

159396-2025 - Wyniki

Polska – Usługi w zakresie nieruchomości – Świadczenie usługi zarządzania gminnymi nieruchomościami położonymi na obszarze Rejonu Obsługi Mieszkańców Nr 1 w Sopocie
OJ S 50/2025 12/03/2025

Ogłoszenie o udzieleniu zamówienia lub ogłoszenie o udzieleniu koncesji – tryb standardowy Usługi

1. Nabywca

1.1. Nabywca

Oficjalna nazwa: Gmina Miasta Sopotu

E-mail: przetargi@um.sopot.pl

Status prawny nabywcy: Instytucja lokalna

Sektor działalności instytucji zamawiającej: Ogólne usługi publiczne

2. Procedura

2.1. Procedura

Tytuł: Świadczenie usługi zarządzania gminnymi nieruchomościami położonymi na obszarze Rejonu Obsługi Mieszkańców Nr 1 w Sopocie

Opis: Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usługi zarządzania gminnymi nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz zarządzania gminnymi lokalami mieszkalnymi i użytkowymi w budynkach, w których wyodrębniono lokale na rzecz innych podmiotów niż Gmina Miasta Sopotu, położonymi na obszarze Rejonu Obsługi Mieszkańców Nr 1 w Sopocie. W związku z realizacją usługi zarządzania, w ramach wynagrodzenia za świadczenie usługi zarządzania, Zamawiający powierzy Wykonawcy odrębną umową przetwarzanie związanych z zarządzaniem zasobem danych osobowych, w trybie obowiązujących w tym aspekcie przepisów prawa. Zasoby, które zostaną objęte usługą będącą przedmiotem niniejszego postępowania obejmują: 1) nieruchomości zabudowane: a) budynkami mieszkalnymi w liczbie 18 o łącznej powierzchni użytkowej lokali 3.761,80 m² b) budynkami niemieszkalnymi w liczbie 12 o łącznej powierzchni użytkowej lokali 3.529,26 m² c) garażami murowanymi wolnostojącymi w liczbie 19 o łącznej powierzchni użytkowej 341,00 m² wraz z infrastrukturą oraz pomieszczeniami i obiektami przynależnymi położonymi poza zarządzanymi nieruchomościami; 2) lokale gminne o łącznej powierzchni użytkowej 21.568,46 m² w 150 nieruchomościach zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których wyodrębniono lokale na rzecz innych podmiotów niż Gmina Miasta Sopotu, wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w tym: a) lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 19.280,96 m² b) lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej 2.287,50 m² 3) lokale gminne użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej 504,10m² w 2 nieruchomościach zabudowanych budynkami niemieszkalnymi, w których wyodrębniono lokale na rzecz innych podmiotów niż Gmina Miasta Sopotu, wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Wyżej wymienione zasoby określone według stanu na dzień 16.12.2024 r. mogą ulegać zmianom w trakcie realizacji zamówienia wynikającym w szczególności z przekształceń własnościowych, aktualizacji pomiarów lokali/budynków, wyburzeń budynków. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia został zawarty w wzorze umowy stanowiącej załącznik nr 8 do SWZ oraz w załącznikach do wzoru umowy.

Identyfikator procedury: 54a6b356-d233-42a4-8678-1a00614484bd

Poprzednie ogłoszenie: 80300-2025

Wewnętrzny identyfikator: ZP.271.8.L.2025.PG

Rodzaj procedury: Otwarta

Procedura jest przyspieszona: nie

2.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Usługi

Główna klasyfikacja (cpv): 70000000 Usługi w zakresie nieruchomości

Dodatkowa klasyfikacja (cpv): 70330000 Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy, 72310000 Usługi przetwarzania danych

2.1.2. Miejsce realizacji

Adres pocztowy: ul. Tadeusza Kościuszki 25/27

Miejscowość: Sopot

Kod pocztowy: 81-704

Podpodział krajowy (NUTS): Trójmiejski (PL633)

Kraj: Polska

2.1.4. Informacje ogólne

Podstawa prawna:

Dyrektywa 2014/24/UE

5. Część zamówienia

5.1. Część zamówienia: LOT-0001

Tytuł: Świadczenie usługi zarządzania gminnymi nieruchomościami położonymi na obszarze Rejonu Obsługi Mieszkańców Nr 1 w Sopocie

