Ogłoszenie o zamówieniu
Usługi
Zarządzanie Halą Targową i Placem Rolnym na Placu Gazaris w Bochni

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: GMINA MIASTA BOCHNIA

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 851661033

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: ul. Kazimierza Wielkiego 2

1.5.2.) Miejscowość: Bochnia

1.5.3.) Kod pocztowy: 32-700

1.5.4.) Województwo: małopolskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL214 - Krakowski

1.5.7.) Numer telefonu: 014 61-49-100

1.5.8.) Numer faksu: 014 61-18-399

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: zp@um.bochnia.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: www.bochnia.eu

1.6.) Rodzaj zamawiającego: Zamawiający publiczny - jednostka sektora finansów publicznych - jednostka samorządu terytorialnego

1.7.) Przedmiot działalności zamawiającego: Ogólne usługi publiczne

SEKCJA II – INFORMACJE PODSTAWOWE

2.1.) Ogłoszenie dotyczy:

Zamówienia publicznego

2.2.) Ogłoszenie dotyczy usług społecznych i innych szczególnych usług: Nie

2.3.) Nazwa zamówienia albo umowy ramowej:

Zarządzanie Halą Targową i Placem Rolnym na Placu Gazaris w Bochni

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-b696348a-3580-46ad-b951-0b5c425c78fa

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00453956

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-09-24

2.8.) Zamówienie albo umowa ramowa zostały ujęte w planie postępowań: Tak

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00067089/04/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.3.10 Hala Targowa Gazaris

2.11.) O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wyłącznie wykonawcy, o których mowa w art. 94 ustawy: Nie

2.14.) Czy zamówienie albo umowa ramowa dotyczy projektu lub programu współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej: Nie

2.16.) Tryb udzielenia zamówienia wraz z podstawą prawną

Zamówienie udzielane jest w trybie podstawowym na podstawie: art. 275 pkt 1 ustawy

SEKCJA III – UDOSTĘPNIANIE DOKUMENTÓW ZAMÓWIENIA I KOMUNIKACJA

3.1.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania
https://ezamowienia.gov.pl/mp-client/search/list/ocds-148610-b696348a-3580-46ad-b951-0b5c425c78fa

3.2.) Zamawiający zastrzega dostęp do dokumentów zamówienia: Nie

3.4.) Wykonawcy zobowiązani są do składania ofert, wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, oświadczeń oraz innych dokumentów wyłącznie przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: Tak

3.5.) Informacje o środkach komunikacji elektronicznej, przy użyciu których zamawiający będzie komunikował się z wykonawcami - adres strony internetowej: https://ezamowienia.gov.pl/pl/

