



Łódź, dnia 13.08.2021 r.

DSR-ZP-III.271.54.2021

Wszyscy Wykonawcy ubiegający się o udzielenie zamówienia

Działając na podstawie **art. 135 ust. 6** ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 2019 ze zm.), Zamawiający Miasto Łódź, Urząd Miasta Łodzi, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź, w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego w trybie dialogu konkurencyjnego - na wybór Partnera Prywatnego do realizacji Przedsięwzięcia, pn. „Zaprojektowanie, wybudowanie i zarządzanie nową siedzibą Urzędu Miasta Łodzi przy rynku Kobro (Nowe Centrum Łodzi) wraz z parkingiem podziemnym oraz zaprojektowaniem i zagospodarowaniem płyty rynku Kobro” - **przekazuje zapytania od Wykonawców**, dotyczące treści *Ogłoszenia o zamówieniu* oraz *Opisu Potrzeb i Wymagań* wraz z *Instrukcją Postępowania* i **udziela wyjaśnień**.

Użyte w niniejszym dokumencie pojęcia:

- Partner Prywatny, zwany dalej również Wykonawcą;
- Podmiot Publiczny, zwany dalej również Zamawiającym.

Pytanie 1

W związku z ogłoszeniem postępowania dotyczącego wyboru partnera prywatnego dla przedsięwzięcia „Zaprojektowania, wybudowania i zarządzania nową siedzibą Urzędu Miasta Łodzi przy rynku Kobro (Nowe Centrum Łodzi) wraz z parkingiem - numer referencyjny: DSR-ZP-III.271.54.2021, zwracamy się z uprzejmą prośbą o udzielenie wyjaśnienia, czy dokumenty opisane w punkcie 10.2.5. ogłoszenia o zamówienia mają być złożone wraz z wnioskiem o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, czy też na późniejszym etapie postępowania, na wezwanie Zamawiającego.

Chodzi tutaj przede wszystkim o opisane w 10.2.5.1 oświadczenie wykonawcy, w zakresie art. 108 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp, o braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej oraz o określoną w punkcie 10.2.5.2. informację z Krajowego Rejestru Karnego. Pragniemy zaznaczyć, że na etapie składania wniosków wykonawcy nie mają wiedzy co do innych podmiotów potencjalnie wnioskujących o udział w postępowaniu.

Odpowiedź – ZMIANA

Zamawiający zmienia brzmienie pkt. 10.2.5.1 oraz 15.8 Opisu Potrzeb i Wymagań wraz z *Instrukcją Postępowania* oraz pkt. III.1.2) Ogłoszenia o zamówieniu, akapit rozpoczynający się od 10.2.5.1 i nadaje im poniższe brzmienie:

Opisane w punkcie 10.2.5.1 Instrukcji Postępowania, Oświadczenie Wykonawcy, w zakresie art. 108 ust. 1 pkt 5 ustawy Pzp, o braku przynależności do tej samej grupy kapitałowej z innym Wykonawcą, który złożył odrębną ofertę, ofertę częściową lub wniosek o dopuszczenie do udziału w postępowaniu (Załącznik nr 8 do Ogłoszenia) - **Wykonawca składa w terminie 10 dni od dnia przekazania przez Zamawiającego informacji o Wykonawcach, którzy złożyli Wnioski o dopuszczenie do udziału w postępowaniu.**

Natomiast, opisaną w punkcie 10.2.5.2. Instrukcji Postępowania, informację z Krajowego Rejestru Karnego, Wykonawca składa wraz z *Wnioskiem o dopuszczenie do udziału w postępowaniu*, tak jak to zapisano w Instrukcji Postępowania.





Pytanie 2

Wnoskujemy ze względu na okres urlopowy o przedłużenie terminu składania wniosków o dopuszczenie do udziału do dnia 15.09.2021.

Odpowiedź – ZMIANA

W związku z udzielanymi wyjaśnieniami, **Zamawiający zmienia termin składania i otwarcia Wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu na dzień 08.09.2021 r.**

Pytanie 3

Zwracamy się z prośbą o przewidzenie w Ogłoszenie o zamówieniu dla niniejszego postępowania możliwości zawarcie umowy o partnerstwie publiczno-prywatnym ze spółką-córką partnera prywatnego zgodnie z Art. 7a. Ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Odpowiedź

Zamawiający nie wyraża zgody.

Pytanie 4

Zwracamy się z uprzejmą prośbą o wyłączenie z postępowania możliwości dopuszczenia przez Podmiot Publiczny wniesienie do Przedsięwzięcia, jako element wynagrodzenia Partnera Prywatnego, następujących nieruchomości zlokalizowanych w Łodzi przy:

- ul. Grohmanów/Wodnej/Wysokiej;
- ul. Krzemienieckiej 2B;
- ul. Piłsudskiego 100;
- ul. Piotrkowskiej 113;
- ul. Piotrkowskiej 153;
- ul. Piotrkowskiej 171;
- ul. Politechniki 32;
- ul. Urzędniczej 45;
- ul. Traugutta bn.