Opis: Przedmiotem zamówienia jest świadczenie usługi zarządzania gminnymi nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz zarządzania gminnymi lokalami mieszkalnymi i użytkowymi w budynkach, w których wyodrębniono lokale na rzecz innych podmiotów niż Gmina Miasta Sopotu, położonymi na obszarze Rejonu Obsługi Mieszkańców Nr 1 w Sopocie. W związku z realizacją usługi zarządzania, w ramach wynagrodzenia za świadczenie usługi zarządzania, Zamawiający powierzy Wykonawcy odrębną umową przetwarzanie związanych z zarządzanym zasobem danych osobowych, w trybie obowiązujących w tym aspekcie przepisów prawa. Zasoby, które zostaną objęte usługą będącą przedmiotem niniejszego postępowania obejmują: 1) nieruchomości zabudowane: a) budynkami mieszkalnymi w liczbie 18 o łącznej powierzchni użytkowej lokali 3.761,80 m2 b) budynkami niemieszkalnymi w liczbie 12 o łącznej powierzchni użytkowej lokali 3.529,26 m2 c) garażami murowanymi wolnostojącymi w liczbie 19 o łącznej powierzchni użytkowej 341,00 m2 wraz z infrastrukturą oraz pomieszczeniami i obiektami przynależnymi położonymi poza zarządzanymi nieruchomościami; 2) lokale gminne o łącznej powierzchni użytkowej 21.568,46 m2 w 150 nieruchomościach zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w których wyodrębniono lokale na rzecz innych podmiotów niż Gmina Miasta Sopotu, wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w tym: a) lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 19.280,96 m2 b) lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej 2.287,50 m2 3) lokale gminne użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej 504,10m2 w 2 nieruchomościach zabudowanych budynkami niemieszkalnymi, w których wyodrębniono lokale na rzecz innych podmiotów niż Gmina Miasta Sopotu, wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Wyżej wymienione zasoby określone według stanu na dzień 16.12.2024 r. mogą ulegać zmianom w trakcie realizacji zamówienia wynikającym w szczególności z

przekształceń własnościowych, aktualizacji pomiarów lokali/budynków, wyburzeń budynków. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia został zawarty w wzorze umowy stanowiącej załącznik nr 8 do SWZ oraz w załącznikach do wzoru umowy.

5.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Usługi

Główna klasyfikacja (cpv): 70000000 Usługi w zakresie nieruchomości

Dodatkowa klasyfikacja (cpv): 70330000 Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy, 72310000 Usługi przetwarzania danych

Opcje:

Opis opcji: 1. Zamawiający przewiduje możliwość udzielenia zamówień, o których mowa w art. 214 ust. 1 pkt 7 uPzp, w okresie 3 lat od dnia udzielenia zamówienia podstawowego. 2. Zamówienia, o których mowa ust. 1, będą polegały na powtórzeniu usług zgodnych z zakresem usług stanowiących przedmiot niniejszego zamówienia. Zakresem usług stanowiących przedmiot zamówień, o których mowa w ust. 1, będą usługi szczegółowo opisane w Załączniku nr 8 do SWZ – wzorze umowy i załącznikach do wzoru umowy. 3. Zakres rzeczowy usług stanowiących przedmiot zamówień podobnych, o których mowa w ust. 1 nie przekroczy wartości 20 % wartości niniejszego zamówienia. 4. Zamówienia podobne będą udzielane po przeprowadzeniu odrębnego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie zamówienia z wolnej ręki, a jeżeli wartość szacunkowa będzie mniejsza od kwoty, o której mowa w art. 2 ust.1 pkt 1 uPzp, tylko po przeprowadzeniu negocjacji. 5. Zamówienia, o których mowa w ust. 1 będą udzielane w przypadku wystąpienia potrzeby wykonania dodatkowego zakresu usług po zakończeniu lub w czasie realizacji Umowy zawartej w wyniku rozstrzygnięcia niniejszego postępowania. Zamówienie podobne może obejmować rodzajowo cały lub częściowy zakres usług wskazanych w Załączniku nr 1 do SWZ – opis przedmiotu zamówienia. 6. Zamawiający, po zakończeniu terminu realizacji Umowy, o którym mowa w rozdziale VI SWZ, przewiduje możliwość dwukrotnego wznowienia zamówienia polegającego na powtórzeniu tego samego zakresu usług na kolejne 6 miesięcy każdorazowo na zasadach określonych w załączniku nr 8 do SWZ – Wzór umowy, pod warunkiem należytego wykonania usługi. 7. Skorzystanie ze wznowienia zamówienia stanowi uprawnienie Zamawiającego i uzależnione będzie wyłącznie od jego potrzeb. Strony zgodnie oświadczają, że wznowienie zamówienia nie rodzi po stronie Zamawiającego obowiązku z niego skorzystania, natomiast po stronie Wykonawcy nie stanowi podstawy do wystąpienia do Zamawiającego z roszczeniami o wykonanie wznowienia zamówienia. 8. Warunkiem wznowienia zamówienia jest doręczenie Wykonawcy pisemnego oświadczenia woli Zamawiającego w przedmiocie skorzystania ze wznowienia zamówienia w określonym przez niego zakresie. Oświadczenie Zamawiającego o skorzystaniu ze wznowienia (uruchomieniu wznowienia) winno być złożone w formie pisemnej lub w formie elektronicznej. 9. Skorzystanie ze wznowienia zamówienia nastąpi najpóźniej w terminie 14 dni kalendarzowych przed zakończeniem terminu umowy. Wykonawca ma obowiązek realizować wznowienie zamówienia na warunkach określonych w Umowie. W przypadku niepoinformowania Wykonawcy w tym terminie, należy traktować, że Zamawiający nie będzie korzystał ze wznowienia. 10. Do praw i obowiązków Wykonawcy oraz Zamawiającego w ramach wykonania wznowienia zamówienia mają w całości zastosowanie wszystkie postanowienia Umowy, w tym te dotyczące wynagrodzenia, z uwzględnieniem zapisów umowy o waloryzacji wynagrodzenia oraz innych dopuszczalnych zmian umowy. 11. Cena wznowienia będzie ceną obliczoną na podstawie ceny wskazanej w ofercie Wykonawcy proporcjonalnie do trwania okresu wznowienia, powiększonej o wskaźnik inflacji, jednak nie więcej niż 10 %, w odniesieniu do podstawowego okresu realizacji. 12. Wznowienie zamówienia nie stanowi zmiany warunków umowy i nie wymaga zawarcia aneksu do umowy. Zakres wznowienia

