Ogłoszenie o zamówieniu
Roboty budowlane
Techniczna obsługa stała w budynkach i na zewnątrz budynków w zasobach komunalnych Miasta Oleśnicy oraz świadczenie usług w bud. i na zewnątrz bud. w zasobach komunalnych Miasta Oleśnica w 2027

SEKCJA I - ZAMAWIAJĄCY

1.1.) Rola zamawiającego

Postępowanie prowadzone jest samodzielnie przez zamawiającego

1.2.) Nazwa zamawiającego: GMINA MIASTO OLEŚNICA - ZAKŁAD BUDYNKÓW KOMUNALNYCH W OLEŚNICY

1.4) Krajowy Numer Identyfikacyjny: REGON 931022162

1.5) Adres zamawiającego

1.5.1.) Ulica: ul. Wojska Polskiego 13

1.5.2.) Miejscowość: Oleśnica

1.5.3.) Kod pocztowy: 56-400

1.5.4.) Województwo: dolnośląskie

1.5.5.) Kraj: Polska

1.5.6.) Lokalizacja NUTS 3: PL518 - Wrocławski

1.5.9.) Adres poczty elektronicznej: sekretaria@zbk.olesnica.pl

1.5.10.) Adres strony internetowej zamawiającego: http://www.bip.zbk.olesnica.pl/

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

1.7.) Przedmiot działalności zamawiającego: Budownictwo i obiekty komunalne

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:

Techniczna obsługa stała w budynkach i na zewnątrz budynków w zasobach komunalnych Miasta Oleśnicy oraz świadczenie usług w bud. i na zewnątrz bud. w zasobach komunalnych Miasta Oleśnica w 2027

2.4.) Identyfikator postępowania: ocds-148610-361b7e72-f618-41c9-b732-2c1d8afd76eb

2.5.) Numer ogłoszenia: 2026/BZP 00560238

2.6.) Wersja ogłoszenia: 01

2.7.) Data ogłoszenia: 2026-11-25

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

2.9.) Numer planu postępowań w BZP: 2026/BZP 00050838/06/P

2.10.) Identyfikator pozycji planu postępowań:

1.1.7 Techniczna obsługa stała w budynkach i na zewnątrz budynków w zasobach komunalnych Miasta Oleśnicy w 2027 roku

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://josephine.proebiz.com/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: Komunikacja między Zamawiającym, a Wykonawcami odbywa się przy użyciu platformy JOSEPHINE https://josephine.proebiz.com/pl/, z zastrzeżeniem, że złożenie oferty następuje wyłącznie przy użyciu platformy JOSEPHINE https://josephine.proebiz.com/pl/

3.6.) Wymagania techniczne i organizacyjne dotyczące korespondencji elektronicznej: Komputer musi być podłączony do Internetu. Dla sprawnego udziału w systemie Josephine przeznaczonego do elektronicznego składania ofert i elektronicznej komunikacji w zamówieniach publicznych należy zainstalować jedną z przeglądarek internetowych Mozilla Firefox 13.0 i wyższą (https://firefox.com), Google Chrome (https://google.com/chrome) lub Internet Explorer wersję 11.0 i wyższą (https://microsoft.com/). Konieczne jest włączenie obsługi javascript i plików cookie w przeglądarce. Instrukcję w jaki sposób włączyć obsługę plików cookie w przeglądarce internetowej można znaleźć pod adresem https://proebiz.com/pl/support. Możesz również wykonać test przeglądarki, który znajduje się w sekcji SUPPORT w stopce JOSEPHINE. W zamówieniach publicznych, w których wymagany jest podpis elektroniczny, Wykonawca musi posiadać ważny podpis elektroniczny oparty na kwalifikowanym certyfikacie spełniającym wymagania rozporządzenia (UE) nr 910/2014 Parlamentu Europejskiego i Rady Europy oraz odpowiednich przepisów państwowych. Podpisy elektroniczne oparte na kwalifikowanym certyfikacie są wystawiane przez kwalifikowanych dostawców usług w poszczególnych państwach członkowskich UE. Wykonawca ma w środowisku oprogramowania JOSEPHINE możliwość dodać do swoich wiadomości dokumenty elektroniczne (pliki). W przypadku komunikacji niezaszyfrowanej całkowita maksymalna objętość danych wynosi 500 MB, dla komunikacji szyfrowanej 300 MB. Maksymalna wielkość oznacza całkowitą objętość danych wykonawcy w ramach prowadzonej operacji.

