

Gdynia, 05.03.2026 r.

DO.2800.3.2026.671.

Wszyscy Wykonawcy

Dotyczy: zamówienie w trybie podstawowym na usługę obsługi technicznej wentylacji, klimatyzacji, ogrzewania i automatyki w obiektach PPNT Gdynia

I. Pomorski Park Naukowo-Technologiczny Gdynia działając jako Zamawiający w oparciu o art. 284 ust. 2 i 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (*Dz.U. z 2024 r., poz. 1320*) przekazuje treść zapytań do Specyfikacji Warunków Zamówienia (zwanej dalej „SWZ”) wraz z wyjaśnieniami:

Pytanie nr 1:

Czy Zamawiający udzieli informacji o faktycznej ilości czynników chłodniczych (glikolu i freonu) uzupełnionych w instalacjach w latach 2023–2025?

Odpowiedź nr 1:

Zamawiający informuje, że pytanie nie stanowi wniosku o wyjaśnienie treści SWZ.

Pytanie nr 2:

Czy Zamawiający dokona zmiany pkt IV.2 ppkt 4 oraz przypisu nr 2 poprzez wykreślenie obowiązku pokrywania kosztów ubytków czynników do wysokości 5% w ramach ryczałtu i przyjmie zasadę kosztorysowego rozliczania tych materiałów?

Argumentacja: Instalacje obejmują ok. 90 ton glikolu i 2 tony czynnika R410a. Przyjęcie sztywnego limitu 5% ubytku (ok. 4,5 tony glikolu i 100 kg czynnika) w instalacjach pogwarancyjnych przenosi na Wykonawcę nieprzewidywalne ryzyko finansowe rzędu 40 000 zł netto. Obciążanie wykonawcy kosztami eksploatacyjnymi własności Zamawiającego narusza art. 433 pkt 4 PZP.

Odpowiedź nr 2:

Zamawiający nie zgadza się na zmianę. Zamawiający informuje, że art. 433 pkt uPzp dotyczy ograniczenia zakresu zamówienia przez zamawiającego bez wskazania minimalnej wartości lub wielkości świadczenia stron i nie ma w tym przypadku zastosowania. Zamawiający wskazał szacunkowe wartości oraz zastrzegł, że w przypadku ich przekroczenia np. wskutek awarii, czyli sytuacji, której nie można było przewidzieć, nastąpi wybór wykonawcy przez Zamawiającego w odrębnej procedurze i rozliczenie kosztorysowe.

Pytanie nr 3:

Czy Zamawiający obniży próg wartości materiałów dostarczanych w ramach ryczałtu z 300 zł netto do 50 zł netto za sztukę?

Argumentacja: Przy skali 1800 urządzeń i braku ich pełnej sprawności w dacie przejęcia, próg 300 zł zmusza Wykonawcę do darmowej wymiany setek części (czujniki, siłowniki, cylindry nawilżaczy), co uniemożliwia rzetelną wycenę ofertową (art. 99 ust. 1 PZP).

Odpowiedź nr 3:

Zamawiający informuje, że pytanie nie stanowi wniosku o wyjaśnienie treści SWZ i nie zgadza się na zmianę.

Pytanie nr 4:

Czy Zamawiający doprecyzuje pkt VII.4, wskazując, że termin naprawy (72h/48h) ulega zawieszeniu na czas oczekiwania na części zamienne, których dostępność rynkowa jest niezależna od Wykonawcy?

Argumentacja: Brak takiego zapisu narusza równowagę stron (art. 433 PZP), nakładając kary za okoliczności zewnętrzne.

Odpowiedź nr 4:

Zamawiający informuje, że nie przewiduje kar umownych za okoliczności zewnętrzne, niezależne od Wykonawcy, co Wykonawca będzie w stanie udowodnić Zamawiającemu. Zgodnie z par. 8 ust. 2 pkt 5, Zamawiający przewiduje kary umowne za zwłokę, nie zaś za opóźnienie. Co więcej, w literze d) tego punktu, Zamawiający przewidział, że „za zgodą Zamawiającego termin może zostać przesunięty”.

