

Ogłoszenie o zamówieniu
Usługi
ADMINISTROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI MIESZKALNYMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO
DZIELNICY WESOŁA m.st. WARSZAWY

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: Miasto Stołeczne Warszawa Dzielnica Wesoła

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 015259640

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: 1 Praskiego Pułku Nr 33

1.5.2.) Miejscowość: Warszawa

1.5.3.) Kod pocztowy: 05-075

1.5.4.) Województwo: mazowieckie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL911 - Miasto Warszawa

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: wesola.zp@um.warszawa.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: <https://wesola.um.warszawa.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 NIERUCHOMOŚCIAMI MIESZKALNYMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD ZASOBU MIESZKANIOWEGO
DZIELNICY WESOŁA m.st. WARSZAWY

2.4.) Identyfikator postępowania: ocids-148610-fab56b5a-3582-4db8-8da3-429f3b4028b2

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00438361

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-09-15

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00014101/11/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.3.9 Administrowanie nieruchomościami mieszkalnymi wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego Dzielnicy Wesoła m.st. Warszawy

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://zamowienia.um.warszawa.pl>

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://zamowienia.um.warszawa.pl>

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: określone w SWZ

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): określony w SWZ

3.16.) RODO (ograniczenia stosowania): Określone 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: 39/2026

4.1.3.) Rodzaj zamówienia: Usługi

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

4.1.5.) Wartość zamówienia: 699000,00 PLN

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 wykonanie usługi administrowania nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta stołecznego Warszawy w Dzielnicy Wesoła.

Opis przedmiotu zamówienia wraz z załącznikami (OPZ) – stanowi załącznik nr 1 do SWZ.

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: od 2026-12-01 do 2029-09-30

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: Kryteria oceny ofert, wybór oferty najkorzystniejszej

1) Zamawiający wybiera ofertę najkorzystniejszą na podstawie kryteriów oceny ofert określonych w niniejszej SWZ.

2) Kryteriami oceny ofert są cena i inne kryteria odnoszące się do przedmiotu zamówienia.

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:**

inne.

4.3.5.) Nazwa kryterium: Doświadczenie osób wyznaczonych do realizacji zamówienia**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 7

5.3.) Warunki udziału w postępowaniu: Tak**5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.**

Warunek posiadania zdolności technicznej lub zawodowej:

1) Zamawiający wymaga, aby wykonawca wykazał wykonanie w okresie ostatnich trzech lat przed terminem składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, minimum trzech usług administrowania nieruchomościami (tj. trzy odrębne umowy zobowiązaniowe - każda trwająca co najmniej 12 miesięcy dla jednego odbiorcy) polegających na administrowaniu budynkami mieszkalnymi wielolokalowymi o wartości co najmniej 100 000,- zł brutto każda - z podaniem wartości, daty wykonania i odbiorów - z załączeniem dokumentów potwierdzających, że usługi te zostały wykonane należycie.

W przypadku usług aktualnie wykonywanych, wartość usług zrealizowanych musi wynosić co najmniej 100 000,- zł brutto

2) Zamawiający wymaga, aby osoba wyznaczona do zarządzania nieruchomościami posiadała minimum 2 letnie doświadczenie w realizacji podobnych usług.

Zamawiający wymaga, aby wykonawca wykazał, że osoby, które będą skierowane przez wykonawcę do realizacji zamówienia publicznego, w szczególności odpowiedzialne za świadczenie usług, kontrolę jakości posiadają kwalifikacje zawodowe, uprawnienia, doświadczenie i wykształcenie niezbędne do wykonywania zamówienia publicznego (dopuszcza się łączenie funkcji):

- minimum jedna osoba posiadająca uprawnienia do wykonywania samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie, co najmniej w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.
- minimum jedna osoba posiadająca kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, tzn. świadectwa kwalifikacyjne wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci energetycznych i gazowych, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 1 lipca 2022 r. w sprawie szczegółowych zasad stwierdzenia posiadania kwalifikacji przez osoby zajmujące się eksploatacją urządzeń i sieci (Dz. U. 2022, poz. 1392).
- minimum jedna osoba posiadająca kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominarskim - w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych.

Przez uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji w budownictwie zamawiający rozumie uprawnienia wydane na podstawie aktualnie obowiązującej ustawy – Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725) lub odpowiadające im ważne uprawnienia wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów albo odpowiednie kwalifikacje uzyskane za granicą, uznane w Polsce na podstawie przepisów o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej.

