

## INFORMACJA O WYBORZE OFERTY

Zgodnie z art. 253 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 roku Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024r. poz. 1320 ze zm.) informuję o wyborze oferty w postępowaniu przeprowadzonym w trybie podstawowym bez możliwości negocjacji na:

**"Administrowanie budynkami pozostającymi w posiadaniu Gminy Miejskiej Piastów oraz lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Piastów."**

### WYKAZ ZŁOŻONYCH OFERT W NINIEJSZYM POSTĘPOWANIU

W przedmiotowym postępowaniu złożono 3 oferty:

| Lp. | Nazw (firma) i adres Wykonawcy                                                                                                       | Oferowana cena całkowita brutto | Kryterium 1<br>Cena<br>Ranga 60% | Kryterium 2<br>Kryterium potencjału kadrowego<br>doświadczenie zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami min. 5 lat<br>Ranga 40 % | Łączna liczba punktów uzyskanych za wszystkie kryteria oceny ofert |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| 1   | <b>Piastowskie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych sp. z o.o.</b><br><i>Adres i siedziba:</i> 05-820 Piastów ul. Edwarda Słońskiego 4 | <b>512 853,12</b>               | 60,00                            | 20,00                                                                                                                                    | 80,00                                                              |
| 2   | <b>Admin Nieruchomości sp. z o. o.</b><br><i>Adres i siedziba:</i> Dąbrowa 9, 08-300 Sokołów Podlaski                                | <b>553 539,00</b>               | 55,80                            | 40,00                                                                                                                                    | 95,80                                                              |
| 3   | <b>GONAM HOLDING sp. z o.o.</b><br><i>Adres i siedziba:</i> ul. Indiry Gandhi 17B, 02-776 Warszawa                                   | <b>570 195,48</b>               | 54,00                            | 20,00                                                                                                                                    | 74,00                                                              |

#### Uzasadnienie wyboru oferty:

Zamawiający w SWZ postępowania ZP.271.6.2026 określił kryteria jakościowe oceny ofert tj. kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób wyznaczonych do realizacji zamówienia, które mają znaczący wpływ na jakość wykonania zamówienia pn. "Administrowanie budynkami pozostającymi w posiadaniu Gminy Miejskiej

*Piastów oraz lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Piastów". W Rozdziale 20. OPIS KRYTERIÓW OCENY OFERT, WRAZ Z PODANIEM WAG TYCH KRYTERIÓW I SPOSOBU OCENY OFERT* Zamawiający określił, że w kryterium potencjału kadrowego za doświadczenie każdej osoby posiadającej doświadczenie zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami powyżej wymaganych przyzna:

- 40 punktów – 3 osoby i więcej, skierowane do realizacji zamówienia posiadające min. 5 letnie doświadczenie w wymaganym zakresie,

- 20 punktów – 2 osoby skierowane do realizacji zamówienia posiadające min. 5 letnie doświadczenie w wymaganym zakresie,

- 10 punktów – 1 osoba skierowana do realizacji zamówienia posiadająca min. 5 letnie doświadczenie w wymaganym zakresie.

*Maksymalna ilość uzyskanych punktów w ww. kryterium wynosi 40.*

W rankingu ofert firma Piastowskie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych sp. z o.o., która zaoferowała najniższą cenę zdobyła 100 pkt, bo oprócz najniższej ceny brutto wskazała w Formularzu oferty z dn. 16.02.2026r., że dysponuje „9 osobami” posiadającymi doświadczenie wskazane w Rozdziale 9 SWZ tj. *w zakresie potencjału kadrowego, Wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaże, że będzie dysponował co najmniej 1 osobą posiadającą minimum 5 letnie doświadczenie zawodowe w administrowaniu nieruchomościami w zakresie zarządzania nieruchomościami (zarządzanie nieruchomościami należy definiować zgodnie z art. 184b. Ustawy z dn. 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami tj. Dz.U. z 2024r. Poz. 1145 ze zm.).* Zamawiający w kryterium potencjału kadrowego doświadczenie zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami za „3 osoby i więcej” w dn. 20.02.2026r. przyznał 40 punktów Piastowskiemu Przedsiębiorstwu Usług Komunalnych sp. z o.o.

