750810-2026 - Competition

Poland – Property management services of real estate on a fee or contract basis – Sprawowanie zarządu komunalnym zasobem budynków mieszkalnych, administrowanie mieszkaniowym zasobem gminnym oraz komunalnym zasobem lokali użytkowych wraz z terenami gminnymi, wykonywanie napraw, drobnych remontów oraz usuwanie awarii w mieszkaniowym zasobie gminy
OJ S 210/2026 29/10/2026
Contract or concession notice – standard regime
Services - Works

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: MIASTO CHEŁMŻA
Email: przetargi@um.chelmza.pl
Legal type of the buyer: Local authority
Activity of the contracting authority: General public services

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Sprawowanie zarządu komunalnym zasobem budynków mieszkalnych, administrowanie mieszkaniowym zasobem gminnym oraz komunalnym zasobem lokali użytkowych wraz z terenami gminnymi, wykonywanie napraw, drobnych remontów oraz usuwanie awarii w mieszkaniowym zasobie gminy
Description: a) Przedmiotem zamówienia jest Sprawowanie zarządu komunalnym zasobem budynków mieszkalnych, administrowanie mieszkaniowym zasobem gminnym oraz komunalnym zasobem lokali użytkowych wraz z terenami gminnymi, wykonywanie napraw, drobnych remontów oraz usuwanie awarii w mieszkaniowym zasobie gminy. Zadanie swym zakresem obejmować będzie zwykły zarząd sprawowany nad: - zasobem lokali mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność gminy, przekazanych gminie w zarząd jako prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia oraz posiadających nieuregulowany stan prawny gruntu (załącznik nr 1 do umowy) - zasobem nieruchomości gruntowych stanowiących tereny gminne (załącznik nr 2 do umowy), - zasobem lokali mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność gminy, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych (załącznik nr 3 do umowy). Więcej szczegółów w SWZ.
Procedure identifier: efb7b3a3-3c18-449d-a612-19ceb4eadab7
Internal identifier: GKM.271.1.14.2026
Type of procedure: Open
The procedure is accelerated: no

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services
Additional nature of the contract: Works
Main classification (cpv): 70330000 Property management services of real estate on a fee or contract basis
Additional classification (cpv): 45453000 Overhaul and refurbishment work, 70332100 Land management services

2.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Bydgosko-Toruński (PL613)
Country: Poland
Additional information: Gmina Miasta Chełmża

2.1.4. General information

Additional information: Oferta składana elektronicznie musi zostać podpisana elektronicznym podpisem kwalifikowanym. Oferta wraz z załącznikami musi zostać sporządzona w języku polskim (dokumenty sporządzone w języku obcym muszą być złożone wraz z tłumaczeniem na język polski), złożona w postaci elektronicznej oraz podpisana kwalifikowanym podpisem elektronicznym pod rygorem nieważności. Wykonawca przygotowuje ofertę przy pomocy „Formularza ofertowego" udostępnionego przez Zamawiającego na Platformie e-Zamówienia i zamieszczonego w podglądzie postępowania w zakładce „Informacje podstawowe". Wykonawca składa ofertę za pośrednictwem zakładki „Oferty/wnioski", widocznej w podglądzie postępowania po zalogowaniu się na konto Wykonawcy. Zamawiający nie wymaga wniesienia wadium. Zamawiający wykluczy z postępowania wykonawców, wobec których zachodzą podstawy wykluczenia, o których mowa w art. 108 ust. 1 ustawy Pzp z uwzględnieniem zapisów wskazanych w art. 110 i art. 111 ustawy Pzp oraz na podstawie art. 5k Rozporządzenia Rady(UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r., 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 ze zm.) oraz rozporządzeniem Rady (UE) 2025/2033 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 2033 z 23.10.2025 ze zm.) i na podstawie art. 1 pkt 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego, z postępowania o udzielenie zamówienia publicznego. Przesłanki, o których mowa w art. 108 ust. 2 oraz art. 109 ust. 1 ustawy Pzp nie mają zastosowania w niniejszym postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego. Zgodnie z dyspozycją art. 139 ustawy Pzp, Zamawiający najpierw dokona badania i oceny ofert, a następnie dokona kwalifikacji podmiotowej wykonawcy, którego oferta została najwyżej oceniona, w zakresie braku podstaw wykluczenia oraz spełniania warunków udziału w postępowaniu. Mając na względzie powyższe, Wykonawca nie jest obowiązany do złożenia wraz z ofertą oświadczenia, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy Pzp, gdyż Zamawiający przewiduje możliwość żądania tego oświadczenia wyłączenie od wykonawcy, którego oferta została najwyżej oceniona. Ponadto, zgodnie z art. 126 ust. 1 ustawy Pzp zamawiający przed wyborem najkorzystniejszej oferty wezwie wykonawcę, którego oferta została najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 10 dni, aktualnych na dzień złożenia podmiotowych środków dowodowych. Szczegóły dot. podmiotowych środków dowodowych uregulowano w SWZ. Zamawiający określa w ogłoszeniu o zamówieniu lub dokumentach zamówienia wymagań związanych z realizacją zamówienia w zakresie zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę na podstawie stosunku pracy osób wykonujących wskazane przez zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy. Szczegóły, w tym określenie czynności wskazano w SWZ. Zamawiający może udzielić zamówień na podstawie art. 214 ust. 1 pkt 7 i 8 ustawy Pzp. W przypadku, o którym mowa powyżej, Zamawiający przyjmuje, że wykonawca może zrealizować zamówienie zgodne z przedmiotem zamówienia podstawowego, polegające na powtórzeniu podobnych usług/robót budowlanych,

