Ogłoszenie o zamówieniu
Usługi
Administrowanie budynkami i lokalami stanowiącymi zasób mieszkaniowy Gminy Bobolice oraz lokalami użytkowymi i garażami będącymi własnością Gminy Bobolice na lata 2027 -2028

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Gmina Bobolice

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 330920558

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Ratuszowa 1

1.5.2.) Miejscowość: Bobolice

1.5.3.) Kod pocztowy: 76-020

1.5.4.) Województwo: zachodniopomorskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL426 - Koszaliński

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: zamowieniapubliczne@bobolice.pl;

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: https://bobolice.pl/

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:

Administrowanie budynkami i lokalami stanowiącymi zasób mieszkaniowy Gminy Bobolice oraz lokalami użytkowymi i garażami będącymi własnością Gminy Bobolice na lata 2027 -2028

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-fc94722c-569e-43fe-b216-1b668f46c04b

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00493901

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-10-19

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00040398/17/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.3.10 Administrowanie lokalami, pomieszczeniami należącymi do zasobu Gminy Bobolice w latach 2027 - 2028

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 2 ustawy

SEKCJA III – UDOSTĘPNIANIE DOKUMENTÓW ZAMÓWIENIA I KOMUNIKACJA

3.1.) Adres strony internetowej prowadzonego postępowania
https://platformazakupowa.pl/pn/bobolice

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: Postępowanie prowadzone jest w języku polskim w formie elektronicznej za pośrednictwem platformazakupowa.pl pod adresem: https://platformazakupowa.pl/pn/bobolice. Korzystanie z platformy zakupowej przez Wykonawcę jest bezpłatne. W celu skrócenia czasu udzielenia odpowiedzi na pytania preferuje się, aby komunikacja między Zamawiającym a Wykonawcami w zakresie:
a) przesyłania Zamawiającemu pytań do treści SWZ;
b) przesyłania odpowiedzi na wezwanie Zamawiającego do złożenia podmiotowych środków dowodowych;
c) przesyłania odpowiedzi na wezwanie Zamawiającego do złożenia/poprawienia/uzupełnienia oświadczenia, o którym mowa w art. 125 ust. 1, podmiotowych środków dowodowych, innych dokumentów lub oświadczeń składanych w postępowaniu;
d) przesyłania odpowiedzi na wezwanie Zamawiającego do złożenia wyjaśnień dotyczących treści oświadczenia, o którym mowa w art. 125 ust. 1 lub złożonych podmiotowych środków dowodowych lub innych dokumentów lub oświadczeń składanych w postępowaniu;...cd. w SWZ

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: Zamawiający, zgodnie z § 11 ust. 2 Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 10 maja 2024 r. w sprawie sposobu sporządzania i przekazywania informacji oraz wymagań technicznych dla dokumentów elektronicznych oraz środków komunikacji elektronicznej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego lub konkursie (Dz. U. z 2024 r. poz. 744), zamieszcza wymagania dotyczące specyfikacji połączenia, formatu przesyłanych danych oraz szyfrowania i oznaczania czasu przekazania i odbioru danych za pośrednictwem platformazakupowa.pl, tj.:
a) stały dostęp do sieci Internet o gwarantowanej przepustowości nie mniejszej niż 512 kb/s,
b) komputer klasy PC lub MAC o następującej konfiguracji: pamięć min. 2 GB Ram, procesor Intel IV 2 GHZ lub jego nowsza wersja, jeden z systemów operacyjnych - MS Windows 7, Mac Os x 10 4, Linux, lub ich nowsze wersje,
c) zainstalowana dowolna przeglądarka internetowa. Uwaga! od dnia 17 sierpnia 2021, ze względu na zakończenie wspierania przeglądarki Internet Explorer przez firmę Microsoft, stosowanie przeglądarki Internet Explorer nie będzie dopuszczalne;
d) włączona obsługa JavaScript,
e) zainstalowany program Adobe Acrobat Reader lub inny obsługujący format plików pdf,
f) platformazakupowa.pl działa według standardu przyjętego w komunikacji sieciowej - kodowanie UTF8,
g) oznaczenie czasu odbioru danych przez platformę zakupową stanowi datę oraz dokładny czas (hh:mm:ss) generowany wg czasu lokalnego serwera synchronizowanego z zegarem Głównego Urzędu Miar.
Oferta powinna być:
a) sporządzona na podstawie załączników niniejszej SWZ w języku polskim,
b) złożona przy użyciu środków komunikacji elektronicznej tzn. za pośrednictwem platformazakupowa.pl,
c) podpisana kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem zaufanym lub podpisem osobistym przez osobę/osoby upoważnioną/upoważnione.

