

644638-2026 - Competition

Poland – Property management services of real estate on a fee or contract basis – Wykonywanie usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Olkusz

OJ S 181/2026 18/09/2026

Contract or concession notice – standard regime

Services

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: MIASTO I GMINA OLKUSZ

Email: m.graczyk@umig.olkusz.pl

Legal type of the buyer: Local authority

Activity of the contracting authority: General public services

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Wykonywanie usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Olkusz

Description: Przedmiotem zamówienia jest wykonywanie usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Olkusz. Zakres przedmiotu zamówienia obejmuje: Zarządzanie nieruchomościami będącymi własnością Gminy Olkusz, tj: 1) budynki i ich lokale mieszkalne i lokale przeznaczone na najem socjalny, lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej lokali 5.907,15 m2 oraz tereny przynależne o powierzchni 14.581,25 m2 (wykaz budynków, ilość lokali i ich powierzchni użytkowej oraz powierzchni przynależnych określa załącznik nr 1 do umowy) 2) budowle ochronne oraz pomieszczenia potencjalnie przeznaczone na budowle ochronne w budynkach wspólnot mieszkaniowych o powierzchni użytkowej 629,13 m2 (wykaz budowli ochronnych i pomieszczeń przeznaczonych na budowle ochronne wraz z ich powierzchnią zawiera załącznik nr 2 do umowy). Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia zawarty został we wzorze umowy (§3 do §6) oraz pozostałych załącznikach do umowy.

Procedure identifier: 2a9dbc68-185b-4e2e-ac18-bbfd095c8643

Type of procedure: Open

The procedure is accelerated: no

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 70330000 Property management services of real estate on a fee or contract basis

2.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Oświęcimski (PL21A)

Country: Poland

2.1.4. General information

Additional information: Z postępowania o udzielenie zamówienia wykluczony zostanie Wykonawca, w stosunku do którego zachodzi którakolwiek z okoliczności, o których mowa w art. 108 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, tj. wykonawcę: 1) będącego osobą

