

Výzva na predkladanie ponúk

pre zákazku podľa § 1 ods. 2 písm. c) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní, na ktorú sa nevzťahuje pôsobnosť zákona o verejnom obstarávaní

1. Verejný obstarávateľ

Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie SR

Štefánikova 15

811 05 Bratislava

IČO 50349287

Kontaktná osoba: Mgr. Henrich Modrovič

tel. č.: 02/20928113

e-mail: henrich.modrovic@vicepremier.gov.sk

adresa hlavnej stránky verejného obstarávateľa /URL/: <https://www.vicepremier.gov.sk/>

2. Zatriedenie obstarávacieho subjektu podľa zákona:

Verejný obstarávateľ podľa § 7 ods. 1 písm. a) zákona o verejnom obstarávaní.

3. Názov zákazky podľa verejného obstarávateľa:

„Zabezpečenie prenájmu priestorov pre zamestnancov Ministerstva investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie SR“

4. Druh zákazky (tovary/služby/stavebné práce):

Zákazka na poskytnutie služieb

5. Hlavné miesto dodania tovaru/poskytnutia služieb/uskutočnenia stavebných prác:

Poskytnutie služby prenájmu kancelárskych priestorov v rámci mesta Bratislava – v okruhu 4 km od sídla Ministerstva investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie SR (MIRRI SR) na Štefánikovej č. 15.

6. Výsledok obstarávania:

Zmluva o nájme nebytových priestorov na obdobie 13 mesiacov

7. Opis zákazky:

Technologické vybavenie budovy:

- centrálny chladiaci a vykurovací systém (nútené vetranie),
- zabezpečenie kúrenia / chladenia priestorov s možnosťou individuálnej regulácie,
- tienenie zabezpečené žalúziami (interiérové alebo exteriérové)
- individuálne meranie energií (elektrina, voda),
- elektrické rozvody– odrušené vrátane prepäťovej ochrany,
- záložný elektrický zdroj v budove,
- osobné výťahy v prípade, že sa jedná o viacpodlažnú budovu (tj. v prípade 3 a viac podlažnej budovy),
- kryté parkovacie miesta v budove alebo v bezprostrednej blízkosti budovy (má sa na mysli max. do 100 m od budovy), minimálny počet parkovacích miest: 40,
- prístup pre hendikepované osoby

Lokalizácia budovy:

- lokalizácia Bratislava – v okruhu 4 km od sídla MIRRI SR na Štefánikovej č. 15; v dopravnej dostupnosti aktuálneho sídla ministerstva (pešia dostupnosť zastávok MHD do 5 min.) s občianskou vybavenosťou v rámci budovy alebo komplexu budov (napr. stravovacie prevádzky, potraviny, lekáreň, pošta a iné),
- celková prenajímaná plocha musí byť situovaná v rámci jedného objektu prípadne max. dvoch, za podmienky, že sú súčasťou komplexu budov. V takom prípade medzi konkrétnymi objektmi nesmie byť pešia vzdialenosť väčšia ako 300 metrov,

- o možnosť bezplatného parkovania v okolí budovy (má sa na mysli max. do 300 metrov od budovy)

Bezpečnostné zabezpečenie budovy:

- o centrálny prístupový systém s detailným sledovaním prístupov, s možnosťou rozšírenia na jednotlivé podlažia,
- o zabezpečenie budovy kamerovým systémom,
- o služby recepcie počas pracovnej doby (7:00 – 15:30) a 24 hodinová strážna služba (ak ide o nehnuteľnosť, ktorá mala strážnu službu a služby recepcie zabezpečené už pred začatím postupu zadávania zákazky),
- o elektronický prístupový systém na vstupných dverách do všetkých prenajímaných priestorov (365/24/7)

Prenajímateľ zabezpečí údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, výťahové, odpadové, sanitárne, bezpečnostné, telefónne a iné systémy) slúžiacich prenajatým priestorom (s výnimkou systémov a zariadení, resp. ich častí inštalovaných alebo vnesených MIRRI SR)

Požiadavky na interiér a kancelárske priestory vo vyššie uvedenej budove:

