

Gdynia, 11.03.2026 r.

DO.2800.3.2026.719.

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 zwanej dalej uPzp) przekazuje treść zapytań do Specyfikacji Warunków Zamówienia (zwanej dalej „SWZ”) wraz z wyjaśnieniami:

Pytanie nr 20:

Optymalizacja procesu analizy dokumentacji powykonawczej (OCR): Z uwagi na fakt, iż udostępniona dokumentacja powykonawcza składa się z setek rozproszonych plików graficznych, co znacząco utrudnia sprawną weryfikację tysięcy stron danych w krótkim terminie, zwracamy się z uprzejmą prośbą o udostępnienie jej w formie **zespoleonego pliku PDF z aktywną warstwą tekstową (OCR)**. Pozwoli to na błyskawiczne wyszukiwanie kluczowych fraz (np. nazw urzędzeń, typów, lokalizacji), co zminimalizuje ryzyko pominięcia istotnych elementów instalacji w wycenie ryczałtowej i zapewni pełną przejrzystość postępowania.

Odpowiedź nr 20:

Zamawiający informuje, iż nie dysponuje dokumentacją powykonawczą, stanowiącą załącznik do opisu przedmiotu zamówienia, w plikach z aktywną warstwą tekstową.

Pytanie nr 21:

Precyzyjna lokalizacja urzędzeń w budynkach i lokalach: W celu przygotowania realistycznego harmonogramu prac, który nie będzie zakłócał codziennej pracy Parku i jego Najemców, prosimy o wskazanie w dokumentacji informacji przypisującej konkretne urzędzenia (marka, model, nr seryjny) do **konkretnego budynku (I, II, III, IV), piętra oraz numeru lokalu lub pomieszczenia technicznego**. Znajomość fizycznej lokalizacji (szczególnie dla 880 szt. klimakonwektorów) jest niezbędną do prawidłowego oszacowania logistyki serwisu oraz czasu potrzebnego na dostęp do poszczególnych stref obiektu.

Odpowiedź nr 21:

Zamawiający informuje, że na przygotowanie harmonogramu wybrany Wykonawca będzie miał 14 dni od podpisania umowy. Zamawiający nie wymaga od Wykonawcy opracowania go na etapie składania ofert.

Pytanie nr 22:

Standardy filtracji powietrza i materiały eksploatacyjne: Mając na uwadze konieczność zachowania rygorystycznych parametrów higienicznych, prosimy o wskazanie w dokumentacji dokładnej **liczby oraz klas (np. G4, F7, F9, HEPA/EPA)** filtrów zamontowanych w każdej z central. Chcielibyśmy ująć w ryczałcie dokładnie te materiały, których wymaga producent, co jest trudne do zweryfikowania bez wglądu w Karty Urzędzeń lub możliwości otwarcia central podczas wizji lokalnej. Czy koszty filtrów specjalistycznych (absolutnych) są objęte ryczałtem mimo braku ich ilościowego zestawienia w OPZ?

Odpowiedź nr 22:

Zamawiający informuje, że ilości oraz klasy wszystkich filtrów znajdują się w dokumentacji stanowiącej załączniki do SWZ. W instalacjach znajdują się również filtry specjalistyczne (absolutne), zgodnie z dokumentacją powykonawczą, która stanowi załącznik do SWZ. Podlegają one wymianie w ramach ryczałtu, o ile wartość jednej sztuki wynosi do 300 zł netto.

Pytanie nr 23:

Szczegółowy zakres obsługi zestawów pompowych: W nawiązaniu do planowanych odbiorów prac, prosimy o podanie precyzyjnej ilości zestawów pompowych oraz **wskazanie konkretnej, zamkniętej listy czynności serwisowych**, jakich Zamawiający wymaga przy ich obsłudze (analogicznie do wykazów dla innych grup urządzeń). Prosimy również o podanie całkowitej objętości układów, co pozwoli nam rzetelnie wycenić 5% ubytków glikolu, które jako Wykonawca mamy pokryć w ramach ryczałtu.

Odpowiedź nr 23:

Zamawiający informuje, że pompy, które nie są wymienione jako osobne urządzenia, a są elementem instalacji, zgodnie z dokumentacją powykonawczą stanowiącą załącznik do SWZ, muszą zostać objęte takimi samymi czynnościami konserwacyjnymi i serwisowymi, jak instalacja czy urządzenie, którego część składową stanowią. W odpowiedzi na drugą część pytania, Zamawiający informuje, że informację o objętości układów w instalacjach zawarł w OPZ: 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.

Pytanie nr 24:

Statystyki działań związanych z uzupełnianiem ubytków naturalnych: W celu optymalnej kalkulacji ryzyka w wynagrodzeniu ryczałtowym, prosimy o informację, ile razy w ciągu ostatniego roku kalendarzowego (2025) dochodziło do konieczności **podejmowania działań związanych z uzupełnianiem naturalnych ubytków** czynnika chłodniczego oraz glikolu. Jaka łączna ilość kilogramów czynnika i litrów glikolu została zużyta w ramach tych działań? Chcielibyśmy również wiedzieć, czy za ubytek naturalny Zamawiający uznaje również wycieki wynikające np. z nieszczelności armatury lub korozji rurociągów, których stanu nie mogliśmy w pełni zweryfikować przed ofertą.

