VÝZVA NA PRIESKUM TRHU

Nájom priestorov v meste KOŠICE

1. Základné ustanovenia a definícia pojmov

(i) Predmetom tejto Výzvy na prieskum trhu (ďalej len „**Výzva**“) je zabezpečenie výberu najvhodnejšej ponuky na prenájom (podnájom) nebytových (administratívnych) priestorov spolu s príslušenstvom t. j. kancelárskych priestorov, ostatných administratívnych priestorov, spoločných priestorov a zariadení (ďalej len „**Priestory**“), vybavením, službami a parkovacími miestami. Priestory sa musia nachádzať v katastrálnom území mesta Košice (vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť ponuku na Priestory nachádzajúce sa v priemyselných zónach mesta).

(ii) Na účely tejto Výzvy sa kancelárskymi priestormi rozumejú miestnosť alebo súbor miestností určených pre administratívnu, koncepčnú, manažérsku alebo inú obdobnú prácu zamestnancov. Za kancelárske priestory sa na účely tejto Výzvy považujú aj priestory Front Office, priestory Coworkingu a priestory TradePointu.

(iii) Na účely tejto Výzvy sa priestormi Creative Point rozumejú priestory spôsobilé na prevádzku CNC strojov, laserov, 3D tlačiarní a iných obdobných strojov a zariadení.

(iv) Na účely tejto Výzvy sa ostatnými administratívnymi priestormi rozumejú vnútorné chodby, sociálne zariadenia, kuchyne, archívy/sklady, priestory technických zariadení a iné priestory odlišné od kancelárskych priestorov, ktoré sú určené na výhradne užívanie vyhlasovateľom.

(v) Na účely tejto Výzvy sa spoločnými priestormi a zariadeniami rozumejú spoločné chodby, spoločné schodiská, spoločné výťahy, spoločné technologické zariadenia a iné spoločné priestory a spoločné zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie viacerými vlastníkmi, nájomcami a inými oprávnenými užívateľmi priestorov v budove, v ktorej sa nachádzajú Priestory.

(vi) Na účely tejto Výzvy sa rozlohou priestoru rozumie čistá podlahová plocha priestoru t. j. jeho rozloha v m^2 bez obvodových múrov alebo časti obvodových múrov, či už vnútorných alebo vonkajších. Do čistej podlahovej plochy priestoru sa započítava plocha pod vnútornými priečkami priestoru.

(vii) Na účely tejto Výzvy platí, že všetky minimálne a maximálne rozlohy Priestorov a ich častí sú v tejto Výzve uvedené orientačne. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo na rokovanie a prípadnú zmenu požadovaných minimálnych a maximálnych rozlôh, a to v rozsahu $\pm$ 5 % od uvedených minimálnych a maximálnych rozlôh.

2. Typ zmluvy

(i) Zmluva s peňažným plnením uzavretá medzi vyhlasovateľom ako nájomcom na jednej strane a predkladateľom najvhodnejšej ponuky na prenájom Priestorov ako prenajímateľom na strane druhej v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov**“) a v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“), so zohľadnením podmienok uvedených v Návrhu zmluvných podmienok tvoriacom Prílohu č. 2 Výzvy.

3. Trvanie zmluvy

(i) Predpoklad trvania zmluvy je od 01. 01. 2022 do 31. 10. 2023 (vrátane) s oprávnením vyhlasovateľa ako nájomcu požadovať predlženie trvania zmluvy na ďalších 36 (tridsaťšesť) mesiacov. Žiadosť o predĺženie je potrebné doručiť úspešnému uchádzačovi ako prenajímateľovi najneskôr 2 (dva) mesiace pred ukončením dohodnutej doby trvania zmluvy a doby nájmu. Predpokladaný začiatok nájmu (t. j. 01. 01. 2022) môže byť posunutý vzhľadom k možným, Vyhlasovateľom požadovaným úpravám Priestorov.

4. Opis predmetu prieskumu

(i) Všeobecné požiadavky vyhlasovateľa na Priestory:
- Priestory sa musia nachádzať v jednej budove,
- prístup do Priestorov 24 (dvadsaťštyri) hodín denne 7 (sedem) dní v týždni,
- zabezpečenie aktívnych a pasívnych prvkov dátovej správy,
- samostatne regulovaná klimatizácia alebo vzduchotechnika,
- otvárateľné okná,
- sociálne zariadenia vo veľkosti podľa príslušných STN,
- interiérové žalúzie, resp. iné ochranné prvky spĺňajúce podmienky v zmysle príslušných právnych predpisov a STN (napr. Nariadenie vlády SR č. 391/2006 Z. z. o minimálnych bezpečnostných a zdravotných požiadavkách na pracovisko, Vyhláška ministerstva zdravotníctva SR č. 541/2007 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na osvetlenie pri práci v znení neskoršieho predpisu, Vyhláška ministerstva zdravotníctva SR č. 259/2008 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia v znení neskorších predpisov, Vyhláška ministerstva zdravotníctva SR č. 99/2016 Z. z. o podrobnostiach o ochrane zdravia pred záťažou teplom a chladom pri práci v znení neskoršieho predpisu a pod.),
- rozvody na prenos dát k jednotlivým zariadeniam, štruktúrovaná kabeláž min. kategórie 5e,
- pripojenie Priestorov na verejné dátové a telekomunikačné siete; vyhlasovateľ má právo pripojiť Priestory k poskytovateľovi telekomunikačných služieb podľa vlastného výberu (Priestor musí byť prevádzkovaný bez zazmluvneného exkluzívneho poskytovateľa),
- silnoprúdové zásuvky umiestnené a v počte minimálne podľa Prílohy č. 3 Výzvy riadok „Počet zamestnancov spolu“, a to tak aby bola minimálne jedna silnoprúdová zásuvka umiestnená pri stole každého zamestnanca,
- dátové zásuvky umiestnené a v počte minimálne podľa Prílohy č. 3 Výzvy riadok „Počet zamestnancov spolu“, a to tak, aby bola minimálne jedna dátová zásuvka umiestnená pri stole každého zamestnanca,
- Priestory musia byť najneskôr pred začiatkom nájmu pripravené na nasťahovanie, vymaľované, vyčistené s podlahovou krytinou – koberec, plávajúca podlaha a pod.