Naszą prośbę uzasadniamy następującymi stwierdzeniami:

1. Partnerzy Prywatni będą zmuszeni w ramach dialogu konkurencyjnego oraz ofertowania do przeprowadzenia procedur Due Diligence dla poszczególnych nieruchomości, co spowoduje znaczne wydłużenie postępowania, ale i podniesie znacząco koszty Przedsięwzięcia,
2. Istnieje ryzyko, że poszczególni uczestnicy dialogu konkurencyjnego określą wartości nieruchomości na różnych poziomach lub uwzględnią w ofercie różne nieruchomości. Z tego powodu zachwiana może zostać transparentność oraz porównywalność złożonych ofert,
3. Jasne i klarowne struktury wynagrodzenia określone już na etapie prekwalfikacji uczestników Postępowania ułatwiają strukturyzację finansowania oraz umożliwiają bankowalność Przedsięwzięcia,
4. Niebezpieczeństwo skomplikowanej struktury wynagrodzenia, negocjacji oraz ofertowania może negatywnie wpłynąć na decyzję potencjalnych Partnerów Prywatnych dotyczącą udziału w Postępowaniu.

Z tych powodów zwracamy się z uprzejmą prośbą o pozytywne rozpatrzenie naszej prośby i rozważenie sprzedaży wymienionych powyżej nieruchomości w ramach odrębnego postępowania przeprowadzonego po wybudowaniu nowego budynku Urzędu Miasta i przeniesieniu jednostek administracyjnych do nowej siedziby.





Odpowiedź

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowaną zmianę.

Zamawiający przewiduje w ramach negocjacji omówić wszystkie aspekty zierające do zapewnienia realizacji Projektu, w tym jego bankowalności, zarówno techniczne, budowlane, prawne oraz finansowe. Dookreślone zostaną również ryzyka w Projekcie. Bankowalność projektu powinna zostać osiągnięta na etapie negocjacji.

W chwili obecnej Podmiot Publiczny nie zamierza wyłączać nieruchomości, tym niemniej zastrzegł sobie taką możliwość w trakcie postępowania i opisał ją w punkcie 3 Opisu Potrzeb i Wymagań (dalej: OPIW).

Powyższa kwestia, nie ma zdaniem Podmiotu Publicznego wpływu na transparentność postępowania.

Pytanie 5

Nazwa niniejszego przedsięwzięcia odnosi się do zaprojektowania, wybudowania i zarządzania nową siedzibą Urzędu Miasta Łódzi. Wnosimy o potwierdzenie, iż pod pojęciem „zarządzania” nową siedzibą Urzędu Miasta Zamawiający rozumie utrzymanie techniczne (tzw. facility management) obejmujące w szczególności nadzór techniczny, naprawy, remonty, sprzątanie, ochronę, konserwacje wyłączając z tego świadczenie usług komercyjnych na takim obiekcie. W opinii kandydata w ramach tego rodzaju przedsięwzięcia, w którym wynagrodzenie oparte jest na opłacie za dostępność utrzymanie techniczne zrealizowanej infrastruktury powinno być głównym zadaniem Partnera Prywatnego w okresie eksploatacji.

Odpowiedź

Przez „zarządzanie nieruchomością” dla potrzeb potwierdzenia spełnienia warunku udziału w postępowaniu (Kryterium Kwalifikacji) oraz w celu ograniczenia liczby Wykonawców (Kryterium Selekcji), Zamawiający rozumie w szczególności usługę zarządzania infrastrukturą budynków, polegającą na: prowadzeniu i nadzorowaniu bieżącej obsługi budynków, planowaniu i realizacji krótko- i długookresowych działań zierających do zachowania budynku w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normatywnego zużycia, w tym wymaganych prawem przeglądów i kontroli, bieżącej konserwacji, usuwaniu awarii i usterek, dokonywaniu prac remontowych i modernizacyjnych.

Zakres usługi „zarządzania nieruchomością” objętej umową o PPP zostanie doprecyzowany na etapie negocjacji i zostanie opisany w zaproszeniu do składania ofert oraz SWZ.

Pytanie 6

Analizując treść przedmiotowego ogłoszenia nie zauważamy możliwości jako kandydat zainteresowany wzięciem udziału w niniejszym przetargu, zawiązania spółki celowej po wygraniu przetargu, co jest umożliwiające w ramach obecnego ustawodawstwa o PPP. W związku z tym wnosimy o potwierdzenie, iż zgodnie z zapisami art. 7a pkt 1 ustawy o partnerstwie publiczno- prywatnym z dnia 19.12.2008 r. (z późniejszymi zmianami) dozwolone jest zawiązanie spółki celowej przez partnera prywatnego po wyborze najkorzystniejszej oferty. Oznaczałoby to wzięcie udziału w postępowaniu przez spółkę dysponującą odpowiednimi zasobami ale niebędącą spółką celową, która w przypadku wygrania niniejszego postępowania utworzyłaby odpowiednią spółką celową (SPV).

Odpowiedź

- Zamawiający nie wyraża zgody.





Pytanie 7

Ze względu na fakt, iż niniejszy przetarg został ogłoszony w trakcie okresu wakacyjnego wnosimy o wydłużenie czasu na złożenie wniosków prekwalitycyjnych do dnia 31.08.2021 r.