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: 1. W niniejszym postępowaniu o udzielenie zamówienia komunikacja między zamawiającym a wykonawcami,
w szczególności składanie ofert, wymiana informacji oraz przekazywanie dokumentów lub oświadczeń, odbywa się przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Przez środki komunikacji elektronicznej rozumie się środki komunikacji elektronicznej zdefiniowane w ustawie z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną.
2. Komunikacja między Zamawiającym a Wykonawcami odbywa się drogą elektroniczną przy użyciu Platformy e-Zamówienia, która jest dostępna pod adresem https://ezamowienia.gov.pl. lub poczty elektronicznej e-mail: zp@um.bochnia.pl (z wyłączeniem składania ofert).
3. Korzystanie z Platformy e-Zamówienia jest bezpłatne.
4. Wymagania techniczne i organizacyjne wysyłania i odbierania dokumentów elektronicznych, elektronicznych kopii dokumentów i oświadczeń oraz informacji przekazywanych przy ich użyciu opisane zostały
w instrukcjach:
1) Komunikacja w postępowaniu- instrukcja interaktywna
2) Oferty, wnioski i prace konkursowe- instrukcja interaktywna
dostępne na stronie https://ezamowienia.gov.pl/pl/ w zakładce centrum pomocy>instrukcje interaktywne.
5. Minimalne wymagania techniczne dotyczące sprzętu używanego w celu korzystania z usług Platformy e-Zamówienia oraz informacje dotyczące specyfikacji połączenia określa Regulamin Platformy e-Zamówienia.
6. Wykonawca zamierzający wziąć udział w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego musi posiadać konto podmiotu „Wykonawca” na Platformie e-Zamówienia. Szczegółowe informacje na temat zakładania kont podmiotów oraz zasady i warunki korzystania z Platformy e-Zamówienia określa Regulamin Platformy
e-Zamówienia, dostępny na stronie internetowej https://ezamowienia.gov.pl oraz informacje zamieszczone
w zakładce „Centrum Pomocy”.
7. Przeglądanie i pobieranie publicznej treści dokumentacji postępowania nie wymaga posiadania konta na Platformie e-Zamówienia ani logowania.
8. Sposób sporządzenia dokumentów elektronicznych lub dokumentów elektronicznych będących kopią elektroniczną treści zapisanej w postaci papierowej (cyfrowe odwzorowania) musi być zgodny z wymaganiami określonymi w rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów w sprawie wymagań dla dokumentów elektronicznych.
9. Dokumenty elektroniczne, o których mowa w § 2 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów
w sprawie wymagań dla dokumentów elektronicznych, sporządza się w postaci elektronicznej, w formatach danych określonych w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności, z uwzględnieniem rodzaju przekazywanych danych i przekazuje się jako załączniki.
W przypadku formatów, o których mowa w art. 66 ust. 1 ustawy Pzp, ww. regulacje nie będą miały bezpośredniego zastosowania.
10. Informacje, oświadczenia lub dokumenty, inne niż wymienione w § 2 ust. 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie wymagań dla dokumentów elektronicznych, przekazywane w postępowaniu sporządza się w postaci elektronicznej:
a. w formatach danych określonych w przepisach rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie Krajowych Ram Interoperacyjności (i przekazuje się jako załącznik), lub
b. jako tekst wpisany bezpośrednio do wiadomości przekazywanej przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (np. w treści wiadomości e-mail lub w treści „Formularza do komunikacji”).

Pozostałe wymagania techniczne i organizacyjne dot. korespondencji elektronicznej zawarto w SWZ rozdział XI

KOMUNIKOWANIE SIĘ ZAMAWIAJĄCEGO Z WYKONAWCAMI (nie dotyczy składania ofert)
1. Komunikacja w postępowaniu, z wyłączeniem składania ofert/wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, odbywa się drogą elektroniczną za pośrednictwem formularzy do komunikacji dostępnych w zakładce „Formularze” („Formularze do komunikacji”) dostępnych na stronie https://ezamowienia.gov.pl. lub za pomocą poczty elektronicznej na adres email: zp@um.bochnia.pl.

3.8.) Zamawiający wymaga sporządzenia i przedstawienia ofert przy użyciu narzędzi elektronicznego modelowania danych budowlanych lub innych podobnych narzędzi, które nie są ogólnie dostępne: Nie

3.12.) Oferta - katalog elektroniczny: Nie dotyczy

3.14.) Języki, w jakich mogą być sporządzane dokumenty składane w postępowaniu:

polski

3.15.) RODO (obowiązek informacyjny): Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE)

2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO", informuję, że:
1) administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Gmina Miasta Bochnia reprezentowaną przez Burmistrza Miasta Bochnia, z siedzibą przy ul. Kazimierza Wielkiego 2, 32-700 Bochnia;
2) kontakt z inspektorem ochrony danych osobowych w Urzędzie Miasta Bochnia, e-mail: iod@um.bochnia.pl* lub pisemnie na adres wskazany wyżej;

3.16.) RODO (ograniczenia stosowania): Zawarto w SWZ

SEKCJA IV – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

4.1.) Informacje ogólne odnoszące się do przedmiotu zamówienia.

4.1.1.) Przed wszczęciem postępowania przeprowadzono konsultacje rynkowe: Nie

4.1.2.) Numer referencyjny: ZP.271.22.2026

4.1.3.) Rodzaj zamówienia: Usługi

4.1.4.) Zamawiający udziela zamówienia w częściach, z których każda stanowi przedmiot odrębnego postępowania: Nie

4.1.8.) Możliwe jest składanie ofert częściowych: Nie

4.1.13.) Zamawiający uwzględnia aspekty społeczne, środowiskowe lub etykiety w opisie przedmiotu zamówienia: Nie

