

Prieskum trhu

pre zákazku podľa § 1 ods. 2 písm. c) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o verejnom obstarávaní“), na ktorú sa nevzťahuje pôsobnosť zákona o verejnom obstarávaní (ďalej len „Prieskum“)

1. Verejný obstarávateľ

Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu SR

Stromová 1

813 30 Bratislava

IČO: 00164381

Kontaktná osoba: Mgr. Sarah Hrončeková

Tel. kontakt: +421 2 5937 4346 | mobil: +421 917 755 430

e-mail: kancelarie@minedu.sk

adresa hlavnej stránky verejného obstarávateľa (URL): <https://www.minedu.sk/>

2. Zatriedenie obstarávacieho subjektu podľa zákona

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

3. Cieľ prieskumu trhu

Cieľom prieskumu trhu je identifikovať možné administratívne priestory a vyčíslieť ich potenciálnu nákladovosť pre potreby riešenia kapacitnej a technickej situácie verejného obstarávateľa.

4. Názov zákazky podľa verejného obstarávateľa

„Zabezpečenie prenájmu kancelárskych priestorov ako sídla a pracoviska Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu SR (MŠVVaŠ SR).“

5. Druh zákazky (tovary/služby/stavebné práce)

Zákazka na poskytnutie služieb

6. Hlavné miesto dodania tovaru/poskytnutia služieb/uskutočnenia stavebných prác

Poskytnutie služby prenájmu kancelárskych priestorov v rámci mesta Bratislava

7. Výsledok obstarávania

Možnosť pre verejného obstarávateľa uzavrieť Zmluvu o nájme administratívnych priestorov na dobu určitú so začiatkom doby nájmu od roku 2023 do roku 2033 s možnosťou predĺženia doby nájmu o ďalších 5 rokov.

8. Opis zákazky

Požadovaná dĺžka poskytovania služby je minimálne 120 mesiacov od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy (účinnosť nájomnej zmluvy bude naviazaná na odovzdanie prvej časti administratívnych priestorov, nakoľko sa predpokladá postupné odovzdanie jednotlivých častí administratívnych priestorov).

Verejný obstarávateľ si vyhradzuje právo v nájomnej zmluve zakotviť opciu na predĺženie doby nájmu o ďalších 60 mesiacov pokiaľ to situácia a ekonomická analýza vyhodnotí ako opodstatnené.

Možné nadobudnutie účinnosti nájomnej zmluvy sa predpokladá v 4Q. 2023. S úspešným uchádzačom môže byť uzatvorená zmluva o nájme administratívnych priestorov.

Predmetom prieskumu je nájom priestorov v budove a vybavenia podľa opisu nižšie na požadované obdobie pri dodržaní podmienok uvedených v tomto Prieskume.

Požiadavky na lokalitu:

- Požadovanou lokalitou je kružnica s polomerom 2.5 km od sídla Úradu vlády SR, Námestie slobody 1, Bratislava
 - dôvodom tejto požiadavky je potreba MŠVVaŠ SR aktívne komunikovať a osobne rokovať tak so samotným Úradom vlády SR, ako aj inými ministerstvami a niektorými ostatnými ústrednými orgánmi štátnej správy, pričom sídla všetkých ministerstiev sa v súčasnosti nachádzajú práve v tomto stanovenom okruhu 2,5 km, čo ilustruje mapa, ktorá je Prílohou č. 2 tohto Prieskumu – Mapa ministerstiev a ostatných ústredných orgánov štátnej správy nachádzajúcich sa v okruhu 2,5 km od sídla Úradu vlády SR
- Dostupnosť verejnou dopravou (MHD, autobusová stanica, železničná stanica) a autom (prístup na diaľnicu, požadovaný počet parkovacích miest)
- Stravovanie v budove alebo v jej blízkosti do 500 m od ponúkaných priestorov
- Dostupnosť verejného parkovania pre zamestnancov do 200 m od budovy

Požiadavky na budovu:

- Kancelárske priestory v jednej budove
- Požaduje sa konzistentnosť/ucelenosť kancelárskych priestorov, tzn. umiestnenie kancelárskych priestorov na poschodiach nasledujúcich za sebou bez prerušenia postupnosti poschodiami, na ktorých sa nachádzajú kancelárske priestory v nájme iných nájomcov
- Budova s energetickým štítkom minimálne A
- Min. 2x dedikovaný výťah, 1x technický/nákladný výťah (napr. na prepravu kancelárskeho vybavenia, väčšieho množstva dokumentácie, výpočtovej techniky či iných rozmernejších nákladov)
- Konferenčná sála pre cca 80 osôb (umožňujúce stretnutie všetkých členov širšieho vedenia ministerstva, t.j. po úroveň riaditeľov odborov a zároveň umožňujúca organizovanie menších podujatí pre odbornú verejnosť)
- Priestor pre podateľňu umiestnenú v budove, mimo kontrolovaného priestoru, s prístupom pre verejnosť
- Zdvojená/dutinková podlaha
- Nútená výmena vzduchu
- Kúrenie, chladenie
- Štruktúrovaná kabeláž
- Čistá výška kancelárskych priestorov min. 3 m
- Otvárateľné okná výhodou
- Verejný obstarávateľ požaduje umiestnenie loga na fasádu budovy a vo vstupnom priestore budovy
- Budova musí byť k dispozícii k termínu do 3 mesiacov od podpísania nájomnej zmluvy resp. v priebehu kalendárneho roka 2023
- Bezpečnostné zabezpečenie budovy
 - centrálny prístupový systém s detailným sledovaním vstupov
 - zabezpečenie budovy kamerovým systémom

