

## 515576-2026 - Concurso

Polónia – Serviços de administração de bens imobiliários à comissão ou 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 141/2026 24/07/2026

Anúncio de concurso ou de concessão – regime normal - Anúncio de alteração  
Serviços

### 1. Adquirente

---

#### 1.1. Adquirente

Nome oficial: Zarząd Mienia Skarbu Państwa

Correio eletrónico: [zmsp@zmsp.warszawa.pl](mailto:zmsp@zmsp.warszawa.pl)

Forma jurídica do adquirente: Organismo de direito público

Atividade da autoridade adjudicante: Serviços públicos das administrações públicas

### 2. Procedimento

---

#### 2.1. Procedimento

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”.

Descrição: 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”. 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 do procedimento: b254a30d-1bab-4db0-8124-9ea43b24b1d6

Identificador interno: WNP-012/2026

Tipo de procedimento: Aberto

O procedimento é acelerado: não

##### 2.1.1. Finalidade

Natureza do contrato: Serviços

Classificação principal (cpv): 70330000 Serviços de administração de bens imobiliários à  
comissão ou por contrato

##### 2.1.2. Local de execução

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

Cidade: Warszawa

Código postal: 01-355

Subdivisão do país (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)

País: Polónia

Informações adicionais: 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 1 usługę polegającą na administrowaniu/zarządzaniu nieruchomościami zabudowanymi o łącznej powierzchni użytkowej minimum 25 000 m<sup>2</sup> i niezabudowanymi, o łącznej powierzchni minimum 10 000 m<sup>2</sup>. 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 1 usługę 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. Informações gerais

Este procedimento será relançado

Informações adicionais: 11.10 Środkiem komunikacji elektronicznej, jest Platforma zakupowa ZMSP pod adresem <https://zmsp.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:**

Diretiva 2014/24/UE

**2.1.6. Motivos de exclusão**

Fontes dos motivos de exclusão: Documento do concurso

## 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”.

Descrição: 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”. 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. Finalidade**

Natureza do contrato: Serviços

Classificação principal (cpv): 70330000 Serviços de administração de bens imobiliários à comissão ou por contrato

**5.1.2. Local de execução**

Endereço postal: Rejon ulic Górczewskiej i Konarskiego 3

Cidade: Warszawa

Código postal: 01-355

Subdivisão do país (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)

País: Polónia

### 5.1.3. Duração estimada

Data de início: 01/01/2027

Data de fim da duração: 31/12/2029

### 5.1.6. Informações gerais

#### Participação reservada:

A participação não está reservada.

Projeto de contratação pública não financiado por fundos da UE

O concurso é abrangido pelo Acordo sobre Contratos Públicos (ACP): não

### 5.1.9. Critérios de seleção

Fontes dos critérios de seleção: Documento do concurso

### 5.1.10. Critérios de adjudicação

#### Critério:

Tipo: Preço

Descrição: cena brutto za usługi administrowania

Categoria do critério de adjudicação peso: Ponderação (pontos, valor exato)

N.º do critério de adjudicação: 60

#### Critério:

Tipo: Qualidade

Nome: ilość dodatkowych osób do obsługi zamówienia

Descrição: 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. Documentos do concurso

Línguas em que os documentos do concurso estão oficialmente disponíveis: polaco

Endereço dos documentos do concurso: <https://zmsp.eb2b.com.pl/>

### 5.1.12. Condições do concurso

#### Condições de apresentação:

Apresentação por via eletrónica: Necessário

Endereço para apresentação: <https://zmsp.eb2b.com.pl/>

Línguas em que podem ser apresentadas as propostas ou pedidos de participação: polaco  
Catálogo eletrônico: Não autorizado

Descrição da garantia financeira: 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.

Prazo para a receção das propostas: 19/08/2026 10:00:00 (UTC+02:00) hora da Europa Oriental, hora de verão da Europa Central

Duração durante a qual a proposta deve permanecer válida: 90 Dias

**Informações sobre a abertura pública:**

Data de abertura: 19/08/2026 10:30:00 (UTC+02:00) hora da Europa Oriental, hora de verão da Europa Central

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

**Condições do contrato:**

A execução do contrato tem de ser efetuada no âmbito de programas de emprego protegido: Não

Faturação eletrónica: Necessário

Serão utilizadas encomendas eletrónicas: não

Será utilizado o pagamento eletrónico: não

**5.1.15. Técnicas**

**Acordo-quadro:**

Inexistência de acordo-quadro

**Informações sobre o sistema de aquisição dinâmico:**

Inexistência de sistema de aquisição dinâmico

**5.1.16. Informações adicionais, mediação e recurso**

Instância de recurso: Krajowa Izba Odwoławcza

Informações sobre os prazos de recurso: : 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. Organizações

### 8.1. ORG-0001

Nome oficial: Zarząd Mienia Skarbu Państwa  
Número de registo: REGON: 140001459  
Endereço postal: ul. Chmielna 85/87  
Cidade: Warszawa  
Código postal: 00-805  
Subdivisão do país (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)  
País: Polónia  
Correio eletrónico: [zmsp@zmsp.warszawa.pl](mailto:zmsp@zmsp.warszawa.pl)  
Telefone: 22 551 21 00  
Endereço Internet: <http://zmsp.warszawa.pl/>  
**Funções desta organização:**  
Adquirente

### 8.1. ORG-0002

Nome oficial: Krajowa Izba Odwoławcza  
Número de registo: 5262239325  
Endereço postal: ul.Postępu 17A  
Cidade: Warszawa  
Código postal: 02-676  
Subdivisão do país (NUTS): Miasto Warszawa (PL911)  
País: Polónia  
Correio eletrónico: [odwolania@uzp.gov.pl](mailto:odwolania@uzp.gov.pl)  
Telefone: (22)4587801  
Endereço Internet: <https://www.uzp.gov.pl/kio/kontakt>  
**Funções desta organização:**  
Instância de recurso

### 8.1. ORG-0003

Nome oficial: Publications Office of the European Union  
Número de registo: PUBL  
Endereço postal: Luxembourg  
Cidade: Luxembourg  
Código postal: 2417  
Subdivisão do país (NUTS): Luxembourg (LU000)  
País: Luxemburgo  
Correio eletrónico: [ted@publications.europa.eu](mailto:ted@publications.europa.eu)  
Telefone: +35229291  
Endereço Internet: <https://op.europa.eu>  
**Funções desta organização:**  
TED eSender

## 10. Alteração

---

Versão do anúncio anterior a alterar  
:  
968dd23e-9c73-47ee-9e91-222a484487bd-02  
Principal motivo da alteração  
:

Informações atualizadas

Descrição

:

W odpowiedzi na pytanie Wykonawcy, dokonano zmiany zapisów Rozdziału 9 pkt 9.3.1 SWZ.

## Informações sobre o anúncio

---

Identificador/versão do anúncio: b597e93f-dc00-45a6-ac90-eb183e33229c - 02

Tipo de formulário: Concurso

Tipo de anúncio: Anúncio de concurso ou de concessão – regime normal

Subtipo de anúncio: 16

Data de envio do anúncio: 23/07/2026 08:13:34 (UTC+02:00) hora da Europa Oriental, hora de verão da Europa Central

Línguas em que o presente anúncio está oficialmente disponível: polaco

Número de publicação do anúncio: 515576-2026

N.º de edição do JO S: 141/2026

Data de publicação: 24/07/2026