Pytanie nr 5:

„Wykonawca wskazuje na rażące i niedopuszczalne niespójności w dokumentacji przetargowej w zakresie ilości urządzeń kluczowych dla wyceny oferty (klimakonwektory, klapy ppoż., centrale). Analiza poszczególnych załączników (6.1, 6.2, 6.4a, 6.4b, 6.5) prowadzi do wzajemnie wykluczających się wyników ilościowych. Przykładowo: wykaz klimakonwektorów w Załączniku 6.5 jest niespójny z zestawieniem w Załączniku 6.2, a skrócony opis w Załączniku 6.1 nie koresponduje z wykazami klap w budynkach III i IV. W związku z powyższym, czy Zamawiający – realizując ustawowy obowiązek opisu przedmiotu zamówienia w sposób jednoznaczny i wyczerpujący (art. 99 ust. 1 PZP) - przedstawi jeden, zbiorczy i wiążący arkusz inwentaryzacyjny (tabelę) wszystkich urządzeń objętych ryczałtem?

Wykonawca żąda, aby tabela zawierała ostateczną liczbę sztuk dla każdej kategorii urządzeń, co jest niezbędne do uniknięcia sytuacji, w której Wykonawcy wyceniają różne zakresy prac, co czyniłoby oferty nieporównywalnymi.”

Uzasadnienie: Obecny stan dokumentacji, w której informacje o tysiącach urządzeń są rozproszone w wielu nieczytelnych plikach o sprzecznej treści, narusza **art. 16 PZP** (zasada przejrzystości i uczciwej konkurencji). Wykonawca nie może ponosić ryzyka błędu inwentaryzacyjnego Zamawiającego na etapie ofertowania. Brak jednoznacznej tabeli urządzeń stanowi rażącą wadę postępowania, uniemożliwiającą obliczenie ceny ryczałtowej zgodnie z wymogami należytej staranności.

Odpowiedź nr 5:

Zamawiający informuje, że w dokumentach nie ma rozbieżności.

- Załącznik nr 6.5 dotyczy wykazu klimakonwektorów (firmy YORK by JOHNSON CONTROLS i EMCO) wraz z lokalizacją w pomieszczeniach budynku nr IV, natomiast załącznik nr 6.2 to zestawienie instalacji i urządzeń zamontowanych w budynkach nr I i II. Załączniki dotyczą różnych budynków, co wynika z pozostałej dokumentacji.

- Jak stanowią pierwsze dwa zdania w załączniku nr 6.1: „Poniższy opis ma jedynie charakter informacyjny, pełne informacje odnośnie wszystkich instalacji i urządzeń objętych przedmiotem zamówienia znajdują się w dokumentacji powykonawczej i innych dokumentach stanowiących załączniki do SWZ. Pominięcie urządzeń, czy instalacji w niniejszym opisie w stosunku do dokumentacji powykonawczej nie zwalnia Wykonawcy od zapewnienia ich kompleksowej obsługi technicznej.” Zaś załączniki nr 6.4a i 6.4b to precyzyjne określenie ilościowe klap i zaworów pożarowych, nie można więc uznać, że niewskazanie ich literalnie w załączniku nr 6.1 stanowi jakkolwiek błąd Zamawiającego.

Zamawiający nie popełnił błędów inwentaryzacyjnych, nie ma obowiązku robić jednego zestawienia wszystkich urządzeń i części dla czterech różnych budynków, w których instalacje różnią się od siebie.

Zamawiający zakłada profesjonalizm Wykonawców startujących w postępowaniu i umiejętność czytania rysunków technicznych (dokumentacji powykonawczej) oraz pozostałych dokumentów stanowiących SWZ.

Pytanie nr 6:

Wykonawca wnosi o wykreślenie zapisu pkt IV.5 ppkt 2a o ciężarze dowodu spoczywającym na Wykonawcy.

Wniosek alternatywny: Jeśli zapis zostanie, Wykonawca informuje, że pierwszy miesiąc będzie „Przełędem Zerowym”. Urządzenia niesprawne w dacie przejęcia zostaną wyłączone z ryczałtu do czasu naprawy na koszt Zamawiającego. Brak akceptacji tego mechanizmu narusza zasadę uczciwej konkurencji (art. 16 PZP).

