



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 3 marca 2026 r.

ZDN.GN.26.3.2026.KK.1

WYJAŚNIENIE

treści specyfikacji warunków zamówienia

Dotyczy: Postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na usługę polegającą na bezpośredniej ochronie fizycznej osób i mienia w obiektach położonych w Grzmiącej, Radomiu i Warszawie

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

1. *Czy Zamawiający wymaga, aby przez cały okres realizacji usługi Wykonawca zatrudniał na podstawie umowy o pracę osoby wykonujące wszystkie czynności wskazane w opisie przedmiotu zamówienia, w wymiarze nie mniejszym niż ilość czasu przeznaczanego na faktyczne wykonywanie usługi (każda roboczogodzina świadczenia usługi musi być świadczona w ramach umowy o pracę?;*
2. *Czy zapewnianie Państwo bezpieczne i higieniczne warunki pracy?;*
3. *Czy dopuszczają Państwo waloryzację wynagrodzenia w przypadku m. in. zmiany stawki podatku od towaru i usług oraz podatku akcyzowego; zmiany wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę albo wysokości minimalnej stawki godzinowej, ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, zmiany zasad podlegania ubezpieczeniom społecznym lub ubezpieczeniu zdrowotnemu lub wysokości stawki składki na ubezpieczenie społeczne lub zdrowotne, zmiany zasad gromadzenia i wysokości wpłat do pracowniczych planów kapitałowych, o których mowa w ustawie z dnia 4 października 2018 r. o pracowniczych planach kapitałowych. Jeżeli tak jakie dokumenty ma przedstawić wykonawca starając się o waloryzację stawki ?;*
4. *Czy istnieje możliwość rozwiązania umowy za wypowiedzeniem przez wykonawcę jak zamawiający nie wyrazi zgody na waloryzację stawki?;*

5. *Czy Zamawiający dopuszcza podnajęcie realizacji usługi przez podwykonawców?;*
6. *Czy Zamawiający dopuszcza możliwość negocjacji zapisów proponowanej umowy?;*
7. *Czy pracownicy GI zatrudnieni muszą być na umowę o pracę?;*
8. *Czy Zamawiający dopuszcza do realizacji zadań umowy osoby z grupą inwalidzką (orzeczenie o niepełnosprawności), które posiadają doświadczenie w ochronie budynków użyteczności publicznej oraz badania lekarskie od lekarza medycyny pracy dopuszczające do wykonywania zawodu PRACOWNIK OCHRONY?;*
9. *Czy Zamawiający dopuszcza waloryzację stawki w oparciu o artykuł 439 PZP?;*
10. *Czy zamawiający dopuszcza możliwość podnajęcia grupy interwencyjnej od innego podmiotu?;*
11. *Czy zamawiający wymaga posiadania grupy interwencyjnej uzbrojonej w broń palną – czy grupa może być nieuzbrojona?;*
12. *Czy Zamawiający wymaga, aby Wykonawca posiadał status zakładu pracy chronionej z możliwością udzielenia odpisu na PFRON w wysokości 50% wartości netto faktury na podstawie ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej osób niepełnosprawnych? Czy Zamawiający planuje skorzystanie z takiego odpisu?;*
13. *Czy w celu potwierdzenia posiadania przez pracowników ochrony wpisu na listę kwalifikowanych pracowników ochrony wykonawca żądał będzie kopii decyzji właściwego Komendanta Wojewódzkiego Policji o dokonaniu wpisu na listę kwalifikowanych pracowników ochrony?;*
14. *Czy wszystkie godziny realizowane przez pracowników ochrony mają być wykonane w oparciu o umowę o pracę?;*
15. *Czy zamawiający wyraża zgodę na krótsze odstępy czasu pomiędzy służbami zgodne z obowiązującym kodeksem pracy w przypadku absencji i/lub innych okoliczności wymagających oddelegowania innego pracownika z listy pracowników przewidzianych do realizacji umowy?;*
16. *Czy zamawiający wymaga, aby osoby skierowane do realizacji zadania posiadały wpis na listę kwalifikowanych pracowników ochrony?;*
17. *Czy w przypadku nieobecności pracownika w związku z przebywaniem na zwolnieniu chorobowym lub urlopie np. na żądanie Zamawiający dopuszcza zatrudnienie w zastępstwie osób na umowy cywilnoprawne w przypadkach nagłych, losowych na okres krótkotrwały?;*