(ii) Osobitné požiadavky na niektoré časti Priestorov:

(a) Kancelárske priestory:
- samostatne vyčlenené a štandardne vybavené kancelárske priestory s rozlohou od 505 do 635 m^2,
- presnú ponúkanú výmeru kancelárskych priestorov uvedie uchádzač vo svojej ponuke,
- Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností vyššie uvedené rozlohy kancelárskych priestorov sú bez priestorov Creative Point, ostatných administratívnych priestorov a bez spoločných priestorov a zariadení,
- Kancelárske priestory musia byť uzamykateľné,

- Kancelárske priestory musia byť rozčlenené (alebo musia byť spôsobilé na rozčlenenie na náklady úspešného uchádzača ako prenajímateľa pred začatím nájmu) minimálne nasledovne:
  - jedna samostatná kancelária určená ako zasadacia miestnosť s rozlohou od 45 do 50 m^2,
  - jedna samostatná kancelária určená ako konferenčná miestnosť s rozlohou od 90 do 140 m^2,
  - jedna samostatná kancelária určená pre vedúceho zamestnanca, ktorá musí zodpovedať priestoru pre sedenie maximálne 1 zamestnanca v jednej kancelárii,
  - ostatné samostatné kancelárie musia zodpovedať priestoru pre sedenie 21 zamestnancov, pričom každá samostatná kancelária musí zodpovedať priestoru pre sedenie maximálne 5 zamestnancov v jednej kancelárii. Spolu so samostatnou kanceláriou určenou pre vedúceho zamestnanca v rozlohe 155 do 180 m^2,
  - priestory Coworkingu musia byť samostatné kancelárske priestory odčlenené od ostatných kancelárskych priestorov s rozlohou od 80 do 100 m^2 v prevedení open space,
  - priestory TradePointu musia byť samostatné kancelárske priestory odčlenené od ostatných kancelárskych priestorov s rozlohou od 40 do 50 m^2, kde všetky samostatné kancelárie musia zodpovedať priestoru pre sedenie maximálne 5 zamestnancov v jednej kancelárii,
  - priestory Front Office musia byť samostatné kancelárske priestory odčlenené od ostatných kancelárskych priestorov s rozlohou od 95 do 115 m^2 v prevedení open space,
- Kancelárske priestory musia byť vybavené kuchynkou/kuchynkami. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností platí, že kuchynka/kuchynky sa ako ostatné administratívne priestory nezapočítavajú do rozlohy kancelárskych priestorov.

(b) Priestory Creative Point:

- samostatne vyčlenený priestor s rozlohou od 190 do 210 m^2 odčlenený od ostatných priestorov v prípade budovy s viacerými užívateľmi,
- prístup k sociálnym zariadeniam,
- priestory Creative Point musia byť uzamykateľné,
- pevnostné požiadavky na podlahu - minimálne 250 kg/ m^2 (pre strojové zaťaženie),
- priemyselná vzduchotechnika (odvod pachových a priemyselných nečistôt),
- priestory musia byť spôsobilé na rozčlenenie na náklady úspešného uchádzača na samostatné miestnosti podľa požiadaviek nájomcu,

(c) Ostatné administratívne priestory:

- presnú ponúkanú výmeru ostatných administratívnych priestorov uvedie uchádzač vo svojej ponuke,
- archívy/skladové priestory s rozlohou od 100 do 120 m^2 musia spĺňať podmienky Vyhlášky ministerstva vnútra SR č. 628/2002 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o archívoch a registratúrach a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- archívy/skladové priestory musia byť uzamykateľné,
- kuchynka/kuchynky musia byť vybavené zabudovaným príslušným vybavením (chladničky, umývačky riadu, drezy, skrinky, kuchynské linky) a musia zodpovedať určenému počtu zamestnancov (22 zamestnancov).

Orientačná rozloha kancelárskych priestorov, priestorov Creative Point a archívov/skladových priestorov sa nachádza v Prílohe č. 3 Výzvy.

