



**MAZOWIECKI ZARZĄD NIERUCHOMOŚCI W WARSZAWIE**  
00-024 Warszawa, Al. Jerozolimskie 28  
tel.: 22 840 59 94, 840 59 95  
faks: 22 201 29 55, e-mail: mzn@mzn.pl

Warszawa, 28 września 2022 roku

MZN/KK/859/3924/22

### **WYJAŚNIENIA oraz MODYFIKACJA TREŚCI SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA**

Dotyczy: Postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na usługę polegającą na utrzymaniu czystości w budynkach (wraz z terenami przyległymi) zlokalizowanych w Ostrołęce (MZN 09/2022)

Zgodnie z art. 284 ust. 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych Zamawiający informuje, iż w toku toczącego się postępowania do Zamawiającego wpłynął wniosek o wyjaśnienie treści SWZ. W związku z powyższym Zamawiający udziela następujących wyjaśnień:

#### **Pytanie 1**

Zamawiający wymaga, aby środki posiadały atesty. Prosimy o potwierdzenie, że pod pojęciem atesty Zamawiający rozumie, dokumenty zgodne z obowiązującym przepisami prawa w tym zakresie, dopuszczające środki w zależności od ich rodzaju, tj:

- 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 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 przypadku braku wyrażenia zgodny, prosimy o doprecyzowanie zapisu.

#### **Odpowiedź na pytanie 1**

Zamawiający potwierdza, że pod pojęciem atesty Zamawiający rozumie dokumenty zgodne z obowiązującym przepisami prawa w tym zakresie, dopuszczające środki w zależności od ich rodzaju.

**Pytanie 2**

Prosimy o dopuszczenie dla materiałów higienicznych tolerancji parametrów +/- 5%.

**Odpowiedź na pytanie 2**

Zamawiający dopuszcza tolerancję parametrów +/- 5% dla materiałów higienicznych.

**Pytanie 3**

W związku z koniecznością zapewnienia dezynfekcji wyposażenia i powierzchni dotykowych zgodnie z zakresem określonym w Opisie Przedmiotu Zamówienia, prosimy o potwierdzenie, że środki do wykonania w/w dezynfekcji zapewnia Wykonawca?

**Odpowiedź na pytanie 3**

Zakup środka do dezynfekcji powierzchni dotykowych określony został w załącznikach 1A i 1B do SWZ.

**Pytanie 4**

Prosimy o informację (w podziale na części) czy do obowiązków Wykonawcy należy zapewnienie preparatu do dezynfekcji rąk? Jeżeli tak:

- a) prosimy o doprecyzowanie czy i jakie dozowniki na środki do dezynfekcji rąk posiada Zamawiający? Prosimy o wskazanie producenta tych dozowników.
- b) prosimy o wskazanie jakie ilości preparatu do dezynfekcji rąk są wymagane?

**Odpowiedź na pytanie 4**

Do obowiązków Wykonawcy nie należy zapewnienie preparatu do dezynfekcji rąk, dla każdej części.

**Pytanie 5**

Mając na uwadze kryterium oceny ofert tj. zatrudnienie osoby bezrobotnej – jeśli obecny Wykonawca zatrudnia osobę bezrobotną przy realizacji umowy i zaoferuje najkorzystniejszą ofertę w danym postępowaniu publicznym, innymi słowy przedłuży współpracę to czy spełni kryterium z uwagi na już zatrudnioną osobę bezrobotną, czy też ma ją zwolnić i zatrudnić nową osobę bezrobotną?

**Odpowiedź na pytanie 5**

W części XV SWZ Zamawiający wskazał, iż jednym z kryteriów oceny ofert jest zatrudnienie osoby bezrobotnej. Dodatkowo Zamawiający zastrzegł, iż zatrudniona osoba bezrobotna musi faktycznie realizować czynności wchodzące w zakres przedmiotu zamówienia. Jeżeli Wykonawca obecnie zatrudnia jakąś osobę to osoba ta z chwilą zatrudnienia straciła status osoby bezrobotnej, co uniemożliwia uznanie spełnienia przez Wykonawcę warunku niezbędnego dla uzyskania punktów w tym kryterium.