Niniejszą prośbę argumentujemy faktem, iż w wielu podmiotach gospodarczych oraz publicznych zaangażowanych w różnej formie w przygotowanie przedmiotowego wniosku (zarówno na poziomie udzielanych referencji jak i potwierdzenia zdolności do spełnienia warunków udziału w postępowaniu) występuje spowolnienie działalności operacyjnej spowodowane sezonem wakacyjnym co przekłada się na opóźnienia w możliwości przygotowania niezbędnych dokumentów prekwalitycyjnych.

Biorąc powyższe pod uwagę, czas na przygotowanie wniosków o udział w postępowaniu jest zdecydowanie zbyt krótki (wynosi na chwilę obecną zaledwie 28 dni licząc od dnia ogłoszenia postępowania, co jest niespotykane krótkim okresem na złożenie wniosku do tak znaczącego i skomplikowanego postępowania).

Zwracamy się z uprzejmą prośbą o jak najszybsze odpowiedzi w szczególności zawierające odpowiednie wydłużenie czasu na złożenie wniosków w postępowaniu.

Odpowiedź – ZMIANA

W związku z udzielanymi wyjaśnieniami, **Zamawiający zmienia termin składania i otwarcia Wniosków o dopuszczenie do udziału w postępowaniu na dzień 08.09.2021 r.**

Pytanie 8

Dotyczy OPIW pkt 8.1.4.1 – 8.1.4.2 – powierzchnia budynków

[Aktualna treść warunku]

8.1.4.1 Warunek zostanie uznany za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że wykonał należycie oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawidłowo ukończył nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania Wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie - co najmniej dwie roboty budowlane (dwa kontrakty/umowy), których przedmiotem była budowa budynku biurowego o powierzchni użytkowej przeznaczonej na funkcję biurową nie mniejszej niż 18 000 m² dla każdej z robót.

8.1.4.2 Warunek zostanie uznany za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że wykonał lub wykonuje należycie nie wcześniej niż w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania Wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie - usługę w zakresie zarządzania nieruchomością (w ramach jednej umowy), na której znajduje się budynek/budynki biurowe/e o łącznej powierzchni użytkowej budynków przeznaczonej na funkcję biurową nie mniejszej niż 18 000 m², przez okres co najmniej 18 kolejnych miesięcy.

Zwracamy uwagę na fakt, iż główną funkcją budynków biurowych jest właśnie funkcja biurowa, na którą składają się m.in. ciągi komunikacyjne, pokoje socjalne, komórki gospodarcze, garaże jak również niewielkie w stosunku do powierzchni całego budynku lokale usługowe np. lokale gastronomiczne, z których to korzystają pracownicy biur.

A zatem taka forma budynku biurowego tworzy w całości jego przeznaczenie. W tym sensie nie kwestionujemy powiązania warunku udziału w postępowaniu z wymogiem zrealizowania budynków biurowych, przedmiotowe budynki wykazują bowiem własną, odpowiadającą celowi postępowania, specyfikę, odmienną od tej dotyczącej innych budynków użyteczności publicznej, np. przeznaczonych na potrzeby gastronomii czy obsługi pasażerów w transporcie lotniczym.

Zwracamy jednakże uwagę, że ograniczenie powierzchni użytkowej stricte tylko do biurowej

zrodzi jedynie trudności z precyzyjnym określeniem, jak i późniejszą weryfikacją przez Podmiot Publiczny tych parametrów wskazanych przez Wykonawców składających wnioski, co może skutkować odwołaniami wykonawców ubiegających się o zamówienie niepotrzebnym przedłużeniem procedury przetargowej.





Z tego powodu rekomendujemy odwołanie się do powierzchni całkowitej budynków biurowych, co jest możliwe do weryfikacji i oceny w sposób zobiektywizowany na podstawie m.in. dokumentacji projektowej. W takiej sytuacji możliwe byłoby podwyższenie progu minimalnej powierzchni z 18 tys. m² powierzchni użytkowej do poziomu oczekiwanej przez Zamawiającego powierzchni całkowitej (np. o 30%)

Tak postawione warunki będą przejrzyste, nie będą zakłócać zasady uczciwej konkurencji oraz zapewnią równe traktowanie wykonawców w powyższym postępowaniu.

Odpowiedź – ZMIANA

Zamawiający zmienia brzmienie pkt. 8.1.4.1 i 8.1.4.2 OPIW wraz z Instrukcją Postępowania oraz pkt. III.1.3) Ogłoszenia o zamówieniu, akapity rozpoczynające się od 8.1.4.1 i 8.1.4.2 i nadaje im poniższe brzmienie:

8.1.4.1 Warunek zostanie uznany za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że wykonał należycie oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawidłowo ukończył nie wcześniej niż w okresie ostatnich **10 lat** przed upływem terminu składania Wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie - co najmniej dwie roboty budowlane (dwa kontrakty/umowy), których przedmiotem była budowa budynku **biurowego** o powierzchni użytkowej przeznaczonej na funkcję biurową nie mniejszej niż **10 000 m²** dla każdej z robót.