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

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.271.1.10.2026.SZ

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

Przedmiotem zamówienia jest realizacja zadania pn. „Administrowanie budynkami i lokalami stanowiącymi zasób mieszkaniowy Gminy Bobolice oraz lokalami użytkowymi i garażami będącymi własnością Gminy Bobolice na lata 2027 - 2028", tj.:
1.1. Zadania w zakresie administrowania.
1.2. Zadania w zakresie technicznego utrzymania remontów oraz modernizacji zasobów.
1.3. Zadania wykonywane w zakresie obsługi finansowo - księgowej.
2. Zamawiający umożliwia wizję lokalną i zapoznanie się Wykonawców z zasobem przekazywanym w administrowanie, po uprzednim uzgodnieniu terminu z Zamawiającym. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia oraz zakres obowiązków zawarty jest w Rozdziale B SWZ – „Opis przedmiotu zamówienia" oraz we wzorze umowy. Wszystkie zapisy SWZ i załączniki dotyczące przedmiotu zamówienia należy rozpatrywać łącznie i kompleksowo.

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

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

70332000-7 - Usługi w zakresie nieruchomości innych niż mieszkalne

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: od 2027-01-01 do 2028-12-31

4.2.11.) Zamawiający przewiduje wznowienia: Nie

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

4.2.14.) Przedmiot, wielkość lub zakres oraz warunki zamówień na podobne usługi lub roboty budowlane: Zamawiający przewiduje możliwość udzielenia zamówień, o których mowa w art. 217 ust. 1 pkt. 7 ustawy Pzp, w okresie 3 lat od dnia udzielenia zamówienia podstawowego. Zamówienia te mogą zostać udzielone dotychczasowemu Wykonawcy i będą polegały na powtórzeniu podobnych usług, zgodnych z przedmiotem zamówienia podstawowego. Zamówienia podobne mogą zostać udzielone do wysokości 50% wartości zamówienia podstawowego. Zakres usług udzielanych w ramach zamówienia podobnego będzie zgodny z całością lub częścią zakresu usług wchodzących w skład zamówienia podstawowego i może obejmować w szczególności bieżące administrowanie oraz techniczne utrzymanie lokali i budynków. Warunkiem udzielenia zamówienia podobnego będzie wystąpienie uzasadnionej potrzeby gospodarczej lub organizacyjnej po stronie Zamawiającego oraz posiadanie środków finansowych na ten cel.

4.3.) Kryteria oceny ofert

4.3.2.) Sposób określania wagi kryteriów oceny ofert: Punktowo

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:
inne.

4.3.5.) Nazwa kryterium: Lokalizacja Punktu Obsługi Klienta

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

5.3.) Warunki udziału w postępowaniu: Tak

5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.
O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu dotyczące:
1. Zdolności do występowania w obrocie gospodarczym: Zamawiający nie wyznacza szczegółowego warunku w tym

zakresie.
2. Sytuacji ekonomicznej lub finansowej: Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na sumę gwarancyjną nie niższą niż 600 000,00 zł (słownie: sześćset tysięcy złotych 00/100).
3. Zdolności technicznej lub zawodowej:
a) Doświadczenie zawodowe: Wykonawca musi wykazać, że w okresie ostatnich 3 (trzech) lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wykonał należycie co najmniej jedną usługę polegającą na zarządzaniu i administrowaniu nieruchomościami mieszkalnymi o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 4 000,00 m², wykonywaną nieprzerwanie przez okres 12 miesięcy w ramach jednej umowy – Załącznik nr 6 do SWZ.
b) Osoby zdolne do wykonania zamówienia: Wykonawca musi wykazać, że dysponuje lub będzie dysponował osobami skierowanymi do realizacji zamówienia, zgodnie z poniższymi wymaganiami dotyczącymi formy zatrudnienia (Załącznik nr 7 do SWZ):
b.1) Koordynator techniczny / Kierownik ds. nadzoru nad konserwacją i remontami: co najmniej jedna osoba wyznaczona do pełnienia funkcji koordynatora technicznego, posiadająca uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi lub uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, architektonicznej, sanitarnej lub elektrycznej (lub odpowiadające im ważne uprawnienia budowlane wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów prawa), będąca czynnym członkiem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.
Zamawiający wymaga, aby osoba ta posiadała co najmniej 3-letnie doświadczenie zawodowe
w nadzorowaniu prac remontowo-budowlanych lub konserwacyjnych na nieruchomościach. Zamawiający dopuszcza zaangażowanie tej osoby na podstawie umowy cywilnoprawnej
(np. umowy zlecenie) lub kontraktu.
UWAGA ZAMAWIAJĄCEGO: Wykonawca w ramach realizacji przedmiotu zamówienia (zgodnie z Rozdziałem III ppkt. 14.14 wzoru umowy) zobowiązany jest zapewnić nadzór inwestorski, kontrolę procesu budowlanego oraz sprawdzenie kosztorysów powykonawczych przez osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiednie dla rodzaju i branży faktycznie wykonywanych robót remontowych i konserwacyjnych (w tym branży ogólnobudowlanej, sanitarnej, elektrycznej i gazowej), zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
b.2) Osoba ds. rozliczeń finansowo-księgowych: co najmniej jedna osoba posiadająca doświadczenie w prowadzeniu ewidencji księgowej oraz obsługi rozliczeń finansowo-księgowych najemców. Zamawiający wymaga, na podstawie art. 95 ustawy Pzp, aby osoba ta była zatrudniona przez Wykonawcę na podstawie umowy o pracę.
b.3) Obsługa prawna: osoba lub podmiot zapewniający stałą obsługę prawną w ramach realizacji zamówienia. Zamawiający dopuszcza zaangażowanie na podstawie umowy cywilnoprawnej lub kontraktu.
cd. w SWZ