- o ponúkaná prenajímateľná plocha **2 800 až 3 000 m²** kancelárskych priestorov - plocha zodpovedajúca primeranej potrebe administratívnych priestorov z hľadiska dispozičného riešenia pracoviska pozostávajúceho z pracovných stolov, dostatočného interiérového vybavenia a pracovnej techniky vrátane zázemia pozostávajúceho z vnútorných komunikačných priestorov, sociálnych zariadení a pod. v zmysle Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 391/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko a príslušných hygienických noriem **pre približne 200 zamestnancov**,
- o možnosť vetrania oknami pre všetky kancelárie/ Open office
- o možnosť uzamykania kancelárskych priestorov pre jednotlivých zamestnancov,
- o podlaha pokrytá kobercom v kanceláriách a priestoroch sedenia zamestnancov a PVC a/alebo keramickými dlaždicami alebo ekvivalentným typom povrchu podľa charakteru ostatných miestností,
- o min. 1 technická miestnosť o rozmere min. 3m²,
- o ponúkaná prenajímateľná plocha v stave štandard s flexibilnou dispozíciou – možnosťou prispôbovať stavebnými úpravami – sadrokartónovými alebo sklenenými priečkami na kancelárie, zasadacie miestnosti, rokovacie miestnosti podľa požiadaviek nájomcu; bližšia špecifikácia požiadaviek nájomcu na minimálny počet samostatných kancelárií tvorí Prílohu č. 5 tejto Výzvy,
- o zabezpečenie priestorov klimatizačným zariadením pre všetky prenajímané kancelárske priestory,
- o v prípade viacpodlažnej budovy (3 a viac podlažnej), každé poschodie budovy musí byť v súlade s Nariadením vlády Slovenskej republiky č. 391/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko a príslušnými hygienickými normami vybavené príslušným počtom:
 - sociálnych zariadení na každom podlaží v zmysle platných predpisov,
 - kuchyniek, vrátane spotrebičov - umývačka riadu, chladnička, mikrovlnná rúra, rýchlo varná kanvica
- o priestory zariadené kancelárskym nábytkom už pred začatím postupu zadávania zákazky (zohľadnené v cene za nájom nehnuteľnosti), zodpovedajúcim bežnému administratívne štandardu, pri zohľadnení skutočnosti, že prenájom priestorov je určený pre približne 200 zamestnancov. Základné požiadavky vo vzťahu ku skladbe kancelárskeho nábytku sú predmetom Prílohy č. 4;
- o káblové rozvody dát v miestnostiach, ktoré musia byť zabezpečené formou štruktúrovanej kabeláže štandard minimálne cat. 6 vedenej v zdvojenej podlahe alebo v zníženom podlahe,
- o sústreďovací bod štruktúrovanej kabeláže musí byť v miestnosti serverovne s chladením určenej výlučne pre nájomcu,

- v serverovni musí byť kabeľáž ukončená v hlavnom dátovom rozvádzači na patch paneloch (s minimálnym počtom 250 portov),
- rozvody telekomunikačných zariadení musia byť vedené do všetkých kancelárskych priestorov,
- v prípade, ak bude ponuka pozostávať z viacerých objektov, uchádzač musí zabezpečiť ku dňu prevzatia priestorov redundantný dátový prepojenie optickým káblom za účelom dátového spojenia serverovni v jednotlivých objektoch,
- ďalšie požiadavky verejného obstarávateľa sú uvedené v Prílohe č. 2, Prílohe č. 3 a vo vyššie uvedených Prílohách - Prílohe č. 4 a Prílohe č. 5 tejto Výzvy, pričom uchádzač postupuje pri príprave ponuky v súlade s týmito požiadavkami.

Nájomca požaduje, aby priestory boli k dispozícii v časti minimálne 600 m² (určené pre 50 osôb) od 15. januára 2021 a zostávajúca časť vo výmere min. 2 200- 2 400 m² najneskôr od 1.3.2021.

8. Spoločný slovník obstarávania:

70310000-7 Prenájom alebo predaj budov

9. Celkový rozsah predmetu zákazky:

Požadovaná dĺžka poskytovania služby je 13 mesiacov od nadobudnutia účinnosti zmluvy.

10. Hlavné podmienky financovania a platobné dojednania: Mesačné platby nájomného a mesačné paušálne platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu budú fakturované a uhrádzané vždy po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca. Lehota splatnosti faktúry je do 30 dní odo dňa doručenia nájomcovi, v prípade financovania z fondov Európskej únie na vybrané časti priestorov bude splatnosť faktúr do 60 dní odo dňa doručenia nájomcovi. Podrobnosti budú súčasťou Zmluvy o nájme nebytových priestorov.

Spôsob vyúčtovania spoločných prevádzkových nákladov, ktoré nie sú zahrnuté v cene za prenájom priestoru je uvedený v bode 12 tejto Výzvy.

11. Podmienky účasti:

Uchádzač musí byť oprávnený poskytovať služby v oblasti predmetu zákazky. Pre účely splnenia predmetnej podmienky účasti uchádzač nepredkladá doklad o oprávnení poskytovať služby (napríklad výpis z obchodného registra alebo živnostenského registra), uvedenú skutočnosť overí verejný obstarávateľ z informačného systému verejnej správy.

