



Spisová značka: 3090/2016

PREDMET OBSTARÁVANIA

„Výkon správy budovy na ulici M.R. Štefánika 10 v Pezinku 2016-2018“

Výzva na predkladanie ponúk

v zmysle § 117 zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len “zákon”)

1. Identifikácia verejného obstarávateľa

Verejný obstarávateľ: Mesto Pezinok
Sídlo: Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
Štatutárny zástupca: Mgr. Oliver Solga
IČO: 00 30 50 22
Kontaktné miesto: Mestský úrad v Pezinku, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok
Kontaktná osoba pre verejné obstarávanie: Mgr. Peter Štetka,
Kontakt: tel. 033/6901 201; e-mail: peter.stetka@msupezinok.sk
Kontaktná osoba pre technické veci: Katarína Miháliková
Kontakt: tel. 033/6901 210, e-mail: katarina.mihalikova@msupezinok.sk

2. Typ zákazky: Zákazka na poskytnutie služieb

3. Predmet zákazky (miesto plnenia zákazky)

„Výkon správy budovy na ulici M.R. Štefánika 10 v Pezinku 2016-2018“

Nebytová budova na ulici M.R. Štefánika 10 je zapísaná na LV č. 5167 v k.ú. Pezinok ako stavba súpisné číslo 24 na parcele č. 4941/1, 4942/1 a 4942/2.

Vlastnícky vzťah k budove je nasledovný: vlastními nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí budovy sú podnikatelia alebo fyzické osoby, vlastníkom ostatných nebytových priestorov je Mesto Pezinok, s tým, že všetci sú v príslušnom spoluvlastníckom podiele k celku spoluvlastníkmi na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu takto: 5 vlastníkov na prízemí (12,38% + 4% + 1,99% + 2,20% + 0,53%, spolu 21,10%)

Mesto Pezinok (78,90%).

4. Lehota dodania zákazky

Zmluva na obdobie 2 rokov od 01.07.2016 do 30.06.2018

5. Predpokladaná hodnota zákazky:

Hodnota zákazky za celé obdobie bude nižšia ako 20 000,00 EUR bez DPH

6. Opis predmetu zákazky

Správca sa zaväzuje pre verejného obstarávateľa zabezpečovať službu: **Výkon správy nebytovej budovy na ulici M.R. Štefánika 10 v Pezinku** tak, aby zabezpečil riadnu prevádzku a užívanie budovy, ochranu majetku a oprávnených záujmov vlastníkov nehnuteľnosti v súlade s príslušnými právnymi predpismi a to najmä:

- čistiace a upratovacie práce spoločných priestorov vo výmere 500 m² (schodišťa, chodby, kotolňa, WC), 195 m² vonkajšia pasáž:
 - a) **bežné upratovanie:** denne najmä vysávanie, utieranie prachu, umývanie podláh, umývanie WC, vynášanie smetia, čistenie dverí, radiátorov,
 - b) **podľa potreby:** zvyčajne 2x za kalendárny rok, t.j. najmä umývanie okien, vešanie záclon, čistenie svietidiel

- c) **náročné upratovanie:** podľa potreby najmä po maliarskych a iných remeselníckych prácach
- d) **vo vonkajších priestoroch** budovy, t.j. vstupy do budovy a pasáž
 - údržbárske a opravárenské práce
 - a) **bežné:** nevykazované pracovným listom v pracovné dni
 - b) **väčšieho rozsahu:** vykazované pracovným listom, na základe písomných požiadaviek vlastníka
- prevádzku kotolne a vykurovacích zariadení 2 hod. denne
- údržbu kotolne a vykurovacích zariadení mesačne
- prevádzku a údržbu rozvodov energií
- plnenie úloh ochrany pred požiarom
- *zabezpečenie revízií*
- *zabezpečenie deratizačných a dezinfekčných prác*
- likvidácia komunálneho odpadu
- sledovanie stavu budovy a jej zariadenia
- koordinovanie prác pri odstraňovaní závad, havárií a opráv
- kontrola objektu v nočných hodinách a v dňoch pracovného voľna a pokoja
- fyzická inventúra majetku
- činnosť súvisiaca s nájomnými vzťahmi
- prípravu podkladov pre dodávku energií od dodávateľov – mesačné odpočty, kontrola správnosti fakturácie, spracovanie podkladov pre vyúčtovanie