W dn. 20.02.2026r. na podst. art. 274. ust. 1 wezwano Piastowskie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych sp. z o.o. do złożenia podmiotowych środków dowodowych. W wyniku badania dokumentu Załącznik nr 7 do SWZ (wykaz osób skierowanych do realizacji zamówienia) w dn. 24.02.2026r. ustalono, że Wykonawca ten spełnia warunek udziału w postępowaniu dysponując co najmniej 1 osobą posiadającą minimum 5-letnie doświadczenie zawodowe zatem nie zachodzą przesłanki do wykluczenia Wykonawcy z postępowania. Oferta nie jest niezgodna z SWZ bo Wykonawca wskazał co najmniej jedną osobę i przedmiotowe zamówienie może być wykonane zgodnie z minimalnymi wymaganiami postawionymi przez Zamawiającego odnośnie kwalifikacji zawodowych i doświadczenia osób wyznaczonych do realizacji zamówienia, które mają znaczący wpływ na jakość wykonania zamówienia. Zamawiający nie ma zatem przesłanek do odrzucenia oferty. W Załączniku nr 7 do SWZ wykaz osób przedłożonym przez Piastowskie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych sp. z o.o. z dn. 24.02.2026r. wskazano jedynie 2 osoby posiadające minimum 5 letnie doświadczenie zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami, jako osoby wyznaczone do realizacji zamówienia. W dn. 24.02.2026r. stwierdzono niezgodność pomiędzy informacjami zadeklarowanymi przez Piastowskie Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych sp. z o.o. w ofercie z dn. 16.02.2026r. a treścią złożonego podmiotowego środka dowodowego w postaci wykazu osób skierowanych do realizacji zamówienia (Załącznik nr 7 do SWZ). W formularzu oferty z dn. 16.02.2026r. w pkt. IV. Pkt. 2 Informacje dotyczące Kryterium nr 2 w tabeli Wykonawca wskazał „9 osób” skierowanych do realizacji zamówienia posiadających doświadczenie wskazane w Rozdziale 9 SWZ natomiast w wykazie osób z dn. 24.02.2026r. wskazał jedynie „2 osoby” skierowane do realizacji zamówienia posiadające wymagane doświadczenie. Liczba osób stanowi kryterium oceny oferty zatem Zamawiający nie ma prawa dopuścić uzupełnienia wykazu osób, które zmieni punktację. Z uwagi na fakt, że deklarowana przez Wykonawcę liczba osób zweryfikowana na podstawie podmiotowego środka dowodowego okazała się zawyżona Zamawiający musi dokonać korekty punktacji i przyznać punkty zgodnie ze stanem rzeczywistym w oparciu o przedłożone przez Wykonawcę dokumenty. Za 2 osoby posiadające ponad 5-letnie doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami przysługuje Piastowskiemu Przedsiębiorstwu Usług Komunalnych sp. z o.o. jedynie 20 punktów, zatem łącznie Wykonawca ten uzyskał 80 punktów. Zamawiający zgodnie z zasadą rzetelnej oceny ofert dokonał stosownej korekty i ponownie ustalił ranking ofert.

Zgodnie z art. 239 Pzp za najkorzystniejszą ofertę uznano ofertę firmy Admin Nieruchomości sp. z o.o., która uzyskała 95,80 punktów, tym samym w dn. 24.02.2026r. wezwano wykonawcę do złożenia podmiotowych środków dowodowych. W wyniku badania dokumentu Załącznik nr 7 do SWZ (wykaz osób skierowanych do realizacji zamówienia) w dn. 26.02.2026r. ustalono, że Wykonawca ten spełnia warunek udziału w postępowaniu dysponując co najmniej 1 osobą posiadającą minimum 5-letnie doświadczenie zawodowe zatem nie zachodzą przesłanki do wykluczenia Wykonawcy z postępowania. Wykonawca do Załącznika nr 7 dołączył oświadczenie jednej z osób z dn. 26.02.2026r., z którego wynika, że osoba ta specjalizuje się w zarządzaniu nieruchomościami. Oferta nie jest niezgodna z SWZ bo Wykonawca wskazał co najmniej jedną osobę i przedmiotowe zamówienie może być wykonane zgodnie z minimalnymi wymaganiami postawionymi przez Zamawiającego odnośnie kwalifikacji zawodowych i doświadczenia osób wyznaczonych do realizacji zamówienia, które mają znaczący wpływ na jakość wykonania

