



Poznań, dnia 27.02.2024 r.

PROTOKÓŁ ZE WSTĘPNYCH KONSULTACJI RYNKOWYCH

prowadzonych na podstawie art.84 Ustawy Pzp

Do udziału we Wstępnych konsultacjach rynkowych zgłosił się podmiot:
OCHRONA JUWENTUS SP. Z O.O., zwany dalej Wykonawcą.

Wstępne konsultacje rynkowe odbyły się w dniu 27.02.2024 r., o godz. 13:00

W konsultacjach brali udział:

- ze strony Wykonawcy: Justyna Nowicka, Karolina Stankowska
- ze strony Zamawiającego: Anna Dorna, Marta Barełkowska, Izabela Kołbon.

Zamawiający informuje Wykonawcę, iż w przypadku udziału Wykonawcy w postępowaniu którego dotyczą konsultacje, fakt uczestnictwa powinien zostać przez niego uwzględniony w formularzu Jednolitego Europejskiego Dokumentu Zamówienia (w przypadku postępowania unijnego), który składany jest na etapie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego. Z kolei Zamawiający podejmie środki mające na celu zapobieżenie zakłóceniu konkurencji, z uwagi na udział Wykonawcy w konsultacjach, zamieszczając protokoły ze wstępnych konsultacji rynkowych na stronie internetowej Zamawiającego.

Wykonawca wyraził zgodę na nagrywanie spotkania. Zamawiający zapewnił, że nagranie nie będzie nikomu udostępniane i posłuży wyłącznie sporządzeniu protokołu ze spotkania. Protokół przed opublikowaniem na stronie internetowej Zamawiającego zostanie przekazany Wykonawcy w celu autoryzacji i usunięcia ewentualnych informacji stanowiących tajemnicę przedsiębiorstwa.

Zamawiający na wstępie wyjaśnił, że wstępne konsultacje rynkowe służą przygotowaniu postępowania, którego przedmiotem będą usługi sprzątnia w czterech lokalizacjach Sieci Badawczej Łukasiewicz – Poznański Instytut Technologiczny. W obiektach Zamawiającego znajdują się zarówno przestrzenie biurowe jak i produkcyjno - magazynowe i laboratoryjne. Zamawiający liczy na doświadczenie Wykonawcy, jeśli chodzi o rady w zakresie przygotowania OPZ i Formularza ofertowego. Obecnie w obiektach Zamawiającego usługi sprzątnia wykonywane są przez osoby zatrudnione na etacie.

Strona 1 z 7

Wykonawca zapytał skąd wziął się pomysł zatrudnienia firmy zewnętrznej, czy może wiąże się to z jakimiś problemami, z którymi obecnie boryka się Zamawiający. Zamawiający przyznał, że jest to związane z konfliktami personalnymi w obecnej ekipie sprzątającej. Dodał, że być może po części są one pokłosiem tego, że specyfika czterech lokalizacji Zamawiającego jest bardzo różna. Jako jedną z głównych bolączek wskazał również brak koordynatora.

Wykonawca powiedział, że struktura nadzoru w jego firmie jest następująca: jest dyrektor i koordynatorzy, którzy pilnują obiektów, przygotowują grafiki, wyznaczają zasady pracy i zajmują się rekrutacją. Koordynator pozostaje w kontakcie z wyznaczonym ze strony Zamawiającego pracownikiem.

Zamawiający upewnił się, że sprzątanie hal i laboratoriów, mycie okien oraz szyb w atrium i szklanego dachu, a także odśnieżanie i sprzątanie terenów zielonych również wchodzi w zakres ewentualnych usług Wykonawcy.

Wykonawca używa środków czystości firmy Medisept, która współpracuje m.in. z przychodniami i szpitalami – są to środki medyczne, bezzapachowe i dostosowane do każdego rodzaju powierzchni.

Zamawiający zapytał o możliwość uzupełniania na bieżąco środków higienicznych. Wykonawca odparł, że to zależy od tego czy Zamawiający chce mieć tylko usługę porządkową czy także serwisową. Zamawiający powiedział, że obecnie pracownicy sprzątający pracują od godziny 13-tej, ale do biur wchodzi po godzinach pracy pracowników. Poza tym Zamawiający w jednej z lokalizacji korzysta z usług firmy sprzątającej maszynowo ciągi komunikacyjne; nie we wszystkich lokalizacjach jest to możliwe z uwagi na brak windy. Zamawiający stwierdził, że po odbyciu wizji lokalnej będzie w stanie dobrać odpowiednią maszynę, która umożliwi sprzątanie również i w takim miejscu.

