

**Ogłoszenie o wyniku postępowania
Usługi
Zarządzanie nieruchomościami – lokalami i budynkami stanowiącymi własność Gminy Łęczna na rok 2026**

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Gmina Łęczna

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 431020055

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: Plac Kościuszki 5

1.5.2.) Miejscowość: Łęczna

1.5.3.) Kod pocztowy: 21-010

1.5.4.) Województwo: lubelskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL814 - Lubelski

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: info@um.leczna.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: www.leczna.pl

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

1.8.) 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 nieruchomościami – lokalami i budynkami stanowiącymi własność Gminy Łęczna na rok 2026

2.4.) Identyfikator postępowania: ocids-148610-dc5e3dde-afdd-4f53-90bb-41f3ad43bb74

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00054649

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-01-21

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

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

2.13.) Zamówienie/umowa ramowa było poprzedzone ogłoszeniem o zamówieniu/ogłoszeniem o zamiarze zawarcia umowy: Tak

2.14.) Numer ogłoszenia: 2025/BZP 00555884

SEKCJA III – TRYB UDZIELENIA ZAMÓWIENIA LUB ZAWARCIA UMOWY RAMOWEJ

3.1.) Tryb udzielenia zamówienia wraz z podstawą prawną Zamówienie udzielane jest w trybie zamówienia z wolnej ręki na podstawie: art. 305 pkt 1 ustawy w zw. z art. 214 ust. 1 pkt 11 ustawy

3.1.1.) Uzasadnienie faktyczne i prawne wyboru trybu negocjacji bez ogłoszenia albo zamówienia z wolnej ręki:

Za przekazaniem zadania zarządzania nieruchomościami – lokalami i budynkami stanowiącymi własność Gminy Łęczna przemawia jego kilkunastoletnie doświadczenie w wykonywaniu wspomnianych zadań na terenie Gminy Łęczna, a także

fakt iż w przetargach na zarządzanie zasobem Gminy Łęczna, organizowanych w 2011 (na lata 2012-2014), oraz 2017 roku (na lata 2018-2020), Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Łęczna Sp. z o.o. z siedzibą w Łęcznej przy ul. Krasnystawskiej 54, 21-010 Łęczna, było jedynym oferentem zainteresowanym wykonywaniem ww. zadania. Zgodnie z art. 305 pkt 1 w związku z art. 214 ust.1 pkt 11 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1320 z późn. zm.) gminy mogą powierzyć wykonania usług, dostaw lub robót budowlanych na rzecz podmiotu wewnętrznego, tj. udzielanie zamówień wewnętrznych (tzw. in house) pomiędzy podmiotami sektora publicznego przy zastosowaniu trybu z wolnej ręki.

SEKCJA IV – PRZEDMIOT ZAMÓWIENIA

4.1.) Numer referencyjny: PGM.271.4.2025

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

4.3.) Wartość zamówienia: 189390,24 PLN

4.4.) Rodzaj zamówienia: Usługi

4.5.1.) Krótki opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest zarządzanie nieruchomościami – lokalami i budynkami stanowiącymi własność Gminy Łęczna.

1. Powierzchnia lokali mieszkalnych w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych:

Wspólnota Mieszkaniowa nr 1:

- ul. Rynek III 33- nr lokali: 1, 2, 7, 8, 13, 15, 16, 18, 19, 25, 26, 27, 28, 29

Wspólnota Mieszkaniowa nr 2:

- ul. Rynek III 34 - nr lokali: 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 14, 17

- ul. Rynek III 35 - nr lokali: 1, 4, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 18

Wspólnota Mieszkaniowa nr 3:

- ul. Plac Kanałowy 31- nr lokali: 2, 3

- ul. Plac Kanałowy 33 - nr lokali: 1, 4

Wspólnota Mieszkaniowa :