7. Obsah ponuky uchádzača

Uchádzač vo svojej ponuke predloží nasledovné doklady:

- a) **návrh** na plnenie kritéria a to celkovú cenu za predmet zákazky (t.j. na obdobie dvoch rokov), v členení cena bez DPH, DPH a cena s DPH
– do hodnoty zákazky uchádzač nezahrnie cenu za revízie a deratizačné a dezinfekčné práce
- b) označenie **predmetu činnosti** zo svojho registra, ktorým preukáže, že je oprávnený uskutočňovať predmet zákazky (uvedený samostatne, alebo vyznačený na kópii výpisu z registra).
- c) **návrh Zmluvy na zabezpečenie služby výkonu správy nebytovej budovy** (ďalej len „Zmluva“), uvedený v **prílohe č. 1**, v ktorom sú uvedené podmienky a požiadavky dané verejným obstarávateľom v tejto výzve, sú minimálne podmienky na ktorých verejný obstarávateľ trvá.
K zmluve predloží aj *vyplnenú* prílohu: **Podrobná kalkulácia ceny**
- d) zoznam poskytnutých služieb rovnakého alebo podobného charakteru ako je daný predmet zákazky, za predchádzajúce tri roky od vyhlásenia verejného obstarávania s uvedením cien, lehôt dodania a odberateľov;
dokladom je referencia, ktorú potvrdí odberateľ. Verejný obstarávateľ vyžaduje **predložiť minimálne 1 potvrdenú referenciu na daný predmet zákazky, v minimálnom celkovom objeme 9.000 EUR bez DPH, za každý rok.**
Uchádzač týmto preukáže svoju technickú spôsobilosť, že v predchádzajúcom období bol schopný a technicky spôsobilý úspešne plniť zmluvy rovnakého alebo podobného charakteru ako zmluva, ktorá je požadovaná.

8. Kritérium na vyhodnotenie ponúk

Najnižšia cena celkom v EUR s DPH.

Uchádzačom navrhovaná zmluvná cena za dodanie požadovaného predmetu zákazky, uvedená v ponuke uchádzača, bude vyjadrená v EUR bez DPH, vyčíslená suma DPH a aj celková cena spolu s DPH. Ak uchádzač nie je platiteľom DPH, uvedie navrhovanú zmluvnú cenu celkom. Na skutočnosť, že nie je platiteľom DPH, uchádzač písomne upozorní.

9. Lehota a miesto na predkladanie ponúk

Lehota na predkladanie ponúk uplynie dňa **08.06.2016, do 10.00 hod.**

Adresa: Mesto Pezinok, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok,

Heslo: „**Správa M.R. Štefánika 10**“ „**NEOTVÁRAŤ**“, v ľavom hornom rohu s označením názvu/mena a adresy uchádzača.

10. Jazyk predkladania predmetu zákazky

Ponuky sa predkladajú v slovenskom jazyku

11. Dátum, čas a miesto otvárania ponúk

Dátum a čas otvárania obálok s ponukami: **09.06.2016 o 09.00 hod.**,

Miesto otvárania obálok s ponukami:

Mestský úrad v Pezinku, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok, miestnosť č. 57

12. Dopĺňujúce informácie

- a) Verejný obstarávateľ môže zrušiť použitý postup zadávania zákazky, ak sa zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásilo verejné obstarávanie
- b) V prípade, ak cena predmetu zákazky bude vyššia ako finančné možnosti verejného obstarávateľa, verejný obstarávateľ si vyhradzuje právo označiť ponuku za neprijateľnú.
- c) Verejný obstarávateľ si vyhradzuje právo zrušiť neukončenú súťaž, resp. neuzatvoriť zmluvu s úspešným uchádzačom v prípade, ak nastanú okolnosti, ktoré v čase uverejnenia výzvy nemohol predpokladať, alebo ak nastanú okolnosti v zmysle § 57 zákona č. 343/2015 Z.z.

13. Typ zmluvy

Zmluva na zabezpečenie služby: výkonu správy podľa § 269 Obchodného zákonníka

14. Rozdelenie predmetu zákazky na časti a variantné riešenia

Uchádzač predloží ponuku na celý predmet zákazky. Verejný obstarávateľ neumožňuje variantné riešenia.

15. Zábezpeka

Nevyžaduje sa

16. Hlavné podmienky financovania

Na základe fakturácie dodávateľa. Preddavok sa neposkytuje.