zgodnych z przedmiotem zamówienia (w tym m. in.: sprawowaniu zarządu nad komunalnym zasobem budynków mieszkalnych, administrowanie mieszkaniowym zasobem gminnym oraz komunalnym zasobem lokali użytkowych wraz z terenami gminnymi, wykonywanie napraw, drobnych remontów oraz usuwanie awarii w mieszkaniowym zasobie gminnym) oraz całkowita wartość tego zamówienia nie przekroczy 20,00% wartości zamówienia podstawowego. Całkowita wartość tego zamówienia nie przekroczy 20,00% wartości zamówienia podstawowego. Postanowienia dotyczące podmiotów udostępniających zasoby, podwykonawstwa, wspólnego ubiegania się o udzielenie zamówienia publicznego uregulowano w SWZ. Ze względu na ograniczenia techniczne formularza ogłoszenia, szczegółowe informacje dot. prowadzonego postępowania w tym dot. ochrony danych osobowych określono w dokumentacji postępowania (klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych). Zamawiający wymaga od Wykonawcy, którego oferta zostanie wybrana jako najkorzystniejsza, wniesienia przed zawarciem umowy, zabezpieczenia należytego wykonania umowy na warunkach określonych w SWZ -w wysokości 2,00 % ceny całkowitej (brutto) podanej w ofercie .

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

Przetarg nieograniczonego na podstawie art. 132 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych -

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Notice

Direct or indirect involvement in the preparation of this procurement procedure: Dotyczy art. 108 ust. 1 pkt 6 ustawy Pzp

Corruption: Dotyczy art. 108 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Pzp

Fraud: Dotyczy art. 108 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Pzp

Breaching of obligations in the fields of labour law: Dotyczy art. 108 ust. 1 pkt 1 lit. h i pkt2 ustawy Pzp

Breaching obligation relating to payment of social security contributions: Dotyczy art. 108 ust. 1 pkt 3 ustawy Pzp

Breaching obligation relating to payment of taxes: Dotyczy art. 108 ust. 1 pkt 3 ustawy Pzp

Purely national exclusion grounds: Dotyczy art.108 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp Dotyczy art.108 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp Dotyczy art. 108 ust. 2 ustawy Pzp Dotyczy art. 5k Rozporządzenia Rady(UE) nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r., 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 ze zm.) oraz rozporządzeniem Rady (UE) 2025/2033 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 2033 z 23.10.2025 ze zm.) Dotyczy art. 7 ust. 1 ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego (Dz. U. z 2025 r., poz. 514 z późn. zm.).

