

Warszawa, 29 lipca 2024 r.

**Dotyczy postępowania nr 6/PN/2024 w sprawie wyboru Wykonawcy usług sprzątania części wspólnych budynków i terenów zewnętrznych wybranych nieruchomości należących do spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.**

W związku z ogłoszeniem postępowania nr 6/PN/2024 w sprawie wyboru Wykonawcy usług sprzątania części wspólnych budynków i terenów zewnętrznych wybranych nieruchomości należących do spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A. Zamawiający udziela odpowiedzi, na pytania które wpłynęły w postępowaniu:

**Pytanie nr 1:**

W związku z zapisem XII rozdziału SWZ na usługi sprzątania części wspólnych budynków i terenów zewnętrznych wybranych nieruchomości należących do spółek Grupy Kapitałowej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A., bardzo proszę o potwierdzenie, iż:

- a) drugim etapem postępowania będą negocjacje z klientami oraz ile razy się one odbędą. Prosimy również o informacje czy odbędą się one w formie aukcji elektronicznej czy ponownym złożeniu oferty?
- b) Umowa przewidziana jest na okres 36 miesięcy. Proszę o informacje czy Wykonawca powinien zaoferować cenę niezmienną w trakcie trwania całego kontraktu? Czy Zamawiający planuje zwaloryzować Wykonawcy wynagrodzenie w związku z zmianami płacy minimalnej?

**Odpowiedź na Pytanie nr 1:**

Ad a) Zamawiający informuje, że planowane jest przeprowadzenie negocjacji z Wykonawcami zaproszonymi do kolejnej części postępowania oraz spełniającymi wymagania Zamawiającego (warunki udziału w postępowaniu). Planowane jest jedno spotkanie z każdym Oferentem zaproszonym do II etapu postępowania. Przedmiotem negocjacji będą warunki realizacji zamówienia, a w szczególności wysokość wynagrodzenia. Po zakończeniu negocjacji, Wykonawcy będą zobowiązani do złożenia Zamawiającemu pisemnego potwierdzenia wynegocjowanych warunków w formie oferty ostatecznej.

Ad b) Zamawiający informuje, że zgodnie z par. 5 ust 4 projektu umowy wysokość miesięcznego wynagrodzenia będzie podlegała waloryzacji raz w roku na pisemny wniosek zainteresowanego jednak nie wcześniej niż od: 1 września 2025 r.