**Pytanie 6**

Czy w przypadku nieobecności pracownika w związku z przebywaniem na zwolnieniu chorobowym lub urlopie Zamawiający dopuszcza zatrudnienie w zastępstwie osób na umowy cywilnoprawne, jednak przez okres nie dłuższy niż 30 dni kalendarzowych?

**Odpowiedź na pytanie 6**

Nie. Wymóg zatrudnienia na podstawie umowy o pracę dotyczy również osób zastępujących pracowników realizujących przedmiot umowy.

### **Pytanie 7**

Zwracam się z uprzejmą prośbą o zamieszczenie w projekcie umowy partnerskiego postanowienia umożliwiającego obu stronom rozwiązanie umowy za miesięcznym wypowiedzeniem, bez konsekwencji prawnych z tego tytułu.

### **Odpowiedź na pytanie 7**

Zamawiający nie wyraża zgody na modyfikację umowy.

### **Pytanie 8**

Mając na uwadze OPZ pkt 7 – Wykonawca ma zapewnić minimum jedną osobą, następnie w dalszej treści „Wykonawca zapewnia odpowiednią ilość osób potrzebnych do należytego wykonywania obowiązków serwisu dziennego, w szczególności w okresie jesienno – zimowym, gdzie do budynku wnoszone są na obuwiu mokre ślady oraz błoto pośniegowe (Wykonawca zobowiązany jest do stałego utrzymania suchych posadzek ciągów komunikacyjnych).” – proszę o doprecyzowanie celem zachowania uczciwej konkurencji i porównywalności ofert ilu osób wymaga się w okresie jesienno – zimowym na serwisie dziennym i w jakich godzinach?

### **Odpowiedź na pytanie 8**

Zamawiający wymaga, aby w okresie jesienno – zimowym na serwisie dziennym przebywała minimum jedna osoba, z zastrzeżeniem, iż w przypadku występowania znacznych zabrudzeń Wykonawca zobowiązany jest do ewentualnego zwiększenia składu osobowego, z uwagi na konieczność niezwłocznego usunięcia zabrudzeń.

Godziny wykonywania czynności sprzątania zostały określone w załączniku nr 1A do SWZ (cz. III Szczegółowy zakres czynności, pkt. C).

### **Pytanie 9**

Czy obecny Wykonawca części A przy Ul. Piłsudskiego płacił kary za nienależyte wykonywanie czynności? Jeśli tak, z czym były główne problemy?

### **Odpowiedź na pytanie 9**

Niniejsze pytanie nie stanowi wniosku o wyjaśnienie treści SWZ. Odpowiedź na niniejsze pytanie udzielona zostanie w trybie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.

### **Pytanie 10**

Uprzejmie proszę o modyfikację umowy w postępowaniu nr SWZ MZN 09/2022 na utrzymanie czystości w budynkach (wraz z terenami przyległymi) zlokalizowanych w Ostrołęce w zakresie:

1. Mając na uwadze treść wzoru umowy wnoszę o zmianę o 50% wysokości kar umownych zastrzeżonych w powyższych przepisach. W doktrynie prawa zamówień publicznych oraz w aktualnym orzecznictwie Krajowej Izby Odwoławczej przy Prezesie Urzędu Zamówień Publicznych dominuje pogląd, że ustanawianie przez zamawiającego w umowie rażąco wysokich kar umownych uznać należy bezwzględnie za naruszenie zasad zachowania uczciwej konkurencji wyrażonej w art. 16 ustawy PZP z dnia 11.09.2019 roku (Dz. U. z 2021 r., poz. 1129.), które może być uzasadnioną podstawą do żądania unieważnienia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w trybie art. 255 ust. 6 ustawy prawo zamówień publicznych z uwagi, iż postępowanie jest obciążone wadą uniemożliwiającą zawarcie ważnej umowy w sprawie zamówienia publicznego. Stanowisko powyższe znajduje pełne potwierdzenie m.in. wyroku Krajowej Izby Odwoławczej z dnia 31 lipca 2015 r. sygn. akt: KIO/1519/15. Zważyć bowiem należy, że kara umowna (odszkodowanie umowne) ze swojej istoty ma charakter wyłącznie odszkodowawczy i kompensacyjny, a nie zaś prewencyjny. Ustalenie przez Zamawiającego zbyt wygórowanych kar umownych dla wykonawców stanowi

