



Zarząd Dróg Miejskich

ul. Chmielna 120, 00-801 Warszawa, tel. 22 55 89 000, faks 22 620 06 08
kancelaria@zdm.waw.pl, zdm.waw.pl, facebook.pl/zdm.warszawa

Warszawa, 17 marca 2026 r.

ZAPROSZENIE DO SKŁADANIA OFERT

Działając na podstawie art. 22 ust. 1-2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889 ze zm.), Zarząd Dróg Miejskich, ul. Chmielna 120, 00-801 Warszawa

zaprasza Państwa do złożenia oferty

na:

„Wydzierżawienie równocześnie dwóch publicznych, całodobowych, podziemnych parkingów strzeżonych, zlokalizowanych:

- pod Placem Krasińskich,*
- pod ulicą Waryńskiego (nad stacją metra A-11 Politechnika)”*

1. Oznaczenie Wydierżawiającego:

Miasto Stołeczne Warszawa reprezentowane przez:

Zarząd Dróg Miejskich w Warszawie
ul. Chmielna 120
00-801 Warszawa

2. Przedmiot dzierżawy:

- 1) objęcie przez jednego Dzierżawcę, równocześnie dwóch publicznych całodobowych, strzeżonych parkingów podziemnych zlokalizowanych:
 - a) pod pl. Krasińskich w dzielnicy Śródmieście w Warszawie, zwanego dalej **„Parkingiem Krasińskich”**;
 - b) pod ul. Waryńskiego nad stacją metra Politechnika w dzielnicy Śródmieście w Warszawie z wjazdami od strony ul. Progi i ul. Jaworzyńskiej (awaryjny), zwany dalej **„Parkingiem Waryńskiego”**;
- 2) Dzierżawca zobowiązuje się do płacenia Wydierżawiającemu czynszu dzierżawnego, określonego łącznie za dwa parkingi;
- 3) na ogólnodostępnym całodobowym **„Parkingu Krasińskich”** jest 357 miejsc postojowych na dwóch poziomach przeznaczonych do dzierżawy, w tym cztery z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych;
- 4) na ogólnodostępnym całodobowym **„Parkingu Waryńskiego”** są 132 miejsca postojowe na jednym poziomie przeznaczonych do dzierżawy, w tym dwa z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych.

3. Okres trwania dzierżawy:

Od 1 czerwca 2026 r. do 31 maja 2029 r., jednocześnie dla obu parkingów.

4. Warunki udziału w postępowaniu.

O zawarcie umowy dzierżawy mogą się ubiegać podmioty (zwane dalej „Dzierżawcą”), które:

1) spełniają następujące warunki udziału w postępowaniu dotyczące:

a) posiadania uprawnień do wykonywania działalności zawodowej, tj.:

Dzierżawca musi posiadać koncesję MSWiA na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług ochrony osób i mienia, lub umowę z podwykonawcą posiadającym taką koncesję wraz z koncesją MSWiA udzieloną podwykonawcy;

b) posiadania niezbędnej wiedzy i doświadczenia, tj.:

w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, Dzierżawca prowadził / prowadzi nieprzerwanie przez okres co najmniej jednego roku, parking samochodowy kubaturowy o liczbie miejsc postojowych nie mniejszej niż 100 (słownie: sto), wyposażony w automatyczny system obsługi;

c) sytuacji ekonomicznej i finansowej, tj.:

Dzierżawca uzyskał średni roczny przychód w każdym z 3 ostatnich lat obrotowych, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie (na podstawie „rachunków zysku i strat” pozycja „przychód netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów” lub „przychód netto ze sprzedaży i zrównane z nimi”) w wysokości nie mniejszej niż 500.000,00 zł rocznie;

2) nie podlegają wykluczeniu:

Wykluczeniu podlega Dzierżawca, w stosunku, do którego otwarto likwidację, w zatwierdzonym przez sąd układzie w postępowaniu restrukturyzacyjnym jest przewidziane zaspokojenie wierzycieli przez likwidację jego majątku lub sąd zarządził likwidację jego majątku w trybie art. 332 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1428 ze zm.) lub którego upadłość ogłoszono, z wyjątkiem dzierżawcy, który po ogłoszeniu upadłości zawarł układ zatwierdzony prawomocnym postanowieniem sądu, jeżeli układ nie przewiduje zaspokojenia wierzycieli przez likwidację majątku upadłego, chyba że sąd zarządził likwidację jego majątku w trybie art. 366 ust. 1 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2025 r. poz. 614 ze zm.).