4.2. Informacje szczegółowe odnoszące się do przedmiotu zamówienia:

4.2.2.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

1. Przedmiotem zamówienia objętego niniejszym postępowaniem jest zadanie pn.: Zarządzanie Halą Targową i Placem Rolnym na Placu Gazaris w Bochni
2. Zamówienie obejmuje bieżące zarządzanie nieruchomością położoną przy Placu Gazaris 10 w Bochni.
3. Do obowiązków Zarządcy należy utrzymywanie nieruchomości w stanie niepogorszonym ponad granice normalnego zużycia, a także:
1) pobór opłat za świadczenia dodatkowe na Hali Targowej od wynajętych ze 117 lokali użytkowych zlokalizowanych w Hali Targowej - zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Bochnia Nr XIV/126/19 z 28.11.2019 r. w sprawie sposobu ustalania opłat za korzystanie z obiektów i urządzeń „Hali Targowej" i „Placu Rolnego" na Placu Gazaris w Bochni (z późn.zm.) oraz na podstawie Zarządzenia Nr 165/26 Burmistrza Miasta Bochnia z dnia 31 lipca 2026 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za świadczenia dodatkowe na „Hali Targowej" i „Placu Rolnym" na Placu GAZARIS w Bochni;
2) pobór opłat za świadczenia dodatkowe na Placu Rolnym (tj. za utrzymanie czystości, wywóz nieczystości, zużycie wody) od 60 stanowisk rolnych, 16 stanowisk tzw. samochodowych i 40 stanowisk sprzedaży odręcznej - zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Bochnia Nr XIV/126/19 z 28.11.2019 r. w sprawie sposobu ustalania opłat za korzystanie z obiektów i urządzeń „Hali Targowej" i „Placu Rolnego" na Placu Gazaris w Bochni (z późn.zm.) oraz na podstawie Zarządzenia Nr 165/26 Burmistrza Miasta Bochnia z dnia 31 lipca 2026 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat za świadczenia dodatkowe na „Hali Targowej" i „Placu Rolnym" na Placu Gazaris w Bochni;
3) opłaty, o których mowa w pkt. 1 i 2 pobierane będą na podstawie faktur wystawianych przez Zarządcę w imieniu Właściciela oraz na podstawie paragonów fiskalnych. Na potrzeby poboru opłat Właściciel udostępni Zarządcy kasę fiskalną;
4) zapewnienie dostaw gazu, wody, odprowadzania ścieków, wywozu odpadów komunalnych, ochrony obiektu, serwisu i konserwacji urządzeń klimatyzacyjnych, sprzątania nieruchomości (tj. zapewnienie należytego porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń w Hali Targowej, służących ogółowi najemców lub dzierżawców lokali oraz sprzątanie chodników oraz wewnętrznych dróg dojazdowych do Hali Targowej i Placu Rolnego z błota, śniegu, lodu, oraz innych zanieczyszczeń oraz ich posypywanie piaskiem lub innymi środkami uszarstniającymi w razie konieczności). W tym celu Zarządca zobowiązany jest do zawarcia umów z dostawcami powyższych usług, a także nadzór nad ich realizacją, przy czym:
a) w przypadku, gdy wartość szacunkowa wykonania którejkolwiek z powyższych usług przekroczy w czasie trwania umowy, w skali roku kalendarzowego kwotę 170 000 zł (bez podatku VAT), do wyboru usługodawcy Zarządca zobowiązany jest stosować przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz.U.2026.793 t.j.);
b) w przypadku, gdy wartość szacunkowa wykonania którejkolwiek z powyższych usług nie przekroczy w czasie trwania umowy, w skali roku kalendarzowego kwoty 170 000 zł (bez podatku VAT), Zarządca zobowiązany jest do przeprowadzenia rozeznania cenowego na wybór usługodawcy w oparciu o zarządzenie Burmistrza Miasta Bochnia Nr 6/2026 z dnia 9 stycznia 2026 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu udzielania zamówień publicznych na rzecz Gminy Miasta Bochnia, których wartość nie przekracza kwoty 170 000 złotych. Wybór usługodawcy wymaga akceptacji przez Właściciela na podstawie przedłożonej dokumentacji z rozeznania cenowego;
5) ponoszenie kosztów opłat z tytułu dostawy gazu, wody, odprowadzenia ścieków, odbioru nieczystości, serwisu i konserwacji urządzeń klimatyzacyjnych, sprzątania i ochrony obiektu, które podlegały będą rozliczeniu w terminie, o którym mowa w pkt 7;