- ul. Wiklinowa 14 - nr lokali: 1, 5, 7, 10, 11, 17, 28, 30

łącznie powierzchnia lokali w Wspólnotach Mieszkaniowych 1.870,21 m²

2. Powierzchnia zarządzana lokali użytkowych w budynkach stanowiących własność Gminy:

- Zakrzów 27 (parter) - 257,18 m²

- Zofiówka 85A - 34,10 m²

- Pl. Kościuszki 1 - 175,49 m²

- ul. Przemysłowa 4 - 65,00 m²

- Rynek II 19 - 239,19 m²

łącznie powierzchnia 770,96 m²

3. Powierzchnia zarządzana dotycząca lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy przy:

- ul. Jagielka 2 w Łęcznej - 378,21 m²

- ul. Przemysłowa 4 w Łęcznej - 182,10 m²

- ul. Pasternik 15 w Łęcznej - 137,50 m²

- ul. Pasternik 13 w Łęcznej - 1.176,00 m²

- Pl. Kościuszki 1 w Łęcznej - 275,44 m²

- Rynek II 19 w Łęcznej - 457,72 m²

- Podzamcze 20 - 77,67 m²

- Zakrzów 27 - 71,42 m²

- Zofiówka 85A - 105,40 m²

łącznie powierzchnia 2.961,46 m².

Łącznie powierzchnia: 5.602,63 m², w tym:

- lokale mieszkalne – 4.831,67 m²

- lokale użytkowe – 770,96 m²

Zarządca zobowiązany jest do wykonywania wszelkich czynności, które ciążyą na wynajmującym w stosunkach pomiędzy wynajmującym a najemcą, zgodnie z właściwymi przepisami prawa. Do bezwzględnych obowiązków Zarządcy należy:

1. Zawieranie umów najmu lokali stanowiących własność Zleceniodawcy z osobami wskazanymi przez Zleceniodawcę na podstawie skierowań wydanych przez Zleceniodawcę oraz sporządzanie aneksów.

2. Protokolarne przekazywanie lokali najemcom i przejmowanie lokali od najemców po zakończeniu najmu oraz zabezpieczenie ich przed samowolnym zajęciem.

3. Wypowiadanie umów najmu lokali mieszkalnych w przypadkach przewidzianych przepisami prawa, a w szczególności, gdy najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal:

a) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem,

b) zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,

- c) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- d) zwleka z zapłatą czynszu lub opłat co najmniej przez trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- e) podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego.
4. Naliczanie i pobieranie opłat czynszowych z tytułu najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, a także pozostałych opłat związanych z najmem lokali zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
5. Prowadzenie pełnej ewidencji księgowej w zakresie pobieranych opłat czynszowych za lokale w imieniu i na rzecz Zleceniodawcy oraz dokumentacji umożliwiającej prawidłowe zarządzanie lokalami stanowiącymi własność Zleceniodawcy.
6. Sporządzanie i wydawanie książeczek opłat z tytułu czynszu na koszt własny Zarządcy.
7. Sporządzanie częściowej comiesięcznej deklaracji VAT-7 pozwalającej na prawidłowe sporządzenie zbiorczej deklaracji VAT-7 Gminy Łęczna (w nieprzekraczalnym terminie do 15 dnia miesiąca następnego).
8. Sporządzanie comiesięcznej informacji, odrębnej dla lokali mieszkalnych i użytkowych, według stanu na ostatni dzień miesiąca (w nieprzekraczalnym terminie do 8 dnia miesiąca następnego) dotyczącej:
- naliczenia opłat za najem oraz media i odsetek,
 - wpłat opłat za najem oraz media i odsetek,
 - należności pozostałych do zapłaty w zakresie opłaty za najem oraz media i odsetek, w tym zaległości netto,
 - nadpłat.
9. Dokonywanie rozliczeń opłat na pokrycie kosztów wynikających z najmu wnoszonych w formie zaliczek za: dostawę zimnej wody, kanalizację, wywóz nieczystości stałych, c.o., c.w. oraz gazu w przyjętych okresach rozliczeniowych (kwartalnych, rocznych).
10. Przygotowanie w imieniu Gminy Łęczna deklaracji, o której mowa w art. 6m ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i przekazywanie jej Gminie Łęczna w terminie 10 dni przed terminem jej prawidłowego złożenia.
11. Naliczanie i egzekwowanie opłat za zagospodarowanie odpadów komunalnych za budynki stanowiące własność Gminy Łęczna, w terminie 10 dni przed terminem płatności należnej opłaty na podstawie deklaracji, o których mowa w ust. 10. Koszt opłaty ponoszonej przez Gminę – jako opłaty niezależnej od właściciela, będzie stanowić kalkulacyjny składnik opłaty najmu świadczony dla najemców lokali w budynkach należących do Gminy.
12. Przekazywanie odpisów uchwał Wspólnot Mieszkaniowych, w których Zleceniodawca posiada lokale, dotyczących wysokości zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnych.
13. Zawieranie umów na dostawę mediów (tj. c.o., energii elektrycznej, wody i ścieków, wywozu i nieczystości i inne) oraz ich rozliczanie.
14. W przypadku braku wpłaty przez Najemcę opłat wymienionych w pkt 4 za 3 pełne okresy płatności, Zarządca zobowiązuje się do wezwania Najemcy do ich uiszczenia.
15. Prowadzenie skutecznej windykacji należności finansowych określonych w pkt. 4, w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, przygotowanie dokumentów potrzebnych do skierowania spraw do Sądu.
16. Przekazywanie informacji z prowadzonej windykacji należności finansowych określonych w pkt 14 co kwartał (w formie pisemnej do 20-go następnego miesiąca) wraz z określeniem wykazu dłużników i kwoty zadłużenia.
17. Przygotowywanie dokumentów potrzebnych do skierowania spraw do Sądu o eksmisję i reprezentowanie Zleceniodawcy w postępowaniu sądowym oraz przy wykonywaniu wyroków eksmisyjnych przez komorników.
18. Sprawowanie dozoru "pustostanów" (tj. plombowanie, przechowywanie kluczy, opróżnianie, udostępnianie lokali do obejrzenia osobom kierowanym do zawarcia umowy najmu i inne) i przedkładanie kosztorysu niezbędnych prac do wykonania w takich lokalach. W przypadku śmierci najemcy zamieszkującego samotnie, podejmowanie niezwłocznych działań, w celu opróżnienia i przekazania lokalu do dyspozycji zamawiającego, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty zgonu.
19. Prowadzenie i bieżąca aktualizacja rejestru lokali.
20. Prowadzenie bieżącej ewidencji osób zamieszkających w lokalach Zleceniodawcy oraz podmiotów wynajmujących lokale użytkowe.
21. Nadzór nad spłatą rat zadłużenia przez dłużników Zleceniodawcy na podstawie przekazanej przez Zleceniodawcę umowy w sprawie rozłożenia na raty wierzytelności Zleceniodawcy.
22. Podejmowanie przez Zarządcę wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonej zgodnie z jej przeznaczeniem, a w szczególności:
- dokonywanie okresowych przeglądów tych lokali,
 - typowanie do wykonywania niezbędnych prac remontowych w lokalach, których wykonywanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa należy do obowiązków wynajmującego, nadzór nad pracami remontowymi prowadzonymi na zlecenie Zleceniodawcy oraz uczestnictwo w odbiorach.
23. Prowadzenie z najemcami korespondencji w zakresie związanym z najmem, a w szczególności przyjmowanie wniosków i skarg lokatorów oraz ich załatwianie zgodnie z zakresem określonym w umowie oraz odpowiedniej ustawie.
24. Opiniowanie i przekazywanie do akceptacji Zleceniodawcy wniosków na wprowadzenie ulepszeń przez najemców w lokalach przez nich najmowanych.
25. Rozstrzyganie spraw spornych pomiędzy lokatorami powstałych na tle eksploatacji zasobów lokalowych, wymiaru

czynszu i innych opłat eksploatacyjnych związanych z najmem lokali.

26. Niezwłoczne informowanie Zleceniodawcy o dokonanych samowolnych zajęciach lokalu w celu ich usunięcia przez Zarządcę przy pomocy odpowiednich organów.

27. Zapewnienie ochrony przeciwpożarowej budynków na podstawie Ustawy z dnia 24.08.1991 o ochronie przeciwpożarowej (t.j. Dz. U. 2024 poz. 275) oraz na podstawie przepisów wykonawczych..

28. Prawidłowe prowadzenie książki obiektu budowlanego oraz wymaganej przepisami Prawa Budowlanego dokumentacji technicznej tego obiektu, z wyłączeniem wspólnot mieszkaniowych.

29. Wykonanie w imieniu i na rachunek Zleceniodawcy czynności przewidzianych w prawie budowlanym w przypadku zaistnienia katastrofy budowlanej.