17. Lehota viazanosti ponúk:

31.07.2016

18. Dátum odoslania výzvy na predkladanie ponúk

31.05.2016

V Pezinku, 31.05.2016

Mgr. Peter Štetka

poverený zamestnanec verejného obstarávateľa na konanie v uvedenej verejnej súťaži

**Zmluva na zabezpečenie služby:
výkonu správy nebytovej budovy na ulici M.R. Štefánika 10 v Pezinku**

**Čl. I.
ZMLUVNÉ STRANY**

1.1. Vlastník budovy:

Mesto Pezinok

Sídlo: Radničné námestie 7, Pezinok 902 14

IČO: 00 30 50 22

DIČ: 2020662226

Štatutárny orgán: Mgr. Oliver Solga, primátor

Bankové spojenie:

IBAN: SK88 0200 0000 0000 2272 7112

BIC: SUBASKBX

(ďalej len „Vlastník“)

a

1.2. Správca budovy:

Názov:

Sídlo (Miesto podnikania):

IČO:

DIČ:

Štatutárny orgán:

Bankové spojenie:

(ďalej len „Správca“)

uzatvárajú túto Zmluvu na zabezpečenie služby:
výkonu správy nebytovej budovy na ulici M.R. Štefánika 10 v Pezinku
(ďalej len „Zmluva“), v zmysle ustanovenia § 269 Obchodného zákonníka,
za týchto podmienok:

**Čl. II.
ÚVODNÉ USTANOVENIA**

2.1. Účel zmluvy

Hlavným účelom a cieľom zmluvy je vytvoriť podmienky pre efektívne zabezpečenie výkonu správy nebytovej budovy na ulici M.R. Štefánika 10 v Pezinku.

2.2. Vlastnícky vzťah k budove

2.2.1. Nebytová budova na ulici M.R. Štefánika 10 v Pezinku je zapísaná na LV č. 5167 v k.ú. Pezinok, ako stavba súpisné číslo **24** na parcele číslo 4941/1, 4942/1, č. 4942/2, popis stavby: Polyfunkčná budova.

2.2.2. Vlastnícky vzťah k budove je nasledovný: vlastníckmi nebytových priestorov nachádzajúcich sa na prízemí budovy sú podnikatelia alebo fyzické osoby, vlastníkom ostatných nebytových priestorov je Mesto Pezinok s tým, že všetci sú v príslušnom spoluvlastníckom podiele

k celku spoluvlastníkmi na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu takto:

NP č.	Výmera v m ²	Vlastník	Spoluvlastnícky podiel	Percentuálny podiel
1.	424	Marta Gottschallová	42340 / 342102	12,38 %
2.	137	Ing. Milan Šimovič	13685 / 342102	4,00 %
3.	68	Klaudia Javorková a Marcel Javorka	6830 / 342102	1,99 %
4.	76	Mária Gregorovičová	7550 / 342102	2,20 %
5.	18	Anna Kapcová	1840 / 342102	0,53 %
ostatné		MESTO PEZINOK	269857 / 342102	78,90 %
spolu			342102 / 342102	100,00 %

2.3. Východiskové skutočnosti

2.3.1. Vlastník na obstaranie predmetu tejto zmluvy použil postup zadávania zákazky s nízkou hodnotou podľa § 117 zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Na základe výsledku verejného obstarávania zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu.

2.4. Právny režim zmluvy

2.4.1. Táto zmluva je zmluvou podľa ustanovenia § 269 Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. Vzhľadom na jej povahu a povahu konkrétneho záväzku sa na ňu primerane použijú ustanovenia Obchodného zákonníka, ktoré sú svojim charakterom záväzku najbližšie.

2.4.2. Vlastník konštatuje, že touto zmluvou nezveruje svoj majetok t.j. predmetnú budovu do správy správcu.

2.5. Spolupráca

2.5.1. Správca je povinný rešpektovať pôsobnosť hlavného kontrolóra Mesta Pezinok na jeho činnosť v medziach tejto zmluvy a za týmto účelom je povinný najmä:
a) poskytnúť vykonávateľovi kontroly potrebnú súčinnosť na vykonanie kontroly,
b) umožniť mu potrebný prístup k predmetu kontroly.

Čl. III.