8.1.4.2 Warunek zostanie uznany za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że wykonał lub wykonuje należycie nie wcześniej niż w okresie ostatnich **5 lat** przed upływem terminu składania Wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie - usługę w zakresie zarządzania nieruchomością (w ramach jednej umowy **lub wielu umów**), na której znajduje się budynek/budynki **biurowy/e** o łącznej powierzchni użytkowej budynków przeznaczonej na funkcję biurową nie mniejszej niż **14 000 m²**, przez okres co najmniej 18 kolejnych miesięcy.

Uwagi

1 – 7) (...),

8) *Przez „zarządzanie nieruchomością” dla potrzeb potwierdzenia spełnienia warunku udziału w postępowaniu (Kryterium Kwalifikacji) oraz w celu ograniczenia liczby Wykonawców (Kryterium Selekcji), Zamawiający rozumie w szczególności usługę zarządzania infrastrukturą budynków, polegającą na: prowadzeniu i nadzorowaniu bieżącej obsługi budynków, planowaniu i realizacji krótko- i długookresowych działań zmierzających do zachowania budynku w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normatywnego zużycia, w tym wymaganych prawem przeglądów i kontroli, bieżącej konserwacji, usuwaniu awarii i usterek, dokonywaniu prac remontowych i modernizacyjnych.*

Jednocześnie Zamawiający zwraca uwagę, że w OPIW wraz z Instrukcją Postępowania, w *Uwadze nr 6* do punktu 8.1.4, została podana, przytoczona poniżej definicja:

„6. Powierzchnia użytkowa rozumiana jest jako powierzchnia mierzona zgodnie z Polską Normą (PN-ISO 9836:1997) - część powierzchni kondygnacji netto (czyli ograniczonej przez elementy zamykające).”

Pytanie 9

Dotyczy OPIW pkt 8.1.4.2

Prosimy o potwierdzenie, że przez usługę w zakresie zarządzania nieruchomością (wymaganą na potwierdzenie spełnienia warunków udziału w postępowaniu jak i w ramach obiektywnych kryteriów wyboru ograniczonej liczby kandydatów) Zamawiający rozumie usługę zarządzania infrastrukturą budynków, polegającą na: prowadzeniu i nadzorowaniu bieżącej obsługi budynków, planowaniu i realizacji krótko- i długookresowych działań





zmierzących do zachowania budynku w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normatywnego zużycia, w tym wymaganych prawem przeglądów i kontroli, bieżącej konserwacji, usuwaniu awarii i usterek, dokonywaniu prac remontowych i modernizacyjnych.

Odpowiedź

Przez „zarządzanie nieruchomością” dla potrzeb potwierdzenia spełnienia warunku udziału w postępowaniu (Kryterium Kwalifikacji) oraz w celu ograniczenia liczby Wykonawców (Kryterium Selekcji), Zamawiający rozumie w szczególności usługę zarządzania infrastrukturą budynków, polegającą na: prowadzeniu i nadzorowaniu bieżącej obsługi budynków, planowaniu i realizacji krótko- i długookresowych działań zmierzających do zachowania budynku w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normatywnego zużycia, w tym wymaganych prawem przeglądów i kontroli, bieżącej konserwacji, usuwaniu awarii i usterek, dokonywaniu prac remontowych i modernizacyjnych.

Zakres usługi „zarządzania nieruchomością” objętej umową o PPP zostanie doprecyzowany na etapie negocjacji i zostanie opisany w zaproszeniu do składania ofert oraz SWZ.

Pytanie 10

Dotyczy OPIW pkt 8.1.4.2

Prosimy o potwierdzenie, że warunek minimalnej łącznej powierzchni budynków (wymagany na potwierdzenie spełnienia warunków udziału w postępowaniu jak i w ramach obiektywnych kryteriów wyboru ograniczonej liczby kandydatów) zostanie spełniony w sytuacji, w której jedna usługa zarządzania nieruchomością jest świadczona na podstawie wielu umów zawartych z właścicielami budynków, składających się na tzw. park biznesu (tj. zespół budynków zlokalizowanych w jednym miejscu na ograniczonej powierzchni). W tzw. parkach/kompleksach biznesu własność budynków jest bardzo często prowadzona przez różne spółki celowe, powoływane do realizacji inwestycji w kolejnych etapach co wymusza podpisanie wielu umów na świadczenie tej usługi. W sensie ekonomicznym i technicznym jest to jednak jedna, kompleksowa usługa zarządzania zespołem budynków.

W takiej sytuacji możliwe jest zwiększenie łącznej minimalnej powierzchni budynków składających się na kompleks np. o 50%.

Odpowiedź – ZMIANA

Zamawiający potwierdza, że warunek minimalnej łącznej powierzchni budynków (wymagany na potwierdzenie spełnienia kryteriów kwalifikacji oraz kryteriów selekcji), zostanie spełniony, m.in. w sytuacji, w której jedna usługa „zarządzania nieruchomością” jest świadczona na podstawie jednej umowy **lub wielu umów** zawartych z właścicielami budynków, składających się na „zespół budynków” zlokalizowanych w jednym miejscu na ograniczonej powierzchni.

Zamawiający dokonał zmiany Kryterium Kwalifikacji opisanego w pkt. 8.1.4.2 oraz Kryterium Selekcji opisanego w pkt. 9.2.1, tiret 2 *Opisu Potrzeb i Wymagań* wraz z *Instrukcją Postępowania*, a w ślad za tym odpowiednio sekcji III.1.3 i II.2.9 *Ogłoszenia o zamówieniu*.