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

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: Tak

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

SEKCJA VII - PROJEKTOWANE POSTANOWIENIA UMOWY

7.1.) Zamawiający przewiduje udzielenia zaliczek: Tak

7.2.) Informacje na temat zaliczek:
Zasady udzielania zaliczek:
1. Zamawiający udzieli lub odmówi udzielenia zaliczki po wystąpieniu przez Wykonawcę z pisemnym wnioskiem o zaliczkę. Pisemny wniosek zawierać będzie co najmniej: wnioskowaną kwotę zaliczki, pożądany termin jej udzielenia oraz deklarowany termin realizacji części zamówienia, której finansowania dotyczy zaliczkowana kwota.
2.Ostateczną decyzję odnośnie wielkości i terminu przyznania zaliczki podejmować będzie Zamawiający. Łączna wartość wszystkich udzielonych zaliczek nie może przekroczyć 20% wysokości wynagrodzenia brutto należnego Wykonawcy.
3. Zamawiający może udzielić kolejnej zaliczki, pod warunkiem że Wykonawca wykaże, że rozliczył poprzednią zaliczkę oraz uregulował wszelkie wymagalne zobowiązania wobec podwykonawców.
4. Kwota zaliczki zapłaconej przez Zamawiającego zostanie rozliczona (potrącona) Wykonawcy
w fakturach poprzez pomniejszenie kwoty należnego wynagrodzenia Wykonawcy. Zamawiający ma prawo potrącić zaliczkę z każdej miesięcznej faktury wystawionej przez Wykonawcę.
5. W przypadku gdy Wykonawca nie rozliczy udzielonej zaliczki, Zamawiający niezwłocznie wezwie Wykonawcę do jej rozliczenia lub zwrotu wypłaconej zaliczki w terminie do 3 dni kalendarzowych od daty przesłania wezwania drogą elektroniczną na podany adres mailowy osoby upoważnionej do nadzoru nad Umową zgodnie z Rozdziałem II pkt. 2.2 Wzoru Umowy.
6. Zamawiający może żądać zwrotu zaliczki w przypadku: braku realizacji bądź niewłaściwej realizacji Umowy,

nieprzedstawieniu przez Wykonawcę oświadczeń Podwykonawców o zapłacie na ich rzecz pełnego wynagrodzenia za wykonane przez nich i finansowane w ramach zaliczki usługi, lub
w przypadku odstąpienia Zamawiającego od Umowy.
CD W SWZ

7.3.) Zamawiający przewiduje zmiany umowy: Tak

7.4.) Rodzaj i zakres zmian umowy oraz warunki ich wprowadzenia:
Zamawiający przewiduje możliwość zmiany postanowień zawartej umowy w przypadkach określonych
w art. 455 ustawy Pzp oraz we Wzorze Umowy, w szczególności w przypadku:
1. zmiany danych teleadresowych lub identyfikacyjnych Zamawiającego lub Wykonawcy (w tym zmiany numeru rachunku bankowego, numeru NIP, REGON). W razie zaniedbania przez Wykonawcę obowiązku niezwłocznego poinformowania o zmianie adresu, doręczenie wszelkiej korespondencji pod dotychczas znany Zamawiającemu adres ma pełen skutek prawny,
2. wystąpienia okoliczności, których nie można było przewidzieć na etapie sporządzania oferty, a które są niezbędne dla prawidłowej realizacji przedmiotu umowy, w tym zmiany obowiązujących przepisów prawa, jeżeli zgodnie z nimi konieczne będzie dostosowanie treści Umowy do aktualnego stanu prawnego,
3. wystąpienia siły wyższej (w szczególności: katastrof naturalnych, nagłych awarii budowlanych, aktów wandalizmu o charakterze masowym), uniemożliwiającej wykonanie przedmiotu umowy w całości lub części, na stałe lub na pewien czas. Strona dotknięta działaniem siły wyższej niezwłocznie poinformuje pisemnie drugą stronę o jej zaistnieniu i przedstawi dokumenty potwierdzające ten fakt. Strony nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy będące bezpośrednim następstwem siły wyższej,
4. wprowadzenia podwykonawcy na etapie realizacji zamówienia, mimo braku takiego zadeklarowania
w ofercie. Zmiana taka dopuszczalna jest na warunkach określonych w Rozdziale II pkt. 4 Wzoru Umowy i nie wymaga sporządzania aneksu do umowy.

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

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2026-10-28 08:00

8.2.) Miejsce składania ofert: https://platformazakupowa.pl/pn/bobolice

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-10-28 08:05

8.4.) Termin związania ofertą: 30 dni

8.5.) Zamawiający przewiduje wybór najkorzystniejszej oferty z możliwością negocjacji: Tak