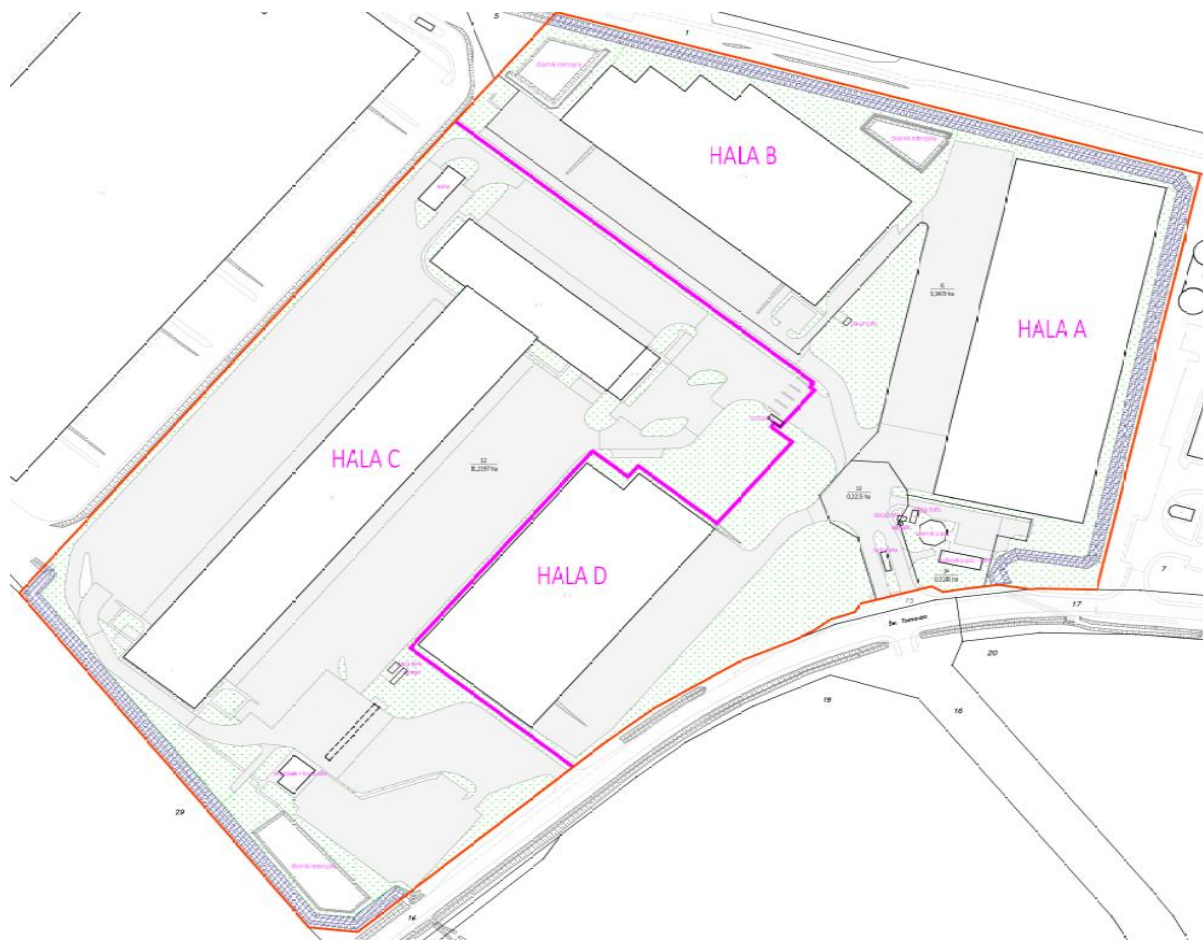
**Pytanie nr 2:**

**Dla obiektu: Brwinów, ul. Św. Tomasza 4.**

Prosimy o podanie metrażu terenu zewnętrznego objętego usługą sprzątania.

**Odpowiedź na Pytanie nr 2:**

Zamawiający podaje metraż terenu zewnętrznego dla poniższych nieruchomości:



## 1.2 Obszar Hal A, B oraz D

| BILANS TERENU                    |                                |            |
|----------------------------------|--------------------------------|------------|
| HALA A, B, D                     |                                |            |
| KATEGORIA                        | POWIERZCHNIA (M <sup>2</sup> ) | UDZIAŁ (%) |
| Powierzchnia obszaru opracowania | 87292,16                       | 100        |
| <b>POWIERZCHNIE UTWARDZONE:</b>  |                                |            |
| Jezdnie                          | 22716,44                       |            |
| Chodniki                         | 438,62                         |            |
| <b>SUMA:</b>                     | <b>23155,06</b>                | 26,52      |
| <b>POWIERZCHNIE ZIELONE</b>      |                                |            |
| Trawniki                         | 21116,85                       |            |
| Rowy                             | 4268,42                        |            |
| Zbiorniki retencyjne             | 1890,84                        |            |
| <b>SUMA:</b>                     | <b>27276,11</b>                | 31,25      |