Uvedené platí pre subjekty taxatívne vymenované v § 2 ods. 2 z. č. 272/2015 Z. z. o registri právnických osôb, podnikateľov a orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V ostatných prípadoch je uchádzač naďalej povinný predložiť doklad preukazujúci splnenie podmienky účasti týkajúcej sa osobného postavenia (napríklad výpis z obchodného registra alebo živnostenského registra).

12. Kritérium na vyhodnotenie ponúk:

Najnižšia celková cena v EUR s DPH za poskytnuté plnenie, ktorá bude obsahovať celkové náklady na prenájom priestorov, vrátane prevádzkových nákladov.

V prípade, že uchádzač nie je platcom DPH, uvedie túto skutočnosť.

Súčasťou ponuky musia byť nasledovné údaje:

- celková prenajímateľná plocha
- cena za prenájom priestoru, ktorého podrobný opis je v bode 7 Výzvy, v Prílohe č. 3 „Štandard budovy“ a Prílohe č. 2 „Technická časť“, vyjadrená v EUR za 1 m² za 1 mesiac bez DPH a s DPH

- prevádzkové náklady:
 - spoločné prevádzkové náklady nezahrnuté v cene za prenájom priestoru vyjadrené v EUR za 1m² za 1 mesiac a účtované ako mesačná zálohová platba, ktorá je vyúčtovaná vyúčtovacou faktúrou podľa skutočných nákladov minimálne 1 x ročne, pričom budú pokrývať nasledovné služby:
 - Elektrická energia - spoločné priestory, VZT, kotolňa - podľa pomeru prenajatej plochy k celkovej ploche,
 - Vodné a stočné – prenajaté priestory - podľa stavu vodomera,
 - Zrážková voda - podľa pomeru prenajatej plochy k celkovej ploche
 - Odvoz odpadu
 - Správa budovy - podľa pomeru prenajatej plochy k celkovej ploche
 - BOZP + PO - podľa pomeru prenajatej plochy k celkovej ploche
 - Ostatné náklady - údržbu, opravy, úpravy a servis technologických zariadení a rozvodových systémov (mechanické, elektrické, vykurovacie, vzduchotechnické, výťahové, odpadové, sanitárne, bezpečnostné, telefónne a iné systémy) slúžiacich prenajatým priestorom (s výnimkou systémov a zariadení resp. ich častí inštalovaných alebo vnesených ministerstvom) - podľa pomeru prenajatej plochy k celkovej ploche
 - Poistenie budovy - podľa pomeru prenajatej plochy k celkovej ploche
 - Daň z nehnuteľnosti - podľa pomeru prenajatej plochy k celkovej ploche
 - Upratovanie spoločných priestorov - podľa pomeru prenajatej plochy k celkovej ploche
 - Strážna služba/služby recepcie - podľa pomeru prenajatej plochy k celkovej ploche
 - Servis a revízie technológií - podľa pomeru prenajatej plochy k celkovej ploche
 - vlastné prevádzkové náklady nezahrnuté v cene za prenájom priestoru vyjadrené v EUR za 1m² za 1 mesiac a mali by byť účtované ako mesačná zálohová platba, ktorá je vyúčtovaná vyúčtovacou faktúrou podľa skutočných nákladov minimálne 1 x ročne, pričom budú pokrývať nasledovné služby:
 - Vodné a stočné - prenajaté priestory - podľa stavu vodomera,
 - Elektrická energia – prenajaté priestory - podľa stavu elektromera,
 - Plyn – prenajaté priestory – podľa pomeru prenajatej plochy k celkovej ploche
- cena za prenájom 1 parkovacieho státi v EUR za 1 mesiac bez DPH a s DPH (z ponuky musí byť zrejмый aj počet miest na parkovanie, ktoré budú predmetom prenájmu, min. počet parkovacích miest je 40)
- cena za prenájom nábytku v EUR za 1 mesiac bez DPH a s DPH, ktorý bol už súčasťou priestorov tvoriacich predmet prenájmu pred začatím postupu zadávania zákazky a je predmetom ponuky na prenájom priestorov zo strany uchádzača
- ďalšie požadované informácie: výška kontribúcie prenajímateľa na 1m² na stavebné a iné úpravy priestoru na mieru pre nájomcu

Verejný obstarávateľ si vyhradzuje právo zadať zákazku na nájom nehnuteľností prieskumom trhu uchádzačovi, ktorý neponúkne najnižšiu cenu, pričom jeho rozhodnutie bude riadne odôvodnené s ohľadom na dodržanie pravidiel hospodárnosti. Nakoľko jednotlivé ponuky na nájom nehnuteľností nikdy nie sú z pohľadu opisu predmetu zákazky úplne totožné, verejný obstarávateľ v tomto prípade brať do úvahy najmä:

- poukázanie na skutočnosť, že uchádzač s vyššou cenou ponúkol väčšiu plochu na prenájom ako bola min. požiadavka,
- ponúkol atraktívnejšiu lokalitu,
- prenajímateľ mal už v čase pred začatím postupu zadávania zákazky zabezpečenú v rámci nehnuteľnosti strážnu službu/služby recepcie,

- kancelárske priestory sú v porovnaní s inými ponukami už kompletne zariadené nábytkom, ktorý bol už súčasťou priestorov tvoriacich predmet prenájmu pred začatím postupu zadávania zákazky

13. Lehota na predkladanie ponúk uplynie dňa:

09.12.2020 do 10:00 hod.

