

769390-2025 - Procedura konkurencyjna

Polska – Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy
– Administrowanie nieruchomościami znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Zakopane

OJ S 224/2025 20/11/2025

Ogłoszenie o zamówieniu lub ogłoszenie o koncesji – tryb standardowy
Usługi

1. Nabywca

1.1. Nabywca

Oficjalna nazwa: Gmina Miasto Zakopane - Urząd Miasta Zakopane

E-mail: przetargi@zakopane.eu

Status prawny nabywcy: Instytucja lokalna

Sektor działalności instytucji zamawiającej: Ogólne usługi publiczne

2. Procedura

2.1. Procedura

Tytuł: Administrowanie nieruchomościami znajdujących się w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Zakopane

Opis: Przedmiotem zamówienia jest bieżące administrowanie nieruchomości znajdującymi się w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Zakopane, konserwacja, usuwanie awarii oraz techniczne utrzymanie nieruchomości znajdujących się w zasobie Gminy Miasto Zakopane oraz utrzymanie właściwego stanu sanitarnego i porządkowego budynków i terenów przynależnych znajdujących się w zasobie Gminy Miasto Zakopane.

Identyfikator procedury: 289d44e9-d238-4b72-828b-4a267e39b865

Rodzaj procedury: Otwarta

Procedura jest przyspieszona: tak

Uzasadnienie procedury przyspieszonej: Art. 138 ust. 4 Ustawy Prawo zamówień publicznych. Zamawiający może wyznaczyć termin składania ofert o 5 dni krótszy niż określony w ust. 1, jeżeli składanie ofert odbywa się w całości przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, w sposób określony w art. 63 ust. 1.

2.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Usługi

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

Dodatkowa klasyfikacja (cpv): 50711000 Usługi w zakresie napraw i konserwacji elektrycznych instalacji budynkowych, 90911200 Usługi sprzątania budynków

2.1.2. Miejsce realizacji

Podpodział krajowy (NUTS): Nowotarski (PL219)

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. Zamawiający wykluczy z postępowania Wykonawców, wobec których zachodzą podstawy wykluczenia, o których mowa w art. 109 ust. 1 pkt 4, 5, 7 i 8 ustawy Pzp: 1) w stosunku, do którego otwarto likwidację, ogłoszono upadłość, którego aktywami zarządza likwidator lub sąd, zawarł układ z wierzycielami, którego działalność gospodarcza jest zawieszona albo znajduje się on w innej tego rodzaju sytuacji wynikającej z podobnej procedury przewidzianej w przepisach miejsca wszczęcia tej procedury; 2) który w sposób zawiniony poważnie naruszył obowiązki

zawodowe, co podważa jego uczciwość, w szczególności, gdy Wykonawca w wyniku zamierzonego działania lub rażącego niedbalstwa nie wykonał lub nienależycie wykonał zamówienie, co Zamawiający jest w stanie wykazać za pomocą stosownych dowodów; 3) który z przyczyn leżących po jego stronie, w znacznym stopniu lub zakresie nie wykonał lub nienależycie wykonał albo długotrwale nienależycie wykonywał istotne zobowiązanie wynikające z wcześniejszej umowy w sprawie zamówienia publicznego lub umowy koncesji, co doprowadziło do wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy, odszkodowania, wykonania zastępczego lub realizacji uprawnień z tytułu rękojmi za wady. 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 nie przewiduje fakultatywnych przesłanek wykluczenia z udziału w postępowaniu na podstawie art. 109 ust. 1 ustawy Pzp. Podmiotowe środki dowodowe składana na potwierdzenie braku podstaw wykluczenia z postępowania: 1) Oświadczenia wykonawcy, w zakresie art. 108 ust. 1 pkt 5 Pzp, o braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej, w rozumieniu ustawy z dnia 16.02.2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2024 r. poz. 594), z innym wykonawcą, który złożył odrębną ofertę, ofertę częściową lub wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, albo oświadczenia o przynależności do tej samej grupy kapitałowej wraz z dokumentami lub informacjami potwierdzającymi przygotowanie oferty, oferty częściowej lub wniosku o dopuszczenie do udziału w postępowaniu niezależnie od innego wykonawcy należącego do tej samej grupy kapitałowej, 2) Oświadczenia wykonawcy o aktualności informacji zawartych w oświadczeniu, o którym mowa w art. 125 ust. 1 Pzp w zakresie odnoszącym się do podstaw wykluczenia wskazanych w art. 108 ust. 1 pkt 3-6 ustawy Pzp.; 3) Informacji z Krajowego Rejestru Karnego w zakresie dotyczącym podstaw wykluczenia wskazanych w art. 108 ust. 1 pkt 1,2 i 4 ustawy Pzp sporządzona nie wcześniej niż 6 miesięcy przed jej złożeniem. 4) 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, sporządzonych nie wcześniej niż 3 miesiące przed jej złożeniem, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji;