PREDMET ZMLUVY

3.1. Správca sa zaväzuje pre vlastníka zabezpečovať službu: **výkon správy nebytovej budovy na ulici M.R. Štefánika 10 v Pezinku** tak, aby zabezpečil riadnu prevádzku a užívanie budovy, ochranu majetku a oprávnených záujmov Vlastníka v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

3.2. **Správca zabezpečuje najmä:**

- a) Prípravu podkladov pre dodávku energií od dodávateľov a sledovanie mesačných odpočtov, kontrolu správnosti fakturácie dodávok energií,
- b) Čistiace a upratovacie práce (viď Príloha č. 1)
 - v spoločných priestoroch budovy, t.j. chodby, vchody,
 - v nebytových priestoroch budovy, ktoré nie sú v prenájme alebo vlastníctve,
 - vonkajších priestorov, t.j. vstupy do budovy, pasáž,
 - pri rekonštrukciách a opravách väčšieho rozsahu, ktoré sa týkajú Vlastníka

- c) Údržbárske a opravárenské práce (viď Príloha č.1)
- d) Prevádzku a údržbu kotolne a vykurovacích zariadení, odborné prehliadky zariadení po skončení a na začiatku vykurovacej sezóny (viď Príloha č.1)
- e) Prevádzku a údržbu rozvodov energií – elektrina, voda, plyn
- f) Revízne správy vyhradených technických zariadení (kotolňa, výťah): elektro, plyn, požiarne hydranty a hasiace zariadenia a s tým súvisiace činnosti: harmonogram odborných prehliadok a revízií, periodicita kontrol vyhradených technických zariadení – elektro, plyn, požiarne hydranty a hasiace zariadenia, odstraňovanie nálezov z revízií, archivácia správ, dopĺňanie dokumentácie a jej následná archivácia
- g) Program deratizačných a dezinfekčných prác v celom objekte
- h) Plnenie povinností v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci
- i) Plnenie úloh ochrany pred požiarmi podľa ustanovenia Zákona o ochrane pred požiarmi č. 314/2001 Z.z.
- j) Likvidácia komunálneho odpadu v priestoroch:
 - ktoré nie sú v prenájme alebo vo vlastníctve,
 - veľkej zasadačky a príslušných priestorov
- k) Sledovanie stavu budovy a jej zariadení a bezodkladné avizovanie potrieb opráv presahujúcich ich bežnú opravu a údržbu
- l) Koordinovanie prác pri odstraňovaní porúch, havárií, opráv a rekonštrukcií
- m) Kontrolnú činnosť objektu v nočných hodinách, v dňoch pracovného voľna a pokoja
- n) Fyzickú inventúru majetku Vlastníka nachádzajúceho sa v budove
- o) Činnosti súvisiace s nájomnými vzťahmi v budove, najmä:
 - kontrola priestorov na základe uzavretých nájomných zmlúv
 - spolupráca s vlastníkom pri uzatváraní nových nájomných zmlúv
 - zámena priestorov medzi nájomcami na základe noviel nájomných zmlúv
 - súčinnosť pri preberaní priestorov od nájomcov pri ukončení nájomných zmlúv
 - oboznamovanie nájomcov s právami a povinnosťami vo vzťahu k prenajatému majetku
- p) V prípade potreby kontakt a prenos informácií navzájom medzi Vlastníkom, nájomníkmi a vlastníckymi nebytových priestorov budovy,
- q) Spracovanie podkladov pre vyúčtovanie zálohových platieb energií na prevádzku budovy voči nájomcom a vlastníkom nebytových priestorov, ktoré bude predkladať Vlastníkovi 1x ročne, a to vždy v lehote do konca februára za predchádzajúci kalendárny rok
- r) Ďalšie služby podľa požiadaviek vlastníka na základe vopred písomne uzavretej zmluvy
- s) Vedenie všetkej agendy spojenej s výkonom správy budovy.

3.3. Podmienky a pravidlá výkonu jednotlivých druhov služieb a prác v budove, s uvedením sadziieb v eur s DPH, sú uvedené v **prílohe č. 1**, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

Čl. IV. ODPLATA

4.1. Odplata za výkon správy pozostáva:

- a) Z platby za **mesiac** vo výške **sumy** **EUR bez DPH**
 **EUR s DPH**
- b) z platieb vyfakturovaných Správcom za vykonané práce a služby v zmysle prílohy č.1
- c) z platieb vyfakturovaných Správcom za vykonané práce a služby ktoré nie sú uvedené v prílohe č. 1, ak sa zmluvné strany na ich vykonaní písomne vopred dohodli.