6) zapewnienie sprzątania i wywozu śmieci z częstotliwością gwarantującą utrzymanie właściwego stanu sanitarnego i technicznego Hali Targowej i Placu Rolnego;
7) odprowadzanie raz w miesiącu do budżetu Gminy Miasta Bochnia pobranych od najemców, dzierżawców i użytkowników Hali Targowej i Placu Rolnego opłat za świadczenia dodatkowe wraz z zestawieniem osób, od których pobrano opłatę i wysokości opłaty oraz rozliczeniem kosztów poniesionych przez Zarządcę za poprzedni miesiąc kalendarzowy w terminie do 20-go dnia każdego miesiąca;
8) dokonywanie w terminie do 31 stycznia każdego roku, począwszy od 2028 r. pisemnego zestawienia osób posiadających względem Właściciela zaległości z tytułu świadczeń dodatkowych za poprzedni rok budżetowy oraz informacji o toczących się postępowaniach egzekucyjnych,
9) prowadzenie bieżącej obsługi i konserwacji urządzeń technicznych oraz dokonywanie niezbędnych napraw i remontów niezwłocznie po zaistnieniu ich potrzeby, przy założeniu, że naprawa lub remont, którego łączna wartość (materiały i usługa):
a) nie przekroczy 1 000 zł netto, może zostać wykonane bez pisemnego rozeznania cenowego,
b) przekroczy 1 000 zł netto, może zostać wykonany dopiero po zaakceptowaniu przez Właściciela przedłożonego przez Zarządcę zakresu rzeczowo - finansowego naprawy lub remontu i przeprowadzeniu rozeznania cenowego w oparciu o zarządzenie Burmistrza Miasta Bochnia, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 lit. b. Wybór Wykonawcy wymaga akceptacji przez Właściciela na podstawie przedłożonej dokumentacji z rozeznania cenowego. Rozliczenie naprawy lub remontu następować będzie na podstawie przedłożonej Właścicielowi faktury, a odbiór ich nastąpi przy udziale pracownika Właściciela. W przypadku, gdy wartość szacunkowa zamówienia w zakresie dokonywania niezbędnych napraw i remontów przekroczy w czasie trwania umowy, w skali roku kalendarzowego kwotę 170 000 zł (bez podatku VAT) Zarządca zobowiązany jest stosować przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz.U.2026.793 t.j.);
10) niezwłoczne usuwanie niepóźniej niż w terminie 7 dni od dnia ich wystąpienia awarii, które zagrażają życiu lub zdrowiu ludzi bądź mogą narazić Właściciela na znaczną szkodę;
11) kontrola i egzekwowanie obowiązków wynikających z umów najmu i dzierżawy oraz regulaminu Targowisk „Hali Targowej" i „Placu Rolnego" na Placu Gazaris w Bochni wprowadzonego uchwałą Rady Miejskiej w Bochni Nr XIV/146/03 z dnia 30.10.2003 r. (z późn. zm.), z zastosowaniem Uchwały Rady Miasta Bochnia Nr XIV/126/19 z dnia 28.11.2019 r. (z późn. zm.) oraz odpowiednich przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, których koszty ponosił będzie Zarządca, w stosunku do osób niepłacących lub opóźniających się w zapłacie opłat za świadczenia dodatkowe;
12) ewidencjonowanie aktualnego stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, prowadzenie wykazu najemców, dzierżawców i użytkowników;
13) prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz przechowywanie istniejącej dokumentacji technicznej;
14) przeprowadzanie za pośrednictwem wyspecjalizowanych jednostek okresowych przeglądów Hali Targowej i Placu Rolnego, a także urządzeń stanowiących ich wyposażenie techniczne - zgodnie z wymogami prawa budowlanego, przy założeniu, że przegląd, którego wartość:
a) nie przekroczy 1 000 zł netto, mogą zostać wykonane bez pisemnego rozeznania cenowego,
b) przekroczy 1 000 zł netto może zostać wykonany dopiero po przeprowadzeniu rozeznania cenowego w oparciu o Zarządzenie Burmistrza Miasta Bochnia, o którym mowa w pkt 4 lit. b. O wyborze najkorzystniejszej oferty (ze wskazaniem danych wybranej firmy) Zarządca powiadomi Właściciela na piśmie, załączając kserokopię rozeznania cenowego. Rozliczenie przeglądu następować będzie na podstawie przedłożonej Właścicielowi faktury. W przypadku, gdy wartość szacunkowa zamówienia
w zakresie przeprowadzania przeglądów przekroczy w czasie trwania umowy, w skali roku kalendarzowego kwotę 170 000 zł (bez podatku VAT), Zarządca zobowiązany jest stosować przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz.U.2026.793 t.j.);
15) przestrzeganie i egzekwowanie przestrzegania Regulaminu Targowisk „Hali Targowej" i „Placu Rolnego" na Placu Gazaris w Bochni;
16) usuwanie z dachu Hali Targowej oraz z dachów nad stołami handlowymi na Placu Rolnym „Gazaris" nadmiaru śniegu lub lodu przy uwzględnieniu zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, a także nadzór nad realizacją zawartych w tym zakresie umów zawartych na podstawie rozeznania cenowego w oparciu o zarządzenie Burmistrza Miasta Bochnia, o którym mowa w ust. 1 pkt 4 lit. b. O wyborze najkorzystniejszej oferty (ze wskazaniem danych wybranej firmy) Zarządca powiadomi Właściciela na piśmie, załączając kserokopię rozeznania cenowego;
17) posiadanie odpowiedniej ilości worków z piaskiem, które w razie potrzeby służyć będą zabezpieczeniu budynku Hali Targowej przed zalaniem; w sytuacji zagrożenia zalaniem ustawienie worków na zewnątrz drzwi wejściowych do Hali Targowej,
4. W celu prawidłowego sporządzenia oferty Zamawiający zaleca przeprowadzenie wizji na terenie obiektu.
5. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia zawierają: projektowane postanowienia umowy oraz Regulamin Hali Targowej i Placu Rolnego w Bochni.

