

## 487642-2026 - Licitación

**Polonia – Servicios de administración de bienes raíces a comisión o por contrato –**  
**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**

**Anuncio de contrato o de concesión. Régimen normal**  
**Servicios**

### 1. Comprador

---

#### 1.1. Comprador

Denominación oficial: Zarząd Mienia Skarbu Państwa

Correo electrónico: [zmsp@zmsp.warszawa.pl](mailto:zmsp@zmsp.warszawa.pl)

Naturaleza jurídica del comprador: Organismo de Derecho público

Actividad del poder adjudicador: Servicios públicos generales

### 2. Procedimiento

---

#### 2.1. Procedimiento

Título: 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”.

Descripción: 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 m<sup>2</sup>. 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.

Identificador del procedimiento: b254a30d-1bab-4db0-8124-9ea43b24b1d6

Identificador interno: WNP-012/2026

Tipo de procedimiento: Abierto

El procedimiento está acelerado: no

##### 2.1.1. Finalidad

Naturaleza del contrato: Servicios

Clasificación principal (cpv): 70330000 Servicios de administración de bienes raíces a comisión o por contrato

##### 2.1.2. Lugar de ejecución

Dirección postal: Rejon ulic Górczewskiej i Konarskiego 3, dzielnica Bemowo,

Localidad: Warszawa

Código postal: 01-355

Subdivisión del país (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)

País: Polonia

Información complementaria: 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 m<sup>2</sup> (każda) i niezabudowanymi, o powierzchni minimum 10 000 m<sup>2</sup> (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. Información general

Se volverá a lanzar este procedimiento.

Información complementaria: 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://zmsp.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.

#### **Base jurídica:**

Directiva 2014/24/UE

#### **2.1.6. Motivos de exclusión**

Fuentes de los motivos de exclusión: Documento de contratación

## **5. Lote**

---

### **5.1. Lote: LOT-0001**

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

Descripción: 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 m<sup>2</sup>. 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.  
Identificador interno: WNP-012/2026

#### **5.1.1. Finalidad**

Naturaleza del contrato: Servicios

Clasificación principal (cpv): 70330000 Servicios de administración de bienes raíces a comisión o por contrato

#### **5.1.2. Lugar de ejecución**

Dirección postal: Rejon ulic Górczewskiej i Konarskiego 3

Localidad: Warszawa

Código postal: 01-355

Subdivisión del país (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)

País: Polonia

### 5.1.3. Duración estimada

Fecha de inicio: 01/01/2027

Fecha de finalización de la duración: 31/12/2029

### 5.1.6. Información general

#### Participación reservada:

La participación no está reservada.

Proyecto de contratación pública no financiado con fondos de la UE

La contratación pública está cubierta por el Acuerdo sobre Contratación Pública (ACP): no

### 5.1.9. Criterios de selección

Fuentes de los criterios de selección: Documento de contratación

### 5.1.10. Criterios de adjudicación

#### Criterio:

Tipo: Precio

Descripción: cena brutto za usługi administrowania

Categoría del criterio de adjudicación de peso: Ponderación (puntos, exacto)

Criterio de adjudicación: número: 60

#### Criterio:

Tipo: Calidad

Nombre: ilość dodatkowych osób do obsługi zamówienia

Descripción: 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 cieplnych, 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. Pliegos de contratación

Lenguas en las que los pliegos de contratación están disponibles oficialmente: polaco

Dirección de los pliegos de contratación: <https://zmsp.eb2b.com.pl/>

### 5.1.12. Condiciones de la contratación pública

#### Condiciones de presentación:

Presentación electrónica: Obligatoria

Dirección para la presentación: <https://zmsp.eb2b.com.pl/>

Lenguas en las que pueden presentarse las ofertas o solicitudes de participación: polaco

Catálogo electrónico: No autorizada

Descripción de la garantía financiera: 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 uznaje 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.

Plazo de recepción de ofertas: 19/08/2026 10:00:00 (UTC+02:00) Hora de Europa Oriental, hora de verano de Europa Central

Duración durante la cual la oferta debe permanecer válida: 90 Días

**Información sobre la apertura pública:**

Fecha de apertura: 19/08/2026 10:30:00 (UTC+02:00) Hora de Europa Oriental, hora de verano de Europa Central

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

**Condiciones del contrato:**

La ejecución del contrato debe realizarse en el marco de programas de empleo protegido: No

Facturación electrónica: Obligatoria

Se utilizarán pedidos electrónicos: no

Se utilizará el pago electrónico: no

**5.1.15. Técnicas**

**Acuerdo marco:**

Ningún acuerdo marco

**Información sobre el sistema dinámico de adquisición:**

Ningún sistema dinámico de adquisición

**5.1.16. Información adicional, mediación y recurso**

Organización encargada de los procedimientos de recurso: Krajowa Izba Odwoławcza

Información sobre los plazos de revisión: : 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. Organizaciones

### 8.1. ORG-0001

Denominación oficial: Zarząd Mienia Skarbu Państwa  
Número de registro: REGON: 140001459  
Dirección postal: ul. Chmielna 85/87  
Localidad: Warszawa  
Código postal: 00-805  
Subdivisión del país (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)  
País: Polonia  
Correo electrónico: [zmsp@zmsp.warszawa.pl](mailto:zmsp@zmsp.warszawa.pl)  
Teléfono: 22 551 21 00  
Dirección de internet: <http://zmsp.warszawa.pl/>

#### Funciones de esta organización:

Comprador

### 8.1. ORG-0002

Denominación oficial: Krajowa Izba Odwoławcza  
Número de registro: 5262239325  
Dirección postal: ul.Postępu 17A  
Localidad: Warszawa  
Código postal: 02-676  
Subdivisión del país (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)  
País: Polonia  
Correo electrónico: [odwolania@uzp.gov.pl](mailto:odwolania@uzp.gov.pl)  
Teléfono: (22)4587801  
Dirección de internet: <https://www.uzp.gov.pl/kio/kontakt>

#### Funciones de esta organización:

Organización encargada de los procedimientos de recurso

### 8.1. ORG-0003

Denominación oficial: Publications Office of the European Union  
Número de registro: PUBL  
Dirección postal: Luxembourg  
Localidad: Luxembourg  
Código postal: 2417  
Subdivisión del país (NUTS): Luxembourg (LU000)  
País: Luxemburgo  
Correo electrónico: [ted@publications.europa.eu](mailto:ted@publications.europa.eu)  
Teléfono: +35229291  
Dirección de internet: <https://op.europa.eu>

#### Funciones de esta organización:

TED eSender

## Información del anuncio

---

Identificador/versión del anuncio: 968dd23e-9c73-47ee-9e91-222a484487bd - 02  
Tipo de formulario: Licitación  
Tipo de anuncio: Anuncio de contrato o de concesión. Régimen normal  
Subtipo de anuncio: 16

Fecha de envío del anuncio: 10/07/2026 12:45:59 (UTC+02:00) Hora de Europa Oriental, hora de verano de Europa Central  
Lenguas en las que este anuncio está disponible oficialmente: polaco  
Número de publicación del anuncio: 487642-2026  
Número de la edición del DO S: 134/2026  
Fecha de publicación: 15/07/2026