



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:
Impel Facility Services Sp. z o.o., zwany dalej Wykonawcą.

Wstępne konsultacje rynkowe odbyły się w dniu 27.02.2024 r., o godz. 11:00

W konsultacjach brali udział:

- ze strony Wykonawcy: Magdalena Błasiak, Karol Lasecki, Ewelina Frączek, Joanna Zakrzewska
- 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 weryfikacji możliwości przygotowania postępowania, którego przedmiotem będą usługi sprzątnięcia w czterech lokalizacjach Sieci Badawczej Łukasiewicz – Poznański Instytut Technologiczny. Obecnie wykonywane są one przez etatowych pracowników. Jakość ich pracy jest niesatysfakcjonująca – stąd pomysł, by zweryfikować możliwość wykonywania tej usługi przez firmę zewnętrzną i skorzystania z usług koordynatora, który rozwiązywałby na bieżąco różne problemy. Zamawiający zasygnalizował, że pod koniec spotkania będzie prosił o przedstawienie szacunkowej wartości ww. usług. W obiektach Zamawiającego znajdują się zarówno przestrzenie biurowe jak i produkcyjno-magazynowe i laboratoryjne. Główna siedziba znajduje się w centrum

Strona 1 z 7

Poznania, pozostałe lokalizacje usytuowane są przy drogach wylotowych z miasta Poznania.

Pani Magdalena Błasiak z Działu Handlowego przedstawiła pozostałych uczestników WKR ze strony Wykonawcy: panią Ewelinę Frączek reprezentującą Dział Technologii, panią Joannę Zakrzewską reprezentującą Dział Grupy Mobilne i pana Karola Laseckiego reprezentującego Dział Operacji, zajmujący się nadzorem usługi na miejscu. Wykonawca to firma, która w każdym dużym mieście ma swoje oddziały, dzięki temu jest blisko klienta. Obsługuje klientów z każdej branży, w zakresie o którym wspomniał Zamawiający – m.in. są to laboratoria komercyjne, przestrzenie produkcyjne i magazynowe. Wykonawca stwierdził, że zakres wykonywanych przez niego usług jest tak szeroki, że trudno byłoby znaleźć taką, której nie byłby w stanie wykonać.

Zamawiający powiedział, że zależy mu na usłudze kompleksowej i zapytał jakie informacje są istotne dla Wykonawcy przy przygotowywaniu wyceny. Wykonawca stwierdził, że jeśli chodzi o biura to jest to bardzo standardowa przestrzeń i że oprócz informacji nt. rodzaju podłogi (wykładziny, płytki) najważniejszy jest tutaj zakres czynności (np. ile razy w tygodniu mają być przecierane biurka, czy można/nie można dotykać sprzętu np. monitorów) oraz metraż i częstotliwość. Jeśli chodzi o dostarczenie środków chemicznych to pozostaje to również w gestii Wykonawcy.

Zamawiający zapytał o kwestię mycia przeszklonego atrium-dachu i związaną z tym konieczność posiadania alpinistycznych zezwoleń. Wykonawca zasugerował, że najlepszym rozwiązaniem byłoby wyodrębnienie tej usługi jako osobnego zapytania ofertowego, poza postępowaniem, ponieważ trudno będzie tutaj oszacować częstotliwość. Jeśli usługa ta miałaby jednak znaleźć się w ramach tego samego postępowania to najlepiej jako odrębna pozycja – usługa, z której Zamawiający niekoniecznie musi skorzystać.

Zamawiający zapytał jaka forma wyceny jest preferowana przez Wykonawcę (np. cena za metr kwadratowy czyszczonej przestrzeni czy może roboczo-godziny). Wykonawca zdecydowanie stwierdził, że punktem odniesienia jest metr kwadratowy. Zamawiający zapytał o wycenę czyszczenia szklanych balustrad. Wykonawca odpowiedział, że należy wpisać to jako osobną usługę i określić jej częstotliwość (np. czyszczenie balustrad - raz w miesiącu, przetarcie balustrad - częściej) oraz wskazać metraż ciągów komunikacyjnych. Wykonawca zdecydowanie stwierdził, że konieczne jest przeprowadzenia wizji lokalnej.