Agreements with other economic operators aimed at distorting competition: Dotyczy art. 108 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp

Child labour and including other forms of trafficking in human beings: Dotyczy art. 108 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Pzp

Money laundering or terrorist financing: Dotyczy art. 108 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Pzp

Terrorist offences or offences linked to terrorist activities: Dotyczy art. 108 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Pzp

Participation in a criminal organisation: Dotyczy art. 108 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy Pzp

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Title: Sprawowanie zarządu komunalnym zasobem budynków mieszkalnych, administrowanie mieszkaniowym zasobem gminnym oraz komunalnym zasobem lokali użytkowych wraz z terenami gminnymi, wykonywanie napraw, drobnych remontów oraz usuwanie awarii w mieszkaniowym zasobie gminy

Description: a) Przedmiotem zamówienia jest Sprawowanie zarządu komunalnym zasobem budynków mieszkalnych, administrowanie mieszkaniowym zasobem gminnym oraz komunalnym zasobem lokali użytkowych wraz z terenami gminnymi, wykonywanie napraw, drobnych remontów oraz usuwanie awarii w mieszkaniowym zasobie gminy. Zadanie swym zakresem obejmować będzie zwykły zarząd sprawowany nad: - zasobem lokali mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność gminy, przekazanych gminie w zarząd jako prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia oraz posiadających nieuregulowany stan prawny gruntu (załącznik nr 1 do umowy) - zasobem nieruchomości gruntowych stanowiących tereny gminne (załącznik nr 2 do umowy), - zasobem lokali mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność gminy, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych (załącznik nr 3 do umowy). Więcej szczegółów w SWZ.

Internal identifier: GKM.271.1.14.2026

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Additional nature of the contract: Works

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

Additional classification (cpv): 70332100 Land management services, 45453000 Overhaul and refurbishment work

5.1.2. Place of performance

Country subdivision (NUTS): Bydgosko-Toruński (PL613)

Country: Poland

Additional information: Gmina Miasta Chełmża

5.1.3. Estimated duration

Start date: 01/01/2027

Duration end date: 31/12/2029

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

This procurement is also suitable for small and medium-sized enterprises (SMEs): yes

5.1.8. Accessibility criteria

Accessibility criteria for persons with disabilities are included

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Procurement Document

5.1.11. Procurement documents

Languages in which the procurement documents are officially available: Polish

Address of the procurement documents: https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-efb7b3a3-3c18-449d-a612-19ceb4eadab7

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-efb7b3a3-3c18-449d-a612-19ceb4eadab7

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

Electronic catalogue: Not allowed

Deadline for receipt of tenders: 27/11/2026 08:00:00 (UTC+01:00) Central European Time, Western European Summer Time

Duration during which the tender must remain valid: 90 Days

Information about public opening:

Opening date: 27/11/2026 08:30:00 (UTC+01:00) Central European Time, Western European Summer Time

Place: https://ezamowienia.gov.pl/pl

Additional information: Otwarcie ofert następuje przez system teleinformatyczny. Otwarcie ofert nie jest jawne. Dalsze informacje związane z procedurą otwarcia określono w dokumentach zamówienia, w tym w SWZ.

Terms of contract:

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

Electronic invoicing: Required

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

Organisation providing additional information about the procurement procedure: MIASTO CHEŁMŻA

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

8. Organisations

8.1. ORG-0001

Official name: MIASTO CHEŁMŻA

Registration number: NIP: 8792582481

Registration number: REGON: 871118690

Postal address: ul. ul. gen. Józefa Hallera 2

Town: Chełmża

Postcode: 87-140

Country subdivision (NUTS): Bydgosko-Toruński (PL613)

Country: Poland

Contact point: Gmina Miasta Chełmża

Email: przetargi@um.chelmza.pl
Telephone: +48 56 639 23 30
Internet address: https://www.bip.chelmza.pl/
Information exchange endpoint (URL): https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-efb7b3a3-3c18-449d-a612-19ceb4eadab7
Roles of this organisation:
Buyer
Organisation providing additional information about the procurement procedure

8.1. ORG-0002
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
Contact point: Sekretariat Biura Odwołań
Email: odwolania@uzp.gov.pl
Telephone: +48 224587801
Internet address: https://www.gov.pl/web/uzp/kontakt2
Information exchange endpoint (URL): https://www.gov.pl/web/uzp/epuap
Roles of this organisation:
Review organisation
Organisation providing more information on the review procedures

Notice information

Notice identifier/version: 721bf500-50fd-490c-9a89-cefa40169116 - 02
Form type: Competition
Notice type: Contract or concession notice – standard regime
Notice subtype: 16
Notice dispatch date: 27/10/2026 20:38:49 (UTC+01:00) Central European Time, Western European Summer Time
Languages in which this notice is officially available: Polish
Notice publication number: 750810-2026
OJ S issue number: 210/2026
Publication date: 29/10/2026