



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, dnia 7 maja 2025 r.

ZDN.GN.26.6.2025.KK.1

## WYJAŚNIENIE treści specyfikacji warunków zamówienia

Dotyczy: Postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na usługę polegającą na utrzymaniu czystości w budynku (wraz z terenem przyległym) zlokalizowanym przy ul. Nowy Zjazd 1 w Warszawie (MZN 07/2025).

Informuję, że do Zamawiającego wpłynął wniosek o wyjaśnienie treści specyfikacji warunków zamówienia (dalej: „SWZ”) w następującym zakresie:

1. „Proszę o wyjaśnienie, czy sprząkanie hoteli w wymaganej ilości, przez wymagany okres czasu, o wymaganej powierzchni oraz o wymaganej minimalnej wartości kontraktu stanowi spełnienie postawionego warunku? Czy powierzchnie sprząkanych pokoi hotelowych i części wspólnych można zaliczyć na poczet wymaganej minimalnej ilości metrażu sprząkanej powierzchni?”.
2. „Czy Zamawiający przewiduje możliwość zmiany treści umowy spowodowanej koniecznością waloryzacji cen w uzasadnionych przypadkach? W szczególności Wykonawca prosi o potwierdzenie czy będzie stanowił podstawę do złożenia wniosku o zmianę wynagrodzenia wystąpienie okoliczności niezależnych od Wykonawcy, w tym wynikających z decyzji organów władzy publicznej, określonych w art. 436 pkt 4 lit. b) oraz art. 439 ust. 1 PZP (zmiana stawki VAT, zmiana minimalnego wynagrodzenia za pracę/ minimalnej stawki godzinowej, zmiana zasad lub stawek ubezpieczenia społecznego/ zdrowotnego, zmiany w zakresie zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, zmiany ceny materiałów lub kosztów związanych z realizacją zamówienia)?”.
3. „Czy Zamawiający dopuszcza podwykonawstwa w obszarze całości przedmiotowego postępowania?”.
4. „W jaki sposób Zamawiający oszacował powierzchnię podlegającą sprząkaniu oraz sporządził harmonogram sprząkania, w szczególności czy określone w niniejszym

*postępowaniu powierzchni sprzątnia i harmonogram sprzątnia wykazują różnice w stosunku do określonych w aktualnie realizowanym zamówieniu (poprzednim postępowaniu w tym samym przedmiocie), względnie- czy zachodzą inne istotne różnice w stosunku do usługi, której wykonawca został wybrany w poprzednim postępowaniu?”.*

5. *„Wykonawca prosi o udzielenie wyjaśnień w zakresie sposobu oszacowania przez Zamawiającego wartości przedmiotu zamówienia, poprzez wskazanie:*
- 1) czy podstawą szacowania była wartość usługi świadczonej przez obecnego Wykonawcę- prosimy o wskazanie,*
  - 2) jaka była wartość (netto i brutto) faktur (z rozbiem na części) za realizację usługi przez obecnego wykonawcę wystawionych w okresie ostatnich 3 miesięcy (z prośbą o rozbie na poszczególne miesiące)?*
  - 3) w odniesieniu do jakiej części usługi (procentowo lub kwotowo) Zamawiający, dokonując określenia wartości zamówienia, przewidział jej opodatkowanie stawką 8%, a do jakiej-23%, a także czy podstawą szacowania w tym zakresie były dane nt. sposobu realizacji obecnie wykonywanej usługi (faktury wystawiane przez obecnego Wykonawcę)- prosimy o wskazanie, w jakiej części (procentowo lub kwotowo) usługi świadczone przez dotychczasowego wykonawcę były opodatkowane stawkami odpowiednio 8 % i 23%?”.*
6. *„Czy obecny Wykonawca (prosimy o podanie jego nazwy) został ukarany karą lub karami za nienależyte wykonanie przedmiotu umowy? Jeśli tak - prosimy o podanie wartości oraz ilości nałożonych kar?”.*
7. *„Czy obecny Wykonawca usługi otrzymuje należne wynagrodzenie w terminie zgodnym z umową? Jeśli Zamawiający regulował faktury z opóźnieniem to Wykonawca prosi o informację ile razy w ciągu trwania obecnej umowy taka sytuacja miała miejsce i jaki był okres opóźnienia?”.*
8. *„Prosimy o podanie ilości osób na stałe przebywających na budynku. Dane te są niezbędne do prawidłowego oszacowania kosztów zużycia środków higienicznych.”.*
9. *„Prosimy również o podanie minimalnych parametrów jakościowych środków higienicznych, tj. papieru toaletowego, ręczników papierowych i mydła.”.*

W związku z powyższym Zamawiający, działając zgodnie z art. 284 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. *Prawo zamówień publicznych* (dalej: „**ustawa Pzp**”) udziela następujących wyjaśnień:

- Ad. 1. Obecna treść postanowień SWZ w odniesieniu do sposobu potwierdzenia posiadania przez Wykonawcę zdolności technicznej lub zawodowej nie pozwala na postępowanie

się doświadczeniem zdobytym podczas świadczenia usługi sprzątania hoteli, gdyż hotel nie został zakwalifikowany jako budynek użyteczności publicznej. Jednakże Zamawiający podjął decyzję o rozszerzeniu katalogu budynków, w których świadczenie usługi będzie upoważniało Wykonawcę do wykazania się doświadczeniem w celu wykazania spełnienia warunku udziału w postępowaniu o budynki zamieszkania zbiorowego, do których zaliczają się m.in. hotele.