Odpowiedź nr 6:

Zamawiający informuje, że pytanie nie stanowi wniosku o wyjaśnienie treści SWZ i nie zgadza się na zmianę.

Pytanie nr 7:

Czy Zamawiający wykreśli zapis, że opis instalacji ma jedynie „charakter informacyjny”?

Argumentacja: Przedmiot zamówienia musi być opisany wyczerpująco (art. 99 PZP). Wykonawca nie może wyceniać ryzyka na podstawie dokumentacji powykonawczej.

Odpowiedź nr 7:

Zamawiający informuje, że załącznik nr 6 posiada załączniki, które łącznie stanowią wyczerpujący opis przedmiotu zamówienia. Zgodnie z par. 2 ust. 2 Projektowanych postanowień umowy (załącznik nr 5 do SWZ): „Przedmiot umowy należy zrealizować zgodnie z warunkami określonymi w dokumentacji postępowania w szczególności Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ) i załącznikach oraz zgodnie z treścią oferty Wykonawcy. Wymienione dokumenty stanowią integralną część umowy przez samo ich przywołanie. Wykonawca jest zobowiązany do wykonania wszystkich zobowiązań wskazanych w dokumentach.” Dokumentacja powykonawcza instalacji stanowi element opisu przedmiotu zamówienia, co jest dopuszczalne szczególnie w przypadku prac remontowych, modernizacyjnych lub obsługi technicznej tejże instalacji. Określa ona faktyczny stan techniczny, zmiany i szczegółowe rozwiązania zrealizowane w trakcie budowy.

Pytanie nr 8:

Czy Zamawiający wykreśli sformułowanie, że „wymienione czynności nie wyczerpują listy wszystkich prac”?

Argumentacja: Taki zapis tworzy „otwarty katalog” obowiązków, co uniemożliwia skalkulowanie ceny ryczałtowej i narusza art. 433 pkt 4 PZP i art. 99 ust. 1 PZP, gdyż przedmiot zamówienia powinien być opisany w sposób jednoznaczny i wyczerpujący.

Odpowiedź nr 8:

Zamawiający informuje, że pytanie nie stanowi wniosku o wyjaśnienie treści SWZ i nie zgadza się na zmianę.

Pytanie nr 9:

Czy Zamawiający udostępni kopie protokołów z ostatniego przeglądu rocznego oraz F-gazowego dla wszystkich urządzeń?

Argumentacja: Bez wiedzy o aktualnych usterkach, Wykonawca nie jest w stanie rzetelnie wycenić kosztu serwisu w ryczałtowej umowie rocznej.

Odpowiedź nr 9:

Zamawiający informuje, że pytanie nie stanowi wniosku o wyjaśnienie treści SWZ.

Pytanie nr 10:

Zgodnie z zapisami poprzedniej umowy (DO.2800.1.2025), dotychczasowy Wykonawca (firma Klimat) był zobowiązany do prowadzenia i aktualizacji **Kart Urządzeń** (§ 3 ust. 1 pkt 6 umowy). Czy Zamawiający udostępni to zestawienie wszystkim oferentom? Brak załączenia inwentaryzacji w SWZ faworyzuje obecnego wykonawcę i narusza art. 16 PZP.

Odpowiedź nr 10:

Zamawiający potwierdza, że karty urządzeń są aktualne i wpisy do nich są wprowadzane na bieżąco zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. o substancjach zubożających warstwę ozonową oraz o niektórych fluorowanych gazach cieplarnianych. Dostępny do CRO Zamawiającego zostaną przekazane Wykonawcy po podpisaniu umowy.

Pytanie nr 11:

Na podstawie analizy plików 6.0–6.5 oraz wizji lokalnej, Wykonawca ustalił następujący zakres ilościowy urządzeń do konserwacji:

- Klimakonwektory: 892 szt.
- Klapy przeciwpożarowe: 872 szt.
- Klimatyzacja (Split/VRF): 139 szt.
- Wentylatory dachowe: 85 szt.
- Centrale i nagrzewnice: 60 szt.
- Konwektory podłogowe: 33 szt.
- Kurtyny: 22 szt.
- Nawilżacze: 19 szt.
- Szafy precyzyjne: 18 szt.
- Wentylacja oddymiająca: 16 szt.
- Zawory ppoż.: 12 szt.
- Agregaty wody lodowej: 10 szt.
- Aparaty nawiewne: 10 szt.

