

646605-2026 - Mise en concurrence

Pologne – Services de gestion de biens immobiliers pour le compte de tiers – Administrowanie lokalami stanowiącymi własność Gminy Olkusz we Wspólnotach Mieszkaniowych.

OJ S 182/2026 21/09/2026

Avis de marché ou de concession – régime ordinaire

Services

1. Acheteur

1.1. Acheteur

Nom officiel: Miasto i Gmina Olkusz

Adresse électronique: s.kocjan@umig.olkusz.pl

Forme juridique de l'acheteur: Autorité locale

Activité du pouvoir adjudicateur: Services d'administration générale

2. Procédure

2.1. Procédure

Titre: Administrowanie lokalami stanowiącymi własność Gminy Olkusz we Wspólnotach Mieszkaniowych.

Description: Wykonywanie usługi polegającej na wykonywaniu czynności administrowania lokalami będącymi własnością Gminy Olkusz i znajdującymi się w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych, w tym: 1) 648 lokalami mieszkalnymi i lokalami przeznaczonymi na najem socjalny o łącznej powierzchni użytkowej lokali 26.358,85 m². 2) 4 garażami o łącznej powierzchni użytkowej 233,32 m². 3) Wykonawca przez cały okres trwania umowy będzie prowadził co najmniej dwa biura obsługi najemców wraz z punktami kasowymi umożliwiającymi przyjmowanie należności od mieszkańców z tytułu: opłat czynszu, zaliczek na opłaty niezależne od właściciela, opłat za bezumowne używanie lokalu, odsetek od nieterminowych wpłat, kaucji mieszkaniowych, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia oraz opis wymagań Zamawiającego w zakresie realizacji zamówienia zawarty jest w załączniku nr 5 do SWZ – wzorze umowy i załącznikach nr 1, 1a, 2, 3, 4, 4a do umowy.

Identifiant de la procédure: d5dde1b4-40ca-48e4-bf24-161d477caa54

Type de procédure: Ouverte

La procédure est accélérée: non

2.1.1. Objet

Nature principale du marché: Services

Nomenclature principale (cpv): 70330000 Services de gestion de biens immobiliers pour le compte de tiers

2.1.2. Lieu d'exécution

Subdivision pays (NUTS): Oświęcimski (PL21A)

Pays: Pologne

2.1.4. Informations générales

Informations complémentaires: 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 fakultatywnych przesłanek 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

Base juridique:

Directive 2014/24/UE

2.1.6. Motifs d'exclusion

Sources des motifs d'exclusion: Document de marché

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Titre: Administrowanie lokalami stanowiącymi własność Gminy Olkusz we Wspólnotach Mieszkaniowych.

Description: Wykonywanie usługi polegającej na wykonywaniu czynności administrowania lokalami będącymi własnością Gminy Olkusz i znajdującymi się w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych, w tym: 1) 648 lokalami mieszkalnymi i lokalami przeznaczonymi na najem socjalny o łącznej powierzchni użytkowej lokali 26.358,85 m². 2) 4 garażami o łącznej powierzchni użytkowej 233,32 m². 3) Wykonawca przez cały okres trwania umowy będzie prowadził co najmniej dwa biura obsługi najemców wraz z punktami kasowymi umożliwiającymi przyjmowanie należności od mieszkańców z tytułu: opłat czynszu, zaliczek na opłaty niezależne od właściciela, opłat za bezumowne używanie lokalu, odsetek od nieterminowych wpłat, kaucji mieszkaniowych, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia oraz opis wymagań Zamawiającego w zakresie realizacji zamówienia zawarty jest w załączniku nr 5 do SWZ – wzorze umowy i załącznikach nr 1, 1a, 2, 3, 4, 4a do umowy.

5.1.1. Objet

Nature principale du marché: Services

Nomenclature principale (cpv): 70330000 Services de gestion de biens immobiliers pour le compte de tiers

Options:

Description des options: BRAK

5.1.2. Lieu d'exécution

Subdivision pays (NUTS): Oświęcimski (PL21A)

Pays: Pologne

5.1.3. Durée estimée

Date de début: 01/01/2027

Date de fin de durée: 31/12/2027

5.1.4. Reconduction

Nombre maximum de reconductions: 0

5.1.6. Informations générales

Participation réservée:

La participation n'est pas réservée.

Projet de passation de marché non financé par des fonds de l'UE

Le marché relève de l'accord sur les marchés publics (AMP): non

Informations complémentaires: Na podstawie art. 112 ustawy Pzp, zamawiający określa warunki udziału w postępowaniu dotyczące: 4. zdolności technicznej lub zawodowej:

Zamawiający uzna, że Wykonawca spełnia warunek w zakresie zdolności technicznej lub zawodowej, w szczególności: 1) Zamawiający wymaga, że w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał lub nadal wykonuje co najmniej jedną usługę polegającą na zarządzaniu lub administrowaniu 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) Zamawiający wymaga dysponowania. a) co najmniej jedną osobą posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, b) co najmniej trzema osobami, które posiadają przynajmniej 3-letnie doświadczenie jako zarządcy lub administratorzy 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>. 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, następujących 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, b) informacja z Krajowego Rejestru Karnego w zakresie określonym w art. 108 ust. 1 pkt 1,2 i 4 ustawy Pzp, c) odpisu lub informacji z Krajowego Rejestru Sądowego lub z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, w zakresie art. 109 ust. 1 pkt 4 ustawy Pzp, 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. 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 b) wykazu osób, skierowanych przez Wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego

5.1.9. Critères de sélection

Sources des critères de sélection: Document de marché

5.1.10. Critères d'attribution

Critère:

Type: Prix

Nom: 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

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (pourcentage, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 60

Critère:

Type: Qualité

Nom: Dostępność biur obsługi najemców wraz z punktami kasowymi

Description: 2. C2 - w kryterium dostępność biur obsługi najemców wraz z punktami kasowymi, ofertom punkty będą przyznawane w następujący sposób: - biura obsługi najemców czynne w tygodniu przez 6 godzin na dobę przez 4 dni oraz przez 8 godzin na dobę przez 1 dzień - 0 pkt; Zwiększenie liczby godzin, w których biura 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

Catégorie du critère d'attribution poids: Pondération (pourcentage, valeur exacte)

Nombre critère d'attribution: 40

5.1.11. Documents de marché

Langues dans lesquelles les documents de marché sont officiellement disponibles: polonais

Adresse des documents de marché: <https://platformazakupowa.pl/transakcja/1372020>

5.1.12. Conditions du marché public

Conditions de soumission:

Soumission par voie électronique: Requisite

Adresse de soumission: <https://platformazakupowa.pl/transakcja/1372020>

Langues dans lesquelles les offres ou demandes de participation/candidatures peuvent être présentées: polonais

Catalogue électronique: Non autorisée

Date limite de réception des offres: 26/10/2026 12:00:00 (UTC+01:00) Heure de l'Europe centrale, heure d'été de l'Europe occidentale

Durée de validité des offres: 90 Jours

Informations relatives à l'ouverture publique:

Date d'ouverture: 26/10/2026 12:15:00 (UTC+01:00) Heure de l'Europe centrale, heure d'été de l'Europe occidentale

Informations complémentaires: Termin związania ofertą określony datą: 2027-01-23

Conditions du marché:

Le contrat doit être exécuté dans le cadre de programmes d'emplois protégés: Non

Facturation électronique: Autorisée

La commande en ligne sera utilisée: non

Le paiement électronique sera utilisé: oui

5.1.15. Techniques

Accord-cadre:

Pas d'accord-cadre

Informations sur le système d'acquisition dynamique:

Pas de système d'acquisition dynamique

5.1.16. Informations complémentaires, médiation et recours

Organisation chargée des procédures de recours: Krajowa Izba Odwoławcza

Description des délais d'introduction des procédures de recours: 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 qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché: Miasto i Gmina Olkusz

Organisation qui fournit un accès hors ligne aux documents de marché: Miasto i Gmina Olkusz

Organisation qui fournit des précisions concernant l'introduction des recours: Krajowa Izba Odwoławcza

Organisation qui reçoit les demandes de participation/candidatures: Miasto i Gmina Olkusz

Organisation qui traite les offres: Miasto i Gmina Olkusz

8. Organisations**8.1. ORG-0001**

Nom officiel: Krajowa Izba Odwoławcza

Numéro d'enregistrement: 5262239325

Adresse postale: ul. Postępu 17a

Ville: Warszawa

Code postal: 02-676

Subdivision pays (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)

Pays: Pologne

Adresse électronique: odwolania@uzp.gov.pl

Téléphone: 224587840

Adresse internet: <https://www.gov.pl/web/uzp/krajowa-izba-odwolawcza>

Rôles de cette organisation:

Organisation chargée des procédures de recours

Organisation qui fournit des précisions concernant l'introduction des recours

8.1. ORG-0002

Nom officiel: Miasto i Gmina Olkusz

Numéro d'enregistrement: 6371998042

Adresse postale: Rynek 1

Ville: Olkusz

Code postal: 32-300

Subdivision pays (NUTS): Oświęcimski (PL21A)

Pays: Pologne

Adresse électronique: s.kocjan@umig.olkusz.pl

Téléphone: +48326260215

Adresse internet: <https://umig.olkusz.pl>

Adresse URL pour l'échange d'informations: <https://platformazakupowa.pl/transakcja/1372020>

Profil de l'acheteur: <https://platformazakupowa.pl/transakcja/1372020>

Rôles de cette organisation:

Acheteur

Organisation qui fournit des informations complémentaires sur la procédure de passation de marché

Organisation qui fournit un accès hors ligne aux documents de marché

Organisation qui reçoit les demandes de participation/candidatures

Organisation qui traite les offres

Informations relatives à l'avis

Identifiant/version de l'avis: bbce2ab9-3c00-4693-b232-38d1c26d2cf2 - 01

Type de formulaire: Mise en concurrence

Type d'avis: Avis de marché ou de concession – régime ordinaire

Sous-type d'avis: 16

Date d'envoi de l'avis: 18/09/2026 11:11:00 (UTC+00:00) Heure de l'Europe occidentale, GMT

Langues dans lesquelles l'avis en question est officiellement disponible: polonais

Numéro de publication de l'avis: 646605-2026

Numéro de publication au JO S: 182/2026

Date de publication: 21/09/2026