- Ad. 2. Podstawy do złożenia wniosku o zmianę wynagrodzenia zostały opisane w Załączniku 3 do SWZ (Projektowane postanowienia umowy).
- Ad. 3. Zamawiający nie dopuszcza podwykonawstwa w obszarze całości przedmiotowego postępowania.
- Ad. 4. Powierzchnie sprzątania zostały oszacowane na podstawie inwentaryzacji budowlanej. Powierzchnie sprzątania nie zmieniły się w porównaniu do poprzedniego postępowania.
- Ad. 5. 1) Wartość szacunkowa zamówienia została określona zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Pzp.
- 2) Wyjaśnienie zostanie udzielone wnioskodawcy w trybie przepisów ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.
- 3) Opodatkowanie stawką 23% Zamawiający przewidział dla 84% wartości usługi. Opodatkowanie stawką 8% Zamawiający przewidział dla 16% wartości usługi. Podstawą szacowania były m.in. dane dotyczące realizacji obecnie wykonywanej usługi. Pozostała część pytania nie stanowi wniosku o wyjaśnienie treści SWZ i odpowiedź na nią zostanie udzielona wnioskodawcy w trybie przepisów ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.
- Ad. 6. Wyjaśnienie zostanie udzielone wnioskodawcy w trybie przepisów ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.
- Ad. 7. Wyjaśnienie zostanie udzielone wnioskodawcy w trybie przepisów ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.
- Ad. 8. W budynku pracuje ok. 300 osób. Zamawiający nie zna dokładnej liczby pracowników. Pracownicy korzystają z pomieszczeń sanitarnych znajdujących się na zajmowanych przez nich piętrach – usługa będąca przedmiotem zamówienia nie obejmuje utrzymania czystości w tych pomieszczeniach. Z pomieszczeń sanitarnych wymienionych w OPZ korzysta ok 5-10 osób.

Ad. 9. Zamawiający podaje minimalne parametry jakościowe środków higienicznych:

- 1) mydło: w płynie, z lanoliną bądź aloesem, o delikatnym zapachu;
- 2) papier toaletowy: kolor biały (białość 100%), 2 warstwy, gramatura 2 x 22 g/m<sup>2</sup>, 100% celulozy, listkowany, gofrowany;
- 3) ręczniki papierowe typu ZZ: kolor biały (białość 100%), 2 warstwy, gramatura 2 x 22 g/m<sup>2</sup>, 100% celulozy, gofrowane.

Zamawiający informuje, iż działając zgodnie z art. 286 ust. 1 ustawy Pzp dokonuje zmiany treści SWZ w następującym zakresie:

1. W SWZ pkt 21.1.2.4.1. otrzymuje nowe brzmienie, tj.:

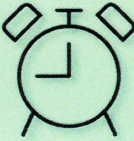
*„21.1.2.4.1. wykonali, a w przypadku świadczeń powtarzających się lub ciągłych również wykonują, w okresie ostatnich 3 (trzech) lat przed upływem terminu składania ofert, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, co najmniej **2 (dwie)** usługi polegające na utrzymaniu czystości **w budynku użyteczności publicznej lub w budynku zamieszkania zbiorowego**, zgodnie z definicją zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w okresie nie krótszym niż **11 (jedenaście)** miesięcy, przy czym średnia arytmetyczna wynagrodzenia miesięcznego należnego Wykonawcy z tytułu realizacji każdej z umów (w odniesieniu do jednego budynku) nie może być mniejsza niż **13 000,00 zł (słownie: trzynaście tysięcy złotych)**.”.*

Ponadto Zamawiający informuje, że działając zgodnie z treścią art. 286 ust. 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. *Prawo zamówień publicznych* informuje, w treści SWZ dokonuje się następujących zmian.

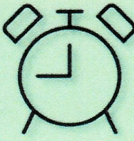
1. Korekcie ulega Załącznik 2 do SWZ, którego nowy wzór stanowi załącznik do niniejszego zawiadomienia.

W związku z faktem, iż zmiana treści SWZ jest istotna dla sporządzenia oferty i wymaga od wykonawców dodatkowego czasu na zapoznanie się ze zmianą treści SWZ i przygotowanie ofert zmianie ulega termin składania ofert.

Nowym terminem **składania ofert** jest:

|                                                                                   |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|  | 14.05.2025 r.<br>godz. 10:00 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|

Nowym terminem **otwarcia ofert** jest:

|                                                                                   |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|  | 14.05.2025 r.<br>godz. 10:30 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|

DYREKTOR  
Mazowieckiego Zarządu Nieruchomości  
w Warszawie  
Ryszard Zieliński