będzie zgodny z przedmiotem zamówienia podstawowego a całkowita wartość wznowień została uwzględniona przy obliczaniu wartości szacunkowej zamówienia podstawowego. 13. Wartość szacunkowa zamówienia dodatkowego i wznowień została uwzględniona w wartości szacunkowej zamówienia.

5.1.2. Miejsce realizacji

Miejscowość: Sopot

Podpodział krajowy (NUTS): Trójmiejski (PL633)

Kraj: Polska

5.1.3. Szacowany okres obowiązywania

Okres obowiązywania: 12 Miesiące

5.1.4. Wznowienie

Maksymalna liczba wznowień: 2

5.1.6. Informacje ogólne

Projekt zamówienia niefinansowany z funduszy UE

Zamówienie jest objęte zakresem Porozumienia w sprawie zamówień rządowych (GPA): tak

Informacje dodatkowe: 1. Zamawiający wymaga zatrudnienia przez Wykonawcę lub podwykonawcę osób na podstawie umowy o pracę, jeżeli osoby te wykonują czynności w zakresie realizacji zamówienia, których wykonanie polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 §1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (Dz. U. 2023 poz. 1465 ze zm.), dalej jako „Kodeks pracy”. 2. Czynności w zakresie realizacji zamówienia, które Zamawiający wskazuje jako wymagające zatrudnienia na podstawie umowy o pracę, to są wszystkie czynności związane z zarządzaniem nieruchomościami, w tym wymienione w §2 wzoru umowy, o ile nie wymagają one posiadania kwalifikacji, uprawnień i certyfikatów innych niż wymienione w §3 ust. 2 wzoru umowy w stosunku do osób stanowiących minimalny skład osobowy Biura Obsługi Najemców i/lub nie wymagają prowadzenia działalności gospodarczej oraz nie są wykonywane bezpośrednio i wyłącznie przez Wykonawcę. 3. Wykonawca zobowiązany jest do wprowadzenia w umowach z podwykonawcami stosownych zapisów zobowiązujących do zatrudnienia na podstawie umowy o pracę osób wykonujących czynności, o których mowa w ust. 2 oraz zapisów umożliwiających Zamawiającemu przeprowadzenie kontroli wykonania tego obowiązku. 4. Zatrudnienie na podstawie umowy o pracę powinno trwać nieprzerwanie przez cały okres realizacji umowy na zarządzanie nieruchomościami. 5. W przypadku rozwiązania stosunku pracy przez osobę zatrudnioną lub pracodawcę przed zakończeniem realizacji umowy, Wykonawca będzie zobowiązany do zatrudnienia na podstawie umowy o pracę na to miejsce innej osoby posiadającej uprawnienia i kwalifikacje do wykonania wskazanych w ust. 2 prac. 6. Wszystkie wymagania w zakresie zatrudnienia osób na umowę o pracę zawarte zostały w projektowanych postanowieniach umowy stanowiących załącznik nr 8 do SWZ.