Podstawa prawna:

Dyrektywa 2014/24/UE

2.1.5. Warunki udzielenia zamówienia

Warunki zgłoszenia:

Maksymalna liczba części zamówienia, na które jeden oferent może składać oferty: 3

Warunki zamówienia:

Maksymalna liczba części zamówienia, których można udzielić jednemu oferentowi: 3

2.1.6. Podstawy wykluczenia

Powody wykluczenia źródła: Dokumenty zamówienia

5. Część zamówienia

5.1. Część zamówienia: LOT-0001

Tytuł: Bieżące administrowanie nieruchomości znajdującymi się w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Zakopane.

Opis: Przedmiotem zamówienia jest bieżące wykonywanie czynności w zakresie administracji nieruchomościami znajdującymi się w zasobie mieszkaniowym Gminy Miasto Zakopane tj. - budynki komunalne wraz z terenami przynależnymi, - lokalami stanowiącymi własności Gminy, położonych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, - pustostanami.

5.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Usługi

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

Opcje:

Opis opcji: Zamówienie nie zawiera opcji.

5.1.2. Miejsce realizacji

Podpodział krajowy (NUTS): Nowotarski (PL219)

Kraj: Polska

5.1.3. Szacowany okres obowiązywania

Data początkowa: 01/01/2026

Data zakończenia trwania: 31/12/2026

5.1.4. Wznowienie

Maksymalna liczba wznowień: 0

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: O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące zdolności technicznej lub zawodowej. 1. Zamawiający uzna, że Wykonawca spełnia warunek w zakresie doświadczenia zawodowego, jeżeli wykaże, że w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie, wykonał co najmniej jedną usługę administrowania nieruchomościami, potwierdzoną dowodami należytego ich wykonania. 2. Zamawiający uzna, że Wykonawca spełnia warunek w zakresie potencjału kadrowego jeśli wykaże, że dysponuje lub będzie dysponował osobami, zdolnymi do realizacji zamówienia tj.: a) co najmniej jedną osobą, która będzie skierowana do realizacji zamawiania, posiadającą doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami przez okres co najmniej jednego kwartału. b) co najmniej jedną osobą posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń lub w zakresie umożliwiającym realizację zamówienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, legitymującą się w momencie podjęcia funkcji, aktualnym wpisem do właściwej Izby Inżynierów Budownictwa, który będzie kontynuowany przez cały okres kierowania robotami. Podmiotowe środki dowodowe składane na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu: 1) Wykaz usług wykonywanych w ciągu ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie, spełniających warunek udziału w postępowaniu w zakresie doświadczenia

zawodowego (Rozdział XI ust. 3, część 1 SWZ), wraz z dowodami ich należytego wykonania;
2) Wykazu osób skierowanych do realizacji zamówienia spełniających warunek udziału w postępowaniu w zakresie potencjału kadrowego (Rozdział XI ust. 4 część 1 SWZ).