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): Klauzula RODO zgodnie z SWZ

3.16.) RODO (ograniczenia stosowania): Klauzula RODO zgodnie z 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: MT.481.16.2026

4.1.3.) Rodzaj zamówienia: Roboty budowlane

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. Obsługa świadczona będzie zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik nr 2 do SWZ:
1)) w budynkach mieszkalnych i usługowych zarządzanych przez ZBK w Oleśnicy, tj. w 28 budynkach mieszkalnych i 13 budynkach użytkowych, w których łącznie znajduje się 377 lokali mieszkalnych i 94 lokali użytkowych.
2) w komunalnych lokalach mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
3) na terenach zewnętrznych, na placach zabaw, placach fitness, boisk sportowych zarządzanych przez ZBK w Oleśnicy.
2. Przez techniczną obsługę stałą rozumie się wykonywanie robót ogólnobudowlanych, instalacyjnych, polegających na usuwaniu awarii, wykonywaniu napraw i remontów 1) przez roboty ogólnobudowlane rozumie się: roboty murarski, tynkarskie, stolarskie, malarskie, ciesielskie, szklarskie,

ślusarskie, dekarskie, betoniarskie, ziemne, roboty rozbiórkowe.
2) przez roboty instalacyjne rozumie się: roboty wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, gazowe i elektryczne.
3) przez usługi rozumie się: usługi transportowe, porządkowe, odśnieżania dachów oraz inne usługi w zakresie bieżących potrzeb zamawiającego.
4) przez awarię rozumie się: wydarzenie nagłe, dotyczące uszkodzenia elementu budynku, terenu, którego wystąpienia nie można było przewidzieć, a wymagające natychmiastowej naprawy.
2. Zamawiający nie dokonuje podziału zamówienia na części, ponieważ nie jest to uzasadnione ze względu na specyfikę realizacji robót. Roboty budowlane w tym postępowaniu stanowią integralną całość. Podział zamówienia na części spowodowałby trudności organizacyjne, techniczne, sprawiłby trudność w skoordynowaniu działań różnych wykonawców realizujących poszczególne części zamówienia a także możliwego wzrostu cen ofert. Ponadto roboty budowlane będą objęte jednolitą gwarancją Wykonawcy, co w przypadku wykonywania robót przez różnych Wykonawców, mogłaby utrudnić dochodzenie roszczeń z gwarancji zwłaszcza, że zakresy robót pokrywają się w jednym miejscu i czasie. Poza tym zakres zamówienia jest dostosowany do możliwości małych i średnich przedsiębiorców.
3. Wykonawca zobowiązany jest do utrzymywania stałego kontaktu telefonicznego z Zamawiającym i reagowania na każde telefoniczne wezwanie Zamawiającego dotyczące realizacji umowy oraz do niezwłocznego stawienia się w jego siedzibie.
4. Wartość jednorazowego zlecenia na techniczną obsługę stałą lub świadczenie usług jednorazowo nie może przekraczać kwoty 20.000,00 zł netto.

4.2.6.) Główny kod CPV: 45300000-0 - Roboty instalacyjne w budynkach

4.2.7.) Dodatkowy kod CPV:

45310000-3 - Roboty instalacyjne elektryczne

45320000-6 - Roboty izolacyjne

45330000-9 - Roboty instalacyjne wodno-kanalizacyjne i sanitarne

45400000-1 - Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych

45410000-4 - Tynkowanie

45420000-7 - Roboty w zakresie zakładania stolarki budowlanej oraz roboty ciesielskie

45430000-0 - Pokrywanie podłóg i ścian

45440000-3 - Roboty malarskie i szklarskie

45111291-4 - Roboty w zakresie zagospodarowania terenu

45112723-9 - Roboty w zakresie kształtowania placów zabaw

90630000-2 - Usługi usuwania oblodzeń

4.2.8.) Zamówienie obejmuje opcje: Nie

4.2.10.) Okres realizacji zamówienia albo umowy ramowej: 12 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: 1: Cena (C) – 60%;
Kryterium 2: Czas przystąpienia do usunięcia awarii (godziny) (U) – 40%

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: Czas przystąpienia do usunięcia awarii

4.3.5.) Nazwa kryterium: Czas przystąpienia do usunięcia awarii

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 7

5.3.) Warunki udziału w postępowaniu: Tak

5.4.) Nazwa i opis warunków udziału w postępowaniu.
1) zdolności do występowania w obrocie prawnym:
Działalność prowadzona na potrzeby wykonania przedmiotu zamówienia nie wymaga zdolności do występowania w obrocie gospodarczym.
2) uprawnień do prowadzenia określonej działalności gospodarczej lub zawodowej, o ile wynika to z odrębnych przepisów:
Działalność prowadzona na potrzeby wykonania przedmiotu zamówienia nie wymaga posiadania specjalnych uprawnień.
3) sytuacji ekonomicznej lub finansowej:
Warunek ten zostanie spełniony, jeżeli wykonawca załączy opłacony dokument ubezpieczenia, że wykonawca posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności związanej z przedmiotem zamówienia na kwotę co najmniej 300 000,00 złotych,
4) zdolności technicznej luz zawodowej :
a) Na spełnienie warunku posiadania kompetencji lub uprawnień do prowadzenia określonej działalności zawodowej Wykonawca załączy wykaz wykonanej co najmniej jednej usługi ciągłej trwającej przez okres minimum 12 miesięcy na wartość minimum 650 000,00 złotych brutto w zakresie technicznej obsługi stałej w budynkach i na zewnątrz budynków oraz świadczenie usług w budynkach i na zewnątrz budynków w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, z podaniem ich wartości, dat wykonania.

