



**PYTANIA I ODPOWIEDZI
ZMIANA TREŚCI ZAPYTANIA OFERTOWEGO**

Zamawiający - Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Gdańsku, ul. Chmielna 54/57, 80-748 Gdańsk, NIP 583-304-72-93 informuje, że w dniu 30.07.2026 r. wpłynęło pytanie do postępowania na „Świadczenie usług zarządzania nieruchomością - budynkiem biurowym przy ul. Chmielnej 54/57 w Gdańsku o powierzchni użytkowej 1 367,30 m²”, na które zamawiający udziela odpowiedzi:

Pytanie 1:

1. Warunki udziału w postępowaniu – licencje zawodowe (Rozdział VII, pkt 3)

Zwracamy się z prośbą o wyjaśnienie intencji Zamawiającego w zakresie zawężenia katalogu podmiotów uprawnionych do wydawania certyfikatów/licencji dla Administratora obiektu. W obecnym brzmieniu punktu VII ust. 3, Zamawiający wymaga posiadania licencji państwowej lub świadectwa wydanego wyłącznie przez trzy wskazane z nazwy federacje (PFSZN, PFOZIAN, PFZN).

Pragniemy przypomnieć, że z dniem 1 stycznia 2014 r., na mocy tzw. ustawy deregulacyjnej, zniesiono państwowy obowiązek licencjonowania zawodu zarządcy nieruchomości. Od tego momentu wszelkie licencje wydawane przez izby, stowarzyszenia czy federacje mają charakter dobrowolny i wewnątrzorganizacyjny. Żaden z podmiotów prywatnych nie posiada ustawowego monopolu na certyfikację rynku.

Nasza spółka oraz zatrudnieni przez nas administratorzy posiadają licencje zawodowe wydane przez **Krajową Izbę Gospodarki Nieruchomościami (KIGN)**, której jesteśmy aktywnym członkiem. W obecnym stanie prawnym, enumeratywne wskazanie jedynie trzech wybranych organizacji ogranicza krąg wykonawców i de facto wyklucza członków KIGN z udziału w postępowaniu. W naszej ocenie zapis ten stoi w sprzeczności z podstawowymi zasadami wydatkowania środków publicznych – zasadą uczciwej konkurencji, równego traktowania wykonawców oraz przejrzystości.

Wniosek: Zwracamy się o modyfikację zapisu poprzez dopuszczenie licencji wydanych również przez inne ogólnokrajowe organizacje samorządu gospodarczego lub zawodowego branży nieruchomości (w tym KIGN) bądź usunięcie sztywnego katalogu organizacji.

Odpowiedź 1:

Zamawiający dopuszcza licencje zawodowe wydane przez **Krajową Izbę Gospodarki Nieruchomościami (KIGN)**.

Pytanie 2:

2. Projektowane postanowienia umowy – zakres obowiązków (Załącznik nr 3 / wzór umowy)



Zwracamy uwagę na zapis w projekcie umowy (§ 2 Obowiązki Zarządcy, pkt 4) o treści: „*wykonywanie napraw i usuwanie awarii w nieruchomości*”.

W praktyce rynkowej zarządzania nieruchomościami biurowymi, koszty fizycznego usunięcia awarii oraz zakupu materiałów naprawczych mogą wielokrotnie przewyższyć ryczałtowe wynagrodzenie Zarządcy. Standardem w tego typu umowach jest obciążanie kosztami napraw majątkowych Właściciela nieruchomości (Zamawiającego). Rolą Zarządcy powinno być natomiast sprawne działanie operacyjne.

Wniosek: Wnosimy o zmianę brzmienia tego punktu na: „*zlecenie napraw i usuwanie awarii w nieruchomości*” lub doprecyzowanie, że fizyczne wykonanie oraz koszty z tym związane leżą po stronie Zamawiającego, a Zarządca odpowiada za nadzór i koordynację tych działań.

Odpowiedź 2:

Zamawiający zmienił zapis w projektowanych postanowieniach umowy załącznik nr 3 do zapytania ofertowego (§ 2 Obowiązki Zarządcy, pkt 4) z „*wykonywanie napraw i usuwanie awarii w nieruchomości*” na „*zlecenie napraw i usuwanie awarii w nieruchomości*”.

Zmianie ulega treść zapytania ofertowego oraz załącznika nr 3 projektowane postanowienia umowy – po zmianie z dnia 26.10.2026 r. zostają udostępnione na stronie internetowej prowadzonego zapytania ofertowego.

Powyższa odpowiedź stanowi integralną część zapytania ofertowego z dn. 22.10.2026 r. oraz ma moc wiążącą dla wszystkich wykonawców ubiegających się o udzielenie przedmiotowego zamówienia. W związku z powyższym termin składania i otwarcia ofert nie ulega zmianie.

z up Regionalnego Dyrektora Ochrony
Środowiska w Gdańsku

Michał Zapart
Naczelnik Wydziału Organizacyjnego
oraz Informacji o Środowisku