## 1.1 Obszar Hali C (DPD)

| BILANS TERENU                    |                                |            |
|----------------------------------|--------------------------------|------------|
| HALA C (DPD)                     |                                |            |
| KATEGORIA                        | POWIERZCHNIA (M <sup>2</sup> ) | UDZIAŁ (%) |
| Powierzchnia obszaru opracowania | 82854,84                       | 100        |
| <b>POWIERZCHNIE UTWARDZONE:</b>  |                                |            |
| Jezdnie                          | 47974,33                       |            |
| Chodniki                         | 1169,47                        |            |
| <b>SUMA:</b>                     | <b>49143,80</b>                | 59,31      |
| <b>POWIERZCHNIE ZIELONE</b>      |                                |            |
| Trawniki                         | 12951,68                       |            |
| Rowy                             | 2387,06                        |            |
| Zbiorniki retencyjne             | 1490,81                        |            |
| <b>SUMA:</b>                     | <b>16829,55</b>                | 20,31      |

Pozostałe powierzchnie nie ujęte w zestawieniach stanowią powierzchnie zabudowy budynków na obiekcie.

### **Pytanie nr 3:**

**Dla obiektu: Brwinów, ul. Św. Tomasza 4.**

Prosimy o podanie kubatury oraz ilości kontenerów na odpady zielone wykorzystywanych w okresie letnim.

### **Odpowiedź na Pytanie nr 3:**

Zamawiający informuje, iż wywóz śmieci komunalnych sprzątaných na obiekcie oraz utylizacja odpadów zielonych znajduje się wyłącznie po stronie Wykonawcy. Zamawiający nie prowadzi ewidencji odpadów.

### **Pytanie nr 4:**

**Dla obiektu: Brwinów, ul. Św. Tomasza 4.**

Czy w sobotę mamy świadczyć usługę? Jeśli tak to w jakich godzinach?

### **Odpowiedź na Pytanie nr 4:**

Zamawiający informuje, iż prace powinny być wykonywane od poniedziałku do piątku w godzinach: 8.00 - 16.00.

Dyżur sobotni w godzinach: 8.00 - 16.00.

\*\* - sezon zimowy od 01 listopada do 31 marca. Czas reakcji od momentu rozpoczęcia utrzymującego się śniegu: 2 godziny lub/i do godziny 8:00 rano (24h/dobę dla DPD w sezonie zimowym) z wyłączeniem niedziel i świąt.

### **Pytanie nr 5:**

**Dla obiektu: Brwinów, ul. Św. Tomasza 4.**

Czy środki higieniczne tj. mydło, papier, ręczniki papierowe zapewnia Wykonawca? Jeśli tak to proszę o podanie ilości osób korzystających z toalet?

### **Odpowiedź na Pytanie nr 5:**

Zamawiający potwierdza, iż zapewnienie środków higienicznych (tj. mydło, papier, ręczniki papierowe) jest po stronie Wykonawcy.

Ilość osób korzystających z toalet to:

Budynek ochrony: 2 osoby; budynek gospodarczo-administracyjny: 2 osoby, obsługa techniczna: 2 lub 3 osoby oraz obsługa sprzątająca. Łącznie ok. 67 osób w zależności od godzin i dni pracy oraz obsługa sprzątająca.

**Pytanie nr 6:**

**Dla obiektów w Poznaniu, pl. Andersa 7**

Proszę o informację czy chodnik zewnętrzny graniczący z pasem jezdni od ulicy Królowej Jadwigi został uwzględniony w metrażu do sprzątnięcia podany przez Zamawiającego czy za sprzątnięcie tego obszaru chodnika odpowiada właściciel, czyli Miasto?

**Odpowiedź na Pytanie nr 6:**

Zamawiający informuje, że sprzątnięcie i utrzymanie zimowe jest w zakresie firmy sprzątającej oraz że chodnik zewnętrzny graniczący z pasem jezdni od ulicy Królowej Jadwigi został uwzględniony w podanym przez Zamawiającego metrażu.

**Pytanie nr 7:**

**Dla obiektów w Poznaniu, pl. Andersa 7**

W wykazie obejmującym opis czynności podano toalety jako zbiorczy metraż 91,52 mkw. Prosimy o uszczegółowienie, ile toalet męskich, damskich i dla osób niepełnosprawnych znajduje się na obiekcie. Dodatkowo prosimy o podanie ilości dozowników na papier toaletowy, ręczniki i mydło.

