

□

## **Výzva na predloženie ponúk**

do výberu (ponukového konania) na  
**„Poskytnutie dlhodobého prenájmu nehnuteľnosti (nebytové priestory)  
v meste Košice pre sídlo daňových orgánov“**

Daňové riaditeľstvo SR (ďalej len „DR SR“) v zmysle ustanovení § 19 ods. 3 zákona č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je povinné finančné prostriedky verejného rozpočtu použiť hospodárne, účinne a efektívne. Táto výzva je prejavom záujmu DR SR o nadštandardne transparentné obstaranie služieb spojených s nájmom nebytových priestorov pre daňové orgány v meste Košice.

DR SR sa rozhodlo vyzvať osoby (právnické a fyzické), ktoré sú vlastníkami nehnuteľného majetku vhodného na dlhodobý prenájom pre daňové orgány v meste Košice, aby **v lehote do 15. 07. 2011 do 9:00 hod. predložili** svoje ponuky písomnou formou na adresu:

**Daňové riaditeľstvo Slovenskej republiky**  
**Nová ul. 13**  
**975 04 Banská Bystrica**

v zalepenej obálke označenej „**NEOTVÁRAŤ – PONUKA PRENÁJOM KOŠICE**“.

V prípade, že ponuka bude doručená po uvedenom termíne, vyhlasovateľ túto ponuku nezaradí do vyhodnocovania a vráti ju neotvorenú navrhovateľovi.

DR SR bude pri uzatváraní nájomnej zmluvy postupovať v súlade s ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 až 675 a § 720 Občianskeho zákonníka.

---

### **Ponuka reflektuje nasledovné parametre a atribúty:**

#### **A. Všeobecný popis predmetu ponuky:**

- Administratívna budova na území (v intraviláne) mesta Košice, Slovenská republika
- Nehnuteľnosť, ktorá má kapacitu pre umiestnenie min. 350 administratívnych zamestnancov daňovej správy. Táto požiadavka je premietnutá aj do požiadavky v bode „C. Kvantitatívne požiadavky na prenájom priestorov“ pri minimálnej administratívnej ploche 7.000 m<sup>2</sup>.
- Nehnuteľnosť, ktorá má možnosti na vytvorenie zákazníckej (klientskej) zóny pre prijímanie a vybavovanie daňových subjektov zo strany zamestnancov daňovej správy. Táto požiadavka je premietnutá aj do požiadavky v bode „C. Kvantitatívne požiadavky na prenájom priestorov“ pri minimálnej ploche 500 m<sup>2</sup>.
- Nehnuteľnosť, v rámci ktorej je možné zabezpečiť parkovanie pre osobné motorové vozidlá. Táto požiadavka je premietnutá aj do požiadavky v bode „C. Kvantitatívne požiadavky na prenájom priestorov“ pri minimálnom počte 50 parkovacích miest.
- Nehnuteľnosť, v rámci ktorej je možné zabezpečiť umiestnenie archívu daňových orgánov v meste Košice. Táto požiadavka je premietnutá aj do požiadavky v bode „C. Kvantitatívne požiadavky na prenájom priestorov“ pri minimálnej ploche 800 m<sup>2</sup>. Priestory archívov musia spĺňať technické normy STN EN 1991-1-1 (73 00 35) Zaťaženia konštrukcií.
- Nehnuteľnosť vybavená dátovými sieťami a dátovými zásuvkami v počte min. jedna dvojzásuvka na 1 zamestnanca.

## B. Začiatok nájmu a predpokladaná doba nájmu

- Začiatok nájmu = odovzdanie priestorov nájomcovi v stave spôsobilom na okamžité použitie, **najneskôr k 15.08.2011**. To znamená, že navrhovateľ môže ponúkať len nehnuteľnosť, ktorá bude najneskôr ku dňu **14.08.2011** pripravená na plnohodnotné užívanie a vlastník nehnuteľnosti (navrhovateľ) bude schopný predložiť všetky doklady oprávňujúce ho budovu užívať bez akýchkoľvek obmedzení.
- Súčasťou ponuky bude záväzok navrhovateľa uzavrieť nájomnú zmluvu na obdobie od najneskôr 15.08.2011 na dobu 5 rokov s možnosťou predĺženia na obdobie ďalších aspoň 3 rokov. Súčasťou tohto záväzku musí byť aj súhlas s prevzatím všetkých povinností prenajímateľa tak, ako ich upravuje zákon č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a § 663 až 675 Občianskeho zákonníka, vrátane dispozitívnej právnej úpravy.
- Uvedený záväzok navrhovateľ doloží svojim čestným vyhlásením. V prípade, že vyhlásenie o plnení záväzkov nebude súčasťou ponuky, vyhradzuje si vyhlasovateľ právo takúto ponuku z výberu vylúčiť.