Pytanie 11

Dotyczy OPIW pkt 8.1.4.2

Prosimy o potwierdzenie, iż w przypadku usług zakończonych zarówno dla potwierdzenia spełnienia warunków udziału w postępowaniu jak również kryteriów selekcji, wystarczające będzie zakończenie świadczenia usługi w ciągu 3 lat od upływu terminu składania wniosków (a nie świadczenie tej usługi przez cały wymagany okres w okresie ostatnich 3 lat).

Jednocześnie prosimy o skrócenie okresu, w którym miała być świadczona usługa w zakresie zarządzania nieruchomością z 18 do 12 miesięcy. 12 miesięczny okres świadczenia usługi jest wystarczający do zweryfikowania zdolności wykonawcy do realizacji





zamówienia obejmuje bowiem cały rok kalendarzowy i jednocześnie jest zgodny z powszechną praktyką stosowaną przez Zamawiających przy stawianiu warunków w tym zakresie.

Mając na uwadze powyższe wnioskujemy o sformułowanie warunków w następujący sposób:
8.1.4.1

Warunek zostanie uznany za spełniony, jeżeli wykonawca wykaże, że wykonał należycie oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawidłowo ukończył nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie – co najmniej dwie roboty budowlane (dwa kontrakty/umowy), których przedmiotem była budowa budynku biurowego o powierzchni całkowitej nie mniejszej niż 24 000 m² dla każdej z robót.

8.1.4.2.

Warunek zostanie uznany za spełniony, jeżeli wykonawca wykaże, że wykonał lub wykonuje należycie nie wcześniej niż w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania Wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie – usługę w zakresie zarządzania nieruchomością (w ramach jednej umowy), na której znajduje się budynek/budynki biurowy/e o łącznej powierzchni całkowitej budynków nie mniejszej niż 24 000 m², przez okres co najmniej 12 kolejnych miesięcy.

Odpowiedź

Zamawiający potwierdza, że w przypadku usług zakończonych, dla potrzeb potwierdzenia spełnienia kryteriów kwalifikacji oraz kryteriów selekcji, decyduje data zakończenia świadczenia tych usług w okresie ostatnich 5 lat (po zmianie) przed upływem terminu składania Wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie.

Zamawiający nie wyraża zgody na proponowane skrócenie okresu, w którym miała być świadczona usługa w zakresie zarządzania nieruchomością z 18 do 12 miesięcy.

Pytanie 12

Dotyczy OPiW pkt 9.2.1

Zwracamy się z prośbą o zróżnicowanie punktacji dla zrealizowanej (zakończonej) roboty budowlanej w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, której przedmiotem była budowa budynku biurowego o powierzchni całkowitej, w następujący sposób:

1 pkt za budynek biurowy o powierzchni całkowitej >12 tys.

2 pkt za budynek biurowy o powierzchni całkowitej > 18 tys.

3 pkt za budynek biurowy o powierzchni całkowitej >24 tys.

z tym zastrzeżeniem, że wykonawca otrzyma maksymalnie 15 punktów.

oraz dla usługi zrealizowanej lub realizowanej należycie w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie, w zakresie zarządzania nieruchomością w ramach jednej umowy, na której znajduje się budynek/budynki biurowy/e o łącznej powierzchni całkowitej budynków w następujący sposób:

1 pkt za budynek biurowy o powierzchni całkowitej >12 tys.

2 pkt za budynek biurowy o powierzchni całkowitej > 18 tys.

3 pkt za budynek biurowy o powierzchni całkowitej >24 tys.

z tym zastrzeżeniem, że wykonawca otrzyma maksymalnie 10 punktów





Odpowiedź

Zamawiający nie wyraża zgody.

Pytanie 13

W nawiązaniu do ogłoszenia (dalej Ogłoszenie) z dnia 07.07.2021 r. dotyczącego wyżej wskazanego zadania wnosimy o zmianę treści ogłoszenia oraz postanowień opisu potrzeb i wymagań oraz instrukcji postępowania (dalej OPIW).

W opinii Wykonawcy określenie warunków udziału w postępowaniu dotyczącego doświadczenia w sposób nieproporcjonalnie nadmierny oddają charakter przedmiotu zamówienia co za tym idzie wnosimy o zmianę warunków udziału w przedmiotowym postępowaniu.

Zamawiający w pkt III.1.3) Ogłoszenia oraz pkt 8 OPIW określił następujący warunek udziału w postępowaniu:

„Zdolność techniczna i kwalifikacje zawodowe Wykaz i krótki opis kryteriów kwalifikacji:

Warunki zdolności technicznej

8.1.4.1. Warunek zostanie uznany za spełniony, jeżeli wykonawca wykaże, że wykonał należycie oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawidłowo ukończył nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie – co najmniej dwie roboty budowlane (dwa kontrakty/umowy), których przedmiotem była budowa budynku biurowego o powierzchni użytkowej przeznaczonej na funkcję biurową nie mniejszej niż 18 000 m² dla każdej z robót.

