

487642-2026 - Competition

**Poland – Property management services of real estate on a fee or contract basis –
Administrowanie nieruchomości położonej w Warszawie w Dzielnicy Bemowo, w rejonie ulic
Górczewskiej i Konarskiego 3, w obrębie numer 6-11-11, zwaną Osiedlem Akademickim
„Przyjaźń”.**

OJ S 134/2026 15/07/2026

**Contract or concession notice – standard regime
Services**

1. Buyer

1.1. Buyer

Official name: Zarząd Mienia Skarbu Państwa

Email: zmsp@zmsp.warszawa.pl

Legal type of the buyer: Body governed by public law

Activity of the contracting authority: General public services

2. Procedure

2.1. Procedure

Title: Administrowanie nieruchomości położonej w Warszawie w Dzielnicy Bemowo, w rejonie ulic Górczewskiej i Konarskiego 3, w obrębie numer 6-11-11, zwaną Osiedlem Akademickim „Przyjaźń”.

Description: Osiedle Akademickie „Przyjaźń” składa się z budynków pełniących funkcje domów studenckich, budynków wielolokalowych oraz domów jednorodzinnych. Osiedle można podzielić na część nową, składającą się z trzech akademików wybudowanych w latach 1998-2001 oraz część starą wybudowaną w latach pięćdziesiątych. Układ urbanistyczny „Osiedla Przyjaźń” Osiedle Akademickie wpisany jest do Gminnej ewidencji Zabytków pod numerem BEM34112. Osiedle Akademickie „Przyjaźń” wpisane zostało do rejestru zabytków pod numerem A-1842. Powierzchnia terenu wynosi: 298 990 m². W ramach budynków wielolokalowych znajduje się 16 akademików tzw. „drewnianej zabudowy”, w tym 2 akademiki całkowicie wyłączone z użytkowania. Liczba lokali mieszkalnych w zabudowie wielolokalowej „drewnianej” – 382. Liczba lokali w budynkach jednorodzinnych - 77. Liczba miejsc w akademikach „murowanych” - 820 Liczba lokali użytkowych: 93 lokale.

Procedure identifier: b254a30d-1bab-4db0-8124-9ea43b24b1d6

Internal identifier: WNP-012/2026

Type of procedure: Open

The procedure is accelerated: no

2.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 70330000 Property management services of real estate on a fee or contract basis

2.1.2. Place of performance

Postal address: Rejon ulic Górczewskiej i Konarskiego 3, dzielnica Bemowo,

Town: Warszawa

Postcode: 01-355

Country subdivision (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)

Country: Poland

Additional information: O udzielenie zamówienia ubiegać się mogą wszyscy Wykonawcy, którzy spełniają warunki udziału w postępowaniu dotyczące sytuacji ekonomicznej lub finansowej: Zamawiający nie stawia wymagań w powyższym zakresie. 9.3 Zdolności technicznej lub zawodowej: 9.3.1. Wykonawca spełni warunek, jeżeli wykaże, że wykonał, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych również wykonuje, w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy - w tym okresie, co najmniej 2 usługi polegające na administrowaniu/zarządzaniu nieruchomościami zabudowanymi o powierzchni użytkowej minimum 25 000 m² (każda) i niezabudowanymi, o powierzchni minimum 10 000 m² (każda). W przypadku Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia wymagana liczba usług nie sumuje się, tzn. co najmniej jeden z Wykonawców wspólnie ubiegających się o udzielenie zamówienia musi wykonać co najmniej 2 usługi określone powyżej. Ta sama zasada dotyczy podmiotu udostępniającego zasoby (podmiot, na którego zasoby Wykonawca się powołuje). 9.3.2. Wykonawca wykaże następujące osoby skierowane przez niego do realizacji zamówienia publicznego: - inspektora robót budowlanych (co najmniej 1 osoba), który posiada uprawnienia budowlane bez ograniczeń do kierowania lub kierowania i projektowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane wraz z późniejszymi zmianami, art. 14 ust. 1 pkt 2, lub odpowiadające im uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów lub odpowiadające im uprawnienia wydane obywatelom państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem art. 12a oraz z uwzględnieniem art. 14 ust. 3 pkt. 3 oraz innych przepisów ustawy Prawo budowlane oraz ustawy o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz.U. 2021 poz. 1646 ze zm.) oraz aktualny wpis na listę członków Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa. - inspektora robót sanitarnych, (co najmniej 1 osoba), który posiada uprawnienia budowlane bez ograniczeń do kierowania lub kierowania i projektowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane wraz z późniejszymi zmianami, art. 14 ust. 1 pkt. 4, lit. b lub odpowiadające im uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów lub odpowiadające im uprawnienia wydane obywatelom państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego oraz Konfederacji Szwajcarskiej, z zastrzeżeniem art. 12a oraz z uwzględnieniem art. 14 ust. 3 pkt. 3 oraz innych przepisów ustawy Prawo budowlane oraz ustawy o zasadach uznawania kwalifikacji zawodowych nabytych w państwach członkowskich Unii Europejskiej (Dz.U. z 2021 r., poz. 1646, z późn. zm.) oraz aktualny wpis na listę członków Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa. - inspektora robót elektrycznych (co najmniej 1 osoba), który posiada uprawnienia budowlane bez ograniczeń do kierowania lub kierowania i projektowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane wraz z późniejszymi zmianami, art. 14 ust. 1 pkt. 4, lit. c lub odpowiadające im uprawnienia budowlane, które zostały wydane na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów lub odpowiadające im uprawnienia wydane obywatelom państw Europejskiego Obszaru Gospodarczego