zatem bezspornie rażąco naruszenie prawa w zakresie równości stron umowy, co w konsekwencji prowadzi do sprzeczności celu takiej umowy z zasadami współżycia społecznego i skutkować winno bezwzględną nieważnością czynności prawnej na podstawie przepisu art. 3531 k.c. w związku z art. 58 § 1 k.c. Należy mieć również na względzie stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z 29 listopada 2013 roku Sygn. akt I CSK 124/13, dotyczącego przesłanek miarkowania kar umownych jako rażąco wygórowanych. W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, iż „kara umowna nie może być instrumentem służącym wzbogaceniu wierzyciela, a zatem przyznającym mu korzyść majątkową w istotny sposób przekraczającą wysokość poniesionej przez wierzyciela szkody. Celem miarkowania kary umownej jest natomiast ochrona równowagi interesów stron i zapobieżenie nadmiernemu obciążeniu dłużnika oraz niestusznemu wzbogaceniu wierzyciela”.

2. Proszę o potwierdzenie, że Zamawiający dopuszcza - w przypadku wykonawców wspólnie realizujących usługę (konsorcjum) - aby każdy członek konsorcjum mógł wystawić odrębną fakturę za wykonanie swojej części przedmiotu umowy, zgodnie z określonym w umowie konsorcjum podziałem czynności.

3. Wnosimy o zmianę postanowień projektu umowy par. 3 pkt. 22 i wskazanie przez Zamawiającego realnej, minimalnej wartości zamówienia, np. gwarantując 90 % wartości zamówienia. Wykonawca zaznacza, że obecne postanowienia SWZ wprost naruszają dyspozycję wskazanego art. 433 pkt. 4 ustawy Prawo zamówień publicznych. Zamawiający nie określił minimalnego zakresu zamówienia, jednocześnie zastrzegając dla siebie w ww. postanowieniach SWZ możliwość dowolnych ograniczeń wielkościowych, co stanowi przejaw praktyki, która miała miejsce przed 1 stycznia 2021r; a wyeliminowanie której stało się ratio legis art. 433 nowej, obecnie obowiązującej, ustawy Pzp.

Zamawiający dokonał opisu przedmiotu zamówienia w sposób niejednoznaczny i niewyczerpujący, za pomocą określeń nieprecyzyjnych i ogólnych, tj. w sposób nieuwzględniający wszystkich wymagań i okoliczności, mogących mieć wpływ na sporządzenie oferty oraz w sposób, który utrudnia uczciwą konkurencję. Działanie Zamawiającego prowadzi do sytuacji, w której to Zamawiający będzie miał możliwość dowolnego interpretowania i stosowania mechanizmu obniżenia wielkości zamawianej usługi (wpływającego na zmianę wynagrodzenia będącego istotną, w rozumieniu art. 454 ust. 2 ustawy pzp, zmianą postanowień zawartej umowy), co narusza zasadę swobody umów, wyrażoną w art. 3531 kodeksu cywilnego. W konsekwencji powyższego, Zamawiający pozbawia Wykonawców możliwości dokonania rzetelnej oceny ryzyka zmiany wysokości wynagrodzenia na skutek stosowania obniżenia, która to ocena powinna być dokonywana w oparciu o jednoznaczne i jednolicie interpretowane przez wszystkich Wykonawców kryteria. Prowadzi to z kolei do niemożliwości przyjęcia przez wszystkich Wykonawców tych samych założeń przy budowie swoich ofert, a tym samym - obliczenia ich ceny, która stanowi istotne kryterium oceny ofert w niniejszym postępowaniu. Efektem postępowania prowadzonego na podstawie tak skonstruowanych zapisów SWZ, ma być zawarcie umowy z wykonawcą. Umowa ta jest umową wzajemną, jej postanowienia nie mogą być korzystne tylko dla jednej strony lub przyznawać tylko jednej stronie przywilejów. Istnienie kwestionowanego zapisu w SWZ powoduje to, że tylko Zamawiający jest stroną uprzywilejowaną w umowie, gdyż może jednostronnie (bez jakiegokolwiek ochrony interesu Wykonawcy) zmieniać ilość i wartość świadczeń wykonawcy. Wykonawca na etapie składania oferty nie ma żadnej wiedzy, co będzie wpływać na decyzję Zamawiającego o zmianie wielkości zamówienia. Zamawiający winien precyzyjnie podać, w jakich przypadkach i z czym związanych, będzie możliwa zmiana umowy w zakresie przedmiotu zamówienia i jednocześnie (równie precyzyjnie) określić warunki i termin dokonania takiej zmiany.

