

**Pytania od Oferentów dot. postępowania w sprawie obsługi technicznej budynku EXATEL  
w Warszawie – K 19/2025**

1. Czy planują Państwo organizację wizji lokalnej obiektu? - TAK
2. Czy dopuszczają Państwo możliwość przedłużenia czasu na składanie ofert? – TAK do 28.10.2025
3. Czy mają Państwo wymagania lub rekomendacje odnośnie ilości personelu technicznego na obiekcie? – szczegółu w §2 pkt Umowy
4. Czy przesłany przez Państwa draft umowy jest negocjowalny? Tak na etapie negocjacji
5. Czy istnieje możliwość otrzymania informacji odnośnie aktualnych wykonawców przeglądów na obiekcie (w szczególności takich instalacji jak systemy pożarowe, BMS, CCTV instalacja fotowoltaiczna, agregat)  
BMS – ENERGOSTER  
CCTV – nie wchodzi w zakres umowy  
Fotowoltaika – Solar System i Solgen  
Agregat – Fast Group – poza gwarancją
6. **Terminale VAV** – z jakich urządzeń składa się ta instalacja? W harmonogramie przeglądów brak odpowiedniej pozycji. Proszę o podanie szczegółowych informacji na temat tych terminali. – instalacja na potrzeby danego pomieszczenia - nawiew , wyciąg (kanały wentylacyjne, przepustnice powietrza z siłownikami, nagrzewnice elektryczne, czujniki tlenu węgla, anemostaty); harmonogram ręczny lub oparty na systemie firmy obsługującej budynek pod kontem technicznym,
7. **Oświetlenie awaryjne** – proszę o wskazanie producenta systemu. Czy zastosowano baterię centralną? – Hybryda kilku producentów, ok 300 opraw awaryjnego oświetlenia, każda lampa ma własną baterię,
8. **System BMS** – proszę o podanie producenta systemu. - SCHNEIDER
9. **System Zabezpieczenia Pożarowego** – proszę o wskazanie producenta systemu oraz liczbę czujek. – HONEYWELL ok. 1 000 czujek,
10. **System nagłośnienia obiektu** – proszę o podanie producenta systemu oraz liczbę głośników. Philips – 7 wzmacniaczy, system nagłośnienia budynkowego (nie DSO)
11. **Instalacja hydrantowa** – proszę o informację, ile hydrantów wewnętrznych i zewnętrznych znajduje się na terenie obiektu. - HW25 - 11 szt. oraz HW52 - 3 szt., Dodatkowo proszę o wyjaśnienie, czy w zakres oferty należy włączyć roczne przeglądy podręcznego sprzętu gaśniczego, czy też jest to poza zakresem. W zakresie należy ująć przegląd węży gaśniczych oraz prądnic. Gaśnice podlegają przeglądom przez BHP Exatel
12. **System detekcji CO** – proszę o podanie producenta oraz liczby czujek. GAZEX – kalibracja czujek miała miejsce w br. Kolejna za 36 miesięcy. Czy kalibracja czujek powinna być ujęta w cenie ryczałtowej? TAK
13. **System odprowadzania wody deszczowej** – czy zastosowano system PLUVIA? Ile wpustów dachowych należy uwzględnić w regularnym czyszczeniu? TAK, jest kilkanaście wpustów; wpustu czyszczone, podgrzewane elektrycznie, ok. 10-15 szt.
14. **Separatory tłuszczu i ścieków ropopochodnych** – czy prawidłowe jest założenie, że przegląd urządzeń leży po stronie Wykonawcy, natomiast wywóz i utylizacja nieczystości odbywają się na koszt Zleceniodawcy? TAK
15. **System telewizji przemysłowej (CCTV)** – proszę o podanie producenta systemu oraz liczby kamer. Nie wchodzi w zakres Umowy . System ten jest pod nadzorem Biura Bezpieczeństwa
16. **Załącznik nr 1 – Wyposażenie** – pozycje 44, 45 i 46 zaznaczono czerwoną czcionką. Czy oznacza to, że te pozycje znajdują się poza zakresem oferenta? NIE. Pozycje wchodzą w zakres oferty
17. **Pomiary instalacji elektrycznej i piorunochronnej** – czy cena ryczałtowa powinna obejmować koszt pięcioletnich pomiarów w zakresie sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń, środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów? TAK
  - a. Kiedy ostatnio wykonano tego rodzaju pomiary? Maj 2025
  - b. Czy z uwagi na 36-miesięczny okres obowiązywania umowy należy przewidzieć konieczność ich przeprowadzenia w tym czasie? NIE

