



SÚŤAŽNÉ PODKLADY

„Správa bytových a nebytových priestorov a objektov vo vlastníctve HMBA“

Nadlimitná zákazka podľa § 66 ods. 7 písm. b) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZVO“)

Súlad súťažných podkladov so ZVO:

.....
Ing. Adriana Drevová
oddelenie verejného obstarávania

Za verejného obstarávateľa Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy:

.....
JUDr. Andrej Záhorec, v. r.
poverený vedením oddelenia verejného obstarávania



Obsah súťažných podkladov

Časť A. Pokyny pre záujemcov.....	3
1. Identifikácia verejného obstarávateľa.....	3
1.1. Základné informácie	3
2. Identifikácia verejného obstarávania	3
3. Rozdelenie predmetu zákazky	3
4. Variantné riešenie	4
5. Miesto dodania predmetu zákazky	4
6. Zmluvný vzťah a jeho trvanie.....	4
7. Financovanie predmetu zákazky	4
8. Komunikácia medzi verejným obstarávateľom a uchádzačmi alebo záujemcami	4
9. Vysvetlenie zadávacej dokumentácie	5
10. Obhliadka miesta dodania predmetu zákazky	5
11. Jazyk ponuky	5
12. Mena a ceny uvádzané v ponuke	5
13. Zábezpeka	6
14. Obsah ponuky	8
15. Vyhodenie a predloženie ponuky	9
16. Lehota na predkladanie ponúk.....	10
17. Otváranie ponúk	10
18. Dôvernitosť verejného obstarávania	10
19. Informácia o výsledku vyhodnotenia ponúk	10
20. Uzavretie zmluvy.....	10
Časť B. Podmienky účasti	12
1. Osobné postavenie	12
2. Finančné a ekonomické postavenie	13
3. Technická spôsobilosť alebo odborná spôsobilosť	13
4. Všeobecne k preukazovaniu splnenia podmienok účasti	14
Časť C. Kritériá na vyhodnotenie ponúk.....	15
1. Kritérium na hodnotenie ponúk	15
2. Dôležité všeobecné informácie k spôsobu hodnotenia ponúk.....	15
3. Spôsob hodnotenia ponúk.....	16
4. Vyhodenie ponúk.....	18
Časť D. Opis predmetu zákazky.....	19
1. Všeobecné požiadavky na predmet zákazky:	19
2. Základné technické požiadavky:	19
3. Špecifikácia predmetu zákazky	20

Zoznam príloh:

Príloha č. 1	Zoznam objektov
Príloha č. 2	Ponuka v zákazke
Príloha č. 3	Vyhlásenie k participácii na vypracovaní ponuky inou osobou (ak sa uplatňuje)
Príloha č. 4	Návrh Rámcovej dohody
Príloha č. 5	Plnomocenstvo pre skupinu dodávateľov



Časť A. Pokyny pre záujemcov

1. Identifikácia verejného obstarávateľa

1.1. Základné informácie

Názov organizácie: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Adresa sídla: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481
(ďalej iba „verejný obstarávateľ“)

Kontaktná osoba: Ing. Adriana Drevová
Web zákazky: <https://josephine.proebiz.com/sk/tender/66599/summary>

2. Identifikácia verejného obstarávania

2.1 Názov zákazky: „Správa bytových a nebytových priestorov a objektov vo vlastníctve HMBA“

2.2 Predmet zákazky:

Predmetom zákazky je ekonomická a technická správa bytov, bytových domov a nebytových priestorov v 100% vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej aj ako „hlavné mesto“) v rozsahu určenom platnou legislatívou. Zoznam predmetných bytových a nebytových priestorov je v Prílohe č. 1 súťažných podkladov.

2.3 Kódy podľa spoločného slovníka obstarávania (CPV):

79993000-1	Správa budov a zariadení
79993100-2	Správa zariadení (objektov)

2.4 Predpokladaná hodnota zákazky (PHZ): **600 000,00 EUR bez DPH**. PHZ predstavuje limit resp. rámec, alebo maximálnu možnú odplatu za plnenie počas trvania rámcovej dohody (48 mesiacov).

3. Rozdelenie predmetu zákazky

3.1 Rozdelenie zákazky na časti: Nie

3.2 Predmet zákazky nie je rozdelený na časti. Uchádzač musí predložiť ponuku na celý predmet zákazky.

Verejný obstarávateľ zvážil vhodnosť rozdelenia zákazky na časti v rámci vyhláseného postupu verejného obstarávania a rozhodol, že by nebolo vhodné rozdeliť zákazku na časti.

Zo strany verejného obstarávateľa by sa stala zákazka rozhodne nákladnejšou a komplikovanejšou vo vzťahu ku koordinácii jednotlivých dodávateľov, s rizikom ohrozenia riadneho plnenia zákazky. Najmä s ohľadom na charakter predmetu zákazky by bolo delenie tejto zákazky neúčelné, nevhodné a objektívne aj veľmi ťažko realizovateľné, bola by narušená vzájomná kompatibilita celej zákazky, preto sa Hlavné mesto SR Bratislava z pozície verejného obstarávateľa v súlade so zákonom o verejnom obstarávaní rozhodlo nerozdeliť predmetnú zákazku na časti.



4. Variantné riešenie

4.1 Verejný obstarávateľ neumožňuje predloženie variantných riešení.

5. Miesto dodania predmetu zákazky

5.1. Územie Hlavného mesta SR Bratislavy.

5.2. Zoznam predmetných bytových a nebytových priestorov je v Prílohe č. 1 týchto súťažných podkladov - Súpis objektov.

6. Zmluvný vzťah a jeho trvanie

6.1. Výsledkom verejného obstarávania je: Uzavretie rámcovej dohody na obdobie 48 mesiacov.

3.1 Podrobné vymedzenie zmluvných podmienok je uvedené v prílohe č. 4 týchto SP.

7. Financovanie predmetu zákazky

7.1 Predmet zákazky bude financovaný z rozpočtu verejného obstarávateľa. Verejný obstarávateľ neposkytuje na plnenie predmetu tejto zákazky preddavky a zálohové platby.

7.2 Finančné plnenie podľa zmluvy sa bude realizovať formou bezhotovostného platobného styku v mene euro na základe predloženej faktúry. Lehota splatnosti faktúr bude 30 dní odo dňa doručenia faktúry verejnému obstarávateľovi.