(iii) V rámci služieb, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom Priestorov, vyhlasovateľ požaduje nasledovné služby, ktoré budú poskytované a účtované na základe skutočnej

spotreby vyhlasovateľa ako nájomcu, zistenej prostredníctvom mesačných odpočtov príslušných meračov:

- spotreba elektrickej energie (vrátane vonkajšieho osvetlenia a osvetlenia spoločných priestorov a zariadení),
- spotreba zemného plynu,
- dodávka studenej vody (vodné, stočné), kúrenie/chladenie a dodávka teplej vody

(iv) Uchádzač ako prenajímateľ je povinný zabezpečiť vyhlasovateľovi ako nájomcovi 4 (štyri) parkovacie miesta pre osobné automobily v krytých garážových priestoroch prináležiacich k budove, v ktorej sa nachádzajú Priestory alebo 4 (štyri) parkovacie miesta pre osobné automobily na vonkajších plochách určených na parkovanie a prináležiacich k budove, v ktorej sa nachádzajú Priestory (prípadne ich kombináciu), a to po celú dobu trvania zmluvy. Parkovacie miesta musia byť k dispozícii 24 (dvadsaťštyri) hodín 7 (sedem) dní v týždni. Každé parkovacie miesto musí byť v rozmere minimálne 2,25 m x 4,80 m.

(v) Prenajímateľ sa zaväzuje plniť úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ako aj úlohy vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov, zabezpečiť plnenie úloh na ochranu pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, vykonávať pravidelné kontroly elektrických a plynových zariadení v Priestoroch, revízie a údržbu vyhradených technických zariadení v Priestoroch a v spoločných priestoroch a zariadeniach , vykonávať pravidelne kontroly v zmysle platných právnych predpisov a to požiarno-technických zariadení, požiarnych vodovodov, komínov a bleskozvodov, ak sa na neho vzťahujú, a ostatné služby ustanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi a STN.

(vi) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť zimnú a letnú údržbu spoločných priestorov a zariadení a exteriéru budovy, v ktorej sa nachádzajú Priestory, denné upratovanie spoločných priestorov a zariadení a exteriéru budovy a zabezpečiť odvoz triedeného odpadu.

5. Obsah ponuky

(i) Uchádzač predkladá ponuku na Priestor. Ponuka predložená uchádzačom musí obsahovať tieto doklady:

- vyplnenú Prílohu č. 1 tejto Výzvy: Návrh na plnenie kritérií; citovaný dokument musí byť podpísaný uchádzačom alebo osobou/osobami oprávnenými konať za uchádzača, v prípade skupiny dodávateľov musí byť podpísaný každým členom skupiny alebo osobou/osobami oprávnenými konať v danej veci za člena skupiny,
- vyplnenú Prílohu č. 2 tejto Výzvy: Návrh zmluvných podmienok; citovaný dokument musí byť podpísaný uchádzačom alebo osobou/osobami oprávnenými konať za uchádzača, v prípade skupiny dodávateľov musí byť podpísaný každým členom skupiny alebo osobou/osobami oprávnenými konať v danej veci za člena skupiny,
- doklad preukazujúci, že uchádzač je oprávnený podnikať (napr. výpis z obchodného registra, výpis zo živnostenského registra a pod.),
- doklad preukazujúci oprávnenie uchádzača nakladať s Priestormi v rozsahu, ktorý umožňuje uzatvoriť zmluvu s vyhlasovateľom ako nájomcom v zmysle podmienok tejto Výzvy (napr. list vlastníctva, z ktorého vyplýva vlastníctvo Priestorov uchádzačom, nájomná zmluva, z ktorej vyplýva oprávnenie uchádzača prenechať Priestory do podnájmu a písomný súhlas vlastníka Priestorov s podnájmom, ak sa takýto súhlas vyžaduje, doklad preukazujúci právo hospodárenia s Priestormi podľa osobitného predpisu /napr. zákon č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov/, doklad preukazujúci súhlas s uzatvorením zmluvy podľa osobitného predpisu /napr. zákon č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov/ a pod.),

- ponúkané služby, technické parametre, funkčná špecifikácia Priestorov podľa tejto Výzvy; citovaný dokument musí byť podpísaný uchádzačom alebo osobou/osobami oprávnenými konať za uchádzača, v prípade skupiny dodávateľov musí byť podpísaný každým členom skupiny alebo osobou/osobami oprávnenými konať v danej veci za člena skupiny.

6. Oprávnení uchádzači

(i) Uchádzačom môže byť fyzická osoba alebo právnická osoba vystupujúca voči vyhlasovateľovi samostatne alebo skupina fyzických osôb/právnických osôb vystupujúcich voči vyhlasovateľovi spoločne. Pred podpisom zmluvy s vyhlasovateľom ako nájomcom sa vyžaduje, aby skupina dodávateľov, z dôvodu riadneho plnenia zmluvy, uzatvorila a predložila vyhlasovateľovi osobitnú zmluvu v súlade s platnými predpismi, ktorá bude zaväzovať členov skupiny dodávateľov, aby ručili spoločne a nerozdielne za záväzky voči vyhlasovateľovi vzniknuté pri realizácii predmetu prieskumu.