18. Czy obowiązkiem wykonawcy jest podłączenie systemów alarmowych sygnalizacji włamania i napadu (SSWiN) do stacji monitorowania alarmów wykonawcy we wszystkich miejscach/ częściach A,B,C,D,E,F zamówienia ?
19. Czy obowiązkiem wykonawcy jest podłączenie systemów alarmowych ppoż. we wszystkich miejscach -częściach A,B,C,D,E,F do stacji monitorowania alarmów wykonawcy? Jeśli tak czy sygnał alarmowy ppoż. przekazywany ma być do jednostki Państwowej Straży Pożarnej?
20. Ile pilotów antynapadowych wymaga Zamawiający w każdej lokalizacji w częściach A,B,C,D,E,F ?
21. Czy wszyscy pracownicy mają być kwalifikowanymi pracownikami ochrony?
22. Prosimy o potwierdzenie, że Zamawiający zezwala na zatrudnienie osób niepełnosprawnych w stopniu lekkim lub umiarkowanym ale w zamian w kryterium będzie mniej przyznanych punktów?
23. Wymagana jest grupa interwencyjna na wezwanie, z ilu osób ma się składać, czy z bronią palną? Jest to czynnik cenotwórczy.
24. Prosimy o rozważenie, czy pracownicy Grupy Interwencyjnej nie muszą być zatrudnieni na podstawie umowy o pracę bowiem taki zapis byłby sprzeczny z ratio legis wprowadzenia przedmiotowego uprawnienia zamawiającego który zezwala na wprowadzeniu wymogu zatrudnienia na wskazanej podstawie jeśli cyt: „wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz. U. z 2014 r. poz. 1502, z po z n . zm.)”. Przywołana przesłanka ustawowa nie dotyczy czynności wykonywanych przez grupy interwencyjne ponieważ nie są one wykonywane pod kierownictwem pracodawcy oraz w z góry wyznaczonym czasie, zatem usług świadczonych przez osoby tworzące grupę interwencyjną nie można utożsamiać ze stosunkiem pracowniczym.
25. Proszę o potwierdzenie, że Wykonawca składa ofertę w oparciu o koszty minimalnego wynagrodzenia od 01.01.2026 roku, następnie jest dopuszczona waloryzacja zgodnie z PZP od momentu wejścia w życie przepisów o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Potwierdza to uczciwą konkurencję.
26. Czy jeśli są potrzebne systemy kontroli obchodu, które ma zapewnić Wykonawca, ile punktów odbić w której lokalizacji?
27. W jakie środki przymusu ma być wyposażony kwalifikowany pracownik ochrony w części A,B,C,D,E,F?
28. Prosimy o doprecyzowanie część D , czy w poniedziałek jedna osoba całą dobę plus druga osoba od g. 7.00 do 16.00 ma ochraniać obiekt? Sobota jest liczona wg Zamawiającego jako dzień wolny od pracy?



29. Czy w części C należy pełnić ochronę w sobotę przez jedną osobę, w dni wolne i święta również w godzinach 8.00-16.00 ?
30. Czy załącznik Opis przedmiotu zamówienia dotyczy ul. Ciołka 10A nie powinien mieć w nazwie zał. 1 C do SWZ jak inne załączniki z opisem?
31. W celu ułatwienia liczenia wartości oferty w każdej części, czy Zamawiający może podać dokładną ilość roboczogodzin w każdej lokalizacji? Ma to wpływ na uczciwą konkurencję i eliminuje rozbieżności cenowe w ofertach Opis przedmiotu zamówienia publicznego to część dokumentacji przetargowej, w której Zamawiający precyzuje, co dokładnie chce zamówić. W tym celu musi użyć jednoznacznych, zrozumiałych, wyczerpujących określeń. Opis umożliwia zamawiającemu oszacowanie wartości zamówienia a wykonawcom właściwą wycenę i przygotowanie ofert.