2.1.4. General information

This procedure will be relaunched

Additional information: 11.10 Środkiem komunikacji elektronicznej, jest Platforma zakupowa ZMSP pod adresem <https://zmisp.eb2b.com.pl/>. Złożenie Oferty wraz z JEDZ, oświadczenia i

inne dokumenty na nośniku danych (np. CD, pendrive) lub pisemnie jest niedopuszczalne, nie stanowi bowiem jego złożenia przy użyciu środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2002 o świadczeniu usług drogą elektroniczną. (Dz. U. z 2020 r. poz. 344). 11.11 Zamawiający dopuszcza złożenie dokumentów w jednym z następujących formatów danych tj.: .pdf, .doc, .docx, .rtf, .xps, .odt, .7z, .rar. 11.12 Wykonawca wypełnia JEDZ, tworząc dokument elektroniczny za pomocą narzędzia elektronicznego serwisu eESPD <https://ec.europa.eu/growth/tools-databases/espd/filter?lang=pl> lub innych dostępnych narzędzi lub oprogramowania, które umożliwiają wypełnienie JEDZ i utworzenie dokumentu elektronicznego, w jednym z formatów wymienionych w pkt 11.11. 11.13 Maksymalny rozmiar plików przesyłanych za pośrednictwem dedykowanych formularzy do: złożenia, zmiany, wycofania oferty lub wniosku oraz do komunikacji wynosi 150 MB. 11.14 Identyfikator postępowania dla danego postępowania o udzielenie zamówienia dostępne są na Platformie zakupowej ZMSP pod adresem <https://zmisp.eb2b.com.pl/> 11.15 Przed upływem terminu składania ofert Wykonawca może zmienić lub wycofać ofertę na podstawie art. 219 pkt. 2 ustawy Pzp, w sposób określony zgodnie z Regulaminem Platformy Zakupowej.

Legal basis:

Directive 2014/24/EU

2.1.6. Grounds for exclusion

Sources of grounds for exclusion: Procurement Document

5. Lot

5.1. Lot: LOT-0001

Title: Administrowanie nieruchomości położonej w Warszawie Dzielnicy Bemowo, w rejonie ulic Górczewskiej i Konarskiego 3, w obrębie numer 6-11-11, zwaną Osiedlem Akademickim „Przyjaźń”.