- 4.2. Vlastník vykoná úhradu platby mesačne pozadu, a to na základe faktúry predkladanej správcom, vždy v lehote do 15. dňa v mesiaci.
- 4.3. Náklady za práce, ktoré správca zabezpečuje cez tretie osoby, bude refaktúrovať vlastníčkovi samostatnou faktúrou. Ide najmä o revízie a deratizačné a dezinfekčné práce.

Čl. V. VZNIK A TRVANIE ZMLUVY

- 5.1. Zmluva vzniká dohodou o celom jej obsahu a je platná dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Mesta Pezinok.
- 5.2. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú dva roky a to s účinnosťou od 01.07.2016 do 30.06.2018.

Čl. VI. ZÁNİK ZMLUVY

- 6.1. Zmluva zaniká:
- a) uplynutím dojednanej doby
 - b) dohodou zmluvných strán
 - c) výpoveďou v 1 mesačnej výpovednej lehote, počítanej od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane, z dôvodu porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.

Čl. VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1. Akékoľvek zmeny viažuce sa k tejto zmluve sa môžu vykonať len písomnou formou po predchádzajúcej dohode zmluvných strán.
- 7.2. Zmluvné strany prehlasujú, že sa riadne oboznámili s obsahom zmluvy a nemajú v tejto súvislosti žiadne podmienky, pripomienky ani návrhy na doplnenie. Prehlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, určito a nie pod nátlakom za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluve porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju potvrdili svojimi podpismi.
- 7.3. Zmluva sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach, z ktorých každé vyhotovenie má právnu silu originálu, 3 vyhotovenia pre vlastníka a 2 vyhotovenia pre správcu.

V Pezinku, dňa

V Pezinku, dňa

Vlastník:

Správca:

.....
Mesto Pezinok
Mgr. Oliver Solga, primátor

Podmienky a pravidlá výkonu prác a služieb a ich ceny

I. Čistiace a upratovacie práce (k bodu 3.2. písm. b) čl. III. Zmluvy)

1) V priestoroch budovy

a) Bežné upratovanie:

Denne: t.j. najmä: vysávanie, utieranie prachu, umývanie podláh, umývadiel, WC zariadení, vynášanie smetia, čistenie dverí, radiátorov;

Podľa potreby: zvyčajne 2x za kalendárny rok, t.j. najmä: umývanie okien, vešanie záclon, čistenie svietidiel;

Výpočet ceny: € x počet m² x počet pracovných dní

Početnosť: v pracovné dni

b) Náročné upratovanie, t.j. najmä:

Upratovanie po maliarskych a iných remeselníckych prácach, ako aj upratovanie po mimoriadnych akciách

Výpočet ceny: € x 1 m²

Početnosť: na základe písomných požiadaviek vlastníka

2) Vo vonkajších priestoroch budovy, t.j. vstupy do budovy a pasáž

Výpočet ceny: € x počet m² x počet pracovných dní

Početnosť: v pracovné dni a soboty

II. Údržbárske a opravárenské práce (k bodu 3.2. písm. c) čl. III. Zmluvy)

a) Údržbárske a opravárenské práce – bežné, nevykazované pracovným listom

Výpočet ceny: €/1 hod. x 1 hod. denne x počet pracovných dní

Početnosť: v pracovné dni

b) Údržbárske a opravárenské práce – väčšieho rozsahu, vykazované pracovným listom

Výpočet ceny: €/1 hod. denne x počet odpracovaných hodín

Početnosť: na základe písomných požiadaviek vlastníka

III. Prevádzka a údržba kotolne a vykurovacích zariadení vo vykurovacom období:

október – december, január – marec (podľa klimatických podmienok (apríl))

a) Prevádzka kotolne a vykurovacích zariadení

Výpočet ceny: € x 2 hod. denne + počet dní v mesiaci

b) Údržba kotolne a vykurovacích zariadení

Výpočet ceny: paušál €/1 mesiac

IV. Práce a služby vykonávané subdodávateľským spôsobom:

Všetky práce a služby, ktoré bude potrebné vykonať subdodávateľským spôsobom, a to najmä: rekonštrukcie a opravy elektroinštalácií, vodoinštalácií, plynoinštalácií, odpadov, kanalizácie a iné odborné remeselnícke práce a služby, môže Správca zabezpečovať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Vlastníka.

Výpočet ceny: priama fakturácia a súčinnosť údržby vykázaná pracovným listom.