fizyczną, którego prawomocnie skazano za przestępstwo: a) udziału w zorganizowanej grupie przestępczej albo związku mającym na celu popełnienie przestępstwa lub przestępstwa skarbowego, o którym mowa w art. 258 Kodeksu karnego, b) handlu ludźmi, o którym mowa w art. 189a Kodeksu karnego, c) o którym mowa w art. 228–230a, art. 250a Kodeksu karnego, w art. 46–48 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1133 oraz z 2021 r. poz. 2054) lub w art. 54 ust. 1–4 ustawy z dnia 12 maja 2011 r. o refundacji leków, środków spożywczych specjalnego przeznaczenia żywieniowego oraz wyrobów medycznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 523, 1292, 1559 i 2054), d) finansowania przestępstwa o charakterze terrorystycznym, o którym mowa w art. 165a Kodeksu karnego, lub przestępstwo udaremniania lub utrudniania stwierdzenia przestępnego pochodzenia pieniędzy lub ukrywania ich pochodzenia, o którym mowa w art. 299 Kodeksu karnego, e) o charakterze terrorystycznym, o którym mowa w art. 115 § 20 Kodeksu karnego, lub mające na celu popełnienie tego przestępstwa, f) powierzenia wykonywania pracy małoletniemu cudzoziemcowi, o którym mowa w art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 15 czerwca 2012 r. o skutkach powierzania wykonywania pracy cudzoziemcom przebywającym wbrew przepisom na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. poz. 769 oraz z 2020 r. poz. 2023), g) przeciwko obrotowi gospodarczemu, o których mowa w art. 296–307 Kodeksu karnego, przestępstwo oszustwa, o którym mowa w art. 286 Kodeksu karnego, przestępstwo przeciwko wiarygodności dokumentów, o których mowa w art. 270–277d Kodeksu karnego, lub przestępstwo skarbowe, h) o którym mowa w art. 9 ust. 1 i 3 lub art. 10 ustawy z dnia 15 czerwca 2012 r. o skutkach powierzania wykonywania pracy cudzoziemcom przebywającym wbrew przepisom na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej – lub za odpowiedni czyn zabroniony określony w przepisach prawa obcego; 2) jeżeli urzędującego członka jego organu zarządzającego lub nadzorczego, wspólnika spółki w spółce jawnej lub partnerskiej albo komplementariusza w spółce komandytowej lub komandytowo-akcyjnej lub prokurenta prawomocnie skazano za przestępstwo, o którym mowa w pkt 1; 3) wobec którego wydano prawomocny wyrok sądu lub ostateczną decyzję administracyjną o zaleganiu z uiszczeniem podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, chyba że wykonawca odpowiednio przed upływem terminu do składania wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu albo przed upływem terminu składania ofert dokonał płatności należnych podatków, opłat lub składek na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne wraz z odsetkami lub grzywnami lub zawarł wiążące porozumienie w sprawie spłaty tych należności; 4) wobec którego prawomocnie orzeczono zakaz ubiegania się o zamówienia publiczne; 5) jeżeli zamawiający może stwierdzić, na podstawie wiarygodnych przesłanek, że wykonawca zawarł z innymi wykonawcami porozumienie mające na celu zakłócenie konkurencji, w szczególności jeżeli należąc do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, złożyli odrębne oferty, oferty częściowe lub wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, chyba że wykażą, że przygotowali te oferty lub wnioski niezależnie od siebie; 6) jeżeli, w przypadkach, o których mowa w art. 85 ust. 1, doszło do zakłócenia konkurencji wynikającego z wcześniejszego zaangażowania tego wykonawcy lub podmiotu, który należy z wykonawcą do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, chyba że spowodowane tym zakłócenie konkurencji może być wyeliminowane w inny sposób niż przez wykluczenie wykonawcy z udziału w postępowaniu o udzielenie zamówienia. 7) Ponadto o udzielenie przedmiotowego zamówienia nie mogą ubiegać się wykonawcy, którzy podlegają wykluczeniu na podstawie na podstawie art. 5k rozporządzenia Rady (UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczącego środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie (Dz. Urz. UE nr L 229 z 31.7.2014, str. 1), dalej: rozporządzenie 833/2014, w brzmieniu nadanym rozporządzeniem Rady (UE) 2022/576 w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 833/2014 dotyczącego środków ograniczających w

związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie (Dz. Urz. UE nr L 111 z 8.4.2022, str. 1), dalej: rozporządzenie 2022/5762 oraz na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. poz. 835).³ Powyższe wykluczenie następować będzie na okres trwania ww. okoliczności. Zamawiający przewiduje fakultatywne przesłanki wykluczenia z udziału w postępowaniu na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp. Zamawiający przewiduje zastosowanie tzw. procedury odwróconej, o której mowa w art. 139 ust. 1 - 4 ustawy Pzp. Stosownie do przywołanych przepisów Zamawiający dokona badania i oceny ofert, a następnie dokona kwalifikacji podmiotowej Wykonawcy, którego oferta została najwyżej oceniona, w zakresie podstaw wykluczenia oraz spełnienia warunków udziału w postępowaniu. Wykaz podmiotowych środków dowodowych. 1) W celu potwierdzenia braku podstaw do wykluczenia: a) oświadczenia Wykonawcy, w zakresie art. 108 ust. 1 pkt 5 ustawy, o braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007r. o ochronie konkurencji i konsumentów, z innym Wykonawcą, który złożył odrębną ofertę w postępowaniu, albo oświadczenia o przynależności do tej samej grupy kapitałowej wraz z dokumentami lub informacjami potwierdzającymi przygotowanie oferty w postępowaniu niezależnie od innego Wykonawcy należącego do tej samej grupy kapitałowej – zał. nr 4 do SWZ; b) informacji z Krajowego Rejestru Karnego w zakresie określonym w art. 108 ust. 1 pkt 1,2 i 4 ustawy Pzp sporządzona nie wcześniej niż 6 m-cy przed upływem terminu składania ofert, c) odpisu lub informacji z KRS lub z CEiDG, w zakresie art. 109 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp, sporządzonych nie wcześniej niż 3 m-ce przed jej złożeniem, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji (w przypadku, gdy Wykonawca nie poda danych umożliwiających Zamawiającemu samodzielne pobranie dokumentu); d) Oświadczenia wykonawcy o aktualności informacji zawartych w oświadczeniu, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy (zawartych w JEDZ), w zakresie podstaw wykluczenia z postępowania wskazanych przez zamawiającego – zał. nr 10 do SWZ. 2) W celu potwierdzenia zdolności technicznej lub zawodowej a) wykazu usług wykonanych, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych również wykonywanych, w okresie ostatnich 3 lat, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi zostały wykonane lub są wykonywane, oraz załączeniem dowodów określających, czy te usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego usługi zostały wykonane, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych są wykonywane, a jeżeli wykonawca z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – oświadczenie wykonawcy; w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych nadal wykonywanych referencje bądź inne dokumenty potwierdzające ich należyte wykonywanie powinny być wystawione w okresie ostatnich 3 m-cy - zał. nr 6 do SWZ, b) wykazu osób skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, w szczególności odpowiedzialnych za świadczenie usług, kontrolę jakości lub kierowanie robotami budowlanymi, wraz z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, uprawnień, doświadczenia i wykształcenia niezbędnych do wykonania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami - zał. nr 7 do SWZ. 3) Dokumenty podmiotów zagranicznych. Wykonawca mający siedzibę lub miejsce zamieszkania poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast: a) informacji z Krajowego Rejestru Karnego, o której mowa w ust. 2 pkt 1) litera b – składa informację z odpowiedniego rejestru, takiego jak rejestr sądowy, albo w przypadku braku takiego rejestru, inny równoważny dokument wydany przez właściwy organ sądowy lub administracyjny kraju, w którym wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, b) informacji z Krajowego Rejestru

Sądowego lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, o których mowa w ust. 2 pkt 1) litera c – składa dokument lub dokumenty wystawione w kraju, w którym wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające odpowiednio, że nie otwarto jego likwidacji, nie ogłoszono upadłości, jego aktywami nie zarządza likwidator lub sąd, nie zawarł układu z wierzycielami, jego działalność gospodarcza nie jest zawieszona ani nie znajduje się on w innej tego rodzaju sytuacji wynikającej z podobnej procedury przewidzianej w przepisach miejsca wszczęcia tej procedury, c) Dokument, o którym mowa w lit. a), powinien być wystawiony nie wcześniej niż 6 m-cy przed jego złożeniem. Dokumenty, o których mowa w lit. b), powinny być wystawione nie wcześniej niż 3 m-ce przed ich złożeniem. d) W przypadku wątpliwości co do treści dokumentu złożonego przez wykonawcę, zamawiający może zwrócić się do właściwych organów odpowiedniego kraju, w którym wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania lub miejsce zamieszkania ma osoba, której dokument dotyczy, o udzielenie niezbędnych informacji dotyczących tego dokumentu.

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Procurement Document

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Title: Wykonywanie usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Olkusz

Description: Przedmiotem niniejszego postępowania jest wykonywanie usług związanych z zarządzaniem nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Olkusz w okresie od 01.01.2027r. do 31.12.2027r. Zamówienie nie zostało podzielone na części. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia, wymagania techniczne, warunki udziału w postępowaniu oraz opis sposobu przygotowania i oceny ofert zostały szczegółowo określone w Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ) wraz z załącznikami, która jest bezpłatnie i bezpośrednio dostępna na platformie zakupowej pod adresem niniejszego postępowania, tj: <https://platformazakupowa.pl/transakcja/1372278>

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 70330000 Property management services of real estate on a fee or contract basis

Options:

Description of the options: Brak

5.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Oświęcimski (PL21A)