7. Hlavné podmienky financovania a platobné dojednania alebo odkaz na príslušné ustanovenia, ktorými sa riadia

(i) Predmet Výzvy bude spolufinancovaný z finančných prostriedkov Európskej únie, Operačného programu Integrovaná Infraštruktúra, resp. môže byť hradený aj prostriedkov štátneho rozpočtu. Nájomné je splatné mesačne pozadu, a to na základe faktúry úspešného uchádzača ako prenajímateľa vystavenej v lehote 5 (piatich) pracovných dní po skončení príslušného kalendárneho mesiaca. Faktúra je splatná v lehote 30 (tridsať) kalendárnych dní odo dňa doručenia riadne vystavenej faktúry vyhlasovateľovi ako nájomcovi. Podmienky financovania a platobné dojednania budú podrobne uvedené v zmluve.

(ii) Vyhlasovateľ ako nájomca je oprávnený (nie však povinný) uhradiť úspešnému uchádzačovi ako prenajímateľovi nájomné aj vopred, a to maximálne na obdobie 6 (šiestich) mesiacov. Podmienky financovania a platobné dojednania v tomto osobitnom prípade budú podrobne uvedené v zmluve.

8. Ceny uvádzané v ponuke:

(i) Uchádzač uvedie v ponuke:
- cenu nájmu za kancelárske priestory uvedenú za 1 m² v EUR/mesiac,
- cenu nájmu za priestory Creative Point uvedenú za 1 m² v EUR/mesiac,
- cenu nájmu za ostatné administratívne priestory uvedenú za 1 m² v EUR/mesiac,
- cenu nájmu za spoločné priestory a zariadenia uvedenú za 1 m^2 v EUR/mesiac,
- cenu za parkovacie miesto pre osobný automobil uvedenú za 1 m² v EUR/mesiac,
- cenu spolu uvedenú za 1 m^2 v EUR/mesiac.

Súčet ceny nájmu za kancelárske priestory, ceny nájmu za priestory Creative Point, ceny nájmu za ostatné administratívne priestory, ceny nájmu za spoločné priestory a zariadenia a ceny za parkovacie miesto pre osobný automobil sa musia rovnať cene spolu.

(ii) Uchádzačom navrhované ceny uvedené v jeho ponuke, budú vyjadrené v eurách a matematicky zaokrúhlená na 2 (dve) desatinné miesta.

(iii) Jednotlivé navrhované ceny musia byť stanovené v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, v súlade s vyhláškou Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

(iv) Ak je uchádzač platiteľom dane z pridanej hodnoty (ďalej len „**DPH**“), všetky navrhované ceny uvedie v zložení:
- navrhovaná cena bez DPH,
- výška DPH,
- navrhovaná cena s DPH.

(v) Ak uchádzač nie je platiteľom DPH alebo plnenie nepodlieha DPH, uchádzač uvedie celkové navrhované ceny, pričom v rámci svojej ponuky v Návrhu na plnenie kritérií, ktorého vzor tvorí Prílohu č. 1 Výzvy, uvedie ceny do príslušných riadkov v rámci stĺpca „*Cena s DPH*“. Na skutočnosť, že nie je platiteľom DPH alebo, že plnenie nepodlieha DPH upozorní/uvedie uchádzač v ponuke. V prípade, ak ponuku predloží uchádzač, ktorý nie je platiteľom DPH, je cena uvedená v ponuke maximálna a nie je možné ju zvýšiť z dôvodu, že sa z uchádzača v priebehu plnenia zmluvy stane platiteľ DPH.

9. Predkladanie ponúk

(i) Uchádzač predloží ponuku: osobne alebo prostredníctvom poštovej zásielky v uzavretom obale na korešpondenčnú adresu: **Slovak Business Agency, Karadžičova 2, 811 09 Bratislava** alebo elektronicky e-mailom na e-mailovú adresu: **agency@sbagency.sk**, a to v úradných hodinách Vyhlasovateľa v čase od 9:00 do 15:00 hod v pracovných dňoch (pondelok až piatok okrem dní pracovného pokoja podľa zákona č. 241/1993 Z. z. o štátnych sviatkoch, dňoch pracovného pokoja a pamätných dňoch v znení neskorších predpisov). V prípade, ak uchádzač predloží ponuku prostredníctvom poštovej zásielky alebo osobne, tak v uzavretom obale s uvedením obchodného mena alebo názvu, sídla, miesta podnikania alebo obvyklého pobytu uchádzača s označením „Prieskum trhu“ a heslom „Nájom priestorov v meste KOŠICE.“

(ii) Lehota na predkladanie ponúk vyhlasovateľovi je určená **do 02. 09. 2021 do 10:00 hod.**

(iii) V prípade, ak uchádzač predloží ponuku osobne alebo prostredníctvom poštovej zásielky, je rozhodujúci termín doručenia ponuky na vyššie uvedenú korešpondenčnú adresu vyhlasovateľa.

(iv) V prípade, ak uchádzač predloží ponuku elektronicky e-mailom, je rozhodujúci termín doručenia ponuky na vyššie uvedenú e-mailovú adresu vyhlasovateľa. **Vyhlasovateľ osobitne upozorňuje, že veľkostný limit vyhlasovateľa na jeden doručovaný e-mail vrátane príloh je 20 MB**.

10. Podmienky na vyhodnotenie ponúk

(i) Vyhodnocovaná bude iba tá ponuka uchádzača, ktorá bude spĺňať podmienky podľa bodov 1., 4., 5., 6., 8. a 9. tejto Výzvy. Vyhlasovateľ môže vyzvať uchádzača na vysvetlenie, doplnenie alebo opravu ním predloženej ponuky, a to v lehote určenej vyhlasovateľom.