5.1.10. Kryteria udzielenia zamówienia

Kryterium:

Rodzaj: Cena

Nazwa: Cena oferty

Opis: 1) Cena oferty. Maksymalnie w tym kryterium można uzyskać 60 punktów (60%) Liczba punktów przyznana ofercie w kryterium „cena oferty” zostanie obliczona wg wzoru: $PC = [CN : CR] \times 0,6 \times 100$ gdzie PC – liczba punktów dla kryterium „cena oferty” CN – najniższa cena oferowana CR – cena oferty rozpatrywanej

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia waga: Waga (wartość punktowa, dokładna)

Kryterium udzielenia - Liczba: 60

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: Doświadczenie zawodowe zarządcy nieruchomości/kierownika BON

Opis: 2) Doświadczenie zawodowe zarządcy nieruchomości/kierownika BON. Maksymalnie w tym kryterium można uzyskać 40 punktów (40%) Punkty w kryterium „doświadczenie zawodowe zarządcy nieruchomości/kierownika BON” będą przyznawane za każdy rok doświadczenia zawodowego w zarządzaniu budynkami mieszkalnymi/niemieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej lokali nie mniejszej niż 3.000 m², osoby skierowanej do pełnienia funkcji zarządcy nieruchomości, ponad minimalne wymagane przez Zamawiającego, tj. nie mniejsze niż 18 miesięcy, zrealizowane w okresie 3 lat przed upływem terminu do składania ofert i obejmujące okres nieprzerwanego sprawowania funkcji zarządcy nieruchomości bezpośrednio poprzedzający minimalny wymagany do spełnienia warunków udziału w postępowaniu. Za każdy rok ponad okres minimalny wymagany nieprzerwanego sprawowania funkcji zarządcy nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1881 (czynnego prowadzenia działalności gospodarczej w tym zakresie) lub pełnienia funkcji kierowniczej przedsiębiorstwa (jako całości) prowadzącego działalność z zakresu zarządzania nieruchomościami, dla budynków mieszkalnych/niemieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej lokali nie mniejszej niż 3.000 m², bezpośrednio poprzedzający minimalny wymagany, Zamawiający przyzna 1 punkt. Maksymalna liczba punktowanych lat nieprzerwanego doświadczenia zawodowego, bezpośrednio poprzedzających minimalny okres wymagany, wynosi 10. Uwaga: Nie podlega punktacji pełnienie funkcji kierowniczej komórki/działu wchodzącego w skład przedsiębiorstwa prowadzącego działalność z zakresu zarządzania nieruchomościami. Liczba punktów przyznana ofercie w kryterium „doświadczenie zawodowe zarządcy nieruchomości/kierownika BON” zostanie przyznana wg poniższej reguły: $PD = [DR / DN] \times 0,4 \times 100$ gdzie PD – liczba punktów dla kryterium „doświadczenie zawodowe” DR – liczba uzyskanych punktów oferty rozpatrywanej DC – najwyższa liczba uzyskanych punktów Maksymalna liczba punktów do uzyskania przy uwzględnieniu obu kryteriów oceny ofert wnosi 100.

Kategoria kryterium udzielenia zamówienia waga: Waga (wartość punktowa, dokładna)

Kryterium udzielenia - Liczba: 40

5.1.15. Techniki**Umowa ramowa:**

Brak umowy ramowej

Informacje o dynamicznym systemie zakupów:

Brak dynamicznego systemu zakupów

5.1.16. Dalsze informacje, mediacja i odwołanie

Organ odwoławczy: Krajowa Izba Odwoławcza

Informacje o terminach odwołania: Wykonawcy w toku postępowania o udzielenie zamówienia przysługują środki ochrony prawnej, określone w Dziale IX art. 505-590 Pzp. Odwołanie wnosi się: 1) w przypadku zamówień, których wartość jest równa albo przekracza progi unijne, w terminie: a) 10 dni od dnia przekazania informacji o czynności zamawiającego stanowiącej podstawę jego wniesienia, jeżeli informacja została przekazana przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, b) 15 dni od dnia przekazania informacji o czynności zamawiającego stanowiącej podstawę jego wniesienia, jeżeli informacja została przekazana w sposób inny niż określony w lit. a.