Opis przedmiotu zamówienia uregulowano w art. 99–art. 102 ustawy z 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych.

Zamawiający przygotowując postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego, najpierw opisuje zamówienie. Musi to zrobić:

- w sposób jednoznaczny i wyczerpujący – tak by nie była możliwa różna interpretacja wskazanych postanowień,
- za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń, by nie było wątpliwości, jakie są oczekiwania zamawiającego i aby opis mógł być podstawą sporządzenia właściwej oferty,
- uwzględniając wszystkie wymagania i okoliczności mogące mieć wpływ na sporządzenie oferty – zamawiający opisując przedmiot zamówienia, nie może pominąć żadnych kwestii, które będą mieć znaczenie w kwestii kształtu oferty.

Zamawiający ma obowiązek wskazać w opisie przedmiotu zamówienia wymagane cechy dostaw, usług lub robót budowlanych. Cechy te mogą odnosić się w szczególności do określonego procesu, metody produkcji, realizacji wymaganych dostaw, usług lub robót budowlanych, lub do konkretnego procesu innego etapu ich cyklu życia, nawet jeżeli te czynniki nie są ich istotnym elementem, pod warunkiem że są one związane z przedmiotem zamówienia oraz proporcjonalne do jego wartości i celów (art. 99 ust. 2 ustawy Pzp). Zamawiający nie może opisywać zamówienia w sposób, który mógłby utrudniać uczciwą konkurencję. Nie może zatem w sposób nieuzasadniony swoimi obiektywnymi potrzebami faworyzować określonych wykonawców bądź jednego wykonawcy.

32. Czy w każdej lokalizacji pomieszczenia socjalne będą udostępnione Wykonawcy bez ponoszenia kosztów?

33. Czy w przypadku składania oferty na kilka lub wszystkie części zamówienia warunek wymagany w SWZ co do wysokości wartości wykonanych usług należy zsumować czy Zamawiający określi jedną łączną kwotę brutto na całość oferowanych wszystkich części w kwestii wysokości wartości wykonanych usług w czasie nie krótszym niż 12 miesięcy?
34. Czy Zamawiający może zmienić zapis z projektu umowy na: przed rozpoczęciem umowy Wykonawca przedstawi Wpis na listę kwalifikowanych pracowników ochrony zgodnie z Rodo
- zamiast:
- Osoby, o których mowa w ust. 6, na życzenie Zamawiającego lub osoby przez niego upoważnionej zobowiązane są do każdorazowego okazania zaświadczenia o wpisie na listę kwalifikowanych pracowników ochrony fizycznej (jeżeli dotyczy).*
- Pracownicy nie noszą przy sobie dokumentu dotyczącego wpisu na listę kwalifikowanych pracowników ochrony, posiadają przy sobie legitymację pracownika ochrony wystawioną przez Wykonawcę.*
35. Czy dopuszczony jest udział podwykonawcy w zakresie podjazdu patrolu interwencyjnego?

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:

1. Tak. Każda roboczogodzina świadczenia usługi musi być świadczona w ramach umowy o pracę.
2. Zapewnienie należytych warunków pracy leży w gestii pracodawcy, którym jest wykonawca świadczący usługę w ramach umowy.
3. Informacje dotyczące możliwości zmiany wynagrodzenia znajdują się w treści SWZ (Załącznik 3 do SWZ).
4. Nie.
5. Wykonawca ma prawo zlecić realizację części zamówienia podwykonawcom na zasadach określonych w przepisach Pzp.
6. Nie.