Strona 2 z 7



Łukasiewicz

Poznański
Instytut
Technologiczny

Wykonawca zapytał czy Zamawiający oczekuje, że sprzątanie będzie odbywać się po godzinach pracy oraz czy w ich trakcie świadczona ma być jakaś usługa serwisowa. Zamawiający poprosił o przedstawienie różnych „dobrych” praktyk. Wykonawca stwierdził, że jeśli chodzi o części biurowe to z reguły sprzątanie odbywa się po godzinach pracy. Natomiast w przypadku laboratoriów czy archiwów odbywa się to w obecności pracowników Zamawiającego. Jeśli chodzi o zapewnienie obecności osoby serwisującej w trakcie godzin pracy to liczyć się należy z tym, że jest to dla Zamawiającego dodatkowy koszt; czy jest ona potrzebna zależy od ilości pracowników i związanej z tym konieczności uzupełniania materiałów higienicznych oraz bieżącego sprzątania. Wykonawca dodał, że warto wskazać ilość osób serwisujących na bieżąco w danej lokalizacji.

Wykonawca przedstawił kilka wariantów zakupu materiałów higienicznych: samodzielny, przez Zamawiającego; w ryczałcie od Wykonawcy; w formie odsprzedaży od Wykonawcy. Zamawiający zauważył, że w przypadku drugiego wariantu trzeba się liczyć z tym, że pracownicy nie będą mieli swobodnego dostępu do zasobów i nie będą mogli sami uzupełniać brakujących artykułów higienicznych. Jeśli nie będzie osoby serwisującej w trakcie godzin pracy może okazać się to problematyczne.

Wykonawca na pytanie Zamawiającego o sposób wyceny środków chemicznych powiedział, że jest to wliczone w cenę sprzątania metra kwadratowego. W cenie tej zawierają się koszty robocizny, wszelkiego sprzętu oraz środków chemicznych. Czasem zdarza się, że Zamawiający dostarcza swoje środki chemiczne – dzieje się tak najczęściej w przypadku laboratoriów.

Zamawiający zapytał o możliwość sprzątania terenów zielonych i odśnieżanie. Wykonawca zauważył, że jedyny problem – i dodatkowe obciążenie dla budżetu Zamawiającego – pojawia się wtedy, gdy Zamawiający stawia wymóg wywozu zmulczowanej trawy lub odgarniętego śniegu.

Wykonawca stwierdził, że jeśli chodzi o sprzątanie biurek nie powinno na nich być dokumentów, ewentualnie mogą być one pozostawione na jednym stole. Zamawiający potwierdził, że oprócz biur ma również open space-y oraz tzw. gorące biurka i że pracownicy korzystają ze swoich prywatnych naczyń. Wśród swoich oczekiwań wskazał sprzątanie lodówek. Wykonawca odnosząc się do pytania o wyrzucanie jedzenia z lodówek powiedział, że zazwyczaj zawczasu zostawiana jest na lodówce kartka informująca o tym kiedy lodówka będzie sprzątana i opróżniana; sugerowana częstotliwość sprzątania lodówek to raz na dwa tygodnie.

Strona 3 z 7



Zamawiający zapytał czy są jakieś elementy specyfikacji przetargowej, które zniechęcają Wykonawcę do przystąpienia do postępowania. Poza zapisem o zakazie korzystania z usług podwykonawcy Wykonawca nie wskazał żadnych szczególnych elementów, które mogłyby go dyskwalifikować. Wykonawca teoretycznie w każdym zakresie korzysta z usług podwykonawców, ponieważ jest podmiotem składającym się z ponad 60 spółek.

Wykonawca potwierdził możliwość maszynowego czyszczenia ciągów komunikacyjnych. Zamawiający oczekując takiej usługi powinien dookreślić czy posiada windę i jakie są jej wymiary oraz czy jest w obiekcie miejsce do spuszczenia brudnej wody.

Zamawiający zadał pytanie o usługi, które nie zostały dotąd wymienione a mogłyby okazać się przydatne. Wykonawca wskazał pranie wykładzin. Natomiast czyszczenie klimatyzatorów Wykonawca zdecydowanie określił jako wymóg, który odstraszy większość potencjalnych wykonawców. Usługa czyszczenia kwiatów doniczkowych wchodzi w grę, aczkolwiek ostatnimi czasy większość Zamawiających z niej rezygnuje.

Wykonawca stwierdził, że najtrudniejszym aspektem jest sprzątanie pomieszczeń produkcyjnych – tu konieczne będzie wsparcie technologów Zamawiającego. Obecnie u Zamawiającego odbywa się to tak, że przez panie sprzątające sprzątane są jedynie ciągi komunikacyjne, a reszta przestrzeni sprzątana jest przez pracowników. W jednej z lokalizacji brakuje też windy stąd brak możliwości zastosowania maszyny sprzątającej na piętrze. Zamawiający zapytał czy rzuty obiektów byłby dla Wykonawcy pomocne. Zamawiający stwierdził, że bardziej interesują go informacje nt. metrów, szerokości ciągów komunikacyjnych, windy i miejsca, gdzie można by składować maszynę.