**Odpowiedź na Pytanie nr 7:**

Zamawiający poniżej podaje ilość toalet oraz dozowników dla obiektu w Poznaniu przy ul. Andersa 7:

- ilość toalet damskich - 6 szt.
- ilość toalet męskich - 7 szt.
- ilość toalet dla niepełnosprawnych - 4 szt.
- dozowniki mydła - 9 szt.
- podajniki ręczników - 9 szt.
- podajniki papieru toaletowego - 15 szt.

**Pytanie nr 8:**

**Dla obiektów w Poznaniu, pl. Andersa 7**

Celem dobrego oszacowania materiałów eksploatacyjnych potrzebnych do obsłużenia toalet znajdujących się na piętrach biurowych, prosimy o podanie:

- na których piętrach obsługujemy toalety, z których korzystają bezpośrednio najemcy
- ile na tych piętrach pracuje osób będących pracownikami najemców.

**Odpowiedź na Pytanie nr 8:**

Zamawiający informuje, że Wykonawca realizuje usługę na parterze w trzonie A i B na poziomie +1 A oraz + 4 A, dodatkowo na poziomie 0 przy recepcjach. Ilość osób pracujących na ww. poziomach jest zmienna, obecnie jest około:

- parter - 484 osoby,
- na poziomie +1 - 500 osób,
- na poziomie + 4 - 500 osób,
- z toalet na poziomie 0 korzystają głównie pracownicy ochrony i goście.

**Pytanie nr 9:**

**Dla obiektów w Poznaniu, pl. Andersa 7**

W opisie czynności pkt. 14 obejmuje odkurzanie wykładzin na powierzchniach wspólnych. Prosimy o podanie, których pięter dotyczy ta czynność i czy Zamawiający przewidział w zakresie pranie wykładziny czy jest ono na dodatkowe zlecenie?

**Odpowiedź na Pytanie nr 9:**

Zamawiający informuje, że odkurzanie wykładzin dotyczy piętra +1 A oraz +4 A. Zakres sprzątnięcia nie dotyczy prania wykładzin, jest na dodatkowe zlecenie .

**Pytanie nr 10:**

**Dla obiektów w Poznaniu, pl. Andersa 7**

Prosimy o podanie z jakiej maszyny Zamawiającego (marka, typ) będzie mógł korzystać Wykonawca – dotyczy mycia parkingu.

**Odpowiedź na Pytanie nr 10:**

Zamawiający informuje, że do mycia parkingu używana jest maszyna Karcher Professional B 90 R.

**Pytanie nr 11:**

**Dla obiektów w Poznaniu, pl. Andersa 7**

W Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia pkt. 2. Zamawiający podaje, że przedmiot zamówienia obejmuje szklane elewacje do 1 piętra. Prosimy o podanie metraży tych elewacji. Dodatkowo prosimy o sprecyzowanie czy obejmuje to elewację od strony Królowej Jadwigi, gdzie znajduje się siłownia McFit.

**Odpowiedź na Pytanie nr 11:**

Zamawiający informuje, że metraż dotyczący ww. elewacji wynosi 909 m<sup>2</sup>. Dodatkowo Zamawiający potwierdza, że obejmuje elewacje od strony ul. Królowej Jadwigi.

**Pytanie nr 12:**

**Dla obiektów w Poznaniu, pl. Andersa 7**

W Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia pkt. 4.d Zamawiający określa wymóg przygotowania powierzchni w każdy piątek w godzinach popołudniowych na weekend i poniedziałek rano. Prosimy o sprecyzowanie co Zamawiający ma na myśli wprowadzając taki zapis?

**Odpowiedź na Pytanie nr 12:**

Zamawiający informuje, że niektórzy najemcy pracują poza standardowymi godzinami pracy i w weekendy, dlatego Zamawiający wymaga, aby w godzinach popołudniowych w piątek budynek został posprzątny, zwłaszcza toalety w których należy uzupełnić środki czystości.