Description: Przedmiotem zamówienia jest administrowanie niżej wymienionymi nieruchomościami: 5.1 Osiedle Akademickie „Przyjaźń” składa się z budynków pełniących funkcje domów studenckich, budynków wielolokalowych oraz domów jednorodzinnych. Osiedle można podzielić na część nową, składającą się z trzech akademików wybudowanych w latach 1998-2001 oraz część starą wybudowaną w latach pięćdziesiątych. Układ urbanistyczny „Osiedla Przyjaźń” Osiedle Akademickie wpisany jest do Gminnej ewidencji Zabytków pod numerem BEM34112. Osiedle Akademickie „Przyjaźń” wpisane zostało do rejestru zabytków pod numerem A-1842. Powierzchnia terenu wynosi: 298 990 m². W ramach budynków wielolokalowych znajduje się 16 akademików tzw. „drewnianej zabudowy”, w tym 2 akademiki całkowicie wyłączone z użytkowania. Liczba lokali mieszkalnych w zabudowie wielolokalowej „drewnianej” – 382. Liczba lokali w budynkach jednorodzinnych - 77. Liczba miejsc w akademikach „murowanych” - 820 Liczba lokali użytkowych: 93 lokale.

Internal identifier: WNP-012/2026

5.1.1. Purpose

Main nature of the contract: Services

Main classification (cpv): 70330000 Property management services of real estate on a fee or contract basis

5.1.2. Place of performance

Postal address: Rejon ulic Górczewskiej i Konarskiego 3

Town: Warszawa

Postcode: 01-355

Country subdivision (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)

Country: Poland

5.1.3. Estimated duration

Start date: 01/01/2027

Duration end date: 31/12/2029

5.1.6. General information

Reserved participation:

Participation is not reserved.

Procurement Project not financed with EU Funds.

The procurement is covered by the Government Procurement Agreement (GPA): no

5.1.9. Selection criteria

Sources of selection criteria: Procurement Document

5.1.10. Award criteria

Criterion:

Type: Price

Description: cena brutto za usługi administrowania

Category of award weight criterion: Weight (points, exact)

Award criterion number: 60

Criterion:

Type: Quality

Name: ilość dodatkowych osób do obsługi zamówienia

Description: Sposób oceny kryterium: a) Wykonawca nie wykaże dodatkowej osoby posiadającej uprawnienia budowlane wykonawcze lub wykonawczo- projektowe w specjalności, ponad wymagane, w celu spełnienia warunku udziału w postępowaniu, o którym mowa w pkt 9.3.2. SWZ - ocena 0 pkt. b) Wykonawca wykaże dodatkowo co najmniej jedną lub więcej osobą/ami posiadających uprawnienia budowlane bez ograniczeń do kierowania lub kierowania i projektowania robotami budowlanymi w specjalności konstrukcyjno-budowlanej skierowane przez niego do realizacji zamówienia publicznego, ponad wymagane, w celu spełnienia warunku udziału w postępowaniu, o którym mowa w pkt 9.3.2 SWZ– ocena 10 pkt d) Wykonawca wykaże dodatkowo co najmniej jedną lub więcej osobą/ami posiadających uprawnienia budowlane bez ograniczeń do kierowania lub kierowania i projektowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych skierowane przez niego do realizacji zamówienia publicznego, ponad wymagane, w celu spełnienia warunku udziału w postępowaniu, o którym mowa w pkt 9.3.2– ocena 10 pkt, e) Wykonawca wykaże dodatkowo co najmniej jedną lub więcej osobą/ami posiadających uprawnienia budowlane bez ograniczeń do kierowania lub kierowania i projektowania robotami budowlanymi w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń ciepłych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych, skierowaną przez niego do realizacji zamówienia publicznego, ponad wymagane, w celu spełnienia warunku udziału w postępowaniu, o którym mowa w pkt 9.3.2 SWZ – ocena 20 pkt,

5.1.11. Procurement documents

Languages in which the procurement documents are officially available: Polish

Address of the procurement documents: <https://zmsp.eb2b.com.pl/>

5.1.12. Terms of procurement

Terms of submission:

Electronic submission: Required

Address for submission: <https://zmsp.eb2b.com.pl/>

Languages in which tenders or requests to participate may be submitted: Polish

Electronic catalogue: Not allowed

Description of the financial guarantee: Zamawiający określa wadium: – w kwocie 230 000,00 zł. 15.2 Forma wadium. Wadium może być wniesione w: a) pieniądzu; b) gwarancjach bankowych; c) gwarancjach ubezpieczeniowych; d) 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 299 oraz z 2022 r. poz. 807 i 1079).