11. Kritérium na vyhodnotenie ponúk

(i) Víťaznou sa stane tá ponuka, v ktorej bude v rámci príslušného mesta ponúknutá najnižšia cena spolu uvedená za 1 m² v EUR s DPH/mesiac (riadok 6 tabuľky v bode 3. Návrhu na plnenie kritérií, ktorého vzor tvorí Prílohu č. 1 Výzvy).

12. Ďalšie informácie

(i) Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo Výzvu na prieskum trhu kedykoľvek zrušiť.

(ii) Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo neprijať žiadnu ponuku.

(iii) Vyhlasovateľ oznámi výsledky prieskumu trhu iba tým uchádzačom, ktorých ponuky si vybral (t. j. úspešnému uchádzačovi).

(iv) Vyhlasovateľ predpokladá uzavretie zmluvy s úspešným uchádzačom predbežne do 31. 12. 2021.

(v) Lehota viazanosti ponúk je Vyhlasovateľom stanovená do **31. 12. 2021.** Vyhlasovateľ si vyhradzuje lehotu viazanosti z objektívnych dôvodov predĺžiť.

(vi) Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo rokovať o Návrhu zmluvných podmienok uvedených v Prílohe č. 2 Výzvy. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností platí, že vyhlasovateľ nie je viazaný Návrhom zmluvných podmienok.

(vii) Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností platí, že prijatím ponuky vyhlasovateľom nedôjde k uzatvoreniu zmluvy, ale vzniká právo vyhlasovateľa a úspešného uchádzača rokovať o zmluve, pričom úspešný uchádzač je viazaný svojou ponukou.

(viii) Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností platí, že tento prieskum trhu nie je obchodnou verejnou súťažou v zmysle ustanovenia § 281 až 288 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.

(ix) Úspešný uchádzač je povinný strpieť výkon kontroly a poskytnúť súčinnosť pri výkone kontroly orgánu oprávnenému vykonávať kontrolu podľa zákona č. 292/2014 Z. z. o príspevku poskytovanom z európskych štrukturálnych a investičných fondov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o príspevku poskytovanom z EŠIF**“) a podľa článku 72 a nasl. Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1303/2013 zo 17. decembra 2013, ktorým sa stanovujú spoločné ustanovenia o Európskom fonde regionálneho rozvoja, Európskom sociálnom fonde, Kohéznom fonde, Európskom poľnohospodárskom fonde pre rozvoj vidieka a Európskom námornom a rybárskom fonde a ktorým sa stanovujú všeobecné ustanovenia o Európskom fonde regionálneho rozvoja, Európskom sociálnom fonde, Kohéznom fonde a Európskom námornom a rybárskom fonde, a ktorým sa zrušuje nariadenie Rady (ES) č. 1083/2006, Ú. v. EÚ L 347, 20.12.2013, s. 320 – 469 (ďalej len „**Nariadenie č. 1303/2013**“) a/alebo subjektom a osobám povereným oprávnenými orgánmi podľa Zákona o príspevku poskytovanom z EŠIF a podľa článku 72 a nasl. Nariadenia č. 1303/2013 na výkon kontroly.

(x) Nakoľko predmet Výzvy môže byť hradený aj z prostriedkov štátneho rozpočtu, úspešný uchádzač sa zaväzuje, že strpí a umožní výkon kontroly a auditu, vytvorí vhodné podmienky a poskytne súčinnosť na ich vykonanie oprávneným kontrolným orgánom vyhlasovateľa a ďalším oprávneným kontrolným orgánom v zmysle príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky, najmä, nie však výlučne Ministerstvu hospodárstva Slovenskej republiky.

Bratislava dňa: 29.07.2021

Mgr. Martin Holák, PhD.
generálny riaditeľ
Slovak Business Agency

Príloha č. 1

NÁVRH NA PLNENIE KRITÉRIÍ

1. **Názov predmetu prieskumu:**
   Nájom Priestorov v meste KOŠICE

2. **Základné údaje**:
   Názov/obchodné meno uchádzača:
   Adresa sídla uchádzača:
   IČO:
   DIČ:
   IČ DPH:
   Zapísaný v:
   Štatutárni zástupcovia:
   Tel.:
   E-mail:
   Kontaktná osoba uchádzača:
   (uveďte aj kontaktné údaje osoby poverenej zastupovať uchádzača)
   Meno a priezvisko:
   Funkcia:

3. **Kritérium na vyhodnotenie ponuky**:

Mesto: Košice				
Rozloha ponúkaných kancelárskych priestorov v m²:				
Rozloha ponúkaných priestorov Creative Point v m²:				
Rozloha ponúkaných ostatných administratívnych priestorov v m²:				
Rozloha ponúkaných spoločných priestorov a zariadení v m²:				
Rozloha ponúkaných parkovacích miest pre osobné automobily v m²:				
		Cena bez DPH	**DPH**	**Cena s DPH**
1	Cena nájmu za kancelárske priestory uvedená za 1 m² v EUR/mesiac			
2	Cena nájmu za priestory Creative Point uvedená za 1 m² v EUR/mesiac			
3	Cena nájmu za ostatné administratívne priestory uvedená za 1 m² v EUR/mesiac			
4	Cena nájmu za spoločné priestory a zariadenia uvedená za 1 m^2 v EUR/mesiac			
5	Cena za parkovacie miesto pre osobný automobil uvedená za 1 m² v EUR/mesiac			
6	Cena spolu uvedená za 1 m² v EUR/mesiac (riadok 1+2+3+4+5)			