Czy Zamawiający potwierdza te ilości? W przypadku rozbieżności, prosimy o wskazanie dokładnej i wiążącej liczby dla każdej kategorii.

Odpowiedź nr 11:

Zamawiający nie dysponuje jednym zestawieniem dla wszystkich budynków łącznie. Wiążące są zestawienia zawarte w dokumentacji powykonawczej, która stanowi załączniki do SWZ.

Pytanie nr 12:

Podczas wizji lokalnej stwierdzono obecność **ok. 80 szt. pomp obiegowych (Grundfos)** oraz automatyki, których brak w wykazie 6.2. Czy Zamawiający potwierdza, że urządzenia te są wyłączone z ryczaftu i ich serwis będzie rozliczany dodatkowo?

Odpowiedź nr 12:

Załącznik 6.2 do SWZ to zestawienie instalacji i urządzeń zamontowanych wyłącznie w budynkach nr I i II, na co jasno wskazuje tytuł załącznika. Kolejne zestawienia znajdują się w pozostałej dokumentacji m.in. w schematach technologicznych. Zamawiający nie dopuszcza wyłączenia jakichkolwiek urządzeń stanowiących elementy składowe instalacji objętych zamówieniem, opisanych w dokumentacji powykonawczej i innych dokumentach stanowiących załączniki do SWZ.

Pytanie nr 13:

Czy Zamawiający potwierdza harmonogram: szafy precyzyjne i wybrane centrale – **4 razy w roku**; pozostałe – **2 razy w roku**?

Odpowiedź nr 13:

Minimalną częstotliwość przeglądów, wymiany materiałów i kontrolę szczelności Zamawiający określił w pkt IV OPZ (załącznik nr 6 do SWZ). Zamawiający nie rozumie, o które z czynności pyta Wykonawca.

Pytanie nr 14:

Czy w ryczałcie należy ująć dostawę **wszystkich filtrów (w tym HEPA/EPA)** oraz uzupełnianie glikolu i czynników (tzw. ubytki naturalne)? Wykonawca podnosi, że dane o faktycznym zużyciu z lat 2023–2025 są w posiadaniu Zamawiającego (rozliczenia z firmą Klimat) i powinny zostać udostępnione dla zachowania uczciwej konkurencji.

Odpowiedź nr 14:

Tak, należy je ująć. Jako materiały eksploatacyjne w stosunku do wszystkich dokumentów zamówienia Zamawiający rozumie filtry, detergenty, oleje, smary w tym smar PFE-2 MC 9802 lub GPL 226 do łożysk wentylatorów oddymiających, powietrze sprężone, śruby, podkładki i inne drobne materiały pomocnicze, przewody elektryczne, uszczelki, zaciski, drobne elementy sygnalizacyjne, żarówki, diody, bezpieczniki, czujniki zaniku fazy, taśmy izolacyjne, izolacje (otulina, pianka, armafleks itp.) – o wartości jednej sztuki do 300 zł netto. Szacunkowa ilość glikolu i freonu potrzebna do realizacji umowy: Zakłada się ubytek w okolicy 5% jako naturalne ubytki, przy założeniu ilości w instalacjach: 90 ton roztworu glikolu w budynkach III i IV – glikol etylenowy 30 oraz 1,2 tony w budynku II – glikol Ergolid eko 35, a także 10 kg freonu – czynnika R32 i 2 tony czynnika R410a. Zamawiający zastrzega, że rzeczywista ilość może nieznacznie różnić się od szacowanej, z zastrzeżeniem, że w przypadku przekroczenia zadeklarowanego ubytku, zakup czynników chłodu będzie odbywał się zgodnie z procedurą opisaną w pkt V opz.