Organizacja udzielająca dodatkowych informacji na temat procedur odwoławczych: Krajowa Izba Odwoławcza

6. Wyniki

6.1. Wyniki – ID części zamówienia: LOT-0001

Status wyboru zwycięzcy: Nie wyłoniono zwycięzcy, a procedura konkurencyjna została zamknięta.

Powód, dla którego nie wyłoniono zwycięzcy: Wszystkie oferty, wnioski o dopuszczenie do udziału lub projekty zostały wycofane lub uznane za niedopuszczalne

6.1.3. Oferenci niezwycięscy

Oferenci niezwycięscy

:

Oficjalna nazwa: Administracja Budynków Halina Jaskulska s.c.

Oferta:

Identyfikator oferty: 1

Identyfikator części zamówienia lub grupy części: LOT-0001

Podwykonawstwo: Nie

6.1.4. Informacje statystyczne

Otrzymane oferty lub wnioski o dopuszczenie do udziału:

Rodzaj otrzymanych ofert lub wniosków: Oferty złożone przez małych oferentów

Liczba otrzymanych ofert lub wniosków o dopuszczenie do udziału: 1

8. Organizacje

8.1. ORG-0001

Oficjalna nazwa: Gmina Miasta Sopotu

Numer rejestracyjny: 5851411941

Adres pocztowy: ul. Tadeusza Kościuszki 25/27

Miejscowość: Sopot

Kod pocztowy: 81-704

Podpodział krajowy (NUTS): Trójmiejski (PL633)

Kraj: Polska

E-mail: przetargi@um.sopot.pl

Telefon: +48 58 521 37 59

Adres strony internetowej: <https://www.sopot.pl/>

Adres na potrzeby wymiany informacji (URL): <https://ezamowienia.gov.pl/pl/>

Profil nabywcy: <https://ezamowienia.gov.pl/pl/>

Role tej organizacji:

Nabywca

8.1. ORG-0002

Oficjalna nazwa: Krajowa Izba Odwoławcza

Numer rejestracyjny: 5262239325

Adres pocztowy: ul. Postępu 17A

Miejscowość: Warszawa

Kod pocztowy: 02-676

Podpodział krajowy (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)

Kraj: Polska

Punkt kontaktowy: Sekretariat Biura Odwołań

E-mail: odwolania@uzp.gov.pl

Telefon: 22 458 78 01

Adres strony internetowej: <http://www.uzp.gov.pl/kio>

Adres na potrzeby wymiany informacji (URL): <https://epuap.gov.pl/wps/portal/strefa-klienta/katalog-spraw/opis-uslugi/odwolanie-do-krajowej-izby-odwolawczej/UZP>

Role tej organizacji:

Organ odwoławczy

Organizacja udzielająca dodatkowych informacji na temat procedur odwoławczych

8.1. ORG-0003

Oficjalna nazwa: Administracja Budynków Halina Jaskulska s.c.

Numer rejestracyjny: 5841287362

Adres pocztowy: ul. Chopina 7/4

Miejscowość: Sopot

Kod pocztowy: 81-752

Podział krajowy (NUTS): Trójmiejski (PL633)

Kraj: Polska

E-mail: janusz.jaskulski@nieruchomosc.sopot.pl

Role tej organizacji:

Oferent

8.1. ORG-0000

Oficjalna nazwa: Publications Office of the European Union

Numer rejestracyjny: PUBL

Miejscowość: Luxembourg

Kod pocztowy: 2417

Podział krajowy (NUTS): Luxembourg (LU000)

Kraj: Luksemburg

E-mail: ted@publications.europa.eu

Telefon: +352 29291

Adres strony internetowej: <https://op.europa.eu>

Role tej organizacji:

TED eSender

Informacje o ogłoszeniu

Identyfikator/wersja ogłoszenia: cbfe0477-159e-4f51-b027-c0e60491da28 - 01

Typ formularza: Wyniki

Rodzaj ogłoszenia: Ogłoszenie o udzieleniu zamówienia lub ogłoszenie o udzieleniu koncesji – tryb standardowy

Podrodzaj ogłoszenia: 29

Ogłoszenie – data wysłania: 11/03/2025 12:21:43 (UTC+00:00) czas zachodnioeuropejski, GMT

Języki, w których przedmiotowe ogłoszenie jest oficjalnie dostępne: polski

Numer publikacji ogłoszenia: 159396-2025

Numer wydania Dz.U. S: 50/2025

Data publikacji: 12/03/2025