- o služby recepcie počas pracovnej doby (6:00 – 18:00) a 24 hodinová strážna služba
- o elektronický prístupový systém na vstupných dverách do všetkých prenajímaných priestorov (365/24/7)

Požiadavky na nové kancelárske priestory minimálne:

- Požiadavky na rozlohu a skladbu kancelárskych priestorov vyplývajú z dokumentu s názvom *Stratégia pracovného prostredia* vypracovaného nezávislou odbornou spoločnosťou, ktorá na základe analýzy aktuálne využívaných kancelárskych priestorov, požiadaviek a potrieb MŠVVaŠ SR identifikovala pre MŠVVaŠ SR potrebu kancelárskych priestorov s rozlohou 10.377 m².
- Požadované kancelárske priestory: cca 10.000 m². Priestory majú obsahovať minimálne:
 - o jednu kuchynku na každých 50 zamestnancov, t. j. minimálne 13 kuchyniek predstavujúcich priestor na nevyhnutý oddych a stretávanie zamestnancov
 - o 39 zasadacích miestností (ZM) v rozložení uvedenom v tabuľke nižšie:

3 miesta	5 miest	6 miest	10 miest	25 miest
19 ZM	3 ZM	12 ZM	4 ZM	1 ZM

 - Zasadacie miestnosti musia disponovať elektronickým objednávacím systémom
 - Potrebný počet a skladba zasadacích miestností vyplývajú z požiadaviek jednotlivých organizačných útvarov MŠVVaŠ SR
 - o 164 pracovných miest v uzavretých kanceláriách rozložených podľa tabuľky nižšie:

1 prac. miesto – riadiaci pracovníci	2 prac. miesta – špecializovaní pracovníci	3 prac. miesta – špecializovaní pracovníci	4 prac. miesta – špecializovaní pracovníci
78 kancelárií	26 kancelárií	10 kancelárií	1 kancelária
 - o Cca 500 pracovných miest (491 pracovných miest) v open space priestoroch alebo v priestoroch, ktoré bude rozdelené na menšie samostatné jednotky zohľadňujúce jednotlivé organizačné útvary
 - Počet potrebných pracovných miest vyplýva z aktuálneho celkového počtu zamestnancov MŠVVaŠ SR po odrátaní počtu riadiacich a špecializovaných pracovníkov sediacich v uzavretých kanceláriách
 - o 2 pracovné miesta na podateľni.
- Požadovaný počet parkovacích miest: minimálne 90 zabezpečených parkovacích miest s kontrolovaným vstupom (MŠVVaŠ SR má aktuálne v rámci svojich piatich budov k dispozícii 90 vyhradených parkovacích miest a 103 ďalších parkovacích miest pre návštevy a zamestnancov).
- Vybavenie priestorov: bezodplatné poskytnutie nasledovných zariaďovacích prvkov po dobu trvania nájmu pre 655 až 700 pracovných staníc: kancelársky stôl (min. 800 x 1600 mm), kancelárska stolička na kolieskach s opierkami na ruky a kontajner s min. 3 zásuvkami.
- Priestory musia spĺňať požiadavky na bezpečnosť a ochranu zdravia na pracovisku ustanovené nariadením vlády Slovenskej republiky č. 391/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko v znení neskorších predpisov.

Uchádzač môže predložiť ponuky na viaceré administratívne priestory, ktoré spĺňajú požiadavky uvedené v tomto Prieskume (uvedené sa týka situácie, keď uchádzač disponuje viacerými administratívnymi priestormi, ktoré spĺňajú určené požiadavky). V tomto prípade bude verejný obstarávateľ vyhodnocovať každú ponuku na administratívne priestory individuálne.

9. Spoločný slovník obstarávania

70310000-7 Prenájom alebo predaj budov

10. Hlavné podmienky financovania a platobné dojednanie

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 faktúr v prípade financovania z fondov Európskej únie na vybrané časti priestorov bude do 60 dní odo dňa doručenia nájomcovi, v ostatných prípadoch do 30 dní. Podrobnosti budú upravené v zmluve o nájme administratívnych priestorov.

Spôsob vyúčtovania spoločných prevádzkových nákladov, ktoré nie sú zahrnuté v cene za prenájom priestoru, je uvedený v bode 11 tohto Prieskumu.