Zdaniem Wykonawcy sprzątanie biur po godzinach pracy pracowników jest najwygodniejszym rozwiązaniem dla osób sprzątających. Wariant drugi, czyli wykonywania usługi w trakcie godzin pracy również jest możliwy do zrealizowania.

Wykonawca potwierdził, że w OPZ należy sprecyzować rodzaj posadzek, a Formularz ofertowy powinien odnosić się do metrów kwadratowych. Jako pomocne wskazał również informacje nt. metrażu powierzchni biurowych, ciągów komunikacyjnych, toalet, kuchni, klatek schodowych. Jeśli chodzi o



toalety to wystarczy podanie ich ilości i metrażu, nie ma potrzeby podawania liczby sanitariatów.

Wykonawca zapytał czy Zamawiający chce, żeby koszt artykułów higienicznych był zawarty w cenie usługi czy też chce kupować je od Wykonawcy w ramach odsprzedaży (może liczyć na rabaty; środki higieniczne pojawiają się jako osobna pozycja na fakturze, rozliczenie dokonywane jest wg faktycznego zużycia w danym miesiącu). Zamawiający stwierdził, że nie podjął jeszcze decyzji i że chciałby przygotować szacowanie uwzględniając różne warianty. Wykonawca stwierdził, że jeśli zakup środków higieny miałby być po jego stronie to w OPZ powinna pojawić się informacja nt. liczby pracowników w poszczególnych lokalizacjach. Zwrócił również uwagę, że wariant odsprzedaży środków higienicznych wg zużycia jest dla Zamawiającego bardziej korzystny (np. w trakcie sezonu urlopowego zużycie jest mniejsze).

Zamawiający stwierdził, że w przestrzeniach laboratoryjnych oczekuje mycia podłóg i okien; pozostaje jeszcze do ustalenia z badaczami czy w grę wchodziłoby również mycie jakichś maszyn.

Jako usługę, która warta byłoby ująć w postępowaniu, Wykonawca wskazał usługę doczyszczania – tak żeby wystartować z czystymi pomieszczeniami. Po takim doczyszczeniu może bowiem się okazać, że w danej lokalizacji jest zatrudniona zbyt duża liczba osób sprzątających.

Zamawiający potwierdził, że przewiduje obowiązkową wizję lokalną, choćby z uwagi na to, że poszczególne obiekty znacząco różnią się między sobą. Wykonawca zwrócił uwagę, że w przypadku alpinistycznego mycia okien musi mieć zawczasu informację nt. elewacji (czy jest przeszklona całkowicie czy częściowo; czy elewacje nieprzeszkłona również wymaga mycia czy też nie). Jeśli chodzi o mycie okien nieotwieralnych to Wykonawca dysponuje także sprzętem z wysięgnikiem – maksymalnie do 12 m; czy mógłby on zostać zastosowany w obiektach Zamawiającego oceniłby po wizji lokalnej. Wykonawca wykonuje usługi odśnieżania; jakiego rodzaju sprzęt byłby do tego najbardziej odpowiedni (ciągniczek, mały traktor) również oceniłby po odbyciu wizji lokalnej.

Wykonawca stwierdził, że trudno mu podać szacunkowy koszt sprzątnięcia powierzchni biurowej bez wizji lokalnej; średnia cena jego usług oscyluje w okolicach 50 zł/m². Istnieje też możliwość przygotowania wstępnej, szacunkowej wyceny – konieczne byłoby podstawowe informacje nt. metrażu i struktury powierzchni oraz metrażu okien, ewentualnego czyszczenia maszynowego.

Strona 3 z 7





Łukasiewicz

Poznański
Instytut
Technologiczny

Odpowiadając na pytanie Wykonawcy o wzór umowy Zamawiający powiedział, że w przypadku postępowań przetargowych zawsze jest to jego wzór – istnieje jednak możliwość negocjacji zapisów, na etapie postępowania. Zamawiający jeszcze nie zdecydował na jaki okres będzie chciał podpisywać umowę – skłania się raczej ku 24 miesiącom lub nawet 36 miesiącom. Potwierdził też, że bierze pod uwagę ewentualną konieczność waloryzacji wynagrodzenia. Na pytanie Wykonawcy czy Zamawiający oczekuje, że pracownicy sprzątający będą zatrudnieni na umowie o pracę czy na umowie-zleceniu stwierdził, że nie podjął decyzji, choć jako instytucja publiczna preferuje wariant pierwszy.