18. **Załącznik nr 7** – pytanie ogólne: czy wszystkie wymienione tam pozycje należy uwzględnić w cenie ryczałtowej za okres 36 miesięcy **TAK**, czy też zakupy będą realizowane przez Oferenta, lecz refakturowane na Zleceniodawcę?

Jeśli jednak Oferent powinien uwzględnić te pozycje w cenie ryczałtowej, proszę o przekazanie dodatkowych informacji:

**Filtry i włóknina filtracyjna** – kompletne zestawienie filtrów dla wszystkich urządzeń HVAC z określeniem liczby wymian w roku (standardowo przyjmuje się dwie wymiany).

dwie wymiany w roku

| Lp. | Typ | szer. x wys. x głęb. | Ilość |
|-----|-----|----------------------|-------|
| 1.  | M5  | 592 x 592 x 360      | 29    |
| 2.  | M5  | 287 x 592 x 360      | 7     |
| 3.  | M5  | 592 x 287 x 360      | 8     |
| 4.  | M5  | 287 x 287 x 360      | 2     |
| 5.  | M5  | 592 x 592 x 200      | 4     |

+włóknina

**Zbiorniki do nawilżaczy** – rodzaj, typ i producent nawilżaczy. Nordmann – parowe, brak możliwości serwisu, brak części zamiennych i cylindrów parowych. Rozważana wymiana wobec braku możliwości serwisowych w ramach robót dodatkowych osobno wycenianych.

**Źródła światła, lampy, osprzęt elektryczny** – dane historyczne dotyczące średniorocznych zakupów (żarówki, lampy, gniazda, puszki, wyłączniki, bezpieczniki). Brak danych historycznych, część wymieniona na LED, oświetlenie uliczne do wymiany, oświetlenie parkingowe do wymiany,

**Baterie i akumulatory** (z wyłączeniem UPS). **TAK**

**Filtry i płyny do agregatu prądotwórczego** (z wyłączeniem paliwa). **TAK**

**Paski klinowe.** **TAK**

**Olej i smary.** **TAK**

**Elementy złączne** – śruby, nakrętki, podkładki, wkręty, gwoździe, nity. **TAK**

**Uszczelki i kleje.** **TAK**

**Materiały budowlane** – farby, zaprawy tynkarskie, gips; **TAK**

proszę o dane historyczne dotyczące średniorocznych zakupów. **brak danych historycznych**

**Armatura sanitarna** – deski sedesowe, baterie, głowice; **TAK**

proszę o przybliżone dane dotyczące średniorocznych zakupów. **brak danych historycznych**

**Przewody elektryczne** – jednostkowe wymiany do 20 mb (maks. 2,5 mm<sup>2</sup>). **TAK**

**Instalacja wodno-kanalizacyjna** – jednostkowe wymiany do 10 mb (maks. 1 cal). **TAK**

**Zawory odcinające i wężyki** – do średnicy 25 mm w instalacji wodno-kanalizacyjnej. **TAK**

Pytania dot. wzoru umowy:

1. Brakuje załącznika nr 7 – proszę o uzupełnienie (Wykaz materiałów eksploatacyjnych do umowy serwisowej kupowanych na koszt Zleceniobiorcy). – **Jest załącznik nr. 7 do umowy**
2. Proszę o informację czym różnią się materiały eksploatacyjne z §2p.5.4 (za które są zwracane koszty) od tych które są w §2p 5.5 za które nie zwracacie Państwo kosztów. **Nie zwracamy kosztów za materiały wymienione w załączniku nr 7 Wykaz materiałów eksploatacyjnych,**
3. Proszę o opublikowanie dokumentacji niezbędnej do świadczenia usługi zgodnie z §3p.3. **Dokumentacja oraz wszelkie informacje będą przekazane do Zleceniobiorcy po podpisaniu umowy (w tym oświadczenia poufności)**
4. Czy w zakresie usługi jest też wykonanie przeglądów budowlanych 5 letnich? **TAK**
5. Proszę o zmianę zapisu w §5p.2 na bardziej symetryczny ponieważ obecnie Zleceniodawca przez rok nie może wypowiedzieć umowy nawet jeśli Państwo nie zapłacicie ani jednej faktury.
6. W z §6p.4 proszę o ograniczenie wartości zlecenia np. do 1000 zł lub ograniczenie zakresu prac ponieważ obecnie każde zlecenie dodatkowe ma być wykonane w 48 godzin, bez znaczenia dla rodzaju prac – wiele prac wymaga zachowania odstępów technologicznych.

7. W z §8p.1 proszę o doprecyzowanie bo są sprzeczne zapisy. Najpierw określony jest start gwarancji od daty zamontowania, a w zdaniu następnym od daty podpisania protokołu odbioru.
8. W z §10p.1 proszę o zmniejszenie kary z 1% do 0,001% za dzień ponieważ odnosi się ona do wartości całej umowy.
9. Proszę o usunięcie z §10p.3b.
10. W z §10p.1d proszę o zmniejszenie kary z 1% do 0,001% za dzień ponieważ odnosi się ona do wartości całej umowy.
11. W z §10p.1e proszę o zmniejszenie kary z 1% do 0,001% za dzień ponieważ odnosi się ona do wartości całej umowy.
12. W z §10p.1f proszę o zmniejszenie kary z 1% do 0,001% za dzień ponieważ odnosi się ona do wartości całej umowy.

Pkt. 5- 12 możliwe do ewentualnych negocjacji dwustronnych po wyłonieniu najkorzystniejszej oferty