8. Komunikácia medzi verejným obstarávateľom a uchádzačmi alebo záujemcami

8.1. Komunikácia medzi verejným obstarávateľom a záujemcom/uchádzačom sa uskutočňuje v slovenskom alebo českom jazyku výhradne prostredníctvom informačného systému Josephine (ďalej len „IS Josephine“), prevádzkovaného na elektronickej adrese: <https://josephine.proebiz.com/>. Tento spôsob komunikácie sa týka akejkoľvek komunikácie a podaní medzi verejným obstarávateľom a záujemcami/uchádzačmi počas celého procesu verejného obstarávania, s výnimkou prípadov, keď to výslovne vylučuje ZVO.

8.2. Záujemca má možnosť registrovať sa do systému IS Josephine na stránke <https://josephine.proebiz.com/> pomocou hesla alebo pomocou občianskeho preukazu s elektronickým čipom a bezpečnostným osobnostným kódom (eID).

8.3. Manuál registrácie Vás rýchlo a jednoducho prevedie procesom registrácie v IS Josephine: https://store.proebiz.com/docs/josephine/sk/Manual_registracie_SK.pdf. Pre lepší prehľad tu nájdete tiež opis základných obrazoviek systému.

8.4. Na používanie IS Josephine je nutné spĺňať nasledovné technické požiadavky: https://store.proebiz.com/docs/josephine/sk/Technicke_poziadavky_sw_JOSEPHINE.pdf

8.5. Pravidlá pre doručovanie – zásielka sa považuje za doručení, ak jej adresát bude mať objektívnu možnosť oboznámiť sa s jej obsahom, tzn. akonáhle sa dostane zásielka do sféry jeho dispozície.



- 8.6. Záujemcovi, resp. uchádzačovi bude na ním určený kontaktný e-mail (zadaný pri registrácii do IS Josephine) bezodkladne odoslaná informácia o tom, že k predmetnej zákazke existuje nová zásielka/správa.

9. Vysvetlenie zadávacej dokumentácie

- 9.1. V prípade potreby vysvetliť údaje uvedené v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania, v súťažných podkladoch alebo v inej sprievodnej dokumentácii, môže ktorýkoľvek zo záujemcov požiadať o ich vysvetlenie výlučne prostredníctvom IS Josephine na elektronickej adrese: <https://josephine.proebiz.com/>.
- 9.2. Vysvetlenie informácií uvedených v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania, v súťažných podkladoch alebo v inej sprievodnej dokumentácii verejný obstarávateľ bezodkladne oznámi všetkým známym záujemcom, najneskôr však šesť (6) dní pred uplynutím lehoty na predkladanie ponúk, za predpokladu, že sa o vysvetlenie požiada dostatočne vopred.

10. Obhliadka miesta dodania predmetu zákazky

- 10.1. Verejný obstarávateľ umožňuje Záujemcom o účasť vo verejnom obstarávaní obhliadku bytových domov, bytov a nebytových objektov a priestorov v zmysle Prílohy č. 2
- 10.2. Termín obhliadky miesta plnenia sa musí uskutočniť pred uplynutím lehoty na predkladanie ponúk.

- 10.3. Kontaktné osoby:

Byty – Martin Jorík, e-mail: martin.jorik@bratislava.sk, tel. č. : 0904 324 721

Nebytové priestory – Roman Stanitz, e-mail: roman.stanitz@bratislava.sk, tel. č. : 0904 260 607

11. Jazyk ponuky

- 11.1. Ponuka a ďalšie doklady a dokumenty v tomto verejnom obstarávaní sa predkladajú v štátnom jazyku používanom na území Slovenskej republiky, t. j. v slovenskom jazyku.
- 11.2. Ak je doklad alebo dokument vyhotovený v cudzom jazyku, predkladá sa spolu s jeho úradným prekladom do štátneho jazyka; to neplatí pre ponuky, doklady a dokumenty vyhotovené v českom jazyku. Ak sa zistí rozdiel v ich obsahu, rozhodujúci je úradný preklad do štátneho jazyka.

12. Mena a ceny uvádzané v ponuke

- 12.1. Uchádzačom navrhovaná cena v ponuke musí byť vyjadrená v mene euro.
- 12.2. Navrhovaná cena musí zahŕňať všetky náklady, ktoré súvisia s plnením predmetu zákazky a taktiež aj primeraný zisk uchádzača.
- 12.3. Ak uchádzač nie je platiteľom DPH, uvedie navrhovanú celkovú cenu (v stĺpci „s DPH“). Skutočnosť, že uchádzač nie je platiteľom DPH uchádzač výslovne uvedie v predloženej ponuke.
- 12.4. Ak uchádzač nie je platcom DPH, zmluvná cena bude považovaná za konečnú aj v prípade, ak by sa počas plnenia predmetu zákazky stal platiteľom DPH, preto verejný obstarávateľ odporúča uchádzačovi zohľadniť túto skutočnosť pri svojom návrhu na

plnenie kritérií. V prípade, ak uchádzač je platiteľom DPH, avšak jeho sídlo je v inom členskom štáte Európskej únie alebo sídli mimo EÚ, zmluvná cena bude rozdelená na ním navrhovanú cenu bez DPH, výšku DPH a aj cenu s DPH podľa slovenských právnych predpisov (23 %), aj keď samotnú DPH nebude v súlade s komunitárnym právom fakturovať.