11. Podmienky účasti

Uchádzač musí byť oprávnený poskytovať služby v oblasti prenájmu budov a administratívnych priestorov. 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 znení neskorších predpisov. V ostatných prípadoch je uchádzač naďalej povinný predložiť doklad preukazujúci splnenie podmienky účasti týkajúcej sa osobného postavenia (výpis z obchodného registra, výpis zo živnostenského registra, čestné prehlásenie o zaplatení všetkých pohľadávok voči štátu).

12. Kritériá na vyhodnotenie ponúk

Cieľom vyhodnotenia ponúk bude stanovenie najnižšej celkovej ceny uvedenej v EUR. Súčasťou ponukovej ceny za poskytnutie služby musia byť všetky náklady, ktoré vzniknú uchádzačovi pri plnení predmetu zmluvy. V prípade, že uchádzač nie je platiteľom DPH, uvedie verejnému obstarávateľovi túto skutočnosť.

Verejný obstarávateľ nie je platiteľom DPH a uchádzač je povinný predložiť ponuku v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

Súčasťou ponuky musia byť nasledovné údaje:

- Celková prenajímateľná plocha kancelárií
- Cena za prenájom priestorov na m²/mes.
- Cena za prenájom priestorov spolu (1 mesiac)
- Cena preddavkov na spoločné prevádzkové náklady na m²/mes.
- Cena spoločných prevádzkových nákladov spolu (1 mesiac)
- Cena (miesto/mesiac bez DPH) a počet ponúkaných parkovacích miest
- Cena prenájmu parkovacích miest spolu (1 mesiac)
- Dĺžka nájmu v mesiacoch

- Cena nájmu spolu (1 mesiac)
- Celková cena nájmu v EUR za celú dobu nájmu

Spoločné prevádzkové náklady nezahrnuté v cene za prenájom priestorov vyjadrené v EUR / m² / mes. a účtované ako mesačná zálohová platba, ktorá je vyúčtovaná vyúčtovacou faktúrou podľa skutočných nákladov minimálne 1x 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

Údaje vyplní uchádzač v tabuľke, ktorá je súčasťou Prílohy č. 1 tohto Prieskumu.

13. Lehota na predkladanie ponúk uplynie dňa

31.08.2023 o 17:00 hod., čo predstavuje 10 pracovných dní odo dňa zaslania tohto Prieskumu.

14. Miesto na predloženie ponúk

Ponuku je potrebné doručiť výlučne elektronicky, do uplynutia lehoty na predkladanie ponúk, a to na e-mailovú adresu: kancelarie@minedu.sk

15. Ponuka musí obsahovať

1. Doklady a dokumenty, ktorými uchádzač preukáže splnenie podmienok účasti (živnostenský list alebo výpis z obchodného registra), ak je to relevantné.
2. Spracovaný opis ponúkaných priestorov na prenájom minimálne v rozsahu:
 - a. Opis lokality
 - b. Číslo LV
 - c. Možnosti stravovania
 - d. Opis ponúkaných priestorov na prenájom v súlade so špecifikáciou danou v bode 8 tohto Prieskumu vrátane jednoznačného a podrobného popisu splnenia jednotlivých požiadaviek
 - e. Ponúkaná doba prenájmu v mesiacoch
3. Vyplnenú Prílohu č. 1. „Cenová kalkulácia obsahujúca položkový rozpočet za služby nájmu“

Ak ponuka uchádzača nebude obsahovať všetky náležitosti podľa tohto Prieskumu, uchádzač bude požiadany o vysvetlenie alebo doplnenie predložených dokladov. V prípade, že uchádzač ani v dodatočne určenej lehote nedoplní náležitosti ponuky, jeho ponuka nebude môcť byť posúdená. Verejný obstarávateľ po vyhodnotení ponúk bezodkladne zašle informáciu o vyhodnotení ponúk všetkým uchádzačom. Verejný obstarávateľ bude uchádzača s vyhodnotenou ponukou s najnižšou celkovou cenou kontaktovať e-mailom bez zbytočného odkladu po vyhodnotení ponúk. S úspešným uchádzačom môže byť uzatvorená zmluva o nájme administratívnych priestorov.

Predložené ponuky nie sú pre verejného obstarávateľa záväzné a verejný obstarávateľ môže kedykoľvek prerušiť, odložiť alebo ukončiť proces prenájmu administratívnych priestorov v zmysle tohto prieskumu bez akýchkoľvek nárokov uchádzačov voči verejnému obstarávateľovi.

16. Jazyk, v ktorom možno predložiť ponuky

Štátny jazyk, slovenský jazyk

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

Čiastočne

18. Dátum zaslania Prieskumu trhu

16.08.2023

Príloha č. 1

„Cenová kalkulácia obsahujúca položkový rozpočet za služby nájmu“

Príloha č. 2

„Mapa ministerstiev a ostatných ústredných orgánov štátnej správy nachádzajúcich sa v okruhu 2,5 km od sídla Úradu vlády SR“