4.2.6.) Główny kod CPV: 70330000-3 - Usługi zarządzania nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności lub umowy

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 36 miesiące

4.2.11.) Zamawiający przewiduje wznowienia: Nie

4.2.13.) Zamawiający przewiduje udzielenie dotychczasowemu wykonawcy zamówień na podobne usługi lub roboty budowlane: Nie

4.3.) Kryteria oceny ofert

4.3.1.) Sposób oceny ofert: Za ofertę najkorzystniejszą uznanie zostanie oferta, która w sumie uzyska największą ilość punktów w oparciu o podane kryteria

4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert: Procentowo

4.3.3.) Stosowane kryteria oceny ofert: Kryterium ceny oraz kryteria jakościowe

Kryterium 1

4.3.5.) Nazwa kryterium: Cena

4.3.6.) Waga: 60

Kryterium 2

4.3.4.) Rodzaj kryterium:
organizacja, kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób wyznaczonych do realizacji zamówienia

4.3.5.) Nazwa kryterium: Doświadczenie osób

4.3.6.) Waga: 40

4.3.10.) Zamawiający określa aspekty społeczne, środowiskowe lub innowacyjne, żąda etykiet lub stosuje rachunek kosztów cyklu życia w odniesieniu do kryterium oceny ofert: Nie

SEKCJA V - KWALIFIKACJA WYKONAWCÓW

5.1.) Zamawiający przewiduje fakultatywne podstawy wykluczenia: Tak

5.2.) Fakultatywne podstawy wykluczenia:

Art. 109 ust. 1 pkt 4

Art. 109 ust. 1 pkt 5

Art. 109 ust. 1 pkt 7

5.3.) Warunki udziału w postępowaniu: Tak

5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.
O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się wykonawcy, którzy nie podlegają wykluczeniu na podstawie art. 108 ust. 1 oraz art.109 ust.1 pkt 4, 5, 7 Pzp oraz 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 oraz spełniają warunki udziału w postępowaniu określone przez zamawiającego, a umożliwiające ocenę zdolności wykonawcy do należytego wykonania zamówienia w następującym zakresie:
1. Zdolności do występowania w obrocie gospodarczym.
Określenie warunków:
Zamawiający nie określa warunku w tym zakresie.
2. Uprawnienia do prowadzenia określonej działalności gospodarczej lub zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów.
Określenie warunków:
Zamawiający nie określa warunku w tym zakresie.
3. Sytuacja ekonomiczna lub finansowa.
Określenie warunków:
Zamawiający nie określa warunku w tym zakresie.
4. Zdolności techniczne lub zawodowe.
Określenie warunków:
Zamawiający wymaga, aby wykonawca spełniał wymienione poniżej minimalne poziomy zdolności dotyczące wykształcenia, kwalifikacji zawodowych, doświadczenia, potencjału technicznego wykonawcy umożliwiające realizację zamówienia na odpowiednim poziomie jakości.
Wykonawca wykaże, że:
1) w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie wykonał minimum: jedną usługę zarządzania lub administrowania, co najmniej jedną nieruchomością, przez okres nie krótszy niż 2 lata, z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i odbiorców;
2) co najmniej jedna osoba skierowana przez wykonawcę do realizacji zamówienia posiada minimum 1 rok doświadczenia w zakresie zarządzania lub administrowania nieruchomościami wraz z informacją o podstawie do dysponowania tą osobą;

5.5.) Zamawiający wymaga złożenia oświadczenia, o którym mowa w art.125 ust. 1 ustawy: Tak

5.6.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie niepodlegania wykluczeniu: 1. odpis lub informacja z Krajowego Rejestru Sądowego lub z Centralnej Ewidencji i Informacji
o Działalności Gospodarczej, w zakresie art. 109 ust. 1 pkt 4 ustawy, sporządzonych niewcześniej niż 3 miesiące przed jej złożeniem, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub ewidencji;
2. oświadczenie wykonawcy, w zakresie art. 108 ust. 1 pkt 5 ustawy, o braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz. U. z 2020 r. poz. 1076 i 1086), 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;
3. Jeżeli wykonawca polega na zdolnościach innych podmiotów na zasadach określonych w art. 118 ustawy Zamawiający zbada, czy nie zachodzą, wobec tego podmiotu podstawy wykluczenia, o których mowa
w rozdziale V SWZ i zażąda od wykonawcy przedstawienia w odniesieniu do tych podmiotów dokumentów wymienionych w rozdziale VI.2.punkt 1 SWZ.
4. W postępowaniu o udzielenie zamówienia wykonawca zamiast odpowiednich podmiotowych środków dowodowych może posługiwać się certyfikatem, o którym mowa w art. 124 ust. 2 ustawy Pzp. potwierdzający udzielenie certyfikacji wykonawców zamówień publicznych, w zakresie potwierdzenia braku istnienia podstaw wykluczenia z postępowania o udzielenie zamówienia, o których mowa w art. 108 ust. 1 pkt 1–5 i ust. 2 oraz art. 109 ust. 1 pkt 1–5 i 7–10 Prawa zamówień publicznych, a w przypadku istnienia podstaw wykluczenia, o których mowa w art. 108 ust. 1 pkt 1, 2 i 5 lub art. 109 ust. 1 pkt 2–5 i 7–10 Prawa zamówień publicznych, obejmuje udowodnienie spełnienia przesłanek określonych w art. 22 ust. 1 ustawy o certyfikacji wykonawców dotyczące art. 110 ustawy Pzp.
5. Zamawiający przed udzieleniem zamówienia może żądać podmiotowych środków dowodowych od wykonawcy, który złożył certyfikat, o którym mowa w pkt 6, na potwierdzenie braku podstawy wykluczenia z postępowania,
o której mowa w art. 109 ust. 1 pkt 1.

DOKUMENTY PODMIOTÓW ZAGRANICZNYCH:
1. Jeżeli wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zamiast podmiotowych środków dowodowych, o których mowa w rozdziale VI.2 pkt 1, SWZ składa dokument lub dokumenty wystawione w kraju, w którym wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, potwierdzające odpowiednio, że:
a) nie otwarto jego likwidacji, nie ogłoszono upadłości, jego aktywami nie zarządza likwidator lub sąd, nie zawarł układu z wierzycielami, jego działalność gospodarcza nie jest zawieszona ani nie znajduje się on
w innej tego rodzaju sytuacji wynikającej z podobnej procedury przewidzianej w przepisach miejsca wszczęcia tej procedury. (VI.2. pkt 1 SWZ).
2. Dokumenty, o których mowa w pkt 1 a) powinny być wystawione niewcześniej niż 3 miesiące przed ich złożeniem.