13. Zábezpeka

- 13.1. Verejný obstarávateľ vyžaduje na zabezpečenie ponuky uchádzača zloženie zábezpeky vo výške **10 000 eur**. Ponuka uchádzača musí byť zabezpečená požadovanou zábezpekou počas celej lehoty viazanosti ponúk.
- 13.2. Spôsob zloženia zábezpeky si vyberie uchádzač. Zábezpeku je možné zložiť:
 - poskytnutím bankovej záruky za uchádzača alebo
 - poskytnutím poistenia záruky za uchádzača alebo
 - zložením finančných prostriedkov na bankový účet verejného obstarávateľa.
- 13.3. Poskytnutím **bankovej záruky za uchádzača**: Poskytnutie bankovej záruky nesmie byť v rozpore s ustanoveniami § 313 až § 322 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“) alebo iným právnym predpisom členského štátu Európskej únie alebo členského štátu GPA. Banková záruka môže byť vystavená bankou so sídlom v Slovenskej republike, pobočkou zahraničnej banky v Slovenskej republike alebo zahraničnou bankou. V bankovej záruke banka vyhlási, že uspokojí veriteľa (verejného obstarávateľa) za dlžníka (uchádzača) do výšky finančných prostriedkov, ktoré veriteľ požaduje ako zábezpeku viazanosti ponuky uchádzača v prípade prepadnutia jeho zábezpeky v prospech verejného obstarávateľa v tomto verejnom obstarávaní na predmet **„Správa bytových a nebytových priestorov a objektov vo vlastníctve HMBA“**, pričom v texte dokladu vystaveného bankou musí byť toto verejné obstarávanie nezameniteľne identifikovateľné, napr. značkou oznámenia o vyhlásení verejného obstarávania vo Vestníku verejného obstarávania/Úradnom vestníku EÚ (napr. verejné obstarávanie na predmet **„Správa bytových a nebytových priestorov a objektov vo vlastníctve HMBA“** vyhlásené v Úradnom vestníku EÚ zo dňa 04.06.2025 pod značkou [361852-2025](#)). Banka sa musí bezpodmienečne zaviazat zaplatiť na účet verejného obstarávateľa pohľadávku krytú bankovou zárukou do 7 kalendárnych dní po doručení výzvy verejného obstarávateľa na jej zaplatenie. Banková záruka vzniká dňom písomného vyhlásenia banky a zábezpeka vzniká dorúčením záručnej listiny verejnému obstarávateľovi. Doba platnosti bankovej záruky musí byť určená v bankovej záruke do skončenia lehoty viazanosti ponúk uvedenej v bode 13.14. tejto časti súťažných podkladov.
- 13.4. Právne záväznú elektronickú bankovú záruku je potrebné vložiť do systému Josephine ako súčasť ponuky (vo forme elektronického dokumentu s kvalifikovaným elektronickým podpisom banky v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 910/2014 o elektronickej identifikácii a dôveryhodných službách pre elektronické transakcie na vnútornom trhu a o zrušení smernice 1999/93/ES (ďalej len „nariadenie eIDAS“). Ak banka nevyhotovuje právne záväznú bankovú záruku elektronicky, záručná listina sa predkladá v originálnom (listinnom) vyhotovení (notársky overená kópia nie je postačujúca). Banková záruka musí byť doručená na adresu verejného obstarávateľa: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava s označením „NEOTVÁRAŤ“ a heslom **„Správa bytových a nebytových priestorov a objektov vo**



- vlastníctve HMBA“ v lehote na predkladanie ponúk. V takomto prípade naskenovaný originál bankovej záruky uchádzač vloží ako súčasť ponuky do systému Josephine.
- 13.5. Uplatnenie elektronicky vyhotovenej bankovej záruky verejným obstarávateľom nesmie byť spojené so žiadnou prekážkou vyplývajúcou z elektronickej formy bankovej záruky oproti uplatneniu plnenia z písomnej bankovej záruky.
- 13.6. **Poskytnutím poistenia záruky za uchádzača:** Poskytnutie poistenia záruky nesmie byť v rozpore s ustanoveniami zákona č. 39/2015 Z. z. o poisťovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov alebo iným právnym predpisom členského štátu Európskej únie alebo členského štátu GPA. Záručná listina môže byť vystavená poisťovňou so sídlom v Slovenskej republike, pobočkou zahraničnej poisťovne v Slovenskej republike alebo zahraničnou poisťovňou. V poistnej záruke poisťovňa písomne vyhlási, že uspokojí oprávnenú osobu (verejného obstarávateľa) za poisteného (uchádzača) do výšky finančných prostriedkov, ktoré oprávnená osoba požaduje ako zábezpeku viazanosti ponuky uchádzača v prípade prepadnutia jeho zábezpeky v prospech verejného obstarávateľa v tomto verejnom obstarávaní na predmet „**Správa bytových a nebytových priestorov a objektov vo vlastníctve HMBA**“, pričom v texte dokladu vystaveného poisťovňou musí byť toto verejné obstarávanie nezameniteľne identifikovateľné, napr. značkou oznámenia o vyhlásení verejného obstarávania vo Vestníku verejného obstarávania/Úradnom vestníku EÚ (napr. verejné obstarávanie na predmet „**Správa bytových a nebytových priestorov a objektov vo vlastníctve HMBA**“ vyhlásené v Úradnom vestníku EÚ zo dňa 04.06.2025 pod značkou [361852-2025](#)). Poisťovňa sa musí bezpodmienečne zaviazat' zaplatiť na účet verejného obstarávateľa pohľadávku krytú poistením záruky do 7 kalendárnych dní po doručení výzvy verejného obstarávateľa na jej zaplatenie. Poistenie záruky vzniká dňom uzavretia poistnej zmluvy medzi poisťovňou a poisteným (uchádzačom) a zábezpeka vzniká dorúčením dokladu vystaveného poisťovňou o poistení záruky verejnému obstarávateľovi. Doba platnosti poistenia záruky musí byť určená v poistnej zmluve, ako aj v doklade vystavenom poisťovňou o existencii poistenia záruky do skončenia lehoty viazanosti ponúk (resp. predĺženej lehoty viazanosti) uvedenej v bode 13.14 tejto časti súťažných podkladov.
- 13.7. Právne záväznú elektronickú poistnú záruku je potrebné vložiť do systému Josephine ako súčasť ponuky (vo forme elektronického dokumentu s kvalifikovaným elektronickým podpisom poisťovne v súlade s nariadením eIDAS). Ak poisťovňa nevyhotovuje právne záväznú poistnú záruku elektronicky, poistná záruka sa predkladá v originálnom (listinnom) vyhotovení (notársky overená kópia nie je postačujúca). Poistná záruka musí byť doručená na adresu verejného obstarávateľa: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava s označením „NEOTVÁRAŤ“ a heslom „**Správa bytových a nebytových priestorov a objektov vo vlastníctve HMBA**“ v lehote na predkladanie ponúk. V takomto prípade naskenovaný originál poistnej záruky uchádzač vloží ako súčasť ponuky do systému Josephine.
- 13.8. Uplatnenie elektronicky vyhotoveného poistenia záruky verejným obstarávateľom nesmie byť spojené so žiadnou prekážkou vyplývajúcou z elektronickej formy poistenia záruky oproti uplatneniu plnenia z písomného poistenia záruky.
- 13.9. **Zložením finančných prostriedkov na bankový účet verejného obstarávateľa:** V prípade zloženia finančných prostriedkov na bankový účet verejného obstarávateľa musia byť zložené na účet:

Názov banky: ČSOB, a.s.