Dalej, zgodnie z pkt 8.1.4.2.: Warunek zostanie uznany za spełniony, jeżeli wykonawca wykaże, że wykonał lub wykonuje należycie nie wcześniej niż w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania Wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie - usługę w zakresie zarządzania nieruchomością (w ramach jednej umowy), na której znajduje się budynek/budynki biurowy/e o łącznej powierzchni użytkowej budynków przeznaczonej na funkcję biurową nie mniejszej niż 18 000 m², przez okres co najmniej 18 kolejnych miesięcy.”

Następnie, Zamawiający w pkt II.2.9) ogłoszenia oraz pkt 9 OPIW Informacja o ograniczeniu zaproszonych kandydatów wprowadził następujące kryteria selekcji:

9.2. Jeżeli liczba wykonawców, którzy spełniają kryteria kwalifikacji oraz nie podlegają wykluczeniu z postępowania będzie większa niż 5, wówczas zamawiający zaprosi do udziału w postępowaniu 5 wykonawców, którzy spełniają kryteria selekcji oraz nie podlegają wykluczeniu z postępowania i którzy uzyskają największą liczbę punktów, obliczonych w sposób określony poniżej:

9.2.1. zamawiający przyzna wykonawcy punkty za wykonanie robót budowlanych i usług, powyżej progu minimalnego określonego w kryteriach kwalifikacji:

— 3 punkty za każdą wykazaną w Wykazie robót załącznik nr 4B do ogłoszenia, zrealizowaną (zakończoną) robotę budowlaną w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, której przedmiotem była budowa budynku biurowego o powierzchni użytkowej przeznaczonej na funkcję biurową nie mniejszej niż 18 000 m² dla każdej z robót, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku wskazania więcej niż 5 takich robót budowlanych wykonawca otrzyma maksymalnie 15 punktów,

— 2 punkty za każdą wykazaną w Wykazie usług załącznik nr 5B do ogłoszenia, zrealizowaną lub realizowaną należycie usługę w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie, w zakresie zarządzania nieruchomością w ramach jednej umowy, na której znajduje się budynek/budynki biurowy/e o łącznej powierzchni użytkowej budynków przeznaczonej na funkcję biurową nie mniejszej niż 18 000 m², przez okres co najmniej 18 kolejnych miesięcy,





z tym zastrzeżeniem, że w przypadku wskazania więcej niż 5 takich usług wykonawca otrzyma maksymalnie 10 punktów.

W tym celu wykonawca przedłoży wraz z wnioskiem o dopuszczenie do udziału w postępowaniu, Wykaz robót załącznik nr 4B do ogłoszenia i Wykaz usług załącznik nr 5B do ogłoszenia.

W nawiązaniu do przedstawionych przez Zamawiającego wymogów Wykonawca wnosi o:

1. wprowadzenie zmian:

- w zakresie kryterium kwalifikacji (8.1.4.1), w następujący sposób: „...budowa budynku biurowego lub użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 10 000 m²...”
- w zakresie kryterium selekcji (9.2.1) w następujący sposób: „...budowa budynku biurowego lub użyteczności publicznej o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 10 000 m²...”

Zamawiający w opublikowanym Ogłoszeniu oczekuje od Wykonawcy wybudowania obiektu administracji publicznej - Urzędu Miasta Łódź, natomiast jako kryterium kwalifikacji i kryterium selekcji określone zostały wymagania dotyczące wykazania się doświadczeniem w realizacji budynków wyłącznie biurowych, co jest niezrozumiałe z punktu widzenia Wykonawcy. Zarówno budynki biurowe jak i budynki użyteczności publicznej, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065), należą do grupy budynków użyteczności publicznej. W opinii Wykonawcy dodanie doświadczenia w realizacji budynków użyteczności publicznej jest wystarczającym warunkiem dla efektywnej i rzetelnej realizacji niniejszego przedsięwzięcia.

Zmniejszenie wymogów odnośnie powierzchni realizowanego obiektu poszerzy spektrum zainteresowanych przedsięwzięciem podmiotów. Zawężenie wielkości wykazywanych projektów do nie mniej niż 18 000 m² jest sztucznym ograniczaniem konkurencyjności postępowania. Należy podkreślić, iż z technicznego punktu widzenia podmiot który zrealizował obiekt o wielkości nie mniejszej niż 10 000 m² powierzchni użytkowej, będzie w stanie zrealizować obiekt objęty niniejszym postępowaniem.

Dodatkowo Zamawiający określa wymagania Zdolności zawodowe (pkt III.1.3) ogłoszenia) w ppkt 8.1.4.3.1 i 8.1.4.3.2, gdzie oczekuje od wykonawcy posiadania ekspertów technicznych takich jak: projektant w specjalności architektonicznej i kierownik budowy, którzy brali udział w realizacji obiektów użyteczności publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 5 000 m².

2. wprowadzenie zmian:

- w zakresie kryterium kwalifikacji (8.1.4.1), w następujący sposób: „...nie wcześniej niż w okresie ostatnich 10 lat...”
- w zakresie kryterium selekcji (9.2.1) w następujący sposób: „...robotę budowlaną w okresie ostatnich 10 lat przed upływem terminu składania wniosków...”