Odpowiedź nr 24:

W roku 2025 nie dochodziło do konieczności podejmowania działań związanych z uzupełnianiem naturalnych ubytków czynnika chłodniczego oraz glikolu. Zamawiający uznaje za ubytek naturalny również ubytek wynikający z nieszczelności armatury lub korozji rurociągów.

Pytanie nr 25:

Organizacja pracy Pogotowia Technicznego 24h/7: Chcielibyśmy zapewnić najwyższą efektywność naszych dyżurów. Prosimy o informację, kto ze strony Zamawiającego będzie uprawniony do dokonywania zgłoszeń awarii po godzinach pracy biura (czy wyłącznie administracja/ochrona, czy również Najemcy?). Dodatkowo pytamy, czy zgłoszenia są wstępnie weryfikowane przez służby techniczne Zamawiającego/Ochronę, aby uniknąć nieuzasadnionych interwencji i skupić siły techników na faktycznych awariach krytycznych zagrażających mieniu lub ciągłości pracy serwerowni.

Odpowiedź nr 25:

Zamawiający informuje, że do zgłaszania awarii będą uprawnione wszystkie wskazane przez Zamawiającego osoby, w tym pracownicy Zamawiającego, jak również najemcy czy serwisanci zewnętrznych z firm, które świadczą usługi dla Zamawiającego. Zgłoszenia nie będą weryfikowane wstępnie przez Zamawiającego ani przez inny podmiot poza Wykonawcą, który będzie realizował usługę obsługi technicznej wentylacji, klimatyzacji, ogrzewania i automatyki.

Pytanie nr 26:

Kompletność załączników i standardy raportowania: Czy Zamawiający potwierdza, że Załączniki nr 6.2, 6.4a, 6.4b oraz 6.5 Stanowią wyczerpujący i zamknięty katalog urządzeń podlegający serwisowi? W związku z tym, czy Zamawiający przewiduje stosowanie **protokołów zbiorczych (np. w formie arkusza Excel)**, co znacząco usprawniłoby obieg dokumentacji i kontrolę nad 880 klimakonwektorami oraz setkami klap ppoż.? Czy mieliby Państwo możliwość udostępnienia wzorów Kart Urządzeń prowadzonych przez poprzedniego wykonawcę, abyśmy mogli zachować ciągłość historyczną dokumentacji obiektu?

Odpowiedź nr 26:

Zamawiający informuje, że pełen, wyczerpujący i zamknięty katalog urządzeń znajduje się w komplecie dokumentacji stanowiącej załączniki do SWZ. Serwis obejmuje wszystkie urządzenia i elementy instalacji wentylacji, klimatyzacji, ogrzewania i automatyki w obiektach. Po stronie wykonawcy leży decyzja, w jaki sposób przygotowywane będą protokoły, akceptuje formę przygotowywania ich w formacie xls. Wzór Karty Urządzenia oraz zakres danych, które powinna zawierać, znajdują się w ustawie z dnia 15 maja 2015 r. o substancjach zubożających warstwę ozonową oraz o niektórych fluorowanych gazach cieplarnianych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 2065 ze zm.) i aktach wykonawczych do ustawy.

Pytanie nr 27:

Spójność wykazu dla Budynków I i II oraz aktualność danych: Zauważyliśmy, że wykazy klap ppoż. (Załącz. 6.4a/b) dotyczą głównie budynków III i IV. Czy w celu zapewnienia pełnego bezpieczeństwa obiektu, mogą Państwo potwierdzić, czy w budynkach I i II również znajdują się klapy ppoż. lub inne urządzenia HVAC nieujęte w tych zestawieniach? Będziemy wdzięczni za potwierdzenie, że dokumentacja powykonawcza jest w 100% zgodna ze stanem faktycznym na dzień dzisiejszy

Odpowiedź nr 27:

Załączniki 6.4a i 6.4b zgodnie z informacją ze str. 7 opz zawierają wyłącznie: Załącznik nr 6.4a - Wykaz klap i zaworów ppoż. (firmy MERCOR) wraz z lokalizacją – budynek nr III; Załącznik nr 6.4b - Wykaz klap i zaworów ppoż. (firmy MERCOR) wraz z lokalizacją – budynek nr IV. Dokumentacja powykonawcza zawiera opisy klap ppoż. znajdujących się w pozostałych obiektach. Jest ona zgodna w 100% ze stanem faktycznym na dzień dzisiejszy.