IBAN: SK72 7500 0000 0000 2582 4903

SWIFT: CEKOSKBX

Variabilný symbol: IČO uchádzača, resp. IČO vedúceho člena skupiny dodávateľov

Poznámka pre prijímateľa: zábezpeka ponuky **Správa bytových a nebytových priestorov pre HMBA.**

- 13.10. Finančné prostriedky musia byť pripísané na účet verejného obstarávateľa najneskôr v deň uplynutia lehoty na predkladanie ponúk (resp. predĺženej lehoty na predkladanie ponúk) uvedenej v bode 16.1. tejto časti súťažných podkladov.
- 13.11. V prípade zloženia finančných prostriedkov na bankový účet verejného obstarávateľa sa odporúča, aby uchádzač predložil výpis z bankového účtu, resp. iné vyjadrenie uchádzača potvrdzujúce zloženie zábezpeky na účet verejného obstarávateľa.
- 13.12. Verejný obstarávateľ uvoľní alebo vráti uchádzačovi zábezpeku do siedmich dní odo dňa:
- uplynutia lehoty viazanosti ponúk alebo
 - márneho uplynutia lehoty na doručenie námietok, ak bol uchádzač/ponuka uchádzača vylúčená z verejného obstarávania alebo
 - márneho uplynutia lehoty na doručenie námietok, ak verejný obstarávateľ zruší použitý postup zadávania zákazky alebo
 - uzavretia zmluvy.
- 13.13. Zábezpeka prepadne v prospech verejného obstarávateľa, ak uchádzač v lehote viazanosti ponúk:
- odstúpi od svojej ponuky alebo
 - neposkytne súčinnosť alebo odmietne uzavrieť zmluvu v súlade s § 56 ods. 8 až 15 zákona o verejnom obstarávaní.
- 13.14. Uchádzač je svojou ponukou viazaný do 12 mesiacov od uplynutia prvotne stanovenej lehoty na predkladanie ponúk uvedenej v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania. Verejný obstarávateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehotu viazanosti ponúk, avšak maximálne na lehotu stanovenú v [§ 46 ods. 2 ZVO](#).

14. Obsah ponuky

- 14.1. Doklady predložené uchádzačom môžu byť v súlade s [§ 49 ods. 7 ZVO](#) kópie dokladov v elektronickej podobe (odporúčaný formát PDF). Ponuka predložená uchádzačom musí obsahovať nasledovné doklady, dokumenty a informácie:
- 14.1.1. Uchádzačom ocenená, kompletne vyplnená **Ponuka v zákazke** podľa prílohy č. 2 týchto súťažných podkladov.
- 14.1.2. Potvrdenia, doklady a dokumenty, prostredníctvom ktorých uchádzač preukazuje splnenie **podmienok účasti**. Podmienky účasti a doklady potrebné na ich preukázanie sú uvedené v [časti B. Podmienky účasti](#) a v Oznámení o vyhlásení verejného obstarávania.



- 14.1.3. Doklad o zložení zábezpeky podľa bodu 13 „Zábezpeka“ tejto časti súťažných podkladov vo forme ustanovenej v bode 13.3 alebo 13.7 alebo 13.9 tejto časti súťažných podkladov.
- 14.1.4. V prípade uplatnenia Jednotného európskeho dokumentu (ďalej len „JED“), uchádzač, ktorý na preukázanie podmienok účasti využíva kapacity iných osôb (podľa § 34 ods. 3 ZVO) musí zabezpečiť a predložiť JED za seba, ako aj za každý zo subjektov, ktorého kapacity využíva; ak ponuku predkladá skupina dodávateľov a chce preukazovať splnenie podmienok účasti formulárom JED, formulár JED predloží každý člen skupiny.
- 14.1.5. V prípade skupiny dodávateľov, ak za skupinu dodávateľov koná skupinou poverená osoba, resp. konajú skupinou poverené osoby, **udelené plnomocenstvo** pre túto osobu, resp. osoby, ktoré budú oprávnené prijímať pokyny a konať v mene všetkých ostatných členov skupiny dodávateľov, podpísané oprávnenými osobami všetkých členov skupiny dodávateľov podľa prílohy č. 5 týchto súťažných podkladov.
- 14.1.6. **Vyhlasenie k participácii na vypracovaní ponuky inou osobou** podľa prílohy č. 3 týchto súťažných podkladov (ak je to relevantné).

15. Vyhotovenie a predloženie ponuky

- 15.1. Uchádzač predloží ponuku elektronicky podľa § 49 ods. 1 písm. a) ZVO prostredníctvom IS Josephine na elektronickej adrese:
<https://josephine.proebiz.com/sk/tender/66599/summary> v lehote na predkladanie ponúk. V prípade, ak uchádzač predloží ponuku v papierovej podobe, nebude táto ponuka otvorená a zaradená do hodnotenia.
- 15.2. Predkladanie ponúk je umožnené iba autentifikovaným uchádzačom. Postup pre autentifikáciu je uvedený na strane 5 nasledovného odkazu:
https://store.proebiz.com/docs/josephine/sk/Manual_registracie_SK.pdf
- 15.3. Autentifikovaný uchádzač si po prihlásení do IS Josephine v prehľade - zozname obstarávaní vyberie predmetné obstarávanie a vloží svoju ponuku do určeného formulára na príjem ponúk, ktorý nájde v záložke „Ponuky a žiadosti“.
- 15.4. V prípade, že sú doklady, ktoré tvoria ponuku uchádzača, vydávané orgánom verejnej správy (alebo inou povinnou inštitúciou) priamo v digitálnej podobe, môže uchádzač vložiť do systému tento digitálny doklad (vrátane jeho úradného prekladu). Uchádzač je oprávnený použiť aj doklady transformované zaručenou konverziou podľa zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v platnom znení.
- 15.5. Uchádzač môže predložiť iba jednu ponuku. Ak uchádzač v lehote na predkladanie ponúk predloží viac ponúk, verejný obstarávateľ prihliada len na ponuku, ktorá bola predložená ako posledná a na ostatné ponuky hľadá ako na ponuky, ktoré boli predložené po lehote na predkladanie ponúk.
- 15.6. Uchádzač môže predloženú ponuku dodatočne doplniť, zmeniť alebo vziať späť do uplynutia lehoty na predkladanie ponúk. Doplnenú, zmenenú alebo inak upravenú ponuku je potrebné doručiť spôsobom opísaným v týchto súťažných podkladoch v lehote na predkladanie ponúk. Uchádzač pri odvolaní ponuky postupuje obdobne ako pri vložení prvotnej ponuky (kliknutím na tlačidlo „Stiahnuť ponuku“ a predložením novej ponuky).

16. Lehota na predkladanie ponúk

- 16.1. Ponuka sa v súlade s [§ 49 ods. 1 písm. a\) ZVO](#) predkladá v elektronickej podobe, prostredníctvom IS Josephine, v lehote na predkladanie ponúk, ktorá je uvedená v Oznámení o vyhlásení verejného obstarávania.