V _____, dňa
Podpis osoby oprávnenej konať za uchádzača:
(odtlačok pečiatky)

Príloha č. 2

NÁVRH ZMLUVNÝCH PODMIENOK

Zmluvné podmienky nájomného vzťahu a požiadavky vyhlasovateľa na obsahové náležitosti Zmluvy o nájme alebo podnájme nebytových priestorov (ďalej len „**Zmluvné podmienky**“) v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov**“) a v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) v rámci Výzvy na prieskum trhu „*Nájom priestorov v meste KOŠICE*“ (ďalej len „**Výzva**“):

1. Na nebytové (administratívne) priestory bude uzatvorená Zmluva o nájme alebo podnájme nebytových priestorov (ďalej len „**Zmluva**“). Zmluva musí obsahovať všetky zákonom určené náležitosti, a to predovšetkým v zmysle ustanovenia § 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Na účely Zmluvných podmienok a Zmluvy sa nájmom myslí aj podnájom, pričom v prípade podnájmu platia rovnaké práva a povinnosti ako v prípade nájmu, okrem tých, ktoré sa z logiky veci vzťahujú výhradne k nájmu.

2. Prenajímateľ je osoba oprávnená nakladať s nebytovými (administratívnymi) priestormi spolu s príslušenstvom t. j. kancelárskymi priestormi, ostatnými administratívnymi priestormi, spoločnými priestormi a zariadeniami (ďalej len „**Priestory**“) v rozsahu, ktorý umožňuje uzatvoriť Zmluvu s vyhlasovateľom ako nájomcom v zmysle podmienok Výzvy.

3. Požiadavky nájomcu na Priestory sú uvedené v časti 4. (Opis predmetu prieskumu) body (i) a (ii) Výzvy.

4. Požiadavky nájomcu na služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom Priestorov sú uvedené v časti 4. (Opis predmetu prieskumu) bod (iii) Výzvy.

5. Požiadavky nájomcu na parkovacie miesta sú uvedené v časti 4. (Opis predmetu prieskumu) bod (iv) Výzvy.

6. Účelom nájmu Priestorov je prevádzkovanie nájomcu za účelom vykonávania činností a plnenia úloh v rámci národných projektov. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi najneskôr pred uzatvorením Zmluvy fotokópiu právoplatného kolaudačného rozhodnutia, z ktorého bude vyplývať oprávnenie užívať Priestory na účel podľa prvej vety tohto bodu Zmluvných podmienok.

7. Doba nájmu je dohodnutá na dobu určitú, a to predpokladane od 01. 01. 2022 do 31. 10. 2023 (vrátane). Nájomca je oprávnený pred začatím predpokladanej doby nájmu oznámiť posunutie doby nájmu. Nájomca je oprávnený požadovať predlženie trvania Zmluvy a doby nájmu o ďalších 36 (tridsaťšesť) mesiacov. Žiadosť o predĺženie je potrebné doručiť prenajímateľovi najneskôr 2 (dva) mesiace pred ukončením trvania Zmluvy a doby nájmu.

8. Prenajímateľ sa zaväzuje, že k termínu začatia doby nájmu podľa bodu 7. Zmluvných podmienok, nájomcovi riadne odovzdá Priestory v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu užívania a začne poskytovať všetky služby a súvisiace plnenia, na ktoré sa zaviazal Zmluvou. V prípade porušenia tejto povinnosti je nájomca oprávnený voči prenajímateľovi uplatniť nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100% z celkovej výšky mesačného nájomného. Nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty si nájomca môže uplatniť písomne. Svoju pohľadávku voči prenajímateľovi titulom zmluvnej pokuty podľa tohto bodu je nájomca oprávnený jednostranne započítať voči pohľadávke prenajímateľa z úhrady nájomného za príslušný alebo nasledujúci kalendárny mesiac. Započítaním v zmysle predchádzajúcej vety nezaniká povinnosť prenajímateľa, ktorá bola zmluvnou pokutou zabezpečená, ani nárok na náhradu škody, ktorá bola porušením tejto povinnosti prenajímateľa nájomcovi spôsobená, pričom výška náhrady škody nie je zaplatením zmluvnej pokuty nijako dotknutá.

9. Nájomné za Priestory bude stanovené dohodou zmluvných strán v sume EUR za všetky Priestory za 1 (jeden) kalendárny mesiac, a to podľa ponuky prenajímateľa. Nájomné je splatné mesačne pozadu, a to na základe faktúry prenajímateľa vystavenej v lehote 5 (piatich) pracovných dní po skončení príslušného kalendárneho mesiaca. Faktúra je splatná v lehote 30 (tridsať) kalendárnych dní odo dňa doručenia riadne vystavenej faktúry nájomcovi. Podmienky financovania a platobné dojednania budú podrobne uvedené v Zmluve. Nájomca si vyhradzuje právo zaplatiť za prenájom Priestorov nájom aj dopredu avšak maximálne na obdobie 6 (šiestich) mesiacov. Podmienky financovania a platobné dojednania v tomto osobitnom prípade budú podrobne uvedené v Zmluve. V prípade, ak nájom netrval celý kalendárny mesiac, má prenajímateľ nárok len na pomernú časť nájomného, podľa počtu dní trvania nájmu v príslušnom kalendárnom mesiaci.