30. Utrzymania czystości w częściach wspólnych, utrzymania terenów wokół budynków (koszenie, odchwaszczanie, odśnieżanie chodników, dojść do budynków) stanowiących własność Gminy Łączna.

31. Zapewnianie koniecznych dyżurów konserwatorów (hydraulik, elektryk).

32. W okresie opadów śniegu Zarządca ma obowiązek dokonywania na bieżąco, w ramach kosztów własnych, kontroli stanu dachów i zlecanie ich odśnieżania, z wyłączeniem budynków wspólnot mieszkaniowych.

33. Przeprowadzanie (zlecanie) kontroli technicznej i okresowych przeglądów zarządzanych lokali i budynków (nie dotyczy lokali we wspólnotach mieszkaniowych), a także urządzeń stanowiących jego wyposażenie techniczne zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego.

34. Zapewnienia obsługi eksploatacji pieca c.o. w budynkach położonych przy Pl. Kościuszki 1 oraz Rynek II 19 w Łącznej oraz zlecanie przeglądu kominiarskiego w budynku wielorodzinnym poł. w miejscowości Zakrzów 27.

35. Zapewnienia obsługi eksploatacji oraz zlecanie badania okresowego urządzenia –krzeselka dla osób niepełnosprawnych znajdującego się w budynku poł. przy ul. Rynek II 19 w Łącznej.

Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia zawiera projekt umowy.

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

SEKCJA V ZAKOŃCZENIE POSTĘPOWANIA

5.1.) Postępowanie zakończyło się zawarciem umowy albo unieważnieniem postępowania: Postępowanie/cześć postępowania zakończyła się zawarciem umowy

SEKCJA VI OFERTY

6.1.) Liczba otrzymanych ofert lub wniosków: 1

6.1.1.) Liczba otrzymanych ofert wariantowych: 0

6.1.2.) Liczba ofert dodatkowych: 0

6.1.3.) Liczba otrzymanych od MŚP: 1

6.1.4.) Liczba ofert wykonawców z siedzibą w państwach EOG innych niż państwo zamawiającego: 0

6.1.5.) Liczba ofert wykonawców z siedzibą w państwie spoza EOG: 0

6.1.6.) Liczba ofert odrzuconych, w tym liczba ofert zawierających rażąco niską cenę lub koszt: 0

6.1.7.) Liczba ofert zawierających rażąco niską cenę lub koszt: 0

6.2.) Cena lub koszt oferty z najniższą ceną lub kosztem: 176279,88 PLN

6.3.) Cena lub koszt oferty z najwyższą ceną lub kosztem: 176279,88 PLN

6.4.) Cena lub koszt oferty wykonawcy, któremu udzielono zamówienia: 176279,88 PLN

6.5.) Do wyboru najkorzystniejszej oferty zastosowano aukcję elektroniczną: Nie

6.6.) Oferta wybranego wykonawcy jest ofertą wariantową: Nie

SEKCJA VII WYKONAWCA, KTÓREMU UDZIELONO ZAMÓWIENIA

7.1.) Czy zamówienie zostało udzielone wykonawcom wspólnie ubiegającym się o udzielenie zamówienia: Nie

7.2.) Wielkość przedsiębiorstwa wykonawcy: Mały przedsiębiorca

7.3.) Dane (firmy) wykonawcy, któremu udzielono zamówienia:

7.3.1) Nazwa (firma) wykonawcy, któremu udzielono zamówienia: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej I Mieszkaniowej Łączna Sp. z o.o.

7.3.2) Krajowy Numer Identyfikacyjny: 430525592

7.3.3) Ulica: Krasnystawska 54

7.3.4) Miejscowość: Łęczna

7.3.5) Kod pocztowy: 21-010

7.3.6.) Województwo: lubelskie

7.3.7.) Kraj: Polska

7.4.) Czy wykonawca przewiduje powierzenie wykonania części zamówienia podwykonawcom?: Nie

SEKCJA VIII UMOWA

8.1.) Data zawarcia umowy: 2025-12-12

8.2.) Wartość umowy/umowy ramowej: 176279,88 PLN

8.3.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej:
Od 2026-01-01 do 2026-12-31