Wykonawca zapytał czy Zamawiający chciałby kontynuować współpracę z osobami, które obecnie wykonują u niego usługi sprzątania. Istnieje bowiem możliwość zatrudnienia ich przez Wykonawcę przy jednoczesnym pozostawieniu ich na znanych im obiektach Zamawiającego. Zamawiający potwierdził, że chciałby, żeby firma przejęła jego pracowników. Jednocześnie zwrócił uwagę na ewentualną konieczność „wymieszania” pracowników z innymi, tak żeby Zamawiający nie musiał łagodzić konfliktów interpersonalnych z którymi ma obecnie do czynienia. Wykonawca zauważył, że rozwiązywanie tego rodzaju problemów należy do obowiązków koordynatora, który tym samym odciąża Zamawiającego. Zamawiający stwierdził, że w dokumentacji przetargowej nie będzie zapisów obligujących Wykonawcę do przejęcia pracowników.

Wykonawca stwierdził, że by przygotować wycenę musi mieć informacje nt. typu powierzchni (płytki, wykładziny), bo wiąże się to z doбором odpowiednich narzędzi i środków czyszczących. Wykonawca zapytał czy Zamawiający chce, żeby pranie wykładzin było świadczone w ramach usług sprzątania, czy jako usługa dodatkowo płatna. Zamawiający powiedział, że chciałby, żeby w standardzie została ujęta tego typu usługa (np. raz w roku) plus osobna usługa tzw. awaryjnego, ekspresowego prania. Wykonawca stwierdził, że z reguły doczyszczanie i awaryjne sprzątanie ujmowane są w osobnym cenniku. Po zgłoszeniu zapotrzebowania na taką usługę i określeniu przez osoby sprzątające lub koordynatora niezbędnych do wykonania usługi narzędzi i środków oraz po zaakceptowaniu przez klienta wyceny usługa jest wykonywana. Dodatkowy koszt doliczany jest do faktury miesięcznej. Zdaniem Wykonawcy jest to najbardziej transparentne rozwiązanie.

Zamawiający podał całkowity metraż powierzchni do sprzątania: 18 676 m². Największa powierzchnia jest w siedzibie głównej, przy ul. Estkowskiego. Tutaj

Strona 4 z 7





Łukasiewicz

Poznański
Instytut
Technologiczny

Zamawiający oczekuje także usługi maszynowego mycia podłóg; w innych lokalizacjach również – problem jednak stanowi tam brak wind (są to budynki dwupiętrowe). W głównej siedzibie jest też hala garażowa, która jest czyszczona dwa razy w roku. Powierzchnia okien różnego typu – bez atrium, wynosi 3863 m². Wykonawca zapytał o częstotliwość mycia przeszkleń w atrium. Zamawiający odparł, że oczekuje, że będą one myte raz lub dwa razy w roku – w zależności od pogody, standardowo dzieje się to wiosną i przed sezonem jesiennym. Jeśli chodzi o maszynowe mycie podłóg to obejmuje ono ok. 600 m² ciągu komunikacyjnego (zimą codziennie, a latem dwa razy w tygodniu). Zamawiający potwierdził, że przy wejściach do obiektów w dwóch lokalizacjach są maty. Jeśli miałyby być wymieniane przez Wykonawcę potrzebna byłaby informacja nt. ilości mat, ich wymiarów i częstotliwości wymiany. Zamawiający potwierdził, że korzysta z odpisu PFRON. Nie ma jednak pewności czy z tego odpisu będzie mógł skorzystać w kontekście umowy na sprzątanie, ponieważ korzysta z niego w ramach innych umów. Wykonawca zapytał czy Zamawiający planuje postępowanie na usługi ochroniarskie. Zamawiający potwierdził, że będzie je ogłaszał mniej więcej we wrześniu br.

Zamawiający dopytał co warto byłoby zawrzeć w OPZ. Zdaniem Wykonawcy oprócz częstotliwości czynności warto doprecyzować, że środki czyszczące mają być certyfikowane; tak żeby sprzątanie odbywało się za pomocą środków przemysłowych, profesjonalnych. Wykonawca stwierdził, że używa środków bezzapachowych, które mogą być stosowane także w laboratoriach.

Jeżeli chodzi o sposób przygotowania biurek do sprzątania preferowane jest by nie znajdowały się na nich żadne dokumenty; w innym przypadku Wykonawca uczula pracowników sprzątających, żeby nie dotykał dokumentów. Jeśli chodzi o czyszczenie lodówek to z reguły odbywa się ono raz w miesiącu – w pierwszy lub w ostatni piątek miesiąca; pozostawione w lodówkach produkty są wyrzucane. Zamawiający potwierdził, że ma ekspresy i zmywarkę. Zmywarka wykorzystywana jest wyłącznie do mycia naczyń używanych przez dyrekcję i zapełniana jest przez personel sprzątający. Zapewnienie kapsułek do mycia i wszystkich środków do zmywarki byłoby po stronie Wykonawcy.