5. Ważność konkursu.

- 1) Konkurs może się odbyć, chociażby wpłynęła tylko jedna oferta spełniająca wymogi i warunki określone w zaproszeniu do składania ofert.
- 2) Konkurs uważa się za nierozstrzygnięty, jeżeli:
 - nie wpłynęła żadna oferta konkursowa,
 - żaden z uczestników konkursu nie zaoferował co najmniej minimalnej wysokości czynszu,
 - komisja odrzuciła wszystkie oferty.

6. Wykaz oświadczeń i dokumentów potwierdzających spełnianie warunków udziału w postępowaniu.

Do oferty należy załączyć, w celu wykazania spełniania warunków udziału w postępowaniu oraz braku podstaw do wykluczenia, o którym mowa w:

- 1) ust. 4 pkt 1 lit. a – aktualną koncesję na prowadzenie działalności w zakresie ochrony osób i mienia, zgodnie z ustawą z dnia 22 sierpnia 1997 r. o ochronie osób i mienia (Dz. U. z 2025 r. poz. 532) lub umowę z podwykonawcą posiadającym taką koncesję wraz z koncesją udzieloną podwykonawcy;
- 2) ust. 4 pkt 1 lit. b – wykaz usług wykonanych, a w przypadku świadczeń okresowych lub ciągłych również wykonywanych, w okresie ostatnich trzech lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, wraz z podaniem przedmiotu, dat wykonania i podmiotów, na rzecz których usługi zostały wykonane. Do wykazu powinny być dołączone dowody określające czy wymienione w wykazie usługi zostały wykonane lub są wykonywane należycie, przy czym dowodami są referencje bądź inne dokumenty wystawione przez podmiot, na rzecz którego dostawy lub usługi były wykonywane, a w przypadku świadczeń ciągłych lub okresowych są wykonywane, a jeżeli z uzasadnionej przyczyny o obiektywnym charakterze Dzierżawca nie jest w stanie uzyskać tych dokumentów – oświadczenie Dzierżawcy;
- 3) ust. 4 pkt 1 lit. c – części sprawozdania finansowego (rachunek zysków i strat), w przypadku, gdy sporządzenie sprawozdania wymagane jest przepisami prawa kraju, w którym wykonawca ma siedzibę lub miejsce zamieszkania, a jeżeli podlega ono badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z przepisami o rachunkowości, również z opinią o części badanego sprawozdania,
- 4) w przypadku wykonawców niezobowiązanych do sporządzania sprawozdania finansowego, innych dokumentów określających obroty oraz aktywa i zobowiązania – za ostatnie trzy lata obrotowe, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – za ten okres. W przypadku Dzierżawców niezobowiązanych do sporządzania sprawozdania finansowego Wydierżawiający, za „inne dokumenty” uzna m.in. deklarację podatkową PIT złożoną w Urzędzie Skarbowym;
- 5) ust. 4 pkt 2 – aktualny odpis z właściwego rejestru lub z centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają

wpisu do rejestru lub ewidencji, wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.

7. Kryteria oceny ofert.

Przy wyborze najkorzystniejszej oferty Wydzierżawiający stosować będzie następujące kryteria oceny ofert:

- wysokość czynszu dzierżawnego: waga 60%,
- wysokość opłaty za bilet godzinowy: waga 6%
- wysokość zryczałtowanej opłaty za bilet dobowy: waga 2%
- wysokość miesięcznej opłaty abonamentowej: waga 32%

7.1 Ocena wysokości czynszu dzierżawnego zostanie dokonana zgodnie z formułą:

$$\text{Ocena \%} = \frac{\text{Czynsz oferenta}}{\text{Najwyższy czynsz}} \times \text{waga 60\%}$$

gdzie:

Czynsz oferenta – cena ofertowa brutto oferty ocenianej
Najwyższy czynsz - cena ofertowa brutto oferty o najwyższej wartości

Minimalna wysokość miesięcznego czynszu jakiego oczekuje Wydzierżawiający za dwa parkingi wynosi 130 000,00 zł netto. W przypadku złożenia oferty poniżej kwoty minimalnej, oferta zostanie odrzucona.

7.2 Ocena wysokości opłaty za bilet godzinowy zostanie dokonana zgodnie z formułą:

$$\text{Ocena\%} = \left(1 - \frac{(\text{stawka oferenta} - \text{stawka najniższa})}{(\text{stawka maksymalna} - \text{stawka najniższa})} \right) \times 6\%$$

gdzie:

stawka oferenta – wysokość opłaty brutto oferty ocenianej
stawka najniższa – wysokość opłaty brutto oferty o najniższej wartości
stawka maksymalna - wysokość opłaty brutto oferty o najwyższej wartości

Maksymalna wysokość opłaty za bilet godzinowy jaką akceptuje Wydzierżawiający wynosi 8,00 zł brutto. W przypadku złożenia oferty powyżej stawki maksymalnej, oferta zostanie odrzucona.