W ocenie Wykonawcy posiadanie niezbędnego doświadczenia do należytego wykonania przedmiotowego zamówienia można uzyskać realizując analogiczne inwestycje w okresie dłuższym aniżeli 5 lat określone w kryterium kwalifikacji oraz kryterium selekcji. Okres ostatnich niespełna dwóch lat jest naznaczony wyraźnym spowolnieniem inwestycyjnym w segmencie realizacji obiektów przede wszystkim biurowych, a także w użyteczności publicznej, stąd niezbędne jest wydłużenie okresu na spełnienie niniejszego wymogu.

3. wprowadzenie zmian:

- w zakresie kryterium kwalifikacji (8.1.4.2), w następujący sposób: „...nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat przed terminem składania Wniosków...”
- w zakresie kryterium selekcji (9.2.1 – Wykaz usług załącznik 5B), w następujący sposób: „...w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania wniosków...”

W ocenie Wykonawcy posiadanie niezbędnego doświadczenia do należytego wykonania przedmiotowego zamówienia w zakresie usługi utrzymania technicznego obiektów można uzyskać realizując analogiczne inwestycje w okresie dłuższym aniżeli 3 lat określone





w kryterium kwalifikacji oraz kryterium selekcji. Na rynku zarządzania obiektami kubaturowymi powstaje wiele nowych i funkcjonuje znacząca liczba małych podmiotów gospodarczych, które byłyby w stanie spełnić wymóg niniejszego kryterium w przypadku pozostawienia zapisów w obecnym kształcie (tj. okres 3 letni), a które nie są w stanie podjąć się wyceny i realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia na tak długi okres eksploatacji wynoszący nawet 40 lat.

Z uwagi na fakt przytoczonych wyżej argumentów Wykonawca wnosi o zmianę postanowień w wyżej wymienionych zakresach Ogłoszenia oraz OPIW dotyczących kryterium kwalifikacji i kryterium selekcji przedmiotowego postępowania. Dzięki wprowadzonym zmianom Zamawiający umożliwi uczestnictwo podmiotom będącym w stanie realizować tego rodzaju przedsięwzięcie, a mogących wykazać się szerszym spektrum doświadczeń zrealizowanych inwestycji, co przyniesie Zamawiającemu znaczące korzyści również w zakresie otrzymania rzetelnych i konkurencyjnych ofert.

Odpowiedź – ZMIANA

Zamawiający zmienia brzmienie pkt. 8.1.4.1 i 8.1.4.2 OPIW wraz z Instrukcją Postępowania oraz pkt. III.1.3) Ogłoszenia o zamówieniu, akapity rozpoczynające się od 8.1.4.1 i 8.1.4.2 i nadaje im poniższe brzmienie:

8.1.4.1 Warunek zostanie uznany za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że wykonał należycie oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego i prawidłowo ukończył nie wcześniej niż w okresie ostatnich 10 lat przed upływem terminu składania Wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie - co najmniej dwie roboty budowlane (dwa kontrakty/umowy), których przedmiotem była budowa budynku **biurowego** o powierzchni użytkowej przeznaczonej na funkcję biurową nie mniejszej niż **10 000 m²** dla każdej z robót.

8.1.4.2 Warunek zostanie uznany za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że wykonał lub wykonuje należycie nie wcześniej niż w okresie ostatnich 5 lat przed upływem terminu składania Wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie - usługę w zakresie zarządzania nieruchomością (w ramach jednej umowy **lub wielu umów**), na której znajduje się budynek/budynki **biurowy/e** o łącznej powierzchni użytkowej budynków przeznaczonej na funkcję biurową nie mniejszej niż **14 000 m²**, przez okres co najmniej 18 kolejnych miesięcy.

Uwagi

1 – 7) (...),

8) Przez „zarządzanie nieruchomością” dla potrzeb potwierdzenia spełnienia warunku udziału w postępowaniu (Kryterium Kwalifikacji) oraz w celu ograniczenia liczby Wykonawców (Kryterium Selekcji), Zamawiający rozumie w szczególności usługę zarządzania infrastrukturą budynków, polegającą na: prowadzeniu i nadzorowaniu bieżącej obsługi budynków, planowaniu i realizacji krótko- i długookresowych działań zmierzających do zachowania budynku w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normatywnego zużycia, w tym wymaganych prawem przeglądów i kontroli, bieżącej konserwacji, usuwaniu awarii i usterek, dokonywaniu prac remontowych i modernizacyjnych.

Zamawiający zmienia brzmienie pkt 9.2.1 OPIW wraz z Instrukcją Postępowania oraz pkt. II.2.9) Ogłoszenia o zamówieniu, akapit rozpoczynający się od 9.2.1 tiret pierwszy i tiret drugi i nadaje im poniższe brzmienie:

9.2.1 Zamawiający przyzna Wykonawcy punkty za wykonanie robót budowlanych i usług, powyżej progu minimalnego określonego w Kryteriach Kwalifikacji:

- 3 punkty za każdą wykazaną w Wykazie Robót Załącznik nr 4B do Ogłoszenia, ■zrealizowaną (zakończoną) robotę budowlaną w okresie ostatnich 10 lat przed ■





upływem terminu składania Wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy – w tym okresie, której przedmiotem była budowa budynku **biurowego** o powierzchni użytkowej przeznaczonej na funkcję biurową nie mniejszej niż **10 000 m²** dla każdej z robót.