Zamawiający określił całkowitą przestrzeń do sprzątania we wszystkich swoich lokalizacjach: 18 676 m²; w tym najwięcej jest przestrzeni biurowej i ciągów komunikacyjnych. Największa powierzchnia jest w centrali przy ul. Estkowskiego, prawie 8000 m². Zbiorcza powierzchnia okien to 3863 m². Zamawiający stwierdził, że jest to istotna informacja: ile jest okien, czy mają być myte jedno- czy dwustronnie, czy są otwieralne czy nieotwieralne, czy mają być myte z poziomu podłogi. Zamawiający stwierdził, że chciałby, żeby okna były myte dwustronnie, dwa razy w roku. Pytał również czy należy





Łukasiewicz

Poznański
Instytut
Technologiczny

doprecyzować, że myte mają być także parapety i kaloryfery. Wykonawca stwierdził, że Zamawiający publiczni zawsze bardzo szczegółowo opisują swoje oczekiwania. Zamawiający przytoczył fragment wstępnego OPZ. Wykonawca zapytał czy Zamawiający podzielił zakres czynności w odniesieniu do konkretnego typu pomieszczeń. Zamawiający powiedział, że najpierw skupił się na częstotliwości; następnie każdą lokalizację podzielił na a) ciągi komunikacyjne/hole/korytarze/przedsionki, b) sanitariaty i opisał zakres oraz częstotliwość działań. Wykonawca stwierdził, że dobrze byłoby jeszcze określić liczbę sanitariatów – podać konkretną ilość toalet, umywalek, pisuarów. Wykonawca nie był skłonny podać ile przeciętnie zajmuje umycie jednej toalety, przyznał jednak, że takie kalkulacje są robione – jest to również istotne przy doborze odpowiedniego personelu do danej lokalizacji. Wykonawca podkreślił, że w przypadku toalet bardzo ważne jest podanie ilości sanitariatów oraz luster (w zależności od ich ilości i wielkości można zastosować odmienne narzędzia zwiększające wydajność pracy). Są to detale, które można dookreślić dopiero w trakcie wizji lokalnej – dlatego jest ona tak istotna.

Zamawiający stwierdził, że nie podjął jeszcze decyzji czy postępowanie zostanie przeprowadzone na rok, dwa czy trzy lata – zależy to od wartości szacunkowej. Wykonawca stwierdził, że na tym etapie nie jest w stanie podać żadnego realistycznego szacunku, wskazując, że np. sprzątanie przestrzeni biurowej to koszt wahający się między 5 zł/m² a 20 zł/m². Wykonawca potwierdził, że w Formularzu ofertowym należy osobno wskazać wycenę za sprzątanie metrów kwadratowych powierzchni biurowych, pomieszczeń laboratoryjnych, hal produkcyjnych i magazynów, mycie okien, mycie szyb-dachu w atrium. Należy również podać, przynajmniej w przybliżeniu procentowym (o ile brak konkretnych danych), ilość różnych typów podłóg (płytki, wykładzina – dywanowa czy PCV).

Zamawiający zapytał czy istnieje szansa na otrzymanie choćby bardzo ogólnej kalkulacji. Wykonawca potwierdził, że tak: o ile zostaną wskazane metraże, zakres czynności i ich częstotliwość oraz to czy zakup środków higienicznych będzie po stronie Wykonawcy i czy sprzątanie śniegu będzie rozliczane ryczałtem. Wskazanie okresu obowiązywania umowy również jest ważne, ponieważ pozwala na skalkulowanie amortyzacji inwestycji (np. leasing maszyn). Wykonawca stwierdził, że rekomenduje rozpisywanie przetargów na okres dłuższy niż 12 miesięcy – jest to z punktu widzenia Zamawiającego bardziej opłacalne (koszty leasingu maszyn wliczone w koszty usługi rozkładają się na dłuższy okres). Wykonawca jako optymalny okres wskazał 24 miesiące. Wykonawca podkreślił, że zawsze rekomenduje też jako obligatoryjną wizję lokalną.