7.3 Ocena wysokości zryczałtowanej opłaty za bilet dobowy zostanie dokonana zgodnie z formułą:

$$Ocena\% = \left(1 - \frac{(stawka\ oferenta - stawka\ najni\ zsza)}{(stawka\ maksymalna - stawka\ najni\ zsza)}\right) \times 2\%$$

gdzie:

stawka oferenta – wysokość opłaty brutto oferty ocenianej

stawka najniższa – wysokość opłaty brutto oferty o najniższej wartości

stawka maksymalna - wysokość opłaty brutto oferty o najwyższej wartości

Maksymalna wysokość zryczałtowanej opłaty za bilet dobowy jaką akceptuje Wydierżawiający wynosi 80,00 zł brutto. W przypadku złożenia oferty powyżej stawki maksymalnej, oferta zostanie odrzucona.

7.4 Ocena wysokości miesięcznej opłaty abonamentowej zostanie dokonana zgodnie z formułą:

$$Ocena\% = \left(1 - \frac{(stawka\ oferenta - stawka\ najni\ zsza)}{(stawka\ maksymalna - stawka\ najni\ zsza)}\right) \times 32\%$$

gdzie:

stawka oferenta – wysokość opłaty brutto oferty ocenianej

stawka najniższa – wysokość opłaty brutto oferty o najniższej wartości

stawka maksymalna - wysokość opłaty brutto oferty o najwyższej wartości

Maksymalna wysokość miesięcznej opłaty abonamentowej jaką akceptuje Wydierżawiający wynosi 900,00 zł brutto. W przypadku złożenia oferty powyżej stawki maksymalnej, oferta zostanie odrzucona.

Jako ocena końcowa oferty zostanie przyjęta suma wyników otrzymanych w pkt. 7.1.- 7.4, zaokrąglonych do 2 miejsc po przecinku (do części setnych, tj. części tysięczne: (0-4) - w dół, (5-9) – w górę):

% ocena końcowa oferty = %pkt. 7.1 + %pkt. 7.2 + %pkt. 7.3 + %pkt. 7.4

8. Miejsce, termin i forma składania ofert:

- 1) ofertę należy złożyć **do dnia 27.03.2026 r. (piątek) do godziny 15.30**, w kancelarii Zarządu Dróg Miejskich, ul. Chmielna 120, 00-801 Warszawa, z dopiskiem:
„Oferta na wydzierżawienie równocześnie dwóch publicznych, całodobowych, podziemnych parkingów strzeżonych zlokalizowanych pod Placem Krasińskich oraz pod ulicą Waryńskiego”;
- 2) oferta powinna być sporządzona na formularzu ofertowym załączonym do niniejszego zaproszenia i zawierać wymagane dokumenty. Oferty należy składać w języku polskim;
- 3) oferta złożona po terminie nie będzie brana pod uwagę i zostanie niezwłocznie zwrócona Dzierżawcy;
- 4) oferent jest związany ofertą na okres 60 dni, liczony od dnia następującego po dniu terminu składania ofert (tj. od 28.03.2026 r.);
- 5) Wydzierżawiający odrzuci ofertę niespełniającą wymagań określonych w ust. 4, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8 niniejszego ustępu;
- 6) oferta wraz z załącznikami musi być podpisana przez Dzierżawcę. Wydzierżawiający wymaga, aby ofertę podpisano zgodnie z zasadami reprezentacji wskazanymi we właściwym rejestrze lub ewidencji działalności gospodarczej. Jeżeli osoba/ osoby podpisująca/e ofertę działa/ją na podstawie pełnomocnictwa, to pełnomocnictwo to musi obejmować uprawnienie do podpisania oferty. Pełnomocnictwo musi zostać złożone wraz z ofertą w oryginale lub notarialnie poświadczonej kopii;
- 7) jeżeli Dzierżawca nie złożył wymaganych przez Wydzierżawiającego oświadczeń lub dokumentów wskazanych w ust. 6 niniejszego zaproszenia, potwierdzających okoliczności spełniania warunków udziału w postępowaniu oraz braku podstaw do wykluczenia lub innych dokumentów niezbędnych do przeprowadzenia postępowania, oświadczenia lub dokumenty są niekompletne, zawierają błędy lub budzą wskazane przez Wydzierżawiającego wątpliwości, Wydzierżawiający wezwie do ich złożenia, uzupełnienia lub poprawienia lub do udzielenia wyjaśnień w terminie przez siebie wskazanym, chyba że mimo ich złożenia, uzupełnienia lub poprawienia lub udzielenia wyjaśnień oferta Dzierżawcy podlega odrzuceniu albo konieczne byłoby unieważnienie postępowania;
- 8) jeżeli Dzierżawca nie złożył wymaganych pełnomocnictw albo złożył wadliwe pełnomocnictwa, Wydzierżawiający wzywa do ich złożenia w terminie przez siebie wskazanym, chyba że mimo ich złożenia oferta Dzierżawcy podlega odrzuceniu albo konieczne byłoby unieważnienie postępowania;
- 9) w toku badania i oceny ofert Wydzierżawiający może żądać udzielenia przez Dzierżawców wyjaśnień dotyczących treści złożonych przez nich ofert;
- 10) Zarząd Dróg Miejskich może unieważnić postępowanie na każdym jego etapie.