Z tym zastrzeżeniem, że w przypadku wskazania więcej niż 5 takich robót budowlanych Wykonawca otrzyma maksymalnie 15 punktów.

- 2 punkty za każdą wykazaną w Wykazie usług Załącznik nr 5B do Ogłoszenia, zrealizowaną lub realizowaną należycie usługę w okresie ostatnich **5 lat** przed upływem terminu składania Wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie, w zakresie zarządzania nieruchomością (w ramach jednej umowy **lub wielu umów**), na której znajduje się budynek/budynki **biurowy/e** o łącznej powierzchni użytkowej budynków przeznaczonej na funkcję biurową nie mniejszej niż **14 000 m²**, przez okres co najmniej 18 kolejnych miesięcy.

Z tym zastrzeżeniem, że w przypadku wskazania więcej niż 5 takich usług Wykonawca otrzyma maksymalnie 10 punktów.

W tym celu Wykonawca przedłoży wraz z Wnioskiem o dopuszczenie do udziału w Postępowaniu, Wykaz Robót Załącznik nr 4B do Ogłoszenia i Wykaz Usług Załącznik nr 5B do Ogłoszenia.

Pytanie 14

Zgodnie z zapisami Opisu Potrzeb i Wymagań oraz Instrukcją Postępowania, w ramach Kryteriów Kwalifikacji i Kryteriów Selekcji, Zamawiający postawił warunek posiadania doświadczenia w brzmieniu jak niżej:

8.1.4.2.

Warunek zostanie uznany za spełniony, jeżeli Wykonawca wykaże, że wykonał lub wykonuje należycie nie wcześniej niż w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania Wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie - usługę w zakresie zarządzania nieruchomością (w ramach jednej umowy), na której znajduje się budynek/budynki biurowy/e o łącznej powierzchni użytkowej budynków przeznaczonej na funkcję biurową nie mniejszej niż 18 000 m², przez okres co najmniej 18 kolejnych miesięcy oraz

9.2.1. (tiret drugi)

- 2 punkty za każdą wykazaną w Wykazie usług Załącznik nr 5B do Ogłoszenia, zrealizowaną lub realizowaną należycie usługę w okresie ostatnich 3 lat przed upływem terminu składania Wniosków, a jeżeli okres prowadzenia działalności jest krótszy, w tym okresie, w zakresie zarządzania nieruchomością w ramach jednej umowy, na której znajduje się budynek/budynki biurowy/e o łącznej powierzchni użytkowej budynków przeznaczonej na funkcję biurową nie mniejszej niż 18 000 m², przez okres co najmniej 18 kolejnych miesięcy.

Czy Zamawiający uzna warunek za spełniony, jeśli Wykonawca wykaże się doświadczeniem w utrzymaniu technicznym nieruchomości o parametrach wskazanych jak wyżej?

Odpowiedź

Przez „zarządzanie nieruchomością” dla potrzeb potwierdzenia spełnienia warunku udziału w postępowaniu (Kryterium Kwalifikacji) oraz w celu ograniczenia liczby Wykonawców (Kryterium Selekcji), Zamawiający rozumie w szczególności usługę zarządzania infrastrukturą budynków, polegającą na: prowadzeniu i nadzorowaniu bieżącej obsługi budynków, planowaniu i realizacji krótko- i długookresowych działań zmierzających do zachowania budynku w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normatywnego zużycia, w tym wymaganych prawem przeglądów i kontroli, bieżącej konserwacji, usuwaniu awarii iusterk, dokonywaniu prac remontowych i modernizacyjnych.





URZĄD MIASTA ŁÓDZI

Zakres usługi „zarządzania nieruchomością” objętej umową o PPP zostanie doprecyzowany na etapie negocjacji i zostanie opisany w zaproszeniu do składania ofert oraz SWZ.

Zamawiający będzie oceniał spełnienie zarówno kryteriów kwalifikacji jak i kryteriów selekcji na podstawie dokumentów przedłożonych przez Wykonawcę.

Pytania zadane przez Wykonawców i odpowiedzi udzielone przez Zamawiającego stanowią integralną część *Ogłoszenia o zamówieniu* oraz *Opisu Potrzeb i Wymagań wraz z Instrukcją Postępowania*.

W związku z udzielonymi wyjaśnieniami, Zamawiający dokonuje zmiany treści w/w dokumentów postępowania.

**up. Prezydenta Miasta Łodzi
ROMAN CIEŚLAK**
/podpis nieczytelny/
Dyrektor
Wydziału Zamówień Publicznych

Zamieszczono:

- strony internetowe Zamawiającego:

<https://miniportal.uzp.gov.pl/>

<http://bip.uml.lodz.pl/urząd-miasta/przetargi/>



Urząd Miasta Łodzi
Departament Strategii i Rozwoju
Wydział Zamówień Publicznych

ul. ks. I.Skorupki 21
90-532 Łódź

tel.: +48 42 638 48 88
tel. fax.: +48 42 638 48 77

www.uml.lodz.pl
e-mail: zamowienia@uml.lodz.pl