17. Otváranie ponúk

- 17.1. Otváranie ponúk sa uskutoční v čase a na mieste uvedenom v Oznámení o vyhlásení verejného obstarávania.
- 17.2. Otváranie ponúk sa uskutoční elektronicky. Verejný obstarávateľ podľa [§ 52 ods. 2 ZVO](#) umožní účasť na otváraní ponúk všetkým uchádzačom, ktorí predložili ponuku v lehote na predkladanie ponúk. Umožnením účasti na otváraní ponúk sa rozumie sprístupnenie ponúk elektronicky prostredníctvom funkcionality IS Josephine.

18. Dôvernôst verejného obstarávania

- 18.1. Uchádzač v ponuke označí, ktoré skutočnosti považuje za dôverné. Podľa ZVO môžu byť dôvernými informáciami výhradne: obchodné tajomstvo, technické riešenia, a predlohy, návody, výkresy, projektové dokumentácie, modely, spôsob výpočtu jednotkových cien.

19. Informácia o výsledku vyhodnotenia ponúk

- 19.1. Verejný obstarávateľ po vyhodnotení ponúk bezodkladne písomne oznámi všetkým dotknutým uchádzačom výsledok vyhodnotenia ponúk, vrátane poradia uchádzačov a súčasne uverejní informáciu o výsledku vyhodnotenia ponúk a poradie uchádzačov v profile.

20. Uzavretie zmluvy

- 20.1. Úspešný uchádzač je povinný poskytnúť verejnému obstarávateľovi riadnu súčinnosť potrebnú na uzavretie rámcovej dohody tak, aby táto mohla byť uzavretá do tridsiatich pracovných dní odo dňa uplynutia lehoty podľa [§ 56 ods. 2 až 7 ZVO](#). O najneskoršom možnom termíne poskytnutia súčinnosti bude úspešný uchádzač informovaný vo výzve na poskytnutie súčinnosti.

Verejný obstarávateľ vyžaduje nasledovnú súčinnosť:

- 20.2. Verejný obstarávateľ vyžaduje, aby úspešný uchádzač k rámcovej dohode (najneskôr v čase jej uzavretia) uviedol údaje o všetkých známych **subdodávateľoch**, údaje o osobe oprávnenej konať za subdodávateľa v rozsahu meno a priezvisko, adresa pobytu, dátum narodenia a to vyplnením Prílohy č. 4 Rámcovej dohody: Zoznam subdodávateľov.
- 20.3. Verejný obstarávateľ nesmie uzavrieť zmluvu s uchádzačom alebo uchádzačmi, ktorí majú povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora podľa [zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora](#) a o zmene a doplnení niektorých zákonov. (ďalej len "RPVS") a nie sú zapísaní v RPVS, ktorých subdodávateľia alebo subdodávateľia podľa osobitného predpisu, ktorí majú povinnosť zapisovať sa do RPVS nie sú zapísaní v RPVS a s uchádzačom, ktorý má povinnosť zapisovať sa do RPVS a jeho konečným užívateľom výhod je osoba podľa [§ 11 ods. 1 písm. c\) ZVO](#), alebo ktorého subdodávateľ a subdodávateľ podľa osobitného predpisu má povinnosť zapisovať sa do RPVS a jeho konečným užívateľom výhod je osoba podľa [§ 11 ods. 1 písm. c\) ZVO](#).



- 20.4. Verejný obstarávateľ z dôvodu riadneho plnenia zmluvných vzťahov uzatváraných na základe výsledku tohto postupu zadávania zákazky požaduje, aby v prípade úspešnosti skupiny dodávateľov, najneskôr pred podpisom rámcovej dohody táto skupina uzatvorila a predložila verejnému obstarávateľovi **zmluvu o združení** podľa ustanovení [§ 829 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník](#) v znení neskorších predpisov alebo inú obdobnú zmluvu s minimálnymi obsahovými náležitosťami uvedenými nižšie.
- 20.5. Zmluva o združení musí byť písomná, a musí obsahovať minimálne:
- splnomocnenie jedného člena zo skupiny dodávateľov, ktorý bude mať postavenie hlavného člena skupiny dodávateľov, udelené ostatnými členmi skupiny dodávateľov na uskutočňovanie a prijímanie akýchkoľvek právnych úkonov, ktoré sa budú uskutočňovať a prijímať v mene všetkých členov skupiny dodávateľov v súvislosti s plnením zmluvy, ktorá bude výsledkom verejného obstarávania. Toto splnomocnenie musí byť neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o združení;
 - opis vzájomných práv a povinností členov skupiny dodávateľov s uvedením činností, ktorými sa jednotliví členovia skupiny dodávateľov budú podieľať na plnení predmetu zákazky;
 - ustanovenie o tom, že všetci členovia skupiny dodávateľov zodpovedajú za záväzky združenia voči verejnému obstarávateľovi spoločne a nerozdielne.
- 20.6. Úspešný uchádzač je povinný v rámci súčinnosti pred podpisom Rámcovej dohody predložiť **poistnú zmluvu** o poistení zodpovednosti za škody na majetku a zdraví, vrátane krytia následných finančných škôd a zodpovednosti za škodu spôsobenú pri realizácii predmetu rámcovej dohody a zodpovednosti za škodu pri vykonávaní podnikateľskej činnosti na poistnú sumu minimálne vo výške 2,5 % z Maximálnej ceny rámcovej dohody (vrátane DPH) a zaväzuje sa, že bude udržiavať takéto poistenie v platnosti počas celej doby platnosti tejto rámcovej dohody.
- 20.7. Uchádzač je povinný predložiť dôkaz o trvaní tohto poistenia, poistnú zmluvu (originál alebo úradne overenú kópiu), najneskôr pri podpise rámcovej dohody, v prípade nepredloženia verejný obstarávateľ nie je povinný rámcovú dohodu uzavrieť.
- 20.8. Úspešný uchádzač je povinný v rámci súčinnosti pred podpisom Rámcovej dohody predložiť doklady osoby znevýhodnenej na trhu práce, ktorú uviedol v Prílohe č. 2 – ponuka k zákazke. Uchádzač predloží doklad, ktorý preukazuje vzťah medzi osobou znevýhodnenou na trhu práce a úspešným uchádzačom, na základe ktorého je osoba v zamestnaneckom pomere, a zároveň dokladom, ktorým preukáže status osoby znevýhodnenej na trhu práce, v závislosti na statuse tejto osoby.
- 20.9. Pre vylúčenie pochybností verejný obstarávateľ uvádza, že všetky podmienky vyžadované v rámci súčinnosti je možné preukázať obdobne ako podmienky účasti, a teda sa primerane použijú ustanovenia bodu 4 nasledovnej časti B súťažných podkladov.
- 20.10. Verejný obstarávateľ upozorňuje, že neposkytnutie súčinnosti bude mať za následok neuzavretie zmluvy s Vašou spoločnosťou. V zmysle [§ 56 ods. 6 ZVO](#) ak uchádzač alebo uchádzači odmietnu uzavrieť rámcovú dohodu alebo do desiatich pracovných dní odo dňa, keď boli na ich uzavretie vyzvaní neposkytnú vyššie uvedenú súčinnosť podľa, verejný obstarávateľ môže uzavrieť rámcovú dohodu s uchádzačom alebo uchádzačmi, ktorí sa umiestnili na nasledujúcom mieste v poradí.