9. Wyniki konkursu ofert

Informację o wyniku konkursu ofert Przewodniczący Komisji przekazuje jego uczestnikom, w formie elektronicznej, w terminie nie dłuższym niż 5 dni roboczych od zamknięcia postępowania konkursowego, zamieszczając je na stronie internetowej Zarządu Dróg Miejskich pod adresem: www.zdm.waw.pl i przesyłając link pocztą elektroniczną na podany kontakt.

10. Informacje o niniejszym postępowaniu.

Informacji udziela:

Tomasz Staniaszek, tel.: 22 55 89 287

oraz Wiesław Kryński, tel.: 22 55 89 349.

Zapytania dotyczące treści zaproszenia prosimy składać na adres e-mail: w.krynski@zdm.waw.pl w nieprzekraczalnym terminie **do 23.03.2026 r. (poniedziałek), do godz. 10:00.**

UWAGA:

Zainteresowanym dzierżawą zaleca się zapoznanie z warunkami lokalnymi, w których będzie realizowany przedmiot postępowania.

11. Ochrona danych osobowych, inne informacje

1. Administratorem **danych osobowych względem osób fizycznych, od których dane osobowe bezpośrednio pozyskał Administrator** w trakcie prowadzenia konkursu, dalej jako „Dane Osobowe”, jest Zarząd Dróg Miejskich (ZDM),
2. ul. Chmielna 120, 00-801 Warszawa, tel. 22 558 90 00, (dalej jako „Administrator”).
3. Celem przetwarzania danych osobowych jest przeprowadzenie konkursu na podstawie art. 22 pkt 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. 2022 r. poz. 1693 ze zm.).
4. Dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), zwanego dalej „RODO”, w celu związanym
5. Z wypełnieniem obowiązku ciążącym na Administratorze w związku z prowadzeniem konkursu.
6. Dostęp do danych osobowych mogą mieć następujący odbiorcy danych:
 - 1) upoważnieni pracownicy Administratora;
 - 2) usługodawcy, którym w drodze umowy powierzono przetwarzanie danych osobowych na potrzeby realizacji usług świadczonych dla Administratora i ich upoważnieni pracownicy – w zakresie niezbędnym do prawidłowego wykonania tych usług;

7. Dane osobowe będą przechowywane przez cały czas trwania umowy, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymagany przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa.
8. Podanie danych osobowych bezpośrednio Pani/ Pana dotyczących jest dobrowolne.
Niepodanie określonych danych skutkuje odrzuceniem oferty.
9. W odniesieniu do danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO;
10. Osoba, której dane dotyczą, może skorzystać wobec Administratora z następujących praw:
 - 1) prawa do żądania dostępu do swoich danych osobowych oraz do ich sprostowania;
 - 2) prawa do ograniczenia przetwarzania jej danych w sytuacjach i na zasadach wskazanych art. 18 RODO;
11. W sprawach związanych z przetwarzaniem danych oraz realizacją praw przysługujących osobom, których te dane dotyczą, można kontaktować się z Administratorem, kierując korespondencję na adres: Zarząd Dróg Miejskich, ul. Chmielna 120, 00-801 Warszawa lub z wyznaczonym przez Administratora inspektorem ochrony danych (IOD). Kontakt do IOD: iod@zdm.waw.pl
12. Osoba, której dane dotyczą ma prawo wnieść w skargę na przetwarzanie jej danych osobowych przez Administratora do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (adres: ul. Moniuszki 1A, 00-014 Warszawa).

Niniejsze zaproszenie stanowi regulamin konkursu.

Załączniki:

1. Regulamin parkingów podziemnych
2. Wzór Umowy
3. Formularz ofertowy
4. Umowa o współadministrowanie danymi osobowymi
5. Wzór klauzuli informacyjnej (art. 13 RODO)
6. Wzór klauzuli informacyjnej (art. 14 RODO)

Adam Kaczmarczyk | Naczelnik | Wydział Parkowania