Country: Poland

5.1.3. Estimated duration

Start date: 01/01/2027

Duration end date: 31/12/2027

5.1.4. Renewal

Maximum renewals: 0

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

Procurement Project not financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): no

Additional information: Na podstawie art. 112 ustawy Pzp, Zamawiający określa warunki udziału w postępowaniu dotyczące: zdolności technicznej lub zawodowej: Zamawiający wymaga: 1 żeby w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, Wykonawca wykonał lub nadal wykonuje co najmniej jedną usługę polegającą na zarządzaniu nieruchomościami, o wartości usługi (wynagrodzenia zarządcy) co najmniej 100.000,00 zł brutto. W przypadku usług nadal wykonywanych Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli przed upływem terminu składania ofert nastąpiła realizacja niniejszej usługi na kwotę co najmniej 100.000,00 zł brutto. 2) dysponowania osobami zdolnymi do wykonania zamówienia, tj.: a) co najmniej jedną osobą posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, b) co najmniej dwoma osobami, które posiadają przynajmniej 3-letnie doświadczenie jako zarządcy nieruchomości. Wraz z wejściem w życie ustawy o certyfikacji Wykonawców zamówień publicznych, weszła w życie zmiana art. 112 ust. 3 ustawy Pzp, który zobowiązuje Zamawiającego do określania warunków udziału w postępowaniu w zakresie dotyczącym zdolności technicznej lub zawodowej, z zastosowaniem poziomów zdolności określonych w przepisach rozporządzeń określających te poziomy zdolności odpowiednio związane z udzielaniem zamówień na roboty budowlane lub zamówień na dostawy lub usługi, chyba że nie jest to możliwe ze względu na charakter zamówienia albo gdy dla danego przedmiotu zamówienia poziomy zdolności nie zostały określone, co Zamawiający wskazał w specyfikacji warunków zamówienia lub innych dokumentach zamówienia. Zamawiający określając warunki udziału w przedmiotowym postępowaniu w zakresie zdolności technicznej lub zawodowej, nie stosuje poziomów zdolności, o których mowa w art. 112 ust. 3 ustawy Pzp, ponieważ poziomy zdolności wykonawców do wykonania zamówienia na usługi nie zostały określone - brak obowiązujących przepisów wykonawczych w zakresie określenia poziomów zdolności (podstawa: ustawa z dnia 5 sierpnia 2025 r. o certyfikacji wykonawców zamówień publicznych, art. 112 ust. 3 ustawy Pzp, komunikat UZP z 10.07.2026: <https://www.gov.pl/web/uzp/wejscie-w-zycie-ustawy-o-certyfikacji-wykonawcow-zamowien-publicznych2>

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Procurement Document

5.1.10. Award criteria**Criterion:**

Type: Price

Name: Cena

Description: C1 - w kryterium ceny, oferty będą oceniane wg poniższego wzoru: $C1 = C_{min}/C_o * 60$ pkt gdzie: C1 - ilość punktów w kryterium cena Cmin. - najniższa cena oferty brutto spośród wszystkich ocenianych ofert Co - cena brutto oferty ocenianej Maksymalna ilość punktów możliwych do uzyskania w kryterium cena wynosi 60

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 60

Criterion:

Type: Quality

Name: Dostępność biur obsługi najemców wraz z punktami kasowymi

Description: C2 - w kryterium dostępność biur obsługi najemców wraz z punktami kasowymi, ofertom punkty będą przyznawane w następujący sposób: - biura obsługi najemców wraz z punktami kasowymi czynne: 4 dni przez 6 godzin na dobę oraz 1 dzień przez 8 godzin - 0 pkt; Zwiększenie liczby godzin, w których biura wraz z punktami kasowymi czynne będą przez 8 godzin na dobę (zamiast 6 godzin), spowoduje: - uzyskanie 10 pkt – przy zwiększeniu o 1 dzień - uzyskanie 20 pkt – przy zwiększeniu o 2 dni - uzyskanie 30 pkt – przy zwiększeniu o 3 dni - uzyskanie 40 pkt – przy zwiększeniu o 4 dni Maksymalna ilość punktów możliwych do uzyskania w kryterium dostępność biur obsługi najemców wraz z punktami kasowymi wynosi 40.