15.3 Termin i miejsce wniesienia wadium. a) w przypadku wnoszenia wadium w pieniądzu ustaloną kwotę należy wpłacić na konto Zamawiającego Nr 02 1030 1508 0000 0005 5004 0085. Potwierdzenie w formie dokumentu elektronicznego dowodu wpłaty należy dołączyć do oferty. b) w przypadku wniesienia wadium w formie innej niż pieniądz – dokument należy dołączyć do oferty w formie dokumentu elektronicznego opatrzonego kwalifikowanym podpisem elektronicznym wystawcy tego dokumentu bądź Wykonawcy – w treści winna zostać zawarta informacja, iż wycofanie przez Wykonawcę wadium przed upływem jego okresu ważności może odbyć się tylko za zgodą Zamawiającego. c) Zamawiający uzna wniesienie wadium za prawidłowe w przypadku określonym w pkt 15.3 pkt a), tylko wtedy, gdy kwota wadium będzie znajdować się na koncie Zamawiającego przed terminem złożenia ofert. Deadline for receipt of tenders: 19/08/2026 10:00:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Duration during which the tender must remain valid: 90 Days

Information about public opening:

Opening date: 19/08/2026 10:30:00 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time

Place: <https://zmsp.eb2b.com.pl/>

Terms of contract:

The execution of the contract must be performed within the framework of sheltered employment programmes: No

Electronic invoicing: Required

Electronic ordering will be used: no

Electronic payment will be used: no

5.1.15. Techniques

Framework agreement:

No framework agreement

Information about the dynamic purchasing system:

No dynamic purchase system

5.1.16. Further information, mediation and review

Review organisation: Krajowa Izba Odwoławcza

Information about review deadlines: : 1. Na niezgodną z przepisami ustawy Pzp czynność Zamawiającego, podjętą w postępowaniu o udzielenie zamówienia, w tym na projektowane postanowienia umowy, lub zaniechanie czynności w postępowaniu o udzielenie zamówienia, do której Zamawiający był obowiązany na podstawie ustawy Pzp, przysługuje odwołanie do Prezesa Krajowej Izby Odwoławczej (KIO). 2. Na orzeczenie KIO oraz postanowienie Prezesa KIO, o którym mowa w art. 519 ust. 1 ustawy Pzp (zwrot odwołania) przysługuje skarga do Sądu Okręgowego w Warszawie – sądu zamówień publicznych. 3. Szczegółowe regulacje dotyczące środków ochrony prawnej, w tym terminy na ich wniesienie, zostały ujęte w Dziale IX ustawy Pzp (art. 505-590).

8. Organisations

8.1. **ORG-0001**

Official name: Zarząd Mienia Skarbu Państwa
Registration number: REGON: 140001459
Postal address: ul. Chmielna 85/87
Town: Warszawa
Postcode: 00-805
Country subdivision (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)
Country: Poland
Email: zmsp@zmsp.warszawa.pl
Telephone: 22 551 21 00
Internet address: <http://zmsp.warszawa.pl/>

Roles of this organisation:

Buyer

8.1. **ORG-0002**

Official name: Krajowa Izba Odwoławcza
Registration number: 5262239325
Postal address: ul.Postępu 17A
Town: Warszawa
Postcode: 02-676
Country subdivision (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)
Country: Poland
Email: odwolania@uzp.gov.pl
Telephone: (22)4587801
Internet address: <https://www.uzp.gov.pl/kio/kontakt>

Roles of this organisation:

Review organisation

8.1. **ORG-0003**

Official name: Publications Office of the European Union
Registration number: PUBL
Postal address: Luxembourg
Town: Luxembourg
Postcode: 2417
Country subdivision (NUTS): Luxembourg (LU000)
Country: Luxembourg
Email: ted@publications.europa.eu
Telephone: +35229291
Internet address: <https://op.europa.eu>

Roles of this organisation:

TED eSender

Notice information

Notice identifier/version: 968dd23e-9c73-47ee-9e91-222a484487bd - 02
Form type: Competition
Notice type: Contract or concession notice – standard regime
Notice subtype: 16

Notice dispatch date: 10/07/2026 12:45:59 (UTC+02:00) Eastern European Time, Central European Summer Time
Languages in which this notice is officially available: Polish
Notice publication number: 487642-2026
OJ S issue number: 134/2026
Publication date: 15/07/2026