

Warszawa, dn. 20 lipca 2023 r.

PROTOKÓŁ ZE WSTĘPNYCH KONSULTACJI RYNKOWYCH

prowadzonych na podstawie art. 84 Ustawy Pzp

Zamawiający w dniu 13 lipca 2023 r. ogłosił na stronie internetowej „Informację o wstępnych konsultacjach rynkowych w celu przygotowania postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na „Usługę kompleksowej obsługi technicznej budynku siedziby stałej Muzeum Historii Polski w Warszawie”.

Do udziału we wstępnych konsultacjach rynkowych zgłosił się podmiot: **Strabag PFS sp. z o.o., ul. Parzniewska 10, 05-800 Pruszków**, zwany dalej Wykonawcą. Wstępne konsultacje rynkowe odbyły się w dniu 20 lipca 2023 r.

W spotkaniu uczestniczyli:

- 1) ze strony Zamawiającego:
 - Agnieszka Kędra
 - Agnieszka Sadowska
- 2) ze strony Wykonawcy:
 - Mariusz Fiłon
 - Paweł Rutkowski

Zamawiający na wstępie wyjaśnił, że wstępne konsultacje rynkowe służą przygotowaniu postępowania, którego przedmiotem będzie „Usługa kompleksowa obsługi technicznej budynku siedziby stałej Muzeum Historii Polski w Warszawie”.

Zamawiający podczas konsultacji chciał uzyskać informacje nt. jak optymalnie przeprowadzić postępowanie, a także jak właściwie określić poszczególne elementy składowe zamówienia oraz projektowane postanowienia umowy.

Zamawiający podejmuje środki mające na celu zapobieżenie zakłócenia konkurencji z uwagi na udział Wykonawcy w konsultacjach polegające na zamieszczeniu protokołów ze wstępnych konsultacji rynkowych na stronie internetowej Zamawiającego.

Szczegółowy zakres konsultacji zawiera Załącznik nr 1 do Protokołu.

Na tym wstępne konsultacje rynkowe zostały zakończone.

Protokół opracowany przez:

Agnieszka Kędra – Dział Techniczny

Agnieszka Sadowska – Sekcja zamówień publicznych

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO PROTOKOŁU

INFORMACJE UZYSKANE PRZEZ ZAMAWIAJĄCEGO PODCZAS WSTĘPNYCH KONSULTACJI RYNKOWYCH W CELU PRZYGOTOWANIA POSTĘPOWANIA O UDZIELENIE ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO NA USŁUGĘ KOMPLEKSOWEJ OBSŁUGI TECHNICZNEJ BUDYNKU SIEDZIBY STAŁEJ MUZEUM HISTORII POLSKI W WARSZAWIE

Na wstępie MHP poinformowało, że planowany termin rozpoczęcia realizacji przedmiotu zamówienia to 01.12.2023 r. Obiekt posiada kubaturę około 45.000 m² netto. W obiekcie znajduje się m.in. sala wystaw czasowych, sala audytoryjna, sala kinowo-teatralna, sale prelekcyjne, restauracja, bistro, kawiarnia. W pierwszych latach funkcjonowania Muzeum będą prowadzone prace (roboty budowlane) nad wystawą stałą. Obiekt będzie objęty 5-letnim okresem gwarancyjnym na wykonane roboty budowlane przez Generalnego Wykonawcę (Budimex). Przeglądy serwisowe instalacji i urządzeń pozostają w gestii gwaranta (Budimex), więc będą wyłączone z zakresu przedmiotu zamówienia. Planowane godziny otwarcia Muzeum dla zwiedzających to 10:00-18:00 poniedziałek-piątek i 10:00-20:00 sobota-niedziela.

MHP wskazało, że z przedmiotu zamówienia wyłączona będzie obsługa systemów bezpieczeństwa oraz, że należy przewidzieć obsługę techniczną w systemie 24h/7 dni w tygodniu.

1. Jaki powinien być skład osobowy lokalnej obsługi technicznej obiektu MHP Cytadela

Wykonawca wskazał, że kierownik i 7-8 techników (rotujących). Dodał, że kwestię pracy techników regulują przepisy prawa m.in. BHP. Wskazał, że w godzinach pracy Muzeum reakcja musi być natychmiastowa, stąd zaleca się zapewnienie stałej obsady składającej się min. z 2 techników i kierownika obecnych w dni robocze, w dni wolne od pracy - 2 techników (bez kierownika). Warto przewidzieć mobilne wsparcie – w razie potrzeby wsparcia techników na miejscu. Wskazał, że istotna jest informacja w jakim stopniu Muzeum będzie otwarte i jak będzie działać. Okres po odbiorach wymaga większego zaangażowania techników. Wykonawca zasugerował, że po uruchomieniu obiektu optymalnie będzie zaangażowanie większej liczby techników.

Wg Wykonawcy kierownik powinien być do dyspozycji telefonicznej 24h/dobę oraz, że Wykonawca musi zapewnić zastępstwa np. w razie urlopów.