**Pytanie nr 13:**

**Dla obiektów w Poznaniu, pl. Andersa 7**

Prosimy o podanie czy pracownicy biurowi korzystający z toalet na częściach wspólnych zlokalizowanych na poziomach biurowych pracują również w weekendy lub w innych godzinach niż 8:00-16:00 od poniedziałku do piątku.

**Odpowiedź na Pytanie nr 13:**

Zamawiający informuje, że Najemcy mają dostęp do budynku 24h na dobę, Zamawiający nie ogranicza dostępu do toalet po godzinie 16.00.

**Pytanie nr 14:**

W wykazie środków Wykonawca powinien dostarczać środki zapachowe (pkt 8.)

Prosimy o sprecyzowanie jaki zapach jest preferowany przez Zamawiającego. Prosimy o podanie marki i typu zapachu.

**Odpowiedź na Pytanie nr 14:**

Zamawiający informuje, że wybór środków zapachowych będzie konsultowany z Najemcą.

**Pytanie nr 15:**

**Dla obiektu we Wrocławiu, przy ul. Podwale 62**

Czy m.in. dla zadania 4, ale może i na wszystkich lokalizacjach, głównym i jedynym drogowskazem do wyceny usługi ma być:

- Załącznik nr 1 SIWZ Zadanie (odpowiednio nr 1- ... - 6)?



- Załącznik nr 2 (odpowiednio A -.- E) Zakres częstotliwości i wykonania usługi (odpowiednio nr 1- ...- 6)? czy sugerować się wizją lokalną, a więc:

- stanem zastanym

- informacjami uzyskanymi od osób reprezentujących stronę Zamawiającą w wizjach lokalnych?

W zadaniu nr 4:

- na obiekcie nie są wykorzystywane wszystkie sprzęty z wykazu jaki jest zawarty w SIWZ

- na obiekcie nie ma obecnie serwisu dziennego w godzinach 7:00-18:00 jaki opisany jest w SIWZ

#### **Odpowiedź na Pytanie nr 15:**

Zamawiający informuje, iż Wykonawca powinien przygotować wycenę w zakresie wszystkich Zadań zgodnie z dokumentami przygotowanymi przez Zamawiającego w postępowaniu.

#### **Pytanie nr 16:**

Konserwacja podłóg na korytarzach – dla zadania nr 4

Prosimy o wskazanie wielkości powierzchni podłóg na korytarzach, dla których zakres prac przewiduje usługę „konserwacji podłóg na korytarzach” w częstotliwości „2 razy w roku”.

#### **Odpowiedź na Pytanie nr 16:**

Zamawiający informuje, że powierzchnia na korytarzach, dla których wymagana jest usługa konserwacji podłóg dwa razy w roku dla zadania nr 4 to 500 m<sup>2</sup>.

#### **Pytanie nr 17:**

##### **Ogólne do całego postępowania**

Czy Zamawiający wymaga **atestów PZH dla wszystkich produktów**, także tych specjalistycznych, używanych okresowo (np. do usuwania gum do żucia czy konserwacji posadzek) czy tylko dla produktów podstawowych do mycia powierzchni?

#### **Odpowiedź na Pytanie nr 17:**

Zamawiający informuje, że wymaga atestów dla wszystkich produktów używanych w budynkach objętych zakresem postępowania.