Časť B. Podmienky účasti

1. Osobné postavenie

Tohto verejného obstarávania sa môže zúčastniť len ten, kto spĺňa tieto podmienky účasti týkajúce sa osobného postavenia podľa [§ 32 ods. 1 ZVO](#):

	Znenie	Doklad v zmysle zákona	Za koho	Predloženie v ponuke
A	nebol on ani jeho štatutárny orgán, ani člen štatutárneho orgánu, ani člen dozorného orgánu, ani prokurista právoplatne odsúdený za trestný čin korupcie, trestný čin poškodzovania finančných záujmov Európskych spoločností, trestný čin legalizácie príjmu z trestnej činnosti, trestný čin založenia, zosnovania a podporovania zločineckej skupiny alebo za trestný čin založenia, zosnovania alebo podporovania teroristickej skupiny alebo za trestný čin terorizmu a niektorých foriem účasti na terorizme, trestný čin obchodovania s ľuďmi, trestný čin, ktorého skutková podstata súvisí s podnikaním alebo trestný čin machinácie pri verejnom obstarávaní a verejnej dražbe	Výpis z registra trestov	Právnická osoba/fyzická osoba - podnikateľ Konatelia Členovia predstavenstva Členovia dozornej rady prokuristi	Áno, uchádzač predloží v ponuke výpisy z registra trestov alebo údaje potrebné na vyžiadanie výpisu z registra trestov fyzickej osoby ¹ alebo ich dočasne nahradí jednotným európskym dokumentom (JED). Povinnosť predložiť doklady sa nevzťahuje na uchádzača zapísaného v zozname hospodárskych subjektov na ÚVO.
A1	iná osoba ako osoba podľa písm. a), ak táto osoba má právo za ňu konať, práva spojené s rozhodovaním alebo kontrolou v hospodárskom subjekte (bližšie pozri § 32 ods. 7 ZVO), ktorý sa chce zúčastniť verejného obstarávania nebola právoplatne odsúdená za trestné činy uvedené v písm. A	Čestné vyhlásenie	Vid' § 32 ods. 8 ZVO .	Áno, uchádzač predloží v ponuke čestné vyhlásenie alebo vyhlásenie podľa § 32 ods. 5 ZVO (súčasť prílohy č. 2 – Ponuka v zákazke)
B	nemá evidované nedoplatky na poisťnom na sociálne poistenie a zdravotná poisťovňa neeviduje voči nemu pohľadávky po splatnosti podľa osobitných predpisov v Slovenskej republike a v štáte sídla, miesta podnikania alebo obvyklého pobytu	Výpis zo zdravotnej poisťovne Výpis zo sociálnej poisťovne	Právnická osoba/fyzická osoba - podnikateľ	nie - overuje verejný obstarávateľ
C	nemá evidované daňové nedoplatky voči daňovému úradu a colnému úradu podľa osobitných predpisov v Slovenskej republike a v štáte sídla, miesta podnikania alebo obvyklého pobytu	Potvrdenie z finančnej správy	Právnická osoba/fyzická osoba - podnikateľ	nie - overuje verejný obstarávateľ
D	nebol na jeho majetok vyhlásený konkurz, nie je v reštrukturalizácii, nie je v likvidácii, ani nebolo proti nemu zastavené konkurzné konanie pre nedostatok majetku alebo zrušený konkurz pre nedostatok majetku	Potvrdenie súdu	Právnická osoba/fyzická osoba - podnikateľ	nie - overuje verejný obstarávateľ

¹ Žiadosť o výpis z registra trestov musí obsahovať **ak ide o fyzickú osobu**: 1. meno, priezvisko, rodné priezvisko, pôvodné meno alebo priezvisko, ak došlo k zmene mena alebo zmene priezviska, prípadne prezývku osoby, ktorej sa žiadosť o výpis z registra trestov týka, 2. dátum narodenia, rodné číslo, miesto a okres narodenia, štát narodenia, adresu trvalého pobytu, 3. štátne občianstvo, 4. druh a číslo dokladu totožnosti, 5. pohlavie, 6. meno, priezvisko a rodné priezvisko rodičov. Ide o údaje podľa § 12 ods. 4 zákona č. 192/2023 Z. z. o registri trestov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, dostupné na odkaze:



E	je oprávnený dodávať tovar, uskutočňovať stavebné práce alebo poskytovať službu. Záujemca (budúci Správca) musí mať platné živnostenské oprávnenie na predmet činnosti Správa a údržba bytového a nebytového fondu, zároveň musí byť zapísaný v zozname správcov bytových domov vedenom Ministerstvom dopravy Slovenskej republiky.	Výpis z ORSR Výpis z Registra správcov bytových domov: https://www.zoznamspravcov.sk/cakeadministrator/publishedAdministratorrs Výpis z Registra živností: https://www.zrsr.sk/index	Právnická osoba/fyzická osoba - podnikateľ	nie - overuje verejný obstarávateľ
F	nemá uložený zákaz účasti vo verejnom obstarávaní potvrdený konečným rozhodnutím v Slovenskej republike a v štáte sídla, miesta podnikania alebo obvyklého pobytu	Evidencia v Registri osôb so zákazom	Právnická osoba/fyzická osoba - podnikateľ	nie - overuje verejný obstarávateľ

Upozornenie: uchádzači pochádzajúci z iných krajín ako zo Slovenskej republiky sú povinní predkladať verejnému obstarávateľovi aj dokumenty uvedené v písm. **B až F** (prípadne ich dočasne nahradiť Jednotným európskym dokumentom), keďže verejný obstarávateľ má prístup do registrov zriadených len v Slovenskej republike.