## C. Kvantitatívne požiadavky na prenájom priestorov

- Minimálne 7.000 m<sup>2</sup> administratívnej plochy (kancelárie, zasadacie a rokovacie miestnosti, spoločné priestory, kuchynky, sociálne zariadenia v zmysle platných hygienických noriem a predpisov) tak, ako je to bližšie špecifikované v bode „A. všeobecný popis predmetu ponuky“.

Pre účely predkladania ponúk je záväzným nasledujúci predpoklad členenia plôch podľa jednotlivých funkcií zamestnancov, ktorí obsadia predmetné administratívne/kancelárske priestory:

celkový počet zamestnancov **350**

z toho

- **30** trvale v zákazníckej zóne
- **320** v kancelárskej časti ponúkaného priestoru nasledovne:
  - **6** zamestnancov (riaditelia daň. úradov); minimálna plocha 30m<sup>2</sup> / zamestnanec s možnosťou konania operatívnej porady pre 4-6 zamestnancov
  - **6** zamestnancov (sekretariát riaditeľov daň. úradov); minimálna plocha 18m<sup>2</sup> / zamestnanec
  - **23** zamestnancov (vedúci oddelení); minimálna plocha 25m<sup>2</sup> / zamestnanec s možnosťou konania operatívnej porady pre 3-5 zamestnancov
  - **155** zamestnancov (prevádzkový personál I.); minimálna plocha 11m<sup>2</sup> / zamestnanec
  - **130** zamestnancov (prevádzkový personál II.); minimálna plocha 10m<sup>2</sup> / zamestnanec
- **3 až 5** x zasadačka pre á min. 30 zamestnancov, max. 80 zamestnancov (= jedno stretnutie).

***Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo meniť v dobe odo dňa zverejnenia výzvy na predkladanie ponúk až do dňa účinnosti nájomnej zmluvy počet jednotlivých pracovných rolí, resp. ich názvoslovie v súlade s postupom práce na reforme daňových orgánov.***

- Minimálne 500 m<sup>2</sup> nebytových priestorov určených pre zákaznícku zónu (vytvorenie min. 30 vybavovacích pracovných miest), tak ako je to bližšie špecifikované v bode „A. všeobecný popis predmetu ponuky“.
- Minimálne 800 m<sup>2</sup> plochy archívu, tak ako je to bližšie špecifikované v bode „A. všeobecný popis predmetu ponuky“.

V zmysle uvedených požiadaviek musia byť administratívne/kancelárske plochy, nebytové plochy/zákaznícka zóna, archív stavebnými úpravami (dispozičné členenie) prispôsobené hore uvedeným požiadavkám daňovej správy (úprava priečok, dverí, stropov, podláh, podhl'adov, pripojenia / kabeláže PC techniky).

- Všetky vyššie uvedené priestory musia byť umiestnené v rámci jedného stavebného objektu /budovy alebo komunikačne prepojeného komplexu budov bez nutnosti vstúpiť do exteriérového prostredia pri prechode z jedného objektu do druhého v rámci komplexu
- Ponúkaná nehnuteľnosť musí v rámci vlastných parkovacích plôch poskytovať zároveň parkovanie pre minimálne 50 osobných automobilov
- Ponúkané výmery jednotlivých priestorov v m<sup>2</sup> (administratívne, nebytové, archív, parkovacie plochy), minimálne však výmery ako sú uvedené vyššie, **navrhovateľ doplní v prílohe č.1 B k výzve a predloží v ponuke.**

#### D. **Kvalitatívne požiadavky na prenajímaný priestor**

- Novostavba alebo kompletne zrekonštruovaná pôvodná budova; v oboch prípadoch s ukončením výstavby alebo rekonštrukcie a vydaním kolaudačného rozhodnutia nie skôr ako 01.01.2008.
- Ponúkané priestory musia zodpovedať bežným štandardom pre administratívne priestory užívané pre výkon štátnej správy a musia byť stavebné určené na takéto účely.
- Nehnuteľnosť musí byť usporiadaná pre prístup osobám so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie v zmysle platných STN a EN.
- Dostupnosť stravovacích možností pre zamestnancov umiestnených v ponúkaných priestoroch priamo v budove alebo max. v okruhu 300 metrov od budovy. Bufet bez výdaja teplej stravy nespĺňa požiadavku stravovacieho zariadenia pre zamestnancov.
- Povolenie Regionálneho úradu verejného zdravotníctva o splnení požiadaviek pre uvedenie objektu do prevádzky, alebo doklad o predložení žiadosti na vydanie povolenia Regionálneho úradu verejného zdravotníctva o splnení požiadaviek pre uvedenie objektu do prevádzky.
- Platný energetický certifikát