1. Ponieważ w treści propozycji umowy istnieją niejednoznaczne zapisy dotyczące ponoszenia kosztów zakupu materiałów eksploatacyjnych prosimy o sprecyzowanie tych zapisów.
  - a. Prosimy o wyjaśnienie kto ponosi koszty zakupów materiałów eksploatacyjnych wymienionych w załączniku nr 7 *Materiały eksploatacyjne: Koszty po stronie ZLECENIOBIORCY*
  - b. Obowiązki zleceniodawcy : **Par.3 p5.** - Pokrywania kosztów zakupu materiałów eksploatacyjnych i części zamiennych (zgodnie z §2 ust. 5 pkt. 5 Umowy), których konieczność zakupu wystąpi w trakcie eksploatacji budynku, *Koszty po stronie ZLECENIODAWCY z pominięciem kosztów materiałów wymienionych w Załączniku nr 7*
  - c. Załącznik nr 7- czy te materiały powinny być zawarte w ryczałcie? **TAK**
  - d. **Par.4.pkt. 7.** Zwrot kosztów zakupionych w danym miesiącu części zamiennych, materiałów eksploatacyjnych oraz materiałów budowlanych, niezbędnych do wykonywania usługi, wynikających z faktur zakupu, ale nie wyższych niż ceny: średnie publikowane w wydawnictwie SEKOCENBUD sp. z o.o. albo zamieszczane w cennikach producentów powiększony 5 % narzutu z tytułu kosztów zaopatrzenia, nastąpi na podstawie faktury VAT. *Koszty będą zwracane na podstawie wystawionej FV*
  - e. **Par.2 pkt. 4** - Zakupu, na własny koszt, materiałów eksploatacyjnych i części zamiennych oraz materiałów budowlanych niezbędnych do wykonywania usługi, przy zastosowaniu cen nie wyższych niż ceny: średnie publikowane w wydawnictwie SEKOCENBUD sp. z o.o. oraz zamieszczane w cennikach producentów. Z tego tytułu Zleceniobiorcy będzie przysługiwał od Zleceniodawcy zwrot kosztów zakupu i narzut na ceny zaopatrzeniowe w wysokości 5 %. *Koszty będą zwracane na podstawie wystawionej FV*
  - f. **Par 4. pkt. 12** - Rozliczenie z zakupionych materiałów eksploatacyjnych, budowlanych oraz części zamiennych będzie następowało na podstawie protokołów z przeglądów technicznych budynku oraz przeglądów konserwacyjnoserwisowych klimatyzacji przekazanych przez Zleceniobiorcę. Wzór protokołów stanowią Załączniki Nr 5 oraz Nr 6 do niniejszej Umowy. Na żądanie Zleceniodawcy, Zleceniobiorca przedłoży kopie faktur na zakupione przez siebie materiały oraz części zamienne **TAK**
  - g. **Par.2 pkt. 5** - W ramach otrzymanej opłaty ryczałtowej za świadczone usługi Zleceniobiorca zobowiązuje się do zakupu na własny koszt materiałów eksploatacyjnych określonych w Załączniku Nr 7. **TAK**  
 Załącznik Nr 7:  
 Wykaz materiałów eksploatacyjnych Wykaz materiałów eksploatacyjnych do umowy serwisowej.
2. Prosimy o informację czy w zakres przeglądu budowlanego pięcioletniego wchodzi pomiary elektryczne. **NIE**
3. Prosimy o określenie dostępności telefonicznej kierownika do jego godzin pracy (8-16)  
**Kierownik zatrudniony w formacie ½ etatu**

4. Prosimy o rezygnację z obligatoryjnego kosztorysowania z wykorzystaniem KNR – **Do ustalenia z Oferentem na etapie wyłonienia najkorzystniejszej oferty**
5. Prosimy o rezygnację z określenia przewidywanych kosztów napraw w całym okresie trwania umowy, – suma jest trudna do skalkulowania ze względu na brak określenia rodzaju prac które powinny zostać wycenione. Jakie będą konsekwencje przekroczenia kwoty napraw?
6. Ponieważ jest narzucone raportowanie dzienne, kierownik powinien przebywać w budynku codziennie – **w jakich godzinach kierownik zatrudniony na ½ etatu. Godziny są kwestią dogadania między stronami**
7. Mycie reklam – prosimy o informację czy mycie reklam dotyczy mycia dwóch sztuk Logo, dodatkowo prosimy o informację kto ponosi koszt wynajmu podnośnika koszowego niezbędnego do wykonania tej czynności. –**NIE dotyczy**
8. System Kontroli Dostępu – czy wchodzi w zakres przetargu, przesłana specyfikacja nie zawiera tej instalacji. **NIE**
9. Gaśnice - Prosimy o informację czy gaśnice wchodzi w zakres oferty, przesłana specyfikacja nie zawiera tej instalacji. **Jeśli chodzi o zakup gaśnic to nie**
10. **Par 8 pkt 5.** Zleceniobiorca oświadcza, że okres każdej naprawy gwarancyjnej nie przekroczy 3 dni od dnia doręczenia mu zgłoszenia- *nie zawsze możliwe do realizacji, zależnie od warunków gwarancji producenta lub podwykonawcy.* **Do ustalenia z Oferentem na etapie wyłonienia najkorzystniejszej oferty,**

