakresem administrowanie budynkiem (-ami) użyteczności publicznej, o powierzchni nie mniejszej niż 17.000 m<sup>2</sup> i o wartości nie mniejszej niż 150 000,00 zł netto (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych netto) każda.

#### **III.3.4) Osoby zdolne do wykonania zamówienia**

##### **Opis sposobu dokonywania oceny spełniania tego warunku**

powinien dysponować minimum jedną osobą posiadającą licencję uprawniającą do wykonywania działalności zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), wpisaną do Centralnego Rejestru Zarządców prowadzonego przez resort infrastruktury i posiadającą obowiązkowe aktualne ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej (OC), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z 21 września 2004 r. w sprawie obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy nieruchomości (Dz. U. Nr 207, poz. 2114)

### **III.4) INFORMACJA O OŚWIADCZENIACH LUB DOKUMENTACH, JAKIE MAJĄ DOSTARCZYĆ WYKONAWCY W CELU POTWIERDZENIA SPEŁNIANIA WARUNKÓW UDZIAŁU W POSTĘPOWANIU ORAZ NIEPODLEGANIA WYKLUCZENIU NA PODSTAWIE ART. 24 UST. 1 USTAWY**

**III.4.1) W zakresie wykazania spełniania przez wykonawcę warunków, o których mowa w art. 22 ust. 1 ustawy, oprócz oświadczenia o spełnieniu warunków udziału w postępowaniu, należy przedłożyć:**

- wykaz wykonanych, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych również wykonywanych, dostaw lub usług w zakresie niezbędnym do wykazania spełniania warunku wiedzy i doświadczenia w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert albo wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i odbiorców, oraz załączeniem dokumentu potwierdzającego, że te dostawy lub usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie
- wykaz osób, które będą uczestniczyć w wykonywaniu zamówienia, w szczególności

odpowiedzialnych za świadczenie usług, kontrolę jakości lub kierowanie robotami budowlanymi, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, doświadczenia i wykształcenia niezbędnych dla wykonania zamówienia, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności, oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami

**III.4.2) W zakresie potwierdzenia niepodlegania wykluczeniu na podstawie art. 24 ust. 1 ustawy, należy przedłożyć:**

- oświadczenie o braku podstaw do wykluczenia
- aktualny odpis z właściwego rejestru, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru, w celu wykazania braku podstaw do wykluczenia w oparciu o art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy, wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo składania ofert, a w stosunku do osób fizycznych oświadczenie w zakresie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy

**III.4.3) Dokumenty podmiotów zagranicznych**

**Jeżeli wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przedkłada:**

**III.4.3.1) dokument wystawiony w kraju, w którym ma siedzibę lub miejsce zamieszkania potwierdzający, że:**

- nie otwarto jego likwidacji ani nie ogłoszono upadłości - wystawiony nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo składania ofert

**III.6) INNE DOKUMENTY**

**Inne dokumenty niewymienione w pkt III.4) albo w pkt III.5)**

1. Jeżeli Wykonawca, wykazując spełnianie warunków, o których mowa w art. 22 ust. 1 Ustawy, polega na zasobach innych podmiotów na zasadach określonych w art. 26 ust. 2b Ustawy, żąda przedstawienia w odniesieniu do tych podmiotów dokumentów wymienionych w dziale XVI ust. 8 SIWZ.tj. 8. Wykonawca może polegać na wiedzy i doświadczeniu, potencjale technicznym, osobach zdolnych do wykonania zamówienia lub zdolnościach finansowych innych podmiotów, niezależnie od charakteru prawnego łączących go z nimi stosunków. Wykonawca w takiej sytuacji zobowiązany jest udowodnić Zamawiającemu, iż będzie dysponował zasobami niezbędnymi do realizacji zamówienia, w szczególności przedstawiając w tym celu pisemne zobowiązanie takich podmiotów do oddania mu do dyspozycji niezbędnych zasobów na okres korzystania z nich przy wykonywaniu Zamówienia. Wzór oświadczenia stanowi Załącznik 2c do SIWZ. 2. Pełnomocnictwo (ciąg pełnomocnictw) do podpisania Oferty (jeżeli dotyczy); 3. Dowód wniesienia wadium.

**III.7) Czy ogranicza się możliwość ubiegania się o zamówienie publiczne tylko dla wykonawców, u których ponad 50 % pracowników stanowią osoby niepełnosprawne: nie**

**SEKCJA IV: PROCEDURA**

#### **IV.1) TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA**

**IV.1.1) Tryb udzielenia zamówienia:** przetarg nieograniczony.

#### **IV.2) KRYTERIA OCENY OFERT**

**IV.2.1) Kryteria oceny ofert:** najniższa cena.

**IV.2.2) Czy przeprowadzona będzie aukcja elektroniczna:** nie.

#### **IV.3) ZMIANA UMOWY**

**Czy przewiduje się istotne zmiany postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru wykonawcy:** nie

#### **IV.4) INFORMACJE ADMINISTRACYJNE**

**IV.4.1) Adres strony internetowej, na której jest dostępna specyfikacja istotnych warunków zamówienia:**

[www.kopernik.org.pl/o-centrum/zamowienia\\_publiczne.php](http://www.kopernik.org.pl/o-centrum/zamowienia_publiczne.php)

**Specyfikację istotnych warunków zamówienia można uzyskać pod adresem:** biuro Zamawiającego, ul. Dobra 56/66 (budynek Biblioteki UW), 00-312 Warszawa, u Pani Izabelli Starzyńskiej.

**IV.4.4) Termin składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu lub ofert:** 13.12.2011  
godzina 13:30, miejsce: siedziba Zamawiającego, ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 20, 00-390 Warszawa, w sekretariacie.

**IV.4.5) Termin związania ofertą:** okres w dniach: 30 (od ostatecznego terminu składania ofert).

**IV.4.17) Czy przewiduje się unieważnienie postępowania o udzielenie zamówienia, w przypadku nieprzyznania środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej oraz niepodlegających zwrotowi środków z pomocy udzielonej przez państwa członkowskie Europejskiego Porozumienia o Wolnym Handlu (EFTA), które miały być przeznaczone na sfinansowanie całości lub części zamówienia:** nie