Category of award weight criterion: Weight (percentage, exact)

Award criterion number: 40

5.1.11. Procurement documents

Languages in which the procurement documents are officially available: Polish

Address of the procurement documents: <https://platformazakupowa.pl/transakcja/1372278>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://platformazakupowa.pl/transakcja/1372278>

Languages in which tenders or requests to participate may be submitted: Polish

Electronic catalogue: Not allowed

Deadline for receipt of tenders: 23/09/2026 11:00:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Duration during which the tender must remain valid: 90 Days

Information about public opening:

Opening date: 23/10/2026 11:15:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Additional information: Termin związania ofertą określony datą: 2027-01-20

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: No

Electronic invoicing: Allowed

Electronic ordering will be used: no

Electronic payment will be used: yes

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Krajowa Izba Odwoławcza

Information about review deadlines: 1. Odwołanie wnosi się w terminie 10 dni od dnia przekazania informacji o czynności zamawiającego stanowiącej podstawę jego wniesienia, jeżeli informacja została przekazana przy użyciu środków komunikacji elektronicznej 2.

Odwołanie wobec treści ogłoszenia wszczynającego postępowanie o udzielenie zamówienia lub wobec treści dokumentów zamówienia, wnosi się w terminie 10 dni od dnia publikacji ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej lub zamieszczenia dokumentów zamówienia na stronie internetowej. 3. Odwołanie w przypadkach innych niż określone w pkt.

6 i 7 wnosi się w terminie 10 dni od dnia, w którym powzięto lub przy zachowaniu należytej staranności można było powziąć wiadomość o okolicznościach stanowiących podstawę jego wniesienia, 4. Szczegółowe informacje dotyczące środków ochrony prawnej określone są w Dziale IX „Środki ochrony prawnej” ustawy Pzp.

Organisation providing additional information about the procurement procedure: MIASTO I GMINA OLKUSZ

Organisation providing offline access to the procurement documents: MIASTO I GMINA OLKUSZ

Organisation providing more information on the review procedures: Krajowa Izba Odwoławcza

Organisation receiving requests to participate: MIASTO I GMINA OLKUSZ

Organisation processing tenders: MIASTO I GMINA OLKUSZ

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: Krajowa Izba Odwoławcza

Registration number: 5262239325

Postal address: ul. Postępu 17a

Town: Warszawa

Postcode: 02-676

Country subdivision (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)

Country: Poland

Email: odwolania@uzp.gov.pl

Telephone: 224587840

Internet address: <https://www.gov.pl/web/uzp/krajowa-izba-odwolawcza>

Roles of this organisation:

Review organisation

Organisation providing more information on the review procedures

8.1. ORG-0002

Official name: MIASTO I GMINA OLKUSZ

Registration number: 6371998042

Postal address: Rynek 1

Town: Olkusz

Postcode: 32-300

Country subdivision (NUTS): Oświęcimski (PL21A)

Country: Poland

Email: m.graczyk@umig.olkusz.pl

Telephone: +48326260215

Internet address: <https://umig.olkusz.pl>

Information exchange endpoint (URL): <https://platformazakupowa.pl/transakcja/1372278>

Buyer profile: <https://platformazakupowa.pl/transakcja/1372278>

Roles of this organisation:

Buyer

Organisation providing additional information about the procurement procedure

Organisation providing offline access to the procurement documents

Organisation receiving requests to participate

Organisation processing tenders

Notice information

Notice identifier/version: 2ee7a1f7-7862-4c88-96cb-e97104821710 - 01

Form type: Competition

Notice type: Contract or concession notice – standard regime

Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 17/09/2026 07:56:30 (UTC+00:00) Western European Time, GMT

Languages in which this notice is officially available: Polish

Notice publication number: 644638-2026

OJ S issue number: 181/2026

Publication date: 18/09/2026