K

7. Określenie wymagań dotyczących zatrudnienia przez wykonawcę lub podwykonawcę osób na podstawie stosunku pracy dotyczy wskazanych przez Zamawiającego czynności w zakresie realizacji zamówienia, jeżeli wykonanie tych czynności polega na wykonywaniu pracy w sposób określony w art. 22 § 1 ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy. Jeżeli wykonywanie czynności realizowanych przez grupę interwencyjną nie polega na wykonywaniu pracy w sposób określony we wskazanym powyżej przepisie, Zamawiający nie wymaga, aby osoby wchodzące w skład patrolu interwencyjnego były zatrudnione na podstawie umowy o pracę przez Wykonawcę.
8. Tak.
9. Informacje dotyczące możliwości zmiany wynagrodzenia znajdują się w treści SWZ (Załącznik 3 do SWZ).
10. Wykonawca ma prawo zlecić realizację części zamówienia podwykonawcom na zasadach określonych w przepisach Pzp.
11. Zamawiający nie stawia szczególnych wymagań dotyczących wyposażenia grupy interwencyjnej.
12. Nie.
13. W celu potwierdzenia posiadania przez pracowników ochrony wpisu na listę kwalifikowanych pracowników ochrony Zamawiający może żądać kopii decyzji właściwego Komendanta Wojewódzkiego Policji o dokonaniu wpisu na listę kwalifikowanych pracowników ochrony.
14. Tak.
15. Zamawiający nie wyraża zgody.
16. Tak
17. Zamawiający nie wyraża zgody na zatrudnianie osób na umowy cywilnoprawne.
18. Części A, B, C, D i E – nie dotyczy. Część F – Tak.
19. Nie. Zamawiający nie wymaga podłączenia systemów alarmowych ppoż. do stacji monitorowania alarmów wykonawcy.
20. Zamawiający wymaga, aby w każdej z lokalizacji objętej usługą świadczenia ochrony osób i mienia zapewniony był przyjazd tzw. Patrolu Interwencyjnego. Wykonawca zobowiązany jest zapewnić, aby każda z osób pełniących służbę (na zmianie) miała możliwość wezwania Patrolu Interwencyjnego.
21. Tak.

22. Zamawiający zezwala na zatrudnienie osób niepełnosprawnych. Jednocześnie Zamawiający przyznaje, że w kryterium „Kwalifikacje” Zamawiający przyzna punktację wg następujących zasad:

„Wykonawca otrzyma 40 procent, jeżeli oświadczy, że każda z osób skierowanych do bezpośredniej realizacji czynności ochrony łącznie spełni poniższe warunki, tj.:

1) będzie kwalifikowanym pracownikiem ochrony fizycznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 22 sierpnia 1997 r. o ochronie osób i mienia

oraz

2) nie będzie posiadała orzeczenia o niepełnosprawności”.

23. Grupa interwencyjna wymagana jest na wezwanie. Zamawiający nie stawia szczególnych wymagań dotyczących liczebności ani wyposażenia grupy interwencyjnej. Grupa interwencyjna powinna skutecznie reagować w sytuacjach awaryjnych zgodnie z wymaganiami określonymi w OPZ i pozostałych dokumentach zamówienia.
24. Patrz: odpowiedź na pytanie 7.
25. Zmiana wynagrodzenia możliwa jest w przypadkach i na zasadach opisanych w Załącznikach nr 3A, 3B, 3C, 3D, 3E i 3F do SWZ (Projektowane postanowienia umowy).
26. Część A – 9 punktów odbić. Pozostałe części – nie dotyczy.
27. Konieczne elementy wyposażenia pracowników ochrony zostały opisane w Załącznikach 1A, 1B, 1C, 1D, 1E i 1F.
28. W części D postępowania usługa ma być świadczona całodobowo przez jedną osobę (we wszystkie dni roku) i dodatkowo przez drugą osobę od poniedziałku do piątku w godz. 7.00 – 16.00.
29. Tak.
30. Powinien. Jest to oczywista omyłka pisarska. Zamawiający publikuje Załącznik 1C do SWZ z prawidłowym nagłówkiem.
31. Zamawiający opisał przedmiot zamówienia w sposób jednoznaczny i zrozumiały, podając wszelkie informacje niezbędne do wyliczenia ilości roboczogodzin dla każdej z nieruchomości.
32. Tak.



33. W przypadku składania podmiotowych środków dowodowych na kilka lub wszystkie części postępowania, należy wskazać wartość wykonanych usług zgodnie z zapisami SWZ dla każdej części osobno.
34. Zamawiający nie wyraża zgody na zmiany w projekcie umowy.
35. Patrz: odpowiedź na pytanie 10.

D Y R E K T O R
Mazowieckiego Zarządu Nieruchomości
w Warszawie

Piotr Kobierski

[Signature]