Wykonawca wskazał, że w okresie zamknięcia Muzeum dla odwiedzających, 1 technik powinien wystarczyć – jest to oszczędność. Zaproponował, by od godz. 20:00 do rana pracował 1 technik oraz, by jednocześnie utrzymać w gotowości mobilny zespół wsparcia technicznego i helpdesk. Wskazał, że w razie awarii należy podjąć czynności przy uwzględnieniu zapisów gwarancji oraz, że w takiej sytuacji istotny jest czas reakcji.

MHP wskazało, że zamierza wprowadzić wymóg dysponowania mobilnym zespołem wsparcia technicznego.

Wykonawca wskazał, że zespoły mobile są zazwyczaj 2-osobowe, a w ich skład wchodzi specjalista ds. elektrycznych i specjalista ds. sanitarnych. Interwencja zespołu mobilnego jest dodatkowo płatna, wg ustalonej roboczogodziny pracy technika.

2. W jakich godzinach powinna funkcjonować obsługa techniczna obiektu MHP Cytadela

Wykonawca wskazał jako najoptymalniejszy tryb pracy techników to tryb 12h, np. 8:00-20:00, 20:00-08:00, a w przypadku Kierownika to tryb 8h w dni powszednie.

3. Czy obiekt MHP Cytadela musi mieć zapewnioną mobilną grupę techniczną

Wykonawca odpowiedział, że powinien.

4. Jakim wykształceniem, doświadczeniem i uprawnieniami powinien legitymować się Kierownik obiektu MHP Cytadela

Wykonawca wskazał, że Kierownik obiektu powinien wykazać się wykształceniem wyższym technicznym, uprawnieniami energetycznymi I i II grupy (eksploatacja i dozór) oraz UDT, , min. 5-letnim doświadczeniem w kierowaniu zespołem techników na obiekcie użyteczności publicznej o podobnej do Muzeum skali i infrastrukturze.

5. Jakim wykształceniem i doświadczeniem i uprawnieniami powinien legitymować się Zastępca Kierownika obiektu MHP Cytadela

Wykonawca wskazał, że Zastępca Kierownika powinien wykazać się takimi samymi jak Kierownik wykształceniem, doświadczeniem i uprawnieniami.

MHP zapytało, czy zastępca kierownika jest potrzebny.

Wykonawca zaproponował wprowadzenie stanowiska lidera techników. Wskazał, że zastępca zasadniczo pełni obowiązki kierownika, a lider odpowiada za część techniczno-robotyczną. Lider pracuje fizycznie, kierownik nie. Lider jest członkiem zespołu eksploatacyjnego.

MHP zapytało, czy kierownicy uczestniczą w pracach fizycznych.

Wykonawca odpowiedział, że raczej nie. Jego zadaniem zasadniczo Kierownik ma rangę reprezentacyjną.

MHP zapytało, jakie doświadczenie i wykształcenie powinien mieć lider.

Wykonawca wskazał, że zasadniczo takie jak technik, lecz można oczekiwać posiadania wyższych niż technik kompetencji (doświadczenia, wykształcenia, uprawnień).

6. Jakim wykształceniem, doświadczeniem i uprawnieniami powinni legitymować się Technicy obiektu MHP Cytadela

Wykonawca wskazał, że przynajmniej jeden Technik wykazać się wykształceniem średnim technicznym, uprawnieniami energetycznymi I i II grupy (eksploatacja) oraz UDT, praca na wys. powyżej 3m, min. 5-letnim doświadczeniem w pracy w roli technika na obiekcie użyteczności publicznej o podobnej do Muzeum skali i infrastrukturze.

7. Jakim lokalnym wyposażeniem technicznym (narzędzia/urządzenia/oprogramowanie) powinna dysponować firma FM obsługująca obiekt MHP Cytadela

Wg Wykonawcy firma FM powinna dysponować wszelkim, niezbędnym do realizacji zakresu umowy wyposażeniem. Niektóre narzędzia/urządzenia nie muszą być składowane na terenie obiektu, z zastrzeżeniem, że będą dostępne na żądanie.

8. Jakim mobilnym wyposażeniem technicznym (narzędzia/urządzenia/oprogramowanie) powinna dysponować firma FM obsługująca obiekt MHP Cytadela

Wykonawca wskazał, że w skład mobilnego wyposażenia powinny wchodzić: samochód, mierniki inst. elektrycznych, kamera termowizyjna, drabiny, sprężyna elektryczna, narzędzia niezbędne do zabezpieczenia awarii i przeprowadzenia napraw.

9. Jakie wyposażenie techniczne (narzędzia/urządzenia/oprogramowanie) niezbędne do świadczenia usługi FM w obiekcie MHP Cytadela powinien zapewnić Zamawiający firmie FM obsługującej obiekt MHP Cytadela

Wykonawca wskazał na sprzęt dielektryczny wyposażenia rozdzielni SN i podnośnik nożycowy.

10. Jakie pomieszczenia techniczne i socjalne niezbędne do świadczenia usługi FM w obiekcie MHP Cytadela powinien zapewnić Zamawiający firmie FM obsługującej obiekt MHP Cytadela

Wykonawca odpowiedział, że pomieszczenie dla kierownika i 2 techników, zaplecze socjalne, warsztat na składowane materiały, szafka ubraniowa dla każdego pracownika.