1. Proszę o podanie producenta i modeli urządzeń instalacji:
  - a. Centrale wentylacyjne, **VTS Clima**
  - b. Nawilżacze parowe, **Nordmann**
  - c. Belki chłodnicze,
  - d. Agregaty chłodnicze, **CLNT - 3 szt. ; CHA/K/FC 13010-P; 384 kW**
  - e. Agregaty grzewczo-wentylacyjne, **VTS Clima**
  - f. Klimatyzatory SPLIT, **hybryda kilku producentów**
  - g. Pompownia wody lodowej, **GRUNDFOS**
  - h. Stacja uzdatniania wody, **BWT, Viessmann**
  - i. Zestaw hydroforowy, **KSB**
  - j. Agregat prądotwórczy, **HANOVER**
  - k. Bramy i szlabany, **RODGER, NICE**
  - l. Klap pożarowych. **BELIMO**
2. Proszę o potwierdzenie, że koszty materiałów eksploatacyjnych wyszczególnionych w „Załączniku nr 7 – wykaz materiałów eksploatacyjnych” mają zostać włączone w kwotę ryczałtową.- **TAK**
3. Proszę o podanie ilości, producenta oraz modeli sterowników systemu BMS. **Schneider**
4. Proszę o podanie ilości, producenta oraz modeli systemu detekcji CO. **Gazex**
5. Proszę o podanie dodatkowych informacji odnośnie systemu SAP: **SSP**
  - a. producent, **Honeywell**
  - b. ilość oraz typ ROP, - **26 szt.**
  - c. ilość, typ centralek, - **centralka**
  - d. ilość, typ czujek. – **ok 1000 szt. optyczne, termiczne, jonizacyjne,**
6. Proszę o potwierdzenie ilości przeglądów wskazanych w „Załączniku nr 1 – Wyposażenie”. **Potwierdzamy**
7. Proszę o informację czy na obiekcie są jacyś podwykonawcy wymagani do wykonywania przeglądów. **Możemy wskazać**
8. Proszę o potwierdzenie, że na obiekcie nie ma instalacji na gwarancji. **Są, fotowoltaika, BMS, niektóre klimatyzatory,**
9. Proszę o potwierdzenie, że instalacje CCTV i KD są poza zakresem ryczałtu. **TAK**
10. Proszę o informację czy oferta może zostać podpisana elektronicznie. **TAK**

11. Proszę o informację czy system helpdesk do obsługi budynku jest dowolny, czy wymagają Państwo jakiegoś konkretnego. **Dowolny system**
12. Proszę o informację czy kwota jednostkowa wskazana we wzorze formularza oferty powinna być kwotą ryczałtową miesięczną. **TAK**
13. Proszę o potwierdzenie, że koszty opróżniania i wywozu odpadów z separatorów są poza zakresem ryczałtu. **TAK**
14. Proszę o potwierdzenie, że koszty przeglądów wykonywanych rzadziej niż raz do roku są poza zakresem ryczałtu. **TAK**