Pytanie nr 28:

W nawiązaniu do odpowiedzi nr 18, w której Zamawiający odwołuje się do profesjonalizmu Wykonawców i ich umiejętności czytania rysunków technicznych jako metody ustalenia zakresu zamówienia, Wykonawca zapytuje:

1. Czy Zamawiający, formułując wymóg „profesjonalizmu w czytaniu rysunków”, nakłada na Wykonawcę obowiązek dokonania samodzielnej, pełnej inwentaryzacji urządzeń z natury na etapie ofertowania? Jeśli tak, to w którym punkcie SWZ został opisany ten dodatkowy obowiązek badawczy?
2. **Skoro profesjonalizm Wykonawcy polega na rzetelnej wycenie dostarczonych danych, a profesjonalizm Zamawiającego na ich dostarczeniu w sposób jednoznaczny (zgodnie z art. 99 PZP), to czy Zamawiający uznaje Opis Przedmiotu Zamówienia za wyczerpujący w sytuacji, gdy ostateczna liczba urządzeń do wyceny ryczałtowej nie jest podana w formie tabelarycznej, lecz pozostaje rozproszona w setkach plików graficznych dokumentacji powykonawczej?**
3. Czy w przypadku wystąpienia rozbieżności między liczbą urządzeń możliwych do zidentyfikowania na rysunkach technicznych a wykazem zawartym w Załączniku nr 6, Wykonawca ma przyjąć do wyceny ryczałtowej wartości z rysunków, czy z załącznika? Który z tych dokumentów Zamawiający uznaje za nadrzędny w przypadku sporu o zakres ryczałtu po podpisaniu umowy?

Odpowiedź nr 28:

1) Zamawiający nie wymaga od Wykonawcy przeprowadzenia pełnej inwentaryzacji urządzeń z natury na etapie ofertowania.

2) Zamawiający informuje, że jednoznacznie zaznaczył w dokumentacji, że usługą objęte są wszystkie instalacje wentylacji, klimatyzacji, ogrzewania i automatyki w obiektach PPNT Gdynia przy Al. Zwycięstwa 96/98 wskazane w opz, a nie tylko pojedyncze urządzenia.

3) Zamawiający informuje, że załącznik nr 6 nie zawiera wykazu, natomiast załączniki do załącznika nr 6, które takie wykazy zawierają oraz dokumentacja powykonawcza, są ze sobą zbieżne.

Pytanie nr 29:

W nawiązaniu do odpowiedzi nr 10, w której Zamawiający potwierdził, że „**Karty urządzeń są na bieżąco aktualizowane przez obecnie urzędujący Serwis**”, Wykonawca zapytuje:

1. Czy Zamawiający, odmawiając wglądu w te karty na etapie ofertowania, uznaje, że wszyscy potencjalni Wykonawcy mają równy dostęp do informacji o przedmiocie zamówienia, skoro jeden z oferentów (obecny Serwis) posiada pełną wiedzę o historii awarii zawartą w tych kartach, a pozostali są jej pozbawieni?
2. Czy zapisy SWZ dotyczące ryczałtu na naprawy obejmują również wady i usterki urządzeń, które są odnotowane w aktualnych Kartach Urządzeń na dzień dzisiejszy, a o których Zamawiający nie poinformował wprost w OPZ?
3. W jaki sposób Wykonawca ma rzetelnie wycenić ryzyko awarii (ryczałt), nie mając dostępu do dokumentu, który – jak sam Zamawiający przyznał – istnieje, jest aktualizowany i zawiera kluczową historię serwisową maszyn niezbędną do oszacowania kosztów eksploatacji?

Odpowiedź nr 29:

- 1) Zamawiający potwierdza, że wszyscy Wykonawcy mają równy dostęp do informacji w zakresie, który potrzebny jest do przygotowania i złożenia oferty.
- 2) Zgodnie z zapisami punktu IV 4 załącznika nr 6, Wykonawca w ramach ryczałtu nie odpowiada za wady i usterki urządzeń, które są odnotowane w aktualnych kartach urządzeń.
- 3) Zamawiający informuje, że pytanie nie stanowi wniosku o wyjaśnienie treści SWZ.

II. Zamawiający na podstawie art. 284 ust. 3 uPzp informuje, że zmienia treść SWZ w zakresie zmiany terminu składania i otwarcia ofert oraz terminu związania z ofertą. W związku z powyższym, następujące punkty SWZ otrzymują brzmienie:

1. 7.1. Wykonawca jest związany ofertą do dnia 11 kwietnia 2026 r., od dnia upływu terminu składania ofert, przy czym pierwszym dniem terminu związania ofertą jest dzień, w którym upływa termin składania ofert.
2. 9.1. Termin składania ofert upływa w dniu 13.03.2026 r. o godz. 8:00.
3. 9.5. Otwarcie ofert odbędzie się w dniu 13.03.2026 r. o godz. 09:00 za pośrednictwem platformy.

III. Na podstawie art. 286 ust. 5 i ust. 6 ustawy z dnia 11 września 2019 r. uPzp Zamawiający informuje, że dokonał zmiany treści ogłoszenia. Ogłoszenie o zmianie: Ogłoszenie nr: 2026/BZP 00150090/01 zamieszczono na stronie Zamawiającego w dniu 11.03.2026 r.

Dokument staje się integralną częścią SWZ w postępowaniu.
Udzielone odpowiedzi muszą być ujęte przez Wykonawcę w składanej ofercie.

Z poważaniem