2. Finančné a ekonomické postavenie

- 2.1. Verejný obstarávateľ vyžaduje v rámci Podmienok účasti podľa ustanovenia § 33 ZVO predmetnej zákazky splniť a preukázať nasledovné:
- 2.2. Podľa [§ 33 ods. 1 písm. b\) ZVO](#) - potvrdenie o poistení zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone povolania alebo potvrdenia o poistení zodpovednosti za škodu podnikateľa v zmysle Zákona č. 246/2015 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Minimálna požadovaná úroveň:

Na preukázanie splnenia tejto podmienky účasti uchádzač (budúci Správca) v ponuke predloží platné poistenie správcu bytových domov v zmysle Zákona č. 246/2015 Z.z. (scen originálu).

- 2.3. Podľa [§ 33 ods. 1 písm. d\) ZVO](#) - prehľad o dosiahnutom **obrate** za posledné tri hospodárske roky, za ktoré sú dostupné v závislosti od vzniku alebo začatia prevádzkovania činnosti v minimálnej výške **800 000 EUR bez DPH** súhrnne za celé obdobie.

Minimálna požadovaná úroveň:

Na splnenie uvedenej podmienky účasti uchádzač predloží účtovnú závierku. Ak má uchádzač účtovné závierky zverejnené v Registri účtovných závierok (www.registeruz.sk), uvedie len link - internetovú adresu, na ktorej sú požadované účtovné závierky.

3. Technická spôsobilosť alebo odborná spôsobilosť

Verejný obstarávateľ vyžaduje v rámci Podmienok účasti podľa ustanovenia § 34 ZVO predmetnej zákazky splniť a preukázať nasledovné:

- 3.1. Podľa [§ 34 ods. 1 písm. a\) ZVO](#) - uchádzač preukáže zoznam poskytnutých služieb za predchádzajúce tri roky od vyhlásenia tohto verejného obstarávania s uvedením cien,



lehôt dodania a odberateľov; dokladom je referencia, ak odberateľom bol verejný obstarávateľ alebo obstarávateľ podľa ZVO.

Minimálna požadovaná úroveň:

Uchádzač predloženým zoznamom preukáže, že poskytoval služby správy bytových alebo nebytových priestorov v osobnom vlastníctve, alebo vo vlastníctve obcí alebo v inom vlastníctve (napr. služobné byty, byty vo vlastníctve univerzít a pod.) a to v súhrnom počte min. **500 ks** bytov alebo nebytových priestorov a to v trvaní minimálne 3 rokov.

Uvedenú podmienku účasti uchádzač môže preukázať jednou zákazkou s požadovaným počtom bytov, v rámci ktorej bola vykonávaná správa bytových alebo nebytových priestorov, alebo aj viacerými zákazkami ktoré preukážu splnenie stanovených podmienok účasti.

Zoznam poskytnutých služieb musí obsahovať údaje, z ktorých bude možné overiť splnenie tejto podmienky účasti (názov zákazky, jej predmet, počet bytov s podrobným opisom, z ktorého bude zrejmé, že ide o zákazky na poskytovanie služieb podľa vyššie uvedenej definície, hodnota, dátum jej realizácie vrátane kontaktných údajov na odberateľa (tel. č., email) na ktorom je možné overiť poskytnuté informácie).

4. Všeobecne k preukazovaniu splnenia podmienok účasti

- 4.1. Uchádzač, ktorý je zapísaný do Zoznamu hospodárskych subjektov vedeného Úradom pre verejné obstarávanie, **nie je povinný v procesoch verejného obstarávania predkladať doklady na preukázanie splnenia podmienok účasti** uvedené v bode 1 tejto časti SP.
- 4.2. Uchádzač, ktorý nie je zapísaný do Zoznamu hospodárskych subjektov preukazuje podmienky účasti osobného postavenia dokladmi uvedenými v bode 1 tejto časti SP, resp. Jednotným európskym dokumentom (JED) v súlade s [§ 39 ZVO](#).
- 4.3. Splnenie podmienok účasti týkajúcich sa finančného a ekonomického postavenia (bod 2 tejto časti SP) alebo technickej alebo odbornej spôsobilosti (bod 3 tejto časti SP) uchádzač preukazuje buď dokladmi stanovenými verejným obstarávateľom, resp. ich môže dočasne nahradiť Jednotným európskym dokumentom (JED) v súlade s [§ 39 ZVO](#).
- 4.4. V Jednotnom európskom dokumente je uchádzač oprávnený predbežne preukázať splnenie všetkých podmienok účasti zaškrtnutím políčka „α: Globálny údaj pre všetky podmienky účasti“.
- 4.5. Na preukázanie splnenia podmienok účasti týkajúcich sa finančného a ekonomického postavenia (bod 2 tejto časti SP) alebo technickej alebo odbornej spôsobilosti (bod 3 tejto časti SP) môže uchádzač v súlade s [§ 33 ods. 2 ZVO](#), resp. [§ 34 ods. 3 ZVO](#) využiť finančné zdroje alebo odborné kapacity inej osoby.
- 4.6. Uchádzač, ktorého tvorí skupina dodávateľov, preukazuje splnenie podmienok účasti týkajúcich sa osobného postavenia za každého člena skupiny osobitne. Splnenie podmienky účasti podľa [§ 32 ods. 1 písm. e\) ZVO](#) [bod 1 písm. e) tejto časti SP] preukazuje člen skupiny len vo vzťahu k tej časti predmetu zákazky, ktorú má zabezpečiť.
- 4.7. Skupina dodávateľov preukazuje splnenie podmienok účasti vo verejnom obstarávaní týkajúce sa splnenia podmienok účasti finančného a ekonomického postavenia a technickej spôsobilosti alebo odbornej spôsobilosti spoločne.



- 4.8. Verejný obstarávateľ súladne s [§ 66 ods. 7 písm. b\)](#) ZVO rozhodol, že vyhodnotenie splnenia podmienok účasti a vyhodnotenie ponúk z hľadiska splnenia požiadaviek na predmet zákazky sa uskutoční po vyhodnotení ponúk na základe kritérií na vyhodnotenie ponúk.
- 4.9. Verejný obstarávateľ vyhodnotí uchádzača, ktorý sa umiestnil na prvom mieste a ak na základe hodnotenia dôjde k vylúčeniu tohto uchádzača, verejný obstarávateľ následne vyhodnotí splnenie podmienok účasti a požiadaviek na predmet zákazky u ďalšieho uchádzača v poradí tak, aby uchádzač umiestnený na prvom mieste v novo zostavenom poradí spĺňal podmienky účasti a požiadavky na predmet zákazky.
- 4.10. Verejný obstarávateľ upozorňuje, že je v zmysle [§ 40 ods. 5 písm. a\)](#) ZVO povinný pri vyhodnotení splnenia podmienok účasti uchádzačov, ktoré sa týkajú technickej spôsobilosti alebo odbornej spôsobilosti podľa [§ 34 ods. 1 písm. a\) a písm. b\)](#) ZVO, zohľadniť referencie uchádzačov uvedené v evidencii referencií podľa [§ 12](#) ZVO, ak takéto referencie ku dňu predloženia ponuky existujú a uchádzač ich v ponuke identifikoval.