#### E. **Rozsah povinných interných služieb zahrnutých v cene nájmu**

- Zabezpečenie 24 hodinovej ochrany objektu strážnou službou a/alebo kamerovým systémom  
a/alebo napojením na pult centrálnej ochrany (stredisko registrácie poplachov).
- Zabezpečenie priestorov EZS (Elektronický zabezpečovací systém).
- Zabezpečenie objektu klimatizačným zariadením pre všetky kancelárske priestory a klientsku zónu.
- Zabezpečenie priestorov EPS (Elektronická požiarňa signalizácia).
- Vykonávanie správy, servisu a revízií všetkých zariadení, ktoré sú súčasťou prenajatého objektu.
- Povinnosť uskutočniť bezodkladne po nahlásení nájomcom všetky opravy nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu.
- Zabezpečenie dezinfekcie, deratizácie, dezinfekcie celého objektu.
- Sezónna údržba vonkajších prístupových komunikácií a parkovísk v rámci areálu objektu.
- Zabezpečenie dodržania všetkých hygienických potrieb spojených s prevádzkou budovy (služby a materiál).

F. **Rozsah služieb nezahrnutých v cene nájmu, ktoré je prenajímateľ povinný za odplatu zabezpečiť nájomcovi**

- Dodávka elektrickej energie do celého objektu budovy (rozvody NN)
- Dodávka tepla a TUV pre celý objekt, ktorý je predmetom nájmu
- Vodné a stočné, vrátane odvodu kanalizácie a zrážkovej povrchovej vody
- Odvoz a zneškodnenie komunálneho odpadu vrátane zabezpečenia separácie odpadu

G. **Podklady, ktoré navrhovateľ povinne predloží ako súčasť ponuky**

- 1) Zoznam dokladov, ktoré sú súčasťou ponuky navrhovateľa; tento zoznam musí byť podpísaný štatutárnym orgánom/zástupcom navrhovateľa
- 2) List vlastníctva (originál alebo notársky overená kópia) nie starší ako 3 mesiace, ktorým navrhovateľ preukáže vlastnícky vzťah k ponúkanej nehnuteľnosti. Ponuku môže predložiť len PO (právnická osoba) alebo FO (fyzická osoba), **ktorá je vlastníkom ponúkanej nehnuteľnosti**.
- 3) Kópia katastrálnej mapy parcely/parciel, na ktorej/ktorých sa nachádza ponúkaná nehnuteľnosť a z ktorej je možné jednoznačne identifikovať umiestnenie ponúkanej nehnuteľnosti.
- 4) Výpis z obchodného registra navrhovateľa (originál alebo notársky overená kópia) pri právnických osobách; pri fyzických osobách živnostenské oprávnenie (originál alebo notársky overená kópia); v oboch prípadoch nie staršie ako 3 mesiace. V prípade, že vlastníkom nehnuteľnosti je fyzická osoba nepodnikateľ, navrhovateľ nie je povinný takýto doklad predložiť, avšak pri podpísaní zmluvy sa preukáže platným občianskym preukazom alebo cestovným pasom.
- 5) Pôdorysy dispozičného riešenia jednotlivých podlaží ponúkaného objektu (priestorov); navrhovateľ predloží pôdorysy všetkých podlaží budovy, zákaznickej zóny a archívu (tu je potrebné uviesť nosnosť podlahovej/stropnej konštrukcie v kN/m<sup>2</sup>) s vyznačením priestorov, ktoré ponúka na prenájom v rámci ponuky.

Súčasťou pôdorysov musí byť návrh umiestnenia jednotlivých pracovných miest (v rozsahu: stôl, stolík pod PC, stolička, skrinka policová a skrinka šatníková, kontajner) v jednotlivých kanceláriách – **farebne zvýrazniť priestor určený len na efektívne využitie ako kancelárske priestory.**

Pod pojmom **efektívne využiteľná podlahová plocha** vyhlasovateľ chápe plochu, ktorú je možné plnohodnotne využívať bez akýchkoľvek obmedzení. Za efektívne nepoužiteľnú plochu je možné považovať napr. ostré vnútorné rohy kancelárií, malé svetlé výšky, vnútorné átriá, galérie, terasy a podobne.