#### **Pytanie nr 18:**

**Pranie verticali:** w SIWZ jest informacja w zakresie usług o „praniu verticali. Z naszej wiedzy wynika, że z reguły verticale są jednorazowe, jak się zabrudzą to trzeba je wymienić. Zamawiający oczekuje urządzenia: „maszyna ultradźwiękowa do czyszczenia verticali”. Mamy doświadczenie, że ta maszyna i jej technologia działania jest zawodna. Polega to na tym, że zdejmuje się wszystkie lamele (paski), zwija w ruloniki i wkłada do wanny z wodą, pod którą umieszczone są specjalne silniki. Taka metoda nie daje wymiernych efektów, natomiast niesie sporo problemów. Takie pranie wymaga zdejmowania vertikali (praca na wysokości!), przy okazji - łańcuszki i mocowania się uszkadzają. Proponujemy by Zamawiający zrezygnował z prania verticali w zamian za wymianę tych uszkodzonych lub brudnych, a jedynie co naszym zdaniem można zrobić z vericałem to odkurzyć je lub właśnie wymienić trwale zaplamiony. Prośba o akceptację takiego rozwiązania.

#### **Odpowiedź na Pytanie nr 18:**

Zamawiający, informuje, iż usługę prania verticali należy realizować zgodnie z zapisami zawartymi w dokumentacji przetargowej (SIWZ)

#### **Pytanie nr 19:**

W § 18 „**Zrównoważony rozwój**” w pkt.2 jest zapis jak poniżej:

Zleceniobiorca w ramach Umowy na podstawie art. 96 ust Ustawy zobowiązuje się do zatrudnienia wśród osób bezpośrednio uczestniczących w wykonywaniu Przedmiotu Umowy, co najmniej 2 osób niepełnosprawnych. Przez osobę niepełnosprawną należy rozumieć osobę, wobec której wydano orzeczenie o niepełnosprawności, zgodnie z ustawą z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudniania osób niepełnosprawnych ( t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 44 z późn. zm).

Czy powyższy zapis mamy obligatoryjnie stosować dla każdego z obiektów i na poszczególne zadania?

**Odpowiedź na Pytanie nr 19:**

Zamawiający informuje, że powyżej przytoczony zapis należy stosować do każdego zadania, nie do każdego obiektu.

**Pytanie nr 20:**

**Dla zadania nr 1:**

Warszawa, Zakopiańska 7, Kryniczna 4. Prosimy o podanie metrażu terenu zewnętrznego objętego usługą.

**Odpowiedź na Pytanie nr 20:**

Zamawiający informuje iż, powierzchnie terenów zewnętrznych wynoszą:

Warszawa ul. Zakopiańska 7 – teren zewnętrzny 300 m<sup>2</sup>.

Warszawa ul. Kryniczna 4 – teren zewnętrzny 1000 m<sup>2</sup>.

**Pytanie nr 21:**

Warszawa, ul. Bartycka 26. Prosimy o podanie powierzchni biurowej oraz orientacyjnej powierzchni utwardzonej na terenie zewnętrznym objętej usługą

**Odpowiedź na Pytanie nr 21:**

Zamawiający informuje iż, powierzchnie w Warszawie przy ul. Bartyckiej 26, wynoszą:

1. Powierzchnia biurowa 98,28 m<sup>2</sup>
2. Powierzchnia terenu utwardzonego 21 900 m<sup>2</sup>
3. Powierzchnia budynków (wewnętrzne klatki schodowe, ciągi komunikacyjne wewnętrzne) wynoszą 3000 m<sup>2</sup>
4. Powierzchnia terenu zielonego wynosi 21 000 m<sup>2</sup>

**Pytanie nr 22:**

Warszawa, ul. Świętokrzyska 36, prosimy o podanie powierzchni terenu zewnętrznego objętego usługą. prosimy o podanie powierzchni tarasów.

**Odpowiedź na Pytanie nr 22:**

Zamawiający informuje, iż w budynku w Warszawie przy ul. Świętokrzyskiej 36, powierzchnia tarasów wynosi: 700 m<sup>2</sup>, powierzchnia terenu zewnętrznego objętego obsługą wynosi: 4 800 m<sup>2</sup>.