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) oświadczenia wykonawcy o aktualności informacji zawartych w oświadczeniu, o którym mowa w art. 125 ust. 1 ustawy, w zakresie podstaw wykluczenia z postępowania wskazanych przez Zamawiającego – wzór stanowi załącznik do SWZ
2) 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

5.7.) Wykaz podmiotowych środków dowodowych na potwierdzenie spełniania warunków udziału w postępowaniu: O udzielenie zamówienia mogą ubiegać się Wykonawcy, którzy: 1. Nie podlegają wykluczeniu na podstawie art. 108 ust. 1 i 109 ust. 1 pkt 4 uPzp 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 (przesłanka obligatoryjna) oraz Spełniają warunki udziału w postępowaniu dotyczące zdolności technicznej lub zawodowej:
Warunek ten zostanie spełniony, jeżeli Wykonawca załączy oświadczenie o liczbie osób, które będą uczestniczyć w wykonaniu zamówienia, w szczególności odpowiedzialnych za wykonanie przedmiotu zamówienia, kontrolę jakości lub kierowanie w trakcie wykonania zadania, oraz informację o podstawie do dysponowania tymi osobami b) Na spełnienie warunku posiadania kompetencji lub uprawnień do prowadzenia określonej działalności zawodowej Wykonawca załączy wykaz wykonanej co najmniej jednej usługi ciągłej trwającej przez okres minimum 12 miesięcy na wartość minimum 650 000,00 złotych brutto w zakresie technicznej obsługi stałej w budynkach i na zewnątrz budynków oraz świadczenie usług w budynkach i na zewnątrz budynków w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, z podaniem ich wartości, dat wykonania.

5.11.) Wykaz innych wymaganych oświadczeń lub dokumentów:
Najpóźniej na dzień podpisania umowy wybrany Wykonawca dostarczy: Listę osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę.

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:
Wykonawcy mogą wspólnie ubiegać się o udzielenie niniejszego zamówienia. Wykonawcy występujący wspólnie (np. spółki cywilne, konsorcja), zgodnie z art. 58 ust. 2 uPzpz obowiązani są ustanowić pełnomocnika do reprezentowania Wykonawcy w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego albo do reprezentowania w postępowaniu i zawarcia umowy w sprawie zamówienia publicznego.
Wszelka korespondencja oraz rozliczenia prowadzone będą wyłącznie z podmiotem występującym jako Pełnomocnik. Dokument ten winien być opatrzony przez osobę/osoby uprawnioną(-e) do jego udzielenia tj. zgodnie z formą reprezentacji każdego z Wykonawców kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem zaufanym lub podpisem osobistym. W przypadku wspólników spółki cywilnej dopuszczalne jest przedłożenie umowy spółki cywilnej, z której wynika zakres i sposób reprezentacji, a w przypadku konsorcjum przedłożenie umowy konsorcjum. Ustęp 1 powyżej stosuje się. Wykaz dokumentów składanych wraz z ofertą, w przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzieleniem zamówienia, został określony w rozdziale VII ust. 1 SWZ, a w przypadku podmiotowych środków dowodowych, składanych na wezwanie Zamawiającego, określa rozdział VII ust. 5 SWZ

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: Nie

7.3.) Zamawiający przewiduje zmiany umowy: Tak

7.4.) Rodzaj i zakres zmian umowy oraz warunki ich wprowadzenia:
Jako odrębny Załącznik nr 3 do SWZ Zamawiający zamieścił wzór umowy, który określa warunki realizacji przedmiotu zamówienia.
Zamawiający przewiduje możliwość zmiany zawartej umowy w stosunku do treści wybranej oferty w zakresie uregulowanym w art. 454-455 uPzp oraz wskazanym we wzorze umowy.

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

SEKCJA VIII – PROCEDURA

8.1.) Termin składania ofert: 2026-12-10 09:00

8.2.) Miejsce składania ofert: Wykonawca składa ofertę za pośrednictwem platformy https://josephine.proebiz.com/pl/

8.3.) Termin otwarcia ofert: 2026-12-10 10:00

8.4.) Termin związania ofertą: do 2027-01-08