Časť C. Kritériá na vyhodnotenie ponúk

1. Kritérium na hodnotenie ponúk

- 1.1. Kritériom na hodnotenie ponúk je: **Najlepší pomer ceny a kvality.**
- 1.2. Stanovené kritériá na vyhodnotenie ponúk a ich relatívna váha:

P.Č.	Názov kritéria
K1	Cena za dodanie predmetu zákazky v EUR s DPH
K2	Podpora zamestnávania znevýhodnených uchádzačov o zamestnanie

2. Dôležité všeobecné informácie k spôsobu hodnotenia ponúk

Verejný obstarávateľ v tejto súťaži zvolil kritérium „Najlepší pomer ceny a kvality“. Zaužívaný postup pri tomto spôsobe hodnotenia obvykle býva ten, že ponuková cena uchádzača sa prevedie na body, ku ktorým sa následne pripočítajú body za kvalitatívne necenové kritériá. V tomto prípade sa môže stať, že úspešným uchádzačom sa nestane uchádzač s najnižšou ponukovou cenou, pretože v súčte bodov za všetky kritériá nedosiahne najvyšší výsledný počet bodov.

V tejto súťaži verejný obstarávateľ zvolil na prvý pohľad odlišný, ale matematicky totožný prístup. **Cena a ostatné kritériá sa neprepočítavajú na body, ale na eurá.** Vo výsledku tak ponuka každého uchádzača môže mať dve rôzne ceny a to:

- 1) **Ponukovú cenu** (EUR s DPH) – cena, ktorú uchádzač predloží vo svojej ponuke, ktorá je nemenná a vychádza z kalkulácie hodinových sadzieb za jednotlivých odborníkov; táto cena sa v prípade úspešného uchádzača stane aj cenou zmluvnou.
- 2) **Cenu pre účely vyhodnotenia ponúk** – táto cena je cenou abstraktnou a určuje sa nasledovne:

- Ak uchádzač ponúkne maximálne hodnoty kvalitatívnych kritérií K2, od jeho Ponukovej ceny sa odpočíta presne určená bonusová suma, čím sa pre účely vyhodnotenia ponúk jeho ponuková cena zníži a uchádzača zvýhodní.
- Ak uchádzač neponúkne v rámci kritéria K2 žiadnu osobu znevýhodnenú na trhu práce, jeho cena pre účely vyhodnotenia ponúk bude totožná s jeho ponukovou cenou, čo uchádzača pri vyhodnotení ponúk znevýhodní.

Cena pre účely vyhodnotenia ponúk nemení Ponukovú cenu uchádzača a slúži iba pre účely vyhodnotenia ponúk a k určení úspešného uchádzača. V konečnom dôsledku (rovnako ako pri bodovom hodnotení) sa tak uchádzač s najnižšou Ponukovou cenou nemusí stať úspešným uchádzačom, ak kvôli horšiemu plneniu kvalitatívnych kritérií K2 dosiahne vo vyhodnotení ponúk vyššiu Cenu ako uchádzač, ktorý má síce vyššiu Ponukovú cenu, ale lepšie hodnoty kritérií K2. Zjednodušene, toto nastavenie umožní aj drahšiemu uchádzačovi stať sa úspešným.

Ide o tzv. „vzájomne nezávislé“ a transparentné hodnotenie ponúk, čo znamená, že každý uchádzač pozná svoju Ponukovú cenu aj Cenu pre účely vyhodnotenia ponúk už v čase, keď pripravuje svoju ponuku a tieto ceny žiadnym spôsobom nezávisia od ponúk iných uchádzačov.

3. Spôsob hodnotenia ponúk

3.1. Kritérium K1 – Ponuková cena v EUR s DPH za predmet zákazky

Uchádzač uvedie jednotkové ceny a celkovú cenu za predmet zákazky vyjadrenú v EUR s DPH v rozsahu podľa Prílohy č. 2 - Ponuka v zákazke. Navrhovaná cena musí zahŕňať všetky náklady, ktoré súvisia, resp. vzniknú v súvislosti s plnením predmetu zákazky. Uchádzač je povinný do navrhovaných jednotkových cien zahrnúť všetky priame a nepriame náklady a riziká všetkých druhov, v takej výške ako sú potrebné pre riadne realizovanie zákazky v súlade so zmluvou, a tieto jednotkové ceny nesmú byť vyjadrené záporným číslom.

Uchádzačom navrhovaná cena v ponuke musí byť vyjadrená v mene EUR.

3.2. Kritérium K2 – Podpora zamestnávania znevýhodnených uchádzačov o zamestnanie

Verejný obstarávateľ v rámci tohto kritéria bude zvýhodňovať uchádzačov, ktorí zamestnávajú znevýhodnených uchádzačov o zamestnanie na trhu práce podľa § 8 ods. 1 zákona č. 5/2004 Z. z. o službách zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Uchádzač v prílohe č. 2 – Ponuka v zákazke **môže uviesť maximálne 1 znevýhodneného zamestnanca, a za jeho zamestnávanie môže v tomto kritériu získať bonus v hodnote 15 000 EUR**, ktorý sa odpočíta od ponukovej ceny uchádzača. Tým sa jeho cena pre účely vyhodnotenia ponúk o tento bonus zníži a vo výsledku sa jeho ponuka zvýhodní.

Ak uchádzač neuvedie žiadnu osobu, za nulovú kvalitu nezíska žiadny bonus a jeho cena pre účely vyhodnotenia ponúk sa bude rovnať jeho ponukovej cene.

Znevýhodnená osoba, ktorú uchádzač navrhne, musí byť v čase predkladania ponúk v zamestnaneckom vzťahu k uchádzačovi, napr. na dohodu o prácach vykonávaných mimo pracovného pomeru, alebo pridelené agentúrou dočasného zamestnávania.



Uchádzač v prílohe č. 2 – Ponuka v zákazke uvedie **meno a priezvisko** takejto osoby, jej **status