14. Miesto na predloženie ponúk:

Ponuku je potrebné doručiť výlučne elektronicky, do uplynutia lehoty na predkladanie ponúk, a to na obidve e-mailové adresy: simona.sahajova@vicepremier.gov.sk a henrich.modrovic@vicepremier.gov.sk

15. Ponuka musí obsahovať:

1. Doklady a dokumenty, ktorým uchádzač preukáže splnenie podmienok účasti (živnostenský list alebo výpis z obchodného registra), ak je to relevantné,
2. Doplnený a podpísaný Návrh na plnenie kritéria určeného verejným obstarávateľom na vyhodnotenie ponúk – podľa bodu č. 16 tejto Výzvy,
3. Vyplnenú Prílohu č. 1 k Výzve na predkladanie ponúk, ktorou je „Cenová kalkulácia obsahujúca položkovitý rozpočet za služby nájmu“,
4. Vyplnenú Prílohu č. 2 „Technická časť“, ktorá zahŕňa:
 - a. „Podrobný opis ponúknutých priestorov a parkovacích miest“,
 - b. „Technická a technologická špecifikácia ponúknutých priestorov a budovy“ a
 - c. „Pôdorys rozmiestnenia miestností na jednotlivých podlažiach (tzv. floor plan)“,
5. Vyplnenú Prílohu č. 3 „Štandard budovy“
6. Vyplnenú prílohu č. 4 „Skladba nábytku“, ktorý bol už súčasťou priestorov tvoriacich predmet prenájmu pred začatím postupu zadávania zákazky
7. Vyplnenú Prílohu č. 5 „Požiadavky na minimálny počet samostatných kancelárií“

Ak ponuka uchádzača nebude obsahovať všetky náležitosti podľa tejto Výzvy na predkladanie ponúk, uchádzač bude požiadaný o vysvetlenie alebo doplnenie predložených dokladov. V prípade, že uchádzač ani v dodatočne určenej lehote nedoplní náležitosti ponuky, jeho ponuka bude vylúčená a ako úspešný bude vyhodnotený uchádzač, ktorý sa umiestnil ako 2. v poradí. Verejný obstarávateľ po vyhodnotení ponúk bezodkladne zašle informáciu o vyhodnotení ponúk všetkým uchádzačom. Verejný obstarávateľ bude úspešného uchádzača kontaktovať e-mailom ihneď po vyhodnotení. S úspešným uchádzačom bude podpísaná zmluva o nájme nebytových priestorov.

16. Návrh na plnenie kritéria určeného verejným obstarávateľom na hodnotenie ponúk

Návrh na plnenie kritérií			
Kritérium	Návrh	Sadzba DPH v zmysle platnej legislatívy	Návrh
Celková cena za poskytnuté plnenie, ktorá obsahuje položky podľa bodu 12 Výzvy na predkladanie ponúk	Spolu.....EUR bez DPH		Spolu.....EUR vrátane DPH
V.....	Dátum.....	Meno a priezvisko štatutára uchádzača alebo ním poverenej osoby	Podpis

17. Jazyk, v ktorom možno predložiť ponuky

Štátny jazyk, slovenský jazyk.

18. Zákazka sa týka projektu / programu financovaného z fondov EÚ

Áno

19. Dátum zaslania výzvy na predkladanie ponúk

02.12.2020

Príloha č. 1:

„Cenová kalkulácia obsahujúca položkovitý rozpočet za služby nájmu“

Príloha č. 2:

„Podrobný opis ponúknutých priestorov a parkovacích miest“,

„Technická a technologická špecifikácia ponúknutých priestorov a budovy“

„Pôdorys rozmiestnenia miestností na jednotlivých podlažiach (tzv. floor plan)“

Príloha č. 3:

„Štandard budovy“

Príloha č. 4: „Skladba nábytku“, ktorý bol už súčasťou priestorov tvoriacich predmet prenájmu pred začatím postupu zadávania zákazky“

Príloha č. 5:

„Požiadavky na minimálny počet samostatných kancelárií“