10. Faktúra podľa bodu 9. Zmluvných podmienok musí obsahovať okrem náležitostí faktúry, ako daňového dokladu v zmysle príslušných právnych predpisov, aj tieto údaje:
    - Identifikačné údaje prenajímateľa vrátane sídla, IČO, DIČ, IČ DPH, ak je prenajímateľ platiteľom DPH,
    - názov a číslo Zmluvy,
    - názov projektu, ak sa uplatňuje
    - ITMS kód projektu, ak sa uplatňuje,
    - poradové číslo faktúry,
    - deň vystavenia a deň splatnosti faktúry,
    - dátum dodania služby/zdaniteľného plnenia,
    - označenie peňažného ústavu a číslo účtu, IBAN na ktorý sa má platiť fakturovaná cena,
    - odtlačok pečiatky a podpis oprávnenej osoby prenajímateľa.

11. Úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom Priestorov v zmysle časti 4. (Opis predmetu prieskumu) bod (iii) Výzvy (ďalej len „**Služby**“), sú splatné mesačne pozadu, a to na základe skutočnej spotreby nájomcu zistenej prostredníctvom mesačných odpočtov príslušných meračov. Úhrady v zmysle predchádzajúcej vety je prenajímateľ povinný vyúčtovať nájomcovi v tej istej faktúre, v ktorej bude nájomcovi fakturovať nájomné v súlade s bodom 9. Zmluvných podmienok.

12. Úhrady za zabezpečenie parkovacích miest v zmysle časti 4. (Opis predmetu prieskumu) bod (iv) Výzvy (ďalej len „**Parkovacie miesta**“), sú splatné mesačne pozadu a prenajímateľ je povinný ich vyúčtovať nájomcovi v tej istej faktúre, v ktorej bude nájomcovi fakturovať nájomné v súlade s bodom 9. Zmluvných podmienok. Úhrady za Parkovacie miesta nesmú byť vyššie než cena za Parkovacie miesta podľa ponuky prenajímateľa.

13. V prípade prenajímateľa, ktorý nie je v čase uzatvorenia Zmluvy platiteľom DPH, sú výška nájomného, výška úhrad za Služby a výška úhrad za Parkovacie miesta, uvedené v Zmluve, maximálne a nie je možné ich zvýšiť z dôvodu, že sa z prenajímateľa v priebehu trvania Zmluvy stane platiteľ DPH.

14. Prenajímateľ nie je oprávnený požadovať od nájomcu a nájomca nie je povinný zložiť prenajímateľovi zábezpeku (kauciu) na úhradu nájomného alebo úhradu za Služby alebo úhrady za Parkovacie miesta.

15. Prenajímateľ nie je v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo s úhradami za Služby alebo s úhradami za Parkovacie miesta, oprávnený požadovať zaplatenie akejkoľvek sankcie (napr. zmluvnej pokuty), s výnimkou úrokov z omeškania v zákonnej výške stanovenej podľa ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 3 a 4 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

16. Ak nájomca môže Priestory užívať obmedzene len preto, že prenajímateľ neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo povinnosti stanovené Zákonom o nájme a podnájme nebytových priestorov alebo

Občianskym zákonníkom, má nájomca nárok na pomernú zľavu z nájomného.

17. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že všetky opravy a/alebo úpravy v Priestoroch vrátane opráv, resp. úprav Priestorov alebo Parkovacích miest, je povinný bez ohľadu na ich výšku vykonať prenajímateľ výlučne na vlastné náklady, a to v lehote 14 (štrnástich) kalendárnych dní odo dňa zistenia prenajímateľa o ich potrebe alebo odo dňa oznámenia nájomcu o potrebe ich vykonania pri opravách, resp. úpravách, ktoré neobmedzujú bežné užívanie Priestorov a/alebo Parkovacích miest nájomcom alebo v lehote 3 (troch) kalendárnych dní odo dňa zistenia prenajímateľa o ich potrebe alebo odo dňa oznámenia nájomcu o potrebe ich vykonania pri opravách, resp. úpravách, ktoré obmedzujú bežné užívanie Priestorov a/alebo Parkovacích miest nájomcom.

18. V prípade omeškania prenajímateľa s vykonaním opráv, resp. úprav podľa bodu 17. Zmluvných podmienok vzniká nájomcovi voči prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% (päť stotín percenta) denne z výšky celkového mesačného nájomného s DPH za každý aj začatý deň omeškania a za každý prípad omeškania zvlášť.