11. Jaki powinien być zakres obowiązków Koordynatora Projektu usługi FM obiektu MHP Cytadela i jego dostępność na obiekcie

Wykonawca wskazał, że nadzór nad realizacją umowy FM, w szczególności: bezpośredni nadzór, udział w spotkaniach z kierownikiem i gwarantem. Wizyty na obiekcie powinny mieć miejsce w miarę potrzeb.

12. Jaki powinien być zakres obowiązków Kierownika obiektu MHP Cytadela i jego gotowość do interwencji awaryjnych poza standardowymi godzinami pracy

Wykonawca wskazał, że Kierownik obiektu standardowo powinien mieć w zakresie: nadzorowanie przeglądów, przygotowanie dokumentacji technicznej, raportów, działania optymalizacyjne (w tym media), nadzór nad pracą gwaranta, sporządzanie oraz nadzór nad realizacją harmonogramów PPM, sprawozdawczość CRO. Poza tym Kierownik powinien być dostępny pod telefonem 24h.

13. Jaki powinien być zakres obowiązków Zastępcy Kierownika obiektu MHP Cytadela i jego gotowość do interwencji awaryjnych poza standardowymi godzinami pracy

Jak Kierownik obiektu.

14. Jaki powinien być zakres usług podstawowych i usług dodatkowych świadczonych przez firmę FM w obiekcie MHP Cytadela

Wykonawca wskazał, że dodatkowe usługi to: interwencje w ramach usunięcia awarii i jej skutków, prace modernizacyjne, serwisy specjalistyczne, naprawy wymagające zaangażowania dodatkowej siły roboczej (większej liczby pracowników niż przewidzianych na jednej zmianie), wymiana dużych podzespołów urządzeń. Zasadniczo, koszty materiałów nie są wliczane w ryczałtowe wynagrodzenie Wykonawcy w ramach usługi podstawowej.

MHP przytoczyło postanowienie gwarancyjne: „Koszty przeglądów serwisowych w okresie obowiązywania gwarancji obciążają Wykonawcę. Koszty materiałów eksploatacyjnych oraz koszty ich wymiany obciążają Zamawiającego. Koszty bieżącej konserwacji gwarancyjnej – jeśli wymaga działań osób innych niż przeszkoleni pracownicy Zamawiającego – obciążają Wykonawcę zamówienia.” Wskazało również, że nie jest w stanie przewidzieć ile materiałów eksploatacyjnych będzie potrzebnych.

Wykonawca odpowiedział, że standardowo w takiej sytuacji Wykonawca przedstawia ofertę a następnie fakturę, narzucając marżę w wysokości 5-6%. Zaleca się również, aby w umowie FM został wpisany wymóg stosowania przez Wykonawcę cen rynkowych.

15. Jaka dokumentacja techniczna budynku powinna być docelowo przekazana przez Zamawiającego firmie FM obsługującej obiekt MHP Cytadela
16. Jakie informacje techniczne / dokumentacja dotyczące obiektu MHP Cytadela będą wymagane i niezbędne do przygotowania oferty przez firmę FM w zakresie świadczenia usługi kompleksowej obsługi technicznej obiektu MHP Cytadela

Wykonawca wskazał, że wykaz urządzeń i instalacji. Dodał, że pożądana byłaby informacja co do marek podstawowych urządzeń, jakie są zainstalowane w obiekcie. Dodał, że istotna jest wizja lokalna oraz informacja co ma być zawarte w ryczałcie.

17. Czy firma FM dopuszcza możliwość zawarcia w umowie o świadczenie usługi kompleksowej obsługi technicznej obiektu MHP Cytadela opcji stopniowego uzupełniania składu osobowego zespołu obsługi technicznej obiektu MHP Cytadela na zasadzie:

Okres 1 – 01/09/23 do 31/10/23 Kierownik techniczny obiektu + Z-ca Kierownika (osoby zdolne również do wykonywania prac fizycznych)

Okres 2 – 01/11/23 do 31/12/23 Kierownik + Z-ca Kierownika + 2 Techników obiektu

Okres 3 – 01/01/24 do 31/12/25 Kierownik + Z-ca Kierownika + 6 Techników obiektu

Wykonawca odpowiedział, że tak.

18. Jak czas potrzebny jest na przygotowanie oferty?

Wykonawca odpowiedział, że min. 30 dni.

19. Jakie powinny być kryteria oceny ofert?

Wykonawca wskazał na; cenę, doświadczenie personelu, narzut na materiały, czas reakcji zespołu mobilnego. Warunkiem udziału mogłoby być: doświadczenie – w obsłudze min. 3 obiektów o podobnej skali i infrastrukturze, ubezpieczenie OC na min. 10 mln. zł.

20. Jakiego powinno być zabezpieczenie należytego wykonania umowy

Wykonawca odpowiedział, że max 5%.

21. Jak byłby optymalny okres obowiązywania umowy

Wykonawca wskazał, że 3 lata. Dodał, że powinien być przewidziany ok. 2-miesięczny czas na mobilizację i wejście do budynku od momentu podpisania umowy.