Súčasťou pôdorysov musí byť aj legenda s vyznačením konkrétnych ponúkaných priestorov. V legende musí byť uvedené nasledovné:

- Číslo miestnosti
  - Účel použitia miestnosti
  - Podlahová plocha miestnosti / príslušná efektívne využiteľná podlahová plocha v m<sup>2</sup>
  - Povrchová úprava podláh jednotlivých miestností
  - Sumár celkovej plochy za každé podlažie zvlášť
- 6) Fotodokumentáciu daného objektu (všetky priečelia budovy, prístupové komunikácie, vnútroareálové komunikácie, interiér – samostatne hlavný vstup, komunikačné priestory a chodby, typické kancelárske priestory, priestory pre zákazníku (klientskú) zónu, sociálne zariadenia, kuchynky, zasadacie/rokovacie priestory).

- 7) Zoznam všetkých interných služieb zahrnutých v cene nájmu v zmysle písm. „E. Rozsah povinných interných služieb zahrnutých v cene nájmu“ s uvedením rozsahu, kvality a pravidelnosti ich poskytovania. Navrhovateľ je oprávnený ponúknuť aj ďalšie služby ako sú uvedené v písm. „E. Rozsah povinných interných služieb zahrnutých v cene nájmu“. Na uvedené služby prihliadne vyhlasovateľ v prípade rovnosti ponúk.
- 8) Fotokópia kolaudačného rozhodnutia k ponúkanej nehnuteľnosti.
- 9) Vyplnená príloha č .1A a B k výzve.
- 10) Povolenie Regionálneho úradu verejného zdravotníctva o splnení požiadaviek pre uvedenie objektu do prevádzky, alebo doklad o predložení žiadosti na vydanie povolenia Regionálneho úradu verejného zdravotníctva o splnení požiadaviek pre uvedenie objektu do prevádzky.
- 11) Čestné vyhlásenia navrhovateľa podľa bodu „B Začiatok nájmu a predpokladaná doba nájmu“.
- 12) Energetický certifikát.
- 13) Podpísanú plnú moc v prípade, že ponuku bude predkladať splnomocnený zástupca (upozorňujeme, že plnú moc udelenú právnickou osobou nemôže udeliť len jej štatutárny orgán, ale táto právnická osoba, za ktorú koná štatutárny orgán).

#### H. Cena a spôsob jej určenia

Ponuka musí obsahovať cenu v EUR za nájom a služby v rozsahu zadanom v bodoch C., E. a F. a to nasledovne:

#### Cena za nájom (obsahuje služby uvedené v bode E.):

- I. **cena za 1 m<sup>2</sup> administratívnej plochy za 1 mesiac**
- II. **cena za 1 m<sup>2</sup> plochy nebytových priestorov určených pre zákaznícku zónu za 1 mesiac**
- III. **cena za 1 m<sup>2</sup> plochy archívu za 1 mesiac**
- IV. **cena za 1 parkovacie miesto za 1 mesiac**

#### UPOZORNENIE:

Pri postupe stanovenia ceny prenajímateľom je potrebné prihliadať na príslušné ustanovenia zákona č. 222/2004 Z.z. o DPH v znení neskorších predpisov týkajúce sa nájmu nehnuteľnosti. Nájom nebytových priestorov a s ním súvisiacich parkovacích miest je podľa § 38 ods.3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov od DPH oslobodený. Daňové riaditeľstvo SR ako rozpočtová organizácia nie je zdaniteľnou osobou.

#### Cena za služby (obsahuje služby uvedené v bode F.):

- V. **Cena za služby na 1 m<sup>2</sup>**
  - **administratívnej plochy**
  - **nebytových priestorov určených pre zákaznícku zónu**
  - **plochy archívu za mesiac**
  - + DPH v znení zákona o DPH v platnom znení

Cena za služby bude v zmluve stanovená zálohovo s následným ročným vyúčtovaním na základe preukázanej skutočnej spotreby služieb.

Navrhovateľ je povinný pri stanovení ceny za služby zohľadniť všetky aspekty energetickej náročnosti/efektívnosti ním ponúkanej nehnuteľnosti tak, aby ponúknutá zálohová platba za služby vrátane DPH sa približovala čo najviac rozsahu plochy, charakteru činnosti budúceho nájomcu (DR SR) a počtu zamestnancov (min. 350) umiestnených v budove a to tak, aby rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnou vyúčtovanou cenou za rok bol minimálny. Súčasne predkladateľ berie do úvahy svoje skúsenosti s prenájmom ponúkanej nehnuteľnosti, BAP (best available practises) a BAT (best available techniques) pre rovnaký a/alebo podobný predmet prenájmu.