zamówienia. Zamawiający nie ma zatem przesłanek do odrzucenia oferty. W przedłożonym przez Admin Nieruchomości sp. z o.o. Załączniku nr 7 do SWZ (wykaz osób skierowanych do realizacji zamówienia) z dn. 26.02.2026r. wskazano jedynie 4 osoby posiadające minimum 5 letnie doświadczenie zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami, jako osoby wyznaczone do realizacji zamówienia. W dn. 27.02.2026r. stwierdzono niezgodność pomiędzy informacjami zadeklarowanymi przez Admin Nieruchomości sp. z o. o. w ofercie z dn. 16.02.2026r. a treścią złożonego podmiotowego środka dowodowego w postaci wykazu osób skierowanych do realizacji zamówienia (Załącznik nr 7 do SWZ). W formularzu oferty z dn. 16.02.2026r. w pkt. IV. Pkt. 2 Informacje dotyczące Kryterium nr 2 w tabeli Wykonawca wskazał „6 osób” skierowanych do realizacji zamówienia posiadających doświadczenie wskazane w Rozdziale 9 SWZ natomiast w wykazie osób z dn. 26.02.2026r. wskazał „4 osoby” skierowane do realizacji zamówienia posiadające wymagane doświadczenie. Liczba osób stanowi kryterium oceny oferty zatem Zamawiający nie ma prawa dopuścić uzupełnienia wykazu osób, które zmieni punktację. Z uwagi na fakt, że deklarowana przez Wykonawcę liczba osób zweryfikowana na podstawie podmiotowego środka dowodowego okazała się zawyżona Zamawiający zweryfikował czy należy dokonać korekty punktów przyznanych firmie Admin Nieruchomości sp. z o.o. Na dzień składania ofert Wykonawca wraz z ofertą złożył Załącznik nr 7 do SWZ (wykaz osób skierowanych do realizacji zamówienia), a w dn. 26.02.2026r. złożył oświadczenie, że dysponuje 3 osobami, które posiadają minimum 5-letnie doświadczenie zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami. Wykonawca nie złożył oświadczenia dot. doświadczenia czwartej osoby w wykazie, ale Zamawiający na podstawie oświadczeń Wykonawcy potwierdził, że firma Admin Nieruchomości sp. z o.o. dysponuje co najmniej trzema specjalistami posiadającymi wymagane doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami uprawniającymi do zdobycia 40 punktów. Potwierdzono, że punkty zostały przyznane prawidłowo firmie Admin Nieruchomości w kryterium oceny potencjał kadrowy – doświadczenie osób doświadczenie zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami min. 5 lat.

**Za najkorzystniejszą uznano ofertę nr 2:**  
**Admin Nieruchomości sp. z o. o.**

**Adres i siedziba: Dąbrowa 9, 08-300 Sokółów Podlaski**

**c.c.b. 553 539,00 PLN**

Wykonawca spełnia postawione przez Zamawiającego wymagania określone w ustawie Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024r. poz. 1320 ze zm.) oraz Specyfikacji warunków zamówienia. Po spełnieniu postawionych przez Zamawiającego wymagań oferta została uznana za najkorzystniejszą w oparciu o podane kryteria wyboru oferty: **Kryterium 1 - oferowana cena całkowita brutto (60%); Kryterium 2 - Potencjał kadrowy – doświadczenie osób doświadczenie zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami min. 5 lat (40%)**. Oferta w/w firmy przedstawia najkorzystniejszy bilans ceny i ww. kryteriów.

BURMISTRZ  
MIASTA PIASTOWA

*Tomasz Jankowski*