Pytanie nr 15:

Czym kierował się Zamawiający, dokonując w obecnym postępowaniu **drastycznego podniesienia stawek kar umownych** (np. wzrost kary za godzinę zwłoki w usunięciu awarii ze 100 zł na 250 zł w § 12) oraz wprowadzając dodatkowe obostrzenia, skoro poprzednie postępowanie (DO.2800.1.2025) zostało unieważnione właśnie z powodu ofert przewyższających budżet? *Uzasadnienie:* Logika rynkowa wskazuje, że przy zbyt niskim budżecie Zamawiający powinien dążyć do optymalizacji ryzyk, a nie ich kumulacji. Wprowadzenie "pułapek" w postaci wyższych kar przy jednoczesnym braku precyzyjnej inwentaryzacji (ponad 2200 urzędzeń) jest działaniem na szkodę interesu publicznego, gdyż wymusza na rzetelnych Wykonawcach doliczenie ogromnego "ryzyka kontraktowego" do ceny oferty.

Odpowiedź nr 15:

Zamawiający informuje, że pytanie nie stanowi wniosku o wyjaśnienie treści SWZ.

Pytanie nr 16:

Czy Zamawiający wprowadzi **górną limit łącznej wysokości kar umownych**, zgodnie z art. 436 pkt 3 PZP? Brak limitu w obecnym projekcie umowy jest wadą prawną SWZ.

Odpowiedź nr 16:

Zamawiający określił w § 8 ust. 5 łączną maksymalną wysokość kar umownych.

Pytanie nr 17:

Czy Zamawiający dopuści brak naliczania kar za zwłokę, jeśli wynika ona z przyczyn niezależnych od Wykonawcy (np. brak części u producenta)?

Odpowiedź nr 17:

Zamawiający informuje, że nie przewiduje kar umownych za okoliczności zewnętrzne, niezależne od Wykonawcy, co Wykonawca będzie w stanie udowodnić Zamawiającemu. Zgodnie z par. 8 ust. 2 pkt 5,

Zamawiający przewiduje kary umowne za zwłokę, nie zaś za opóźnienie. Zamawiający rozumie pojęcie zwłoki zgodnie z art. 476 KC.

Pytanie nr 18:

Czy Zamawiający wykreśli zapisy o "informacyjnym charakterze" opisu oraz o tym, że "wymienione czynności nie wyczerpują listy wszystkich prac" (Zał. 6.1 i Pkt VIII OPZ)? Zapisy te naruszają art. 99 PZP, tworząc otwarty katalog obowiązków przy stałym wynagrodzeniu ryczałtowym.

Odpowiedź nr 18:

Zamawiający nie dopuszcza zmiany. Pozostałe czynności, które Wykonawca musi wykonywać w ramach przedmiotu zamówienia, opisane są w wytycznych producentów zawartych w DTR, w instrukcjach użytkownika, Instrukcji serwisu oraz eksploatacji i konserwacji obiektu, warunkach gwarancji, zawartych w dokumentacji powykonawczej. Dokumentacja powykonawcza, w zakresie dotyczącym przedmiotowych instalacji i urządzeń, stanowi załącznik do opisu przedmiotu zamówienia.

Pytanie nr 19:

Mając na uwadze fakt, iż poprzednie postępowanie (nr DO.2800.1.2025) Zostało unieważnione ze względu na złożenie ofert znacznie przewyższających budżet Zamawiającego, a obecny Opis Przedmiotu Zamówienia generuje dodatkowe, masowe zapytania o doprecyzowanie rażących braków w inwentaryzacji. Wykonawca prosi o informację: **Czy Zamawiający, bazując na doświadczeniach z anulowanego zamówienia, dokonał urealnienia (zwiększenia) kwoty przeznaczonej na sfinansowanie zamówienia czy pozostał przy obecnym budżecie?**

Odpowiedź nr 19:

Zamawiający informuje, że pytanie nie stanowi wniosku o wyjaśnienie treści SWZ.

Powyższe wyjaśnienia nie powodują zmiany Ogłoszenia.

Niniejszy dokument staje się integralną częścią SWZ w przedmiotowym postępowaniu.

Udzielone odpowiedzi muszą być ujęte przez Wykonawcę w składanej ofercie.

Z poważaniem