1. Czy przewiduje się prowadzenie jakiś przeglądów poza godzinami obsługi technicznej? Np. przeglądy w ramach których będą potrzebne 2 osoby będą mogły być realizowane pomiędzy godziną 12-16 ze względu na obecność 2 osób w tym czasie. Np. kontrola raz w roku GWP. Pomiary oświetlenia ewakuacyjnego i awaryjnego co do zasady powinny być przeprowadzone również w godzinach nocnych. Przegląd rozdzielni SN, NN, Trafo **TAK**
2. Proszę o podanie ilości elementów SAP oraz potwierdzenie, że centrala ppoż jest produkcji Honeywell model XLS 1000 czy przegląd tej centrali wykonuje producent? **TAK**
3. W załączniku nr 1 wyposażenie jest wskazana ilość przeglądów. Będę wdzięczny za doprecyzowanie czy chodzi o przeglądy czy inspekcje ponieważ zakres przeglądu jest znacznie szerszy. Podam przykład agregatu prądotwórczego który ma wykonywane zazwyczaj 1 lub 2 przeglądy w roku z wymianą oleju i filtrów a raz w miesiącu jest uruchamiany pod obciążeniem. **Przeglądy wg harmonogramu + bieżące inspekcje**
4. Czy są jakieś serwisy zewnętrzne które powinny dokonywać przeglądów rekomendowane przez Państwa np. chillery CLINT które mogą być jeszcze na gwarancji jeżeli była przewidziana 5 letnia. Podobnie w zakresie przeglądu systemu BMS / szafy klimatyzacji precyzyjnej RC / agregat prądotwórczy. Być może Państwo jako Exatel posiadacie umowy na przeglądy na niektóre instalacje przez wykonawców/ producentów?
5. W przypadku niektórych instalacji mogą pojawić się problemy z serwisowaniem np. Honeywell części do centrali XLS 1000 lub cylindry do nawilżaczy parowych Nordman w obu przypadkach producent nie posiada już produkcji podzespołów. **EXATEL rozważa możliwość ewentualnej wymiany w perspektywie współpracy urządzeń które nie posiadają serwisu oraz części zamiennych na rynku wobec czego stanowiło by to zakres robót dodatkowych**
6. Czy CCTV podlega pod przeglądy czy jest to w zakresie utrzymania departamentu bezpieczeństwa? **Biuro Bezpieczeństwa**
7. Czy oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne posiada monitoring opraw czy każda z opraw jest autonomiczna? **Autonomiczna**
8. System detekcji – proszę o wskazanie ilości czujników **GAZEX 10szt.**
9. Proszę o wskazanie ilości hydrantów i gaśnic, jeżeli te podlegać będą przeglądom rocznym. Zakładamy, że czynności 5 letnie będą podlegać dodatkowej wycenie? **Hydranty – HW25 - 11 szt. oraz HW52 - 3 szt**  
**Gaśnice – poza zakresem – obsługuje BHP Exatel**
10. Prosimy o doprecyzowanie jaka część etatu powinna być skalkulowana dla funkcji Kierownika Technicznego i jakie wymagania powinien spełniać chodzi mi głównie o uprawnienia są wymagane. Podobnie jakie uprawnienia powinni posiadać technicy ?

#### Kwalifikacje obsługi technicznej:

- Badania dopuszczające do pracy na wysokości powyżej 3m.
- Uprawnienia SEP techników w zakresie Eksploatacji G1 i G2
- Uprawnienia SEP kierownika w zakresie Eksploatacji i Dozoru G1 i G2

W zakresie: O - obsługa , K- konserwacja, R- remont lub naprawy, M-montaż lub demontaż

Grupa I . Urządzenia, instalacje i sieci elektroenergetyczne wytwarzające, przetwarzające, przesyłające i zużywające energię elektryczną:

- 1) Urządzenia prądotwórcze przyłączone do sieci przesyłowej lub dystrybucyjnej energii elektrycznej bez względu na wysokość napięcia znamionowego
- 2) Urządzenia, instalacje i sieci elektroenergetyczne o napięciu znamionowym nie wyższym niż 1 kV
- 3) Urządzenia, instalacje i sieci elektroenergetyczne o napięciu znamionowym wyższym niż 1 kV i napięciu znamionowym nie wyższym niż 30 kV
- 6) Zespoły prądotwórcze o mocy wyższej niż 50 kW
- 7) Urządzenia elektrotermiczne
- 9) Sieci elektrycznego oświetlenia ulicznego
- 11) Elektryczne urządzenia w wykonaniu przeciwwybuchowym
- 13) Aparatura kontrolno-pomiarowa oraz urządzenia i instalacje automatycznej regulacji, sterowania i zabezpieczeń urządzeń i instalacji wymienionych w pkt 1-12