

646605-2026 - Procedura konkurencyjna

Polska – Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy
– Administrowanie lokalami stanowiącymi własność Gminy Olkusz we Wspólnotach Mieszkaniowych.

OJ S 182/2026 21/09/2026

Ogłoszenie o zamówieniu lub ogłoszenie o koncesji – tryb standardowy
Usługi

1. Nabywca

1.1. Nabywca

Oficjalna nazwa: Miasto i Gmina Olkusz

E-mail: s.kocjan@umig.olkusz.pl

Status prawny nabywcy: Instytucja lokalna

Sektor działalności instytucji zamawiającej: Ogólne usługi publiczne

2. Procedura

2.1. Procedura

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

Opis: 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.

Identyfikator procedury: d5dde1b4-40ca-48e4-bf24-161d477caa54

Rodzaj procedury: Otwarta

Procedura jest przyspieszona: nie

2.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Usługi

Główna klasyfikacja (cpv): 70330000 Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy

2.1.2. Miejsce realizacji

Podpodział krajowy (NUTS): Oświęcimski (PL21A)

Kraj: Polska

2.1.4. Informacje ogólne

Informacje dodatkowe: 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 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

Podstawa prawna:

Dyrektywa 2014/24/UE

2.1.6. Podstawy wykluczenia

Powody wykluczenia źródła: Dokumenty zamówienia

5. Część zamówienia

5.1. Część zamówienia: LOT-0001

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

Opis: 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. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Usługi

Główna klasyfikacja (cpv): 70330000 Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy

Opcje:

Opis opcji: BRAK

5.1.2. Miejsce realizacji

Podpodział krajowy (NUTS): Oświęcimski (PL21A)

Kraj: Polska

5.1.3. Szacowany okres obowiązywania

Data początkowa: 01/01/2027

Data zakończenia trwania: 31/12/2027

5.1.4. Wznowienie

5.1.6. Informacje ogólne

Zastrzeżony udział:

Udział nie jest zastrzeżony.

Projekt zamówienia niefinansowany z funduszy UE

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

Informacje dodatkowe: 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. Kryteria kwalifikacji

Źródła kryteriów wyboru: Dokumenty zamówienia

5.1.10. Kryteria udzielenia zamówienia

Kryterium:

Rodzaj: Cena

Nazwa: Cena

Opis: 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

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

Kryterium udzielenia - Liczba: 60

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: Dostępność biur obsługi najemców wraz z punktami kasowymi

Opis: 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

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

Kryterium udzielenia - Liczba: 40

5.1.11. Dokumenty zamówienia

Języki, w których dokumenty zamówienia są oficjalnie dostępne: polski

Adres dokumentów zamówienia: <https://platformazakupowa.pl/transakcja/1372020>

5.1.12. Warunki udzielenia zamówienia

Warunki zgłoszenia:

Zgłoszenie elektroniczne: Wymagane

Adres na potrzeby zgłoszenia: <https://platformazakupowa.pl/transakcja/1372020>

Języki, w których można składać oferty lub wnioski o dopuszczenie do udziału: polski

Katalog elektroniczny: Niedozwolone

Termin składania ofert: 26/10/2026 12:00:00 (UTC+01:00) czas środkowoeuropejski, czas zachodnioeuropejski letni

Okres, przez który oferta musi pozostać ważna: 90 Dni

Informacje na temat publicznego otwarcia:

Data otwarcia: 26/10/2026 12:15:00 (UTC+01:00) czas środkowoeuropejski, czas zachodnioeuropejski letni

Informacje dodatkowe: Termin związania ofertą określony datą: 2027-01-23

Warunki zamówienia:

Wykonanie zamówienia musi odbywać się w ramach programów zatrudnienia chronionego: Nie

Fakturowanie elektroniczne: Dozwolone

Stosowane będą zlecenia elektroniczne: nie

Stosowane będą płatności elektroniczne: tak

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: 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.

Organizacja udzielająca dodatkowych informacji na temat postępowania o udzielenie zamówienia: Miasto i Gmina Olkusz

Organizacja zapewniająca dostęp offline do dokumentów zamówienia: Miasto i Gmina Olkusz

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

Organizacja przyjmująca wnioski o dopuszczenie do udziału: Miasto i Gmina Olkusz

Organizacja rozpatrująca oferty: Miasto i Gmina Olkusz

8. Organizacje

8.1. ORG-0001

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

E-mail: odwolania@uzp.gov.pl

Telefon: 224587840

Adres strony internetowej: <https://www.gov.pl/web/uzp/krajowa-izba-odwolawcza>

Role tej organizacji:

Organ odwoławczy

Organizacja udzielająca dodatkowych informacji na temat procedur odwoławczych

8.1. ORG-0002

Oficjalna nazwa: Miasto i Gmina Olkusz

Numer rejestracyjny: 6371998042

Adres pocztowy: Rynek 1

Miejscowość: Olkusz

Kod pocztowy: 32-300

Podpodział krajowy (NUTS): Oświęcimski (PL21A)

Kraj: Polska

E-mail: s.kocjan@umig.olkusz.pl

Telefon: +48326260215

Adres strony internetowej: <https://umig.olkusz.pl>

Adres na potrzeby wymiany informacji (URL): <https://platformazakupowa.pl/transakcja/1372020>

Profil nabywcy: <https://platformazakupowa.pl/transakcja/1372020>

Role tej organizacji:

Nabywca

Organizacja udzielająca dodatkowych informacji na temat postępowania o udzielenie zamówienia

Organizacja zapewniająca dostęp offline do dokumentów zamówienia

Organizacja przyjmująca wnioski o dopuszczenie do udziału

Organizacja rozpatrująca oferty

Informacje o ogłoszeniu

Identyfikator/wersja ogłoszenia: bbce2ab9-3c00-4693-b232-38d1c26d2cf2 - 01

Typ formularza: Procedura konkurencyjna

Rodzaj ogłoszenia: Ogłoszenie o zamówieniu lub ogłoszenie o koncesji – tryb standardowy

Podrodzaj ogłoszenia: 16

Ogłoszenie – data wysłania: 18/09/2026 11:11:00 (UTC+00:00) czas zachodnioeuropejski, GMT

Języki, w których przedmiotowe ogłoszenie jest oficjalnie dostępne: polski

Numer publikacji ogłoszenia: 646605-2026

Numer wydania Dz.U. S: 182/2026

Data publikacji: 21/09/2026