**V záujme prehľadnosti ponúk jednotlivých navrhovateľov a možnosti objektívneho a efektívneho vyhodnotenia ponúk požaduje vyhlasovateľ, aby navrhovateľ vyplnil vyššie uvedené údaje v prílohe č.1B k výzve a predložil tieto v ponuke.**

#### **I. Kritérium vyhodnotenia**

Kritériom na vyhodnotenie ponúk je najnižšia celková cena za nájom, ktorá je výsledkom násobku

**12**

x

súčet nasledovných cien v EUR:

**(I:   cena za 1 m<sup>2</sup> administratívnej plochy za 1 mesiac  
x (vynásobená)  
plochou ponúkaných administratívnych priestorov**

+

**II:   cena za 1 m<sup>2</sup> plochy nebytových priestorov určených pre zákaznícku zónu za 1 mesiac  
x (vynásobená)  
plochou ponúkaných nebytových priestorov určených pre zákaznícku zónu**

+

**III:   cena za 1 m<sup>2</sup> plochy archívu za 1 mesiac  
x (vynásobená)  
plochou ponúkaných priestorov archívu**

+

**IV:   cena za 1 parkovacie miesto za 1 mesiac  
x (vynásobená)  
počtom ponúkaných parkovacích miest)**

#### **J. Vylúčenie navrhovateľa**

Navrhovateľ si vyhradzuje právo vylúčiť z výberu ponuku navrhovateľa, ktorá:

- a) nesplní požiadavky uvedené v bode A až E výzvy
- b) nepredloží podklady (doklady) uvedené v bode G výzvy
- c) nestanoví cenu v zmysle bodu H výzvy

#### K. Záverečné ustanovenia

1. Navrhovateľ uvedie vo svojej ponuke lehotu záväznosti svojej ponuky. Vyhlasovateľ požaduje lehotu záväznosti ponuky minimálne do 31.12.2011.
2. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo:
  - a) Zrušiť ponukové konanie kedykoľvek.
  - b) Po vyhodnotení ponúk navrhovateľov ďalej rokovať s navrhovateľmi, ktorých ponuky splnili podmienky DR SR a boli vyhodnotené; v prípade rovnosti ponúk rozšíriť podmienky ponukového konania.
  - c) V prípade potreby doplniť podmienky výzvy.
  - d) Vysvetľovať podmienky výzvy, za dodržania podmienok transparentnosti a nediskriminácie.
  - e) Predĺžiť lehotu na predkladanie ponúk.
  - f) Neprijat' ani jednu ponuku.
  - g) Požiadat' v prípade potreby o vysvetlenie, resp. doplnenie ponuky navrhovateľa.
  - h) Vykonať obhliadku priestorov ponúkaných navrhovateľmi.
  - i) Ukončiť výber až po obhliadke priestorov ponúkaných navrhovateľmi.
3. Dňa **15.07.2011 o 11:00 hod.** sa uskutoční otváranie obálok s ponukami navrhovateľov. Na otváraní sa oznámi názov a sídlo navrhovateľa (vlastník nehnuteľnosti) a názov a sídlo ponúkanej nehnuteľnosti (priestor na prenájom). V záujme prehľadnosti ponúk navrhovateľov požaduje vyhlasovateľ, aby navrhovateľ vyplnil tieto údaje v prílohe č.1A k výzve a predložil ich v ponuke.  
Z otvárania obálok s ponukami navrhovateľov bude napísaná notárska zápisnica, ktorá bude zverejnená rovnakým spôsobom ako výzva.
4. Vyhlasovateľ umožňuje navrhovateľom doručiť žiadosť o vysvetlenie, resp. výhradu voči podmienkam vo výzve v termíne do 6 kalendárnych dní pred uplynutím lehoty na predkladanie ponúk. Vyhlasovateľ takúto výhradu a odpoveď na ňu zverejní rovnakým spôsobom ako výzvu. Na žiadosti doručené po uvedenom termíne nebude vyhlasovateľ prihliadať.  
**Zaslané ponuky budú vyhodnotené najneskôr v termíne do 28.07.2011.**
5. Vyhlasovateľ oznámi výsledky vyhodnotenia rovnakým spôsobom ako zverejnil výzvu.

#### L. Vymedzenie pojmov

**Navrhovateľ** – právnická alebo fyzická osoba, ktorá vlastní nehnuteľnosť a túto ponúka do prenájmu (predkladateľ ponuky)

**Vyhlasovateľ** – Daňové riaditeľstvo SR (DR SR).

---

Daňové riaditeľstvo SR týmto oznamuje, že predmetný výber (ponukové konanie) nie je verejným obstarávaním v zmysle zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.