19. Svoju pohľadávku voči prenajímateľovi titulom zmluvnej pokuty je nájomca oprávnený jednostranne započítať voči pohľadávke prenajímateľa z úhrady nájomného za príslušný alebo nasledujúci kalendárny mesiac. Započítaním v zmysle predchádzajúcej vety nezaniká povinnosť prenajímateľa na vykonanie príslušnej opravy, resp. úpravy ani nárok na náhradu škody, ktorá bola porušením povinností prenajímateľa nájomcovi spôsobená, pričom výška náhrady škody nie je zaplatením zmluvnej pokuty nijako dotknutá.

20. Po uplynutí lehôt uvedených v bode 17. Zmluvných podmienok, je nájomca oprávnený, po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa, vykonať potrebné opravy, resp. úpravy sám a na vlastné náklady s tým, že svoju pohľadávku voči prenajímateľovi vzniknutú úhradou týchto nákladov je nájomca oprávnený jednostranne započítať voči pohľadávke prenajímateľa z úhrady nájomného za príslušný alebo nasledujúci kalendárny mesiac.

21. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu z akýchkoľvek dôvodov s výnimkou uplynutia doby nájmu v zmysle bodu 7. Zmluvných podmienok, je prenajímateľ povinný poskytnúť nájomcovi lehotu 30 (tridsať) kalendárnych dní na vypratanie Priestorov s tým, že nárok prenajímateľa na úhradu sumy zodpovedajúcej výške mesačného nájomného a na úhradu za Služby a za Parkovacie miesta, ostáva zachovaný. Nájomca je povinný vrátiť Priestory prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a vykonané opravy a/alebo úpravy v zmysle bodu 17. a bodu 20. Zmluvných podmienok.

22. Nájomný vzťah založený Zmluvou sa skončí predovšetkým uplynutím času, na ktorý bola Zmluva uzatvorená, pokiaľ nájomca nevyužil právo na predĺženie trvania Zmluvy. Pred uplynutím času, na ktorý bola Zmluva uzatvorená, možno nájomný vzťah skončiť na základe výslovnej písomnej dohody prenajímateľa a nájomcu o skončení nájmu k určitému dátumu.

23. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať Zmluvu pred uplynutím dojednaného času z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 3 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.

24. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať Zmluvu pred uplynutím dojednaného času z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 Zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov.

25. V prípade zániku prenajímateľa alebo nájomcu s právnym nástupcom, bude platiť, že zmluvné strany Zmluvy sa ku dňu zániku prenajímateľa alebo nájomcu dohodli, že nájom nezaniká, pričom žiadna zo zmluvných strán nemá právo Zmluvu z tohto dôvodu vypovedať a právny nástupca prenajímateľa alebo nájomcu v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutého prenajímateľa alebo nájomcu.

26. Prenajímateľ je povinný strpieť výkon kontroly a poskytnúť súčinnosť pri výkone kontroly orgánu

oprávnenému vykonávať kontrolu podľa zákona č. 292/2014 Z. z. o príspevku poskytovanom z európskych štrukturálnych a investičných fondov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o príspevku poskytovanom z EŠIF**“) a podľa článku 72 a nasl. Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1303/2013 zo 17. decembra 2013, ktorým sa stanovujú spoločné ustanovenia o Európskom fonde regionálneho rozvoja, Európskom sociálnom fonde, Kohéznom fonde, Európskom poľnohospodárskom fonde pre rozvoj vidieka a Európskom námornom a rybárskom fonde a ktorým sa stanovujú všeobecné ustanovenia o Európskom fonde regionálneho rozvoja, Európskom sociálnom fonde, Kohéznom fonde a Európskom námornom a rybárskom fonde, a ktorým sa zrušuje nariadenie Rady (ES) č. 1083/2006, Ú. v. EÚ L 347, 20.12.2013, s. 320 – 469 (ďalej len „**Nariadenie č. 1303/2013**“) a/alebo subjektom a osobám povereným oprávnenými orgánmi podľa Zákona o príspevku poskytovanom z EŠIF a podľa článku 72 a nasl. Nariadenia č. 1303/2013 na výkon kontroly.

27. Nakoľko predmet Zmluvy môže byť hradený aj z prostriedkov štátneho rozpočtu, prenajímateľ sa zaväzuje, že strpí a umožní výkon kontroly a auditu, vytvorí vhodné podmienky a poskytne súčinnosť na ich vykonanie oprávneným kontrolným orgánom nájomcu a ďalším oprávneným kontrolným orgánom v zmysle príslušných právnych predpisov Slovenskej republiky, najmä, nie však výlučne Ministerstvu hospodárstva Slovenskej republiky.

V _____, dňa

Podpis osoby oprávnenej konať za uchádzača:
(pečiatka)

Príloha č. 3:

Orientačná rozloha kancelárskych priestorov, priestorov Creative Point a archívov/skladových priestorov v meste Košice

Priestory	**Košice**	
	min. rozloha v m²	**max. rozloha v m²**
Front Office	95	115
Coworking	80	100
Konferenčná miestnosť	90	140
TradePoint (2 x 20 m²)	40	50
Kancelárie	155	180
Zasadacia miestnosť	45	50
Kancelárske priestory spolu	**505**	**635**
Creative Point	190	210
Archívy/skladové priestory	100	120
Kancelárske priestory, priestory Creative Point a archívy/skladové priestory spolu	**795**	**965**
Počet parkovacích miest spolu	4	4
Počet zamestnancov spolu	22	22