Przy obecnym brzemieniu zapisów SWZ, wykonawca nie jest w stanie racjonalnie oszacować ryzyka związanego z potencjalnym zmniejszeniem wielkości zamówienia i nie ma szans uwzględnić tego ryzyka w oferowanej cenie.

Wykonawca podnosi również, że zastrzeżenie dowolnego ograniczenia wielkości zamówienia jest również niezgodne z art. 455 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo zamówień. Zamawiający przyznał sobie bowiem w SWZ prawo do każdej, w tym także istotnej zmiany umowy. podkreślamy, że zgodnie z art. 455 ust. 1 pkt 1 pzp – zmiana umowy jest dopuszczalna, o ile została przewidziana w ogłoszeniu o zamówieniu lub specyfikacji istotnych warunków zamówienia w postaci jednoznacznych postanowień umownych, które określają ich zakres, w szczególności możliwość zmiany wysokości wynagrodzenia wykonawcy, i charakter oraz warunki wprowadzenia zmian. Skuteczny i zgodny z prawem opis klauzuli dot. zmiany, w tym ograniczenia zakresu rzeczowego umowy, wymaga więc „jednoznacznych postanowień umownych, które określają ich zakres”. Umowa i SWZ niniejszego postępowania, dopuszcza dowolne ograniczenie zamówienia. Tym samym zastrzeżenie to narusza art. 455 ust. 1 pkt 1 pzp, gdyż nie spełnia wymogu, co do jednoznacznego opisu zakresu zmiany. Dopuszczalna wielkość zmiany jest nieograniczona, co narusza wymogi co do ww. klauzuli, a nadto stanowi przejaw nadużycia prawa podmiotowego (prawa do kształtowania postanowień umownych) przysługujących zamawiającemu.

Wykonawca wskazuje, że brak wskazania minimalnej wartości lub wielkości świadczenia stron, wpływa na decyzję wykonawców o udziale w postępowaniu. Krąg wykonawców zainteresowanych małym - niewielkim wolumenem/ zamówieniem, jest inny, niż dużym.

#### **Odpowiedź na pytanie 10**

Zamawiający nie wyraża zgody na modyfikację umowy.

Ponadto Zamawiający informuje, iż działając w trybie art. 286 ust. 1 ustawy Pzp dokonuje zmiany treści Specyfikacji Warunków Zamówienia.

Zamawiający informuje, iż nowe brzmienie otrzymują następujące punkty SWZ:

#### **IX Termin związania**

1. Wykonawca jest związany ofertą od dnia upływu terminu składania ofert przez okres 30 dni tj. do dnia **01.11.2022 r.**

#### **XI. Sposób oraz termin składania ofert**

3. Ofertę wraz z wymaganymi załącznikami należy złożyć w terminie do: **03.10.2022 r. godz. 10:00**

#### **XII. Termin otwarcia ofert**

1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu **03.10.2022 r.** o godzinie 10.30.

DYREKTOR  
Mazowieckiego Zarządu Nieruchomości  
w Warszawie  
Ryszard Zięciak