Strona 5 z 7

Wykonawca dodał, że w Formularzu cenowym powinny zostać rozróżnione usługi świadczone wewnątrz i na zewnątrz, chociażby ze względu na różnice w ich opodatkowaniu. Zwrócił również uwagę, że warto wskazać czym ma być posypywana powierzchnia zimą (solą, piaskiem).

Zamawiający zapytał czy istnieje możliwość przejęcia przez Wykonawcę jego obecnych pracowników – chodzi o praktykę, Zamawiający nie ma zamiaru powoływać się na art. 23[1] § 1 kp. Wykonawca odpowiedział twierdząco. Zamawiający powiedział, że wolałby, żeby owi pracownicy nie byli delegowani do sprzątania jego obiektów, jest to podyktowane obawą, że obecne konflikty personalne wewnątrz grupy nie ustaną i nadal będą rzutować na atmosferę w zespole. Wykonawca stwierdził, że z reguły obecność przydzielanego przez niego koordynatora sprawia, że tego rodzaju problemy są rozwiązywane. Zasugerował zawarcie w SWZ wymogu dotyczącego częstotliwości pojawiania się koordynatora w obiekcie lub stałej obecności koordynatora-brygadzysty pracującego (pracownik wyłoniony z obecnej ekipy lub nowy). Jako praktyczne rozwiązanie Wykonawca zasugerował również rozdzielanie najbardziej konfliktowych osób. W przypadku Wykonawcy każdy kontrakt ma przydzielonego kierownika obiektu zajmującego się rozliczaniem czasu pracy, sprawdzaniem jej jakości oraz rozwiązywaniem ewentualnych konfliktów.

Zamawiający zapytał czy w przypadku braku personelu sprzątającego (hipotetyczna sytuacja: obecni pracownicy są na zwolnieniach lekarskich, a postępowanie nie zostało jeszcze rozstrzygnięte) istnieje możliwość wsparcia awaryjnym sprzątniem. Wykonawca stwierdził, że to zależy, bo w przypadku gdy po otwarciu ofert okazałoby się, że Impel ze swoją ofertą uplasował się na trzecim/czwartym miejscu trudno byłoby mu przygotować miesięczną ofertę dla Zamawiającego. Jeśli jednak okazałoby się, że oferta Wykonawca jest cenowo najbardziej korzystna, a zatem można spodziewać się, że zostanie wybrana, to wtedy firma jest w stanie Zamawiającego jakoś wspomóc. Zamawiający doprecyzował, że bardziej chodzi po prostu o możliwość awaryjnego sprzątnia, bez powiązania tego z procedurą przetargową, która toczyłaby się swoim trybem. Wykonawca potwierdził, że istnieje taka możliwość: złożenie zapytania ofertowego z bardziej ograniczonym zakresem usług niż w SWZ. Wykonawca wspominał również o możliwości świadczenia usług incognito, tzn. sprzątnia w danym obiekcie z użyciem sprzętów i ubrań roboczych bez logotypów wskazujących na Wykonawcę.

Wykonawca potwierdził, że zapewnienie ubioru roboczego zgodnego z wymogami BHP jest po jego stronie; dodał, że taki zapis w SWZ jest jego zdaniem zbędny ponieważ to wynika bezpośrednio z przepisów BHP.

Strona 6 z 7



Łukasiewicz

Poznański

Instytut

Technologiczny

Wykonawca pokrótce przedstawił strukturę nadzoru w jego firmie. W każdym dużym mieście jest siedziba regionu i dyrektor regionu, który ma pod sobą menadżerów, którzy prowadzą zespoły menadżerskie. Zespół menadżerski to określona liczba obiektów; w zespole pracują kierownicy obiektów – w zależności od wielkości obiektu kierownik ma przydzielonych od 5 - 15 obiektów, którymi się opiekuje. Zdaniem Wykonawcy w przypadku większych obiektów wskazana jest obecność koordynatora-brygadzysty, który ma bezpośredni kontakt z kierownikiem. Zamawiający potwierdził, że chce, żeby wszystkie lokalizacje były obsługiwane przez jedną firmę. Zdaniem Wykonawcy, w przypadku Zamawiającego nie ma potrzeby przydzielania na wyłączność kierownika obiektu – wystarczą wizyty kontrolne raz w tygodniu; rozwiązywanie bieżących problemów należałoby pozostawić koordynatorowi. Wykonawca stwierdził, że warto określić w SWZ wymogi odnośnie koordynatora/brygadzysty, tak, żeby każdy potencjalny Wykonawca mógł tak samo skalkulować usługę.

Zamawiający podziękował Wykonawcy za spotkanie.