5.1.9. Kryteria kwalifikacji

Źródła kryteriów wyboru: Dokumenty zamówienia

5.1.10. Kryteria udzielenia zamówienia

Kryterium:

Rodzaj: Cena

Nazwa: Cena

Opis: Punktacja w kryterium cena zostanie przydzielona wg wzoru: Wartość oferty najniższej podzielonej przez wartość oferty badanej, następnie pomnożona przez 100, a następnie pomnożona przez 0,6, co równa się wartość punktowa dla badanej oferty, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

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

Kryterium udzielenia - Liczba: 60

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: Doświadczenie personelu Wykonawcy

Opis: Doświadczenie w niniejszym kryterium dotyczy osoby skierowanej do realizacji zamówienia tj. Głównego Zarządcy/Administratora – zwany dalej Głównym G/A. Zamawiający przyzna punkty w niniejszym kryterium w oparciu o załączone do oferty oświadczenie Głównego G/A w formie WYKAZU USŁUG, z którego wynikać będzie, że świadczył on usługi administrowania budynkami: - od 12 – do 24 miesięcy – Wykonawca otrzyma 10 pkt, - powyżej 24 – do 36 miesięcy – Wykonawca otrzyma 25 pkt, - powyżej 36 miesięcy – Wykonawca otrzyma 40 pkt, wraz z dowodami potwierdzające należyte wykonanie wskazanych w wykazie usług.

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/pn/zakopane/proceedings>

5.1.12. Warunki udzielenia zamówienia

Warunki zgłoszenia:

Zgłoszenie elektroniczne: Wymagane

Adres na potrzeby zgłoszenia: <https://platformazakupowa.pl/pn/zakopane/proceedings>

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

Katalog elektroniczny: Niedozwolone

Termin składania ofert: 19/12/2025 11:00:00 (UTC+01:00) czas środkowoeuropejski, czas zachodnioeuropejski letni

Okres, przez który oferta musi pozostać ważna: 90 Dni

Informacje na temat publicznego otwarcia:

Data otwarcia: 19/12/2025 11:05:00 (UTC+01:00) czas środkowoeuropejski, czas zachodnioeuropejski letni

Informacje dodatkowe: Termin związania ofertą określony datą: 2026-03-18

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: Gmina Miasto Zakopane - Urząd Miasta Zakopane

Organizacja zapewniająca dostęp offline do dokumentów zamówienia: Gmina Miasto Zakopane - Urząd Miasta Zakopane

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

Organizacja przyjmująca wnioski o dopuszczenie do udziału: Gmina Miasto Zakopane - Urząd Miasta Zakopane

Organizacja rozpatrująca oferty: Gmina Miasto Zakopane - Urząd Miasta Zakopane

5.1. Część zamówienia: LOT-0002

Tytuł: Konserwacja, usuwanie awarii oraz techniczne utrzymanie nieruchomości znajdujących się w zasobie Gminy Miasto Zakopane.

Opis: Przedmiot zamówienia obejmuje w szczególności: - ustalanie właścicieli sieci w przypadku zaistnienia awarii oraz niezwłoczne wezwanie odpowiednich służb w celu usunięcia awarii oraz jej skutków (lub usunięcie awarii w sytuacji, gdy jej likwidacja nie leży po stronie właściciela sieci), - zorganizowanie i zapewnienie usuwania awarii w dni wolne od pracy, w szczególności w zakresie napraw instalacji elektrycznych, wodno – kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania, - wykonywanie wszelkich napraw bieżących w lokalach, budynkach Zamawiającego, - natychmiastowa likwidacja awarii i skutków zdarzeń zagrażających zdrowiu, życiu, mieniu najemców i osób trzecich, na terenie całej nieruchomości, - usuwanie nadmiaru śniegu z dachów, nawisów śnieżnych, strącanie sopli z dachów, gzymsów i innych elementów budynku (w zależności od potrzeb) wraz z właściwym oznakowaniem, wydzieleniem i zabezpieczeniem terenu na którym występuje zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi oraz ich mienia, - podejmowanie czynności zabezpieczających w lokalach po dokonanych włamaniach, eksmisjach i w innych przypadkach, w razie stwierdzenia nieobecności najemcy, - zapewnienie transportu (usługa obejmuje wyniesienie rzeczy z lokalu oraz ich transport do nowego miejsca na terenie miasta Zakopane) dla osób przekwaterowywanych i ich mienia np. w wyniku egzekucji komorniczej (5 lokali w okresie trwania umowy), - w przypadku śmierci