5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu: W zakresie spełniania warunków udziału w postępowaniu dotyczących:
1. zdolności do występowania w obrocie gospodarczym; (nie dotyczy niniejszego postępowania)
2. uprawnień do prowadzenia określonej działalności gospodarczej lub zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów; (nie dotyczy niniejszego postępowania)
3. sytuacji ekonomicznej lub finansowej: (nie dotyczy niniejszego postępowania).
4. zdolności technicznej lub zawodowej:
1) wykaz usług wykonanych, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych również wykonywanych,
w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert albo wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wraz z podaniem ich wartości, przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi zostały wykonane, oraz załączeniem dowodów określających czy te usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego dostawy lub usługi były wykonywane, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych są wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze wykonawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – oświadczenie wykonawcy; w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych nadal wykonywanych referencje bądź inne dokumenty potwierdzające ich należyte wykonywanie powinny być wydane nie wcześniej niż 3 miesiące przed upływem terminu składania ofert albo wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu,
2) wykaz osób, skierowanych przez wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, w szczególności odpowiedzialnych za świadczenie usług, kontrolę jakości lub kierowanie robotami budowlanymi, wraz
z informacjami na temat ich kwalifikacji zawodowych, uprawnień, doświadczenia i wykształcenia niezbędnych do wykonania zamówienia publicznego, a także zakresu wykonywanych przez nie czynności oraz informacją o podstawie do dysponowania tymi osobami.

SEKCJA VI - WARUNKI ZAMÓWIENIA

6.1.) Zamawiający wymaga albo dopuszcza oferty wariantowe: Nie

6.3.) Zamawiający przewiduje aukcję elektroniczną: Nie

6.4.) Zamawiający wymaga wadium: Nie

6.5.) Zamawiający wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy: Nie

6.6.) Wymagania dotyczące składania oferty przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia:
1. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia publicznego (wspólnicy spółki cywilnej lub członkowie konsorcjum) mają obowiązek ustanowienia Pełnomocnika do reprezentowania ich

w postępowaniu o udzielenie zamówienia albo do reprezentowania ich w postępowaniu i do zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego.
2. Wykonawcy wspólnie ubiegający się o udzielenie zamówienia publicznego muszą dołączyć do oferty stosowne pełnomocnictwo.
3. Pełnomocnictwo musi zawierać stwierdzenie, że upełnomocnieni są uprawnieni do reprezentowania w postępowaniu i zaciągania zobowiązań w imieniu podmiotów występujących wspólnie.
4. Pełnomocnictwo składane jest w oryginale w postaci dokumentu elektronicznego podpisanego kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub popisem zaufanym osoby/osób upoważnionej/ upoważnionych do reprezentowania Wykonawcy zgodnie z formą reprezentacji określoną w dokumencie rejestrowym właściwym dla formy organizacyjnej, lub elektronicznej kopii dokumentu poświadczonej za zgodność z oryginałem przez mocodawcę lub notariusza, tj. podpisanej kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub popisem zaufanym.

6.7.) Zamawiający przewiduje unieważnienie postępowania, jeśli środki publiczne, które zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie całości lub części zamówienia nie zostały przyznane: Nie