**Pytanie nr 23:**

Warszawa, ul. Stawki 2, prosimy o podanie metrażu:

- części wspólnych
- części wspólnych pokrytych wykładziną
- terenu zewnętrznego
- garażu

**Odpowiedź na Pytanie nr 23:**

Zamawiający podaje metraż budynku w Warszawie przy ul. Stawki 2, który wynosi dla:

- części wspólnych ok. 3600 m<sup>2</sup>
- części wspólnych pokrytych wykładziną ok. 1500 m<sup>2</sup>
- terenu zewnętrznego ok. 3000 m<sup>2</sup>
- garażu ok. 2175 m<sup>2</sup>

**Pytanie nr 24:**

Warszawa, ul. Stawki 2b prosimy o podanie metrażu:

- części wspólnych
- terenu zewnętrznego
- garażu
- tarasu

**Odpowiedź na Pytanie nr 24:**

Zamawiający podaje metraż budynku w Warszawie przy ul. Stawki 2b, który wynosi dla:

- części wspólnych ok. 1800 m<sup>2</sup>
- terenu zewnętrznego ok. 880 m<sup>2</sup>
- garażu ok. 5200 m<sup>2</sup>
- tarasu ok. 130 m<sup>2</sup>

**Pytanie nr 25:**

Zamawiający wymaga, aby środki czystości i artykuły higieniczne posiadały certyfikaty bezpieczeństwa/deklaracje zgodności i świadectwo Państwowego Instytutu Higieny. Informujemy, iż z dniem 01.01.2003 r. ustala prawnie obowiązująca konieczność uzyskiwania atestów PZH, w związku z tym prosimy o zrezygnowanie z tego wymogu. Podstawą prawną jest ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. o systemie oceny zgodności z późniejszymi zmianami, znosząca rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22.03.1928 r., które było podstawą prawną procedury rejestracji przedmiotów użytku w PZH. Deklaracje zgodności natomiast dotyczą jedynie środków dezynfekujących zakwalifikowanych jako wyroby medyczne. Pragniemy zaznaczyć, że na dzień dzisiejszy dokumentami dopuszczającymi do obrotu zgodnie z przepisami, w zależności od rodzaju środka, są:

- a) dla środków myjących, czyszczących, konserwujących posiadających w swym składzie substancje niebezpieczne - karty charakterystyki,
- b) dla preparatów dezynfekcyjnych będących wyrobami medycznymi - deklaracje zgodności i certyfikat CE,
- c) dla preparatów dezynfekcyjnych będących produktami biobójczymi – pozwolenie na obrót produktami biobójczymi,
- d) dla preparatów dezynfekcyjnych będących produktami leczniczymi - pozwolenie na dopuszczenie do obrotu produktu leczniczego,
- e) dla kosmetyków – zgłoszenie do CPNP (internetowy Portal Zgłaszania Produktów Kosmetycznych),
- f) dla materiałów higienicznych (papier toaletowy, ręczniki papierowe, worki na śmieci itp.), zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie są wymagane dodatkowe atesty, produkty te posiadają ulotki/karty informacyjne.

W związku z powyższym, prosimy o informację czy Zamawiający dopuszcza powyższe dokumenty jako niezbędne atesty i świadectwa dopuszczenia do obrotu.”



**Odpowiedź na Pytanie nr 25:**

Zamawiający dopuszcza powyższe dokumenty jako niezbędne atesty i świadectwa dopuszczenia do obrotu.

**Pytanie nr 26:**

W zał. nr 3C – Wykaz nieruchomości i cennik jednostkowy - Zadanie nr 4 jest do uzupełnienia koszt związany z dezynfekcją obiektu.

Usługa dezynfekcji budynków: wartość miesięczna/roczna/itd.

Czy wobec tego, że w innych materiałach, tzn. SIWZ, Umowa i inne – nie ma wzmianki o zakresie dezynfekcji budynków (Zadanie nr 4), czy tym samym nie brać pod uwagę tego zakresu?

**Odpowiedź na Pytanie nr 26:**

Zamawiający udostępnia zmienione załączniki nr 3-3E, Wykaz nieruchomości i cennik jednostkowy dla Zadań 1-6.