najemcy, eksmisji z lokalu lub też wystąpienia innych zdarzeń losowych powodujących powstanie pustostanu podejmowanie czynności zmierzających do przygotowania lokalu do ponownego zasiedlenia (w zależności od potrzeb, na wezwanie Zamawiającego: opróżnienie lokalu i wywiezienie wszystkich pozostawionych rzeczy i ich utylizacja, przegląd instalacji i usunięcie drobnych usterek w instalacji elektrycznej, c.o., wod.-kan., wymiana, naprawa gniazdek elektrycznych, deratyzacja, dezynfekcja itp.) w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty wystąpienia zdarzenia (12 lokali w okresie trwania umowy), - zabezpieczanie pustostanów przed dostępem osób trzecich, - zabezpieczenie wewnątrz budynków przed ptakami, insektami (pszczołami, osami, itp.) oraz dostępem bezdomnych lub dzikich zwierząt wraz z likwidacją powstałych gniazd i siedlisk. - techniczne utrzymanie zasobu.

5.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Usługi

Główna klasyfikacja (cpv): 50710000 Usługi w zakresie napraw i konserwacji elektrycznych i mechanicznych instalacji budynkowych

Opcje:

Opis opcji: Zamówienie nie zawiera opcji.

5.1.2. Miejsce realizacji

Podpodział krajowy (NUTS): Nowotarski (PL219)

Kraj: Polska

5.1.3. Szacowany okres obowiązywania

Data początkowa: 01/01/2026

Data zakończenia trwania: 31/12/2026

5.1.4. Wznowienie

Maksymalna liczba wznowień: 0

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: O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące zdolności technicznej lub zawodowej. Zamawiający uzna, że Wykonawca spełnia warunek w zakresie doświadczenia zawodowego, jeżeli wykaże, że w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie, wykonał co najmniej jedną usługę technicznego utrzymania nieruchomości o łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 15 000 m², potwierdzone dowodami należytego ich wykonania. Zamawiający uzna, że Wykonawca spełnia warunek w zakresie potencjału kadrowego jeśli wykaże, że dysponuje lub będzie dysponował osobami, zdolnymi do realizacji zamówienia tj.: a) co najmniej 1 osobą legitymującą się świadectwem kwalifikacyjnym na stanowisku eksploatacji i dozoru w zakresie sieci elektrycznych, b) co najmniej 1 hydraulikiem, c) co najmniej 1 stolarzem, d) co najmniej jedną osobą posiadającą uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń lub w zakresie umożliwiającym realizację zamówienia w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, legitymującą się w momencie podjęcia funkcji, aktualnym wpisem do właściwej Izby Inżynierów Budownictwa, który będzie kontynuowany przez cały okres kierowania robotami. Podmiotowe środki dowodowe składane na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu: 1) Wykaz usług wykonywanych w ciągu ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w

tym okresie, spełniających warunek udziału w postępowaniu w zakresie doświadczenia zawodowego (Rozdział XI ust. 3, część 2 SWZ), wraz z dowodami ich należytego wykonania;
2) Wykaz osób skierowanych do realizacji zamówienia spełniających warunek udziału w postępowaniu w zakresie potencjału kadrowego (Rozdział XI ust. 4 część 2 SWZ).