SEKCJA VII - PROJEKTOWANE POSTANOWIENIA UMOWY

7.1.) Zamawiający przewiduje udzielenia zaliczek: Nie

7.3.) Zamawiający przewiduje zmiany umowy: Tak

7.4.) Rodzaj i zakres zmian umowy oraz warunki ich wprowadzenia:
Zmiana umowy może nastąpić zgodnie z warunkami określonymi w art. 455 ust. 1 pkt 3 i 4 oraz ust. 2 ustawy Prawo zamówień publicznych, a ponadto w poniżej wymienionym zakresie:
1) wynagrodzenia brutto Zarządcy w przypadku:
a) ustawowej zmiany w zakresie stawek podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowego - w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług wynagrodzenie brutto ulega odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu do kwot wynikających ze zmiany stawek, zmiana wynagrodzenia obejmuje wyłącznie tę część, która nie została objęta fakturami wystawionymi przed dniem wejścia w życie przepisów zmieniających stawki podatku;
b) zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, zmiany zasad gromadzenia i wysokości stawki na ubezpieczenia społeczne lub zdrowotne, zmiany zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych – jeżeli zmiany te będą miały wpływ na koszty wykonania przez Zarządcę;
c) zmiany kosztów związanych z realizacją przedmiotu zamówienia:
-zmiana cen kosztów, o których mowa w art. 439 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych uprawniająca każdą ze stron do żądania zmiany wynagrodzenia, wynosi w oparciu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ustalony w stosunku do miesiąca w którym upłynął termin składania ofert co najmniej (+/-) 5%,
-początkowy termin ustalenia zmiany wynagrodzenia przypada na dzień otwarcia ofert,
-pierwsza zmiana wynagrodzenia może nastąpić po upływie 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy,
-wysokość wynagrodzenia zmienia się o kwotę zmiany ceny kosztów związanych z realizacją przedmiotu zamówienia, z zastrzeżeniem tiret pierwszego i szóstego,
-wynagrodzenie o którym mowa w tiret pierwszym korygowane będzie stałym współczynnikiem podziału ryzyk o wartości 0,50,
-maksymalna wartość zmiany wynagrodzenia po zastosowaniu korekty, o której mowa w tiret piątym nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia brutto.
2) poszczególnych postanowień umowy, gdy konieczne są ich zmiany celem dostosowania do odpowiednich przepisów prawa, których treść oddziałuje bezpośrednio lub pośrednio na postanowienia niniejszej umowy;
3) przedmiotu zamówienia oraz wynagrodzenia brutto Zarządcy w przypadku uzasadnionej konieczności wykonania dodatkowych usług, których strony nie przewidywały przy zawarciu umowy.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy będą odbywały się pod rygorem nieważności w formie pisemnych aneksów sporządzonych za zgodą obu Stron.

7.5.) Zamawiający uwzględnił aspekty społeczne, środowiskowe, innowacyjne lub etykiety związane z realizacją zamówienia: Nie

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2026-10-02 10:00

8.2.) Miejsce składania ofert: Ofertę należy złożyć przy użyciu Platformy e-Zamówienia, która jest dostępna pod adresem https://ezamowienia.gov.pl.

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-10-02 10:30

8.4.) Termin związania ofertą: do 2026-10-31

SEKCJA IX – POZOSTAŁE INFORMACJE

Oferta musi zawierać:
1) wypełniony i podpisany formularz oferty - na załączniku Nr 1;
2) oświadczenie Wykonawcy o niepodleganiu wykluczeniu z postępowania – na załączniku Nr 2;
3) oświadczenie wykonawcy wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia, z którego wynika, które roboty budowlane, dostawy lub usługi wykonają poszczególni wykonawcy (jeżeli dotyczy);
4) zobowiązanie innych podmiotów, o którym mowa w rozdziale VI.6. pkt 3 SWZ – (jeżeli dotyczy) - na załączniku Nr 3;
5) oświadczenie podmiotu udostępniającego zasoby, potwierdzające brak podstaw wykluczenia tego podmiotu oraz odpowiednio spełnianie warunków udziału w postępowaniu, w zakresie,
w jakim wykonawca powołuje się na jego zasoby (jeżeli dotyczy) - na załączniku Nr 4;
6) załącznik stanowiący tajemnicę przedsiębiorstwa (jeżeli dotyczy);
7) pełnomocnictwo, jeżeli oferta będzie podpisana przez pełnomocnika podmiotów występujących wspólnie (konsorcja, spółki cywilne) zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art.58 ust. 2 ustawy lub w imieniu wykonawcy (jeżeli ofertę i załączone do niej dokumenty podpisują osoby nieujawnione w rejestrze lub ewidencji, do oferty należy dołączyć stosowne pełnomocnictwa udzielone przez osobę/osoby ujawnioną
w rejestrze lub ewidencji), pełnomocnictwo musi zawierać stwierdzenie, że upełnomocnieni są uprawnieni do zaciągania zobowiązań w imieniu wykonawcy lub podmiotów występujących wspólnie;