Wykonawca potwierdził, że najbardziej istotne informacje, które pozwolą mu na przygotowanie wstępnego szacowania to: częstotliwość sprzątania, podział na typ pomieszczeń, wskazanie rodzaju podłogi, ilość toalet (podawanie powierzchni luster nie jest konieczne), a także częstotliwość mycia okien oraz doczyszczania, jeżeli nie ma to być wyodrębnione jako osobna usługa. Ponadto Zamawiający winien wskazać jakie są jego oczekiwania odnośnie do sprzątania przestrzeni na zewnątrz (np. koszenie, zmiatanie, ozdobne przycinanie

Strona 5 z 7

Krzewów). Ważne jest też wskazanie preferencji co do typu mydła, ręczników papierowych, papieru toaletowego, podajników do mydła (tak by można było dobrać do nich odpowiednią chemię). Zamawiający powiedział, że obecnie w części lokalizacji ma dozowniki marki Tork i w świetle umowy obowiązującej bodajże jeszcze przez rok jest zobowiązany do zakupu oryginalnych uzupełniaczy. Zamawiający potwierdził, że jakość środków higienicznych na różnych piętrach jest zróżnicowana. Wykonawca zauważył, że jeśli uzupełnianie automatów do dezynfekcji miałyby być w jego gestii to ważna byłaby dla niego informacja nt. ich ilości. Nie jest natomiast konieczne podawanie ilości dozowników do mydła.

Wykonawca stwierdził, że obiekty Zamawiającego z jego perspektywy można określić jako duże. Potwierdził również, że w przypadku tego rodzaju obiektów praktyką jest, że część personelu sprzątającego przychodzi jeszcze w trakcie godzin pracy pracowników i zaczyna sprzątać pomieszczenia socjalne i ciągi komunikacyjne. Wykonawca stwierdził, że jeśli Zamawiający będzie chciał usługę serwisowania, personel mógłby zaczynać pracę w okolicach godziny 10-12-tej.

Do monitorowania czasu pracy Wykonawca stosuje system Active Guard. Obecnie kontrola czasu pracy ekip sprzątających u Zamawiającego odbywa się częściowo za pomocą kart, częściowo poprzez wpisy do zeszytów. Wykonawca potwierdził, że jest w stanie dostarczyć odpowiednie urządzenia monitorujące do wszystkich obiektów Zamawiającego.

Zamawiający zapytał czy Wykonawca ma jakieś wymogi co do przestrzeni, która powinna zostać udostępniona personelowi sprzątającemu. Wykonawca stwierdził, że wystarczy kantorek, który mógłby spełniać rolę magazynku i przebieralni. Natomiast, jeśli chodzi o toalety i pomieszczenia socjalne to wystarczy możliwość skorzystania z tych ogólnodostępnych. Byłoby też dobrze, gdyby w obiekcie Zamawiającego była możliwość zainstalowania pralki, w której prane są mopy, ścierki itp.

Nawiązując do kwestii przygotowania wstępnego szacunku Wykonawca zwrócił uwagę, że dobrze byłoby rozdzielić usługi na podstawowe i dodatkowe. W przypadku braku takiego rozdzielenia należy spodziewać się wysokich kosztów miesięcznych, które po części mogą okazać się zbędne.

Wykonawca potwierdził, że istnieje możliwość zorganizowania ad hoc ekip sprzątających, które wsparłyby Zamawiającego w razie potrzeby. Jednocześnie



zapewnił, że jeżeli tylko osoby obecnie sprzątające u Zamawiającego wyrażą wolę podpisania z Wykonawcą umowy – nie będzie z tym żadnego problemu.

Wykonawca zaproponował, że w razie potrzeby jest w stanie przedstawić szczegółowe uzasadnienie kosztów, które składają się na ostateczną wycenę.

Wykonawca wspomniał również, że warto zawrzeć zapisy dotyczące ubezpieczenia. Często bywa tak, że firmy składają oferty, a potem okazuje się, że Zamawiający nie mają żadnego zabezpieczenia.

Wykonawca nie korzysta z usług podwykonawców; pracą zarządza dyrektor operacyjny, a nadzór nad personelem sprzątającym sprawują koordynatorzy. Firma składa się z kilku spółek – każda ma swoją specjalizację (ochrona, sprzątnięcie).

Zamawiający podziękował za spotkanie.