5.1.9. Kryteria kwalifikacji

Źródła kryteriów wyboru: Dokumenty zamówienia

5.1.10. Kryteria udzielenia zamówienia

Kryterium:

Rodzaj: Cena

Nazwa: Cena

Opis: Punktacja w kryterium cena zostanie przydzielona wg wzoru: Wartość oferty najniższej podzielonej przez wartość oferty badanej, następnie pomnożona przez 100, a następnie pomnożona przez 0,6, co równa się wartość punktowa dla badanej oferty, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

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

Kryterium udzielenia - Liczba: 60

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: Gotowość brygady remontowej do wykonania napraw

Opis: 1) Ocena ofert będzie dokonana w oparciu o oświadczenie Wykonawcy złożone w druku oferty. 2) Zamawiający informuje, że obligatoryjna minimalna gotowość brygady remontowej wynosi 8 godzin na dobę we wszystkie dni tygodnia i do takiej gotowości zobowiązany jest każdy Wykonawca. Ocena ofert będzie dokonana wg następującej zasady: Wykonawca, który zaproponuje wymagany przez Zamawiającego czas gotowości brygady remontowej otrzyma 0 punktów. b) Za wydłużenie czasu gotowości brygady remontowej o 4 godziny - tj. 12 godzin na dobę we wszystkie dni tygodnia – Wykonawca otrzyma 15 pkt; c) Za wydłużenie czasu gotowości brygady do 24 godzin na dobę we wszystkie dni tygodnia – Wykonawca otrzyma 40 pkt;

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/pn/zakopane/proceedings>

5.1.12. Warunki udzielenia zamówienia

Warunki zgłoszenia:

Zgłoszenie elektroniczne: Wymagane

Adres na potrzeby zgłoszenia: <https://platformazakupowa.pl/pn/zakopane/proceedings>

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

Katalog elektroniczny: Niedozwolone

Termin składania ofert: 19/12/2025 11:00:00 (UTC+01:00) czas środkowoeuropejski, czas zachodnioeuropejski letni

Okres, przez który oferta musi pozostać ważna: 90 Dni

Informacje na temat publicznego otwarcia:

Data otwarcia: 19/12/2025 11:05:00 (UTC+01:00) czas środkowoeuropejski, czas zachodnioeuropejski letni

Informacje dodatkowe: Termin związania ofertą określony datą: 2026-03-18

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: Gmina Miasto Zakopane - Urząd Miasta Zakopane

Organizacja zapewniająca dostęp offline do dokumentów zamówienia: Gmina Miasto Zakopane - Urząd Miasta Zakopane

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

Organizacja przyjmująca wnioski o dopuszczenie do udziału: Gmina Miasto Zakopane - Urząd Miasta Zakopane

Organizacja rozpatrująca oferty: Gmina Miasto Zakopane - Urząd Miasta Zakopane

5.1. Część zamówienia: LOT-0003

Tytuł: Utrzymanie właściwego stanu sanitarnego i porządkowego budynków i terenów przynależnych znajdujących się w zasobie Gminy Miasto Zakopane.

Opis: Przedmiot zamówienia obejmuje w szczególności utrzymanie należytego stanu sanitarnego i porządkowego budynków i terenów przynależnych do budynków, w tym: 1) mycie (raz w tygodniu) oraz zamykanie (dwa razy w tygodniu) klatek schodowych, korytarzy, poręczy i balustrad (powierzchnia 2 500 m²), 2) utrzymywanie należytej czystości oraz usuwanie śmieci i odpadów z pomieszczeń wspólnego użytku (strychy, piwnice, pralnie, suszarnie, wózkownie, współużywalne w.c., itp.), 3) usuwanie nieczystości (dwa razy w tygodniu) z chodników (powierzchnia 1 200 m²) oraz dojść i dojazdów do budynków (powierzchnia 3 300 m²), 4) wykonywanie doraźnych czynności sprzątnia w dni wolne od pracy w sytuacji, gdy zaistnieje pilna potrzeba (np. usuwanie zanieczyszczeń powstałych po wietrze halnym), po wcześniejszym wezwaniu ze strony Zamawiającego, 5) codzienne utrzymywanie czystości w miejscu ustawienia pojemników na śmieci, 6) sprzątnie strychów i części wspólnych budynków, polegające na usuwaniu odpadów nietypowych (przedmiotów wielkogabarytowych, gruzu, itp.) wraz z ich utylizacją, po wcześniejszym wezwaniu ze strony Zamawiającego, 7) niezwłoczne oczyszczanie miejsc i pomieszczeń wspólnego użytku po

wystąpieniu zanieczyszczenia zagrażającego stanowi sanitarnemu posesji, 8) odśnieżanie chodników, dojeżdż i dojazdów do budynków, parkingów, śmietników, schodów i podestów w sposób zapewniający dogodne i bezpieczne poruszanie się oraz posypywanie materiałami szorstkimi w przypadku wystąpienia oblodzeń, bezpośrednio po wystąpieniu opadów, także w dni wolne od pracy, 9) mycie stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynków, nie rzadziej niż raz na kwartał (powierzchnia 620 m²), 10) niezwłoczne informowanie Zamawiającego o wszelkich zaistniałych w budynkach i na terenach przynależnych usterkach, aktach wandalizmu, awariach w formie telefonicznej lub elektronicznej (e-mail).

5.1.1. Przeznaczenie

Charakter zamówienia: Usługi

Główna klasyfikacja (cpv): 90911200 Usługi sprząwania budynków

Opcje:

Opis opcji: Zamówienie nie zawiera opcji.

5.1.2. Miejsce realizacji

Podpodział krajowy (NUTS): Nowotarski (PL219)

Kraj: Polska

5.1.3. Szacowany okres obowiązywania

Data początkowa: 01/01/2026

Data zakończenia trwania: 31/12/2026

5.1.4. Wznowienie

Maksymalna liczba wznowień: 0

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: O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki dotyczące zdolności technicznej lub zawodowej. 1. Zamawiający uzna, że Wykonawca spełnia warunek w zakresie doświadczenia zawodowego, jeżeli wykaże, że w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie, wykonał co najmniej jedną usługę utrzymania właściwego stanu sanitarnego zasobu o łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 10 000 m², potwierdzone dowodami należytego ich wykonania. 2. Zamawiający uzna, że Wykonawca spełnia warunek w zakresie potencjału kadrowego jeśli wykaże, że dysponuje lub będzie dysponował a) co najmniej 2 osobami wykonującymi czynności związane ze sprząwaniem. Wykaz podmiotowych środki dowodowe składane na potwierdzenie spełnienia warunków udziału w postępowaniu: 1) Wykaz usług wykonywanych w ciągu ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie, spełniających warunek udziału w postępowaniu w zakresie doświadczenia zawodowego (Rozdział XI ust. 3, część 3 SWZ), wraz z dowodami ich należytego wykonania; 2) Wykaz osób skierowanych do realizacji zamówienia spełniających warunek udziału w postępowaniu w zakresie potencjału kadrowego (Rozdział XI ust. 4 część 3 SWZ).

5.1.9. Kryteria kwalifikacji

Źródła kryteriów wyboru: Dokumenty zamówienia

5.1.10. Kryteria udzielenia zamówienia

Kryterium:

Rodzaj: Cena

Nazwa: Cena

Opis: Punktacja w kryterium cena zostanie przydzielona wg wzoru: Wartość oferty najniższej podzielonej przez wartość oferty badanej, następnie pomnożona przez 100, a następnie pomnożona przez 0,6, co równa się wartość punktowa dla badanej oferty, z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku.

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

Kryterium udzielenia - Liczba: 60

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: Zwiększona częstotliwość świadczenia usług

Opis: Zamawiający za obligatoryjne przyjął: a) mycie (raz w tygodniu) oraz zamykanie (dwa razy w tygodniu) klatek schodowych, korytarzy, poręczy i balustrad, b) usuwanie nieczystości (dwa razy w tygodniu) z chodników oraz dojść i dojazdów do budynków. Wykonawca, który w swojej ofercie podtrzyma obligatoryjne ilości otrzyma w niniejszym kryterium 0 punktów.

Wykonawca, który zaoferuje większą częstotliwość tych czynności zgodnie z poniższym: a) mycie (dwa razy w tygodniu) oraz zamykanie (trzy razy w tygodniu) klatek schodowych, korytarzy, poręczy i balustrad, b) usuwanie nieczystości (trzy razy w tygodniu) z chodników oraz dojść i dojazdów do budynków otrzyma w niniejszym kryterium 20 punktów.

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

Kryterium udzielenia - Liczba: 20

Kryterium:

Rodzaj: Jakość

Nazwa: Świadczenie interwencyjne usług na wezwanie

Opis: Ocena ofert będzie dokonana w oparciu o oświadczenie Wykonawcy złożone w druku oferty. Zamawiający przyzna 20 punktów Wykonawcy, który oświadczy że będzie wykonywał poza przewidzianymi planowo, interwencyjne usługi (mycia oraz zamykania klatek schodowych, korytarzy, poręczy i balustrad oraz usuwania nieczystości z chodników oraz dojść i dojazdów do budynków), w czasie 4 godzin od telefonicznego lub mailowego wezwania ze strony Zamawiającego. (max. 1/miesiąc).

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

Kryterium udzielenia - Liczba: 20

5.1.11. Dokumenty zamówienia

Języki, w których dokumenty zamówienia są oficjalnie dostępne: polski

Adres dokumentów zamówienia: <https://platformazakupowa.pl/pn/zakopane/proceedings>

5.1.12. Warunki udzielenia zamówienia**Warunki zgłoszenia:**

Zgłoszenie elektroniczne: Wymagane

Adres na potrzeby zgłoszenia: <https://platformazakupowa.pl/pn/zakopane/proceedings>

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

Katalog elektroniczny: Niedozwolone

Termin składania ofert: 19/12/2025 11:00:00 (UTC+01:00) czas środkowoeuropejski, czas zachodnioeuropejski letni

Okres, przez który oferta musi pozostać ważna: 90 Dni

Informacje na temat publicznego otwarcia:

Data otwarcia: 19/12/2025 11:05:00 (UTC+01:00) czas środkowoeuropejski, czas zachodnioeuropejski letni

Informacje dodatkowe: Termin związania ofertą określony datą: 2026-03-18

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: Gmina Miasto Zakopane - Urząd Miasta Zakopane

Organizacja zapewniająca dostęp offline do dokumentów zamówienia: Gmina Miasto Zakopane - Urząd Miasta Zakopane

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

Organizacja przyjmująca wnioski o dopuszczenie do udziału: Gmina Miasto Zakopane - Urząd Miasta Zakopane

Organizacja rozpatrująca oferty: Gmina Miasto Zakopane - Urząd Miasta Zakopane

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: Gmina Miasto Zakopane - Urząd Miasta Zakopane

Numer rejestracyjny: 7360007798

Adres pocztowy: Kościuszki 13

Miejscowość: Zakopane

Kod pocztowy: 34-500

Podział krajowy (NUTS): Nowotarski (PL219)

Kraj: Polska

E-mail: przetargi@zakopane.eu

Telefon: +48182020448

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

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

Profil nabywcy: <https://platformazakupowa.pl/pn/zakopane>

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: 2e2b61bf-53ae-4bc2-8cbc-636c4d61660b - 01

Typ formularza: Procedura konkurencyjna

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

Podrodzaj ogłoszenia: 16

Ogłoszenie – data wysłania: 18/11/2025 15:04:06 (UTC+00:00) czas zachodnioeuropejski, GMT

Języki, w których przedmiotowe ogłoszenie jest oficjalnie dostępne: polski

Numer publikacji ogłoszenia: 769390-2025

Numer wydania Dz.U. S: 224/2025

Data publikacji: 20/11/2025