5.5.) Zamawiający wymaga złożenia oświadczenia, o którym mowa w art.125 ust. 1 ustawy: Tak**5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu:**

Zamawiający przed udzieleniem zamówienia na podstawie art. 274 ust. 1 ustawy PZP, wezwie wykonawcę, którego oferta zostanie najwyżej oceniona, do złożenia w wyznaczonym, nie krótszym niż 5 dni, terminie podmiotowych środków dowodowych, aktualnych na dzień złożenia podmiotowych środków dowodowych:

1) wykaz usług, wykonanych nie wcześniej niż w okresie ostatnich trzech lat od dnia w którym upływa termin składania ofert, a jeśli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, wraz z podaniem ich rodzaju, wartości, daty i miejsca wykonania oraz podmiotów, na rzecz których usługi te zostały wykonane, oraz załączeniem dowodów określających, czy te usługi zostały wykonane należycie, przy czym dowodami, o których mowa, są referencje bądź inne dokumenty sporządzone przez podmiot, na rzecz którego usługi zostały wykonane, a jeśli wykonawca z przyczyn niezależnych od niego nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – inne odpowiednie dokumenty. Wykaz usług sporządzony według wzoru formularza – stanowiącego załącznik nr 8 do SWZ.

2) wykaz osób skierowanych do realizacji zamówienia.

Wykaz osób sporządzony według wzoru formularza – stanowiącego załącznik nr 9 do SWZ

5.9.) Zamawiający przewiduje uzupełnienie przedmiotowych środków dowodowych: Nie

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: Tak

6.4.1) Informacje dotyczące wadium:

1. Kwota i termin wniesienia wadium

1) Oferta musi być zabezpieczona wadium w wysokości: 10 000,- zł (słownie: dziesięć tysięcy zł)

2) Termin wniesienia wadium upływa dnia 24 września 2026 roku o godz. 10:00

3) Wadium musi obejmować okres związania ofertą tj. do dnia 23 października 2026 roku.

2. Forma i miejsce wniesienia wadium

1) Wadium może być wnoszone zgodnie z art. 97 ust. 1 pkt 7 ustawy PZP w jednej lub kilku następujących formach:

- pieniądzu,

- gwarancjach bankowych,

- gwarancjach ubezpieczeniowych,

- poręczeniach udzielanych przez podmioty, o których mowa w art. 6b ust. 5 pkt 2 ustawy z dnia 9 listopada 2000 r. o utworzeniu Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości,

2) Wadium wnoszone w pieniądzu wpłaca się przelewem na rachunek bankowy wskazany przez zamawiającego: Numer rachunku zamawiającego: 52 1030 1508 0000 0005 5001 5129

O uznaniu przez zamawiającego, że wadium w pieniądzu wpłacono w wymaganym terminie, decyduje data wpływu środków na rachunek zamawiającego.

3) Wadium w formie gwarancji lub poręczenia, wykonawca przekazuje oryginał gwarancji lub poręczenia, w postaci elektronicznej.

4) Zamawiający zwraca wadium zgodnie z przepisami art. 98 ustawy PZP.

6.5.) Zamawiający wymaga zabezpieczenia należytego wykonania umowy: Tak

6.6.) Wymagania dotyczące składania oferty przez wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia: określone w SWZ

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:

1. Zamawiający przewiduje możliwość dokonania zmian postanowień zawartej umowy w stosunku do treści oferty, na podstawie której dokonano wyboru Wykonawcy w zakresie zmiany terminu wykonania zamówienia, wysokości wynagrodzenia, technologii wykonywania usług, zakresu rzeczowego wykonywanych usług, jeżeli zmiany te będą miały rzeczywisty wpływ na koszty wykonania umowy przez Wykonawcę, to jest:

1) Wystąpienia warunków atmosferycznych uniemożliwiających wykonywanie usług i zdarzeń losowych,

2) Zaniechania niektórych robót.

3) Zmiany stawki podatku VAT oraz podatku akcyzowego, zmiany ceny materiałów lub kosztów o 30 %;

4) Zmian technologii, użytych materiałów i sprzętu w czasie wykonywania zamówienia w uzgodnieniu z Zamawiającym i dla niego korzystnych w sytuacjach niezawinionych przez Wykonawcę,

5) Zmian podwykonawców u Wykonawcy dokonanych za zgodą Zamawiającego – pod warunkiem, że zmiana wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy,

2. Zmiany umowy wymagają pisemnej formy w postaci aneksu podpisanego przez Strony pod rygorem nieważności.

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

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2026-09-24 10:00

8.2.) Miejsce składania ofert: <https://zamowienia.um.warszawa.pl>

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-09-24 11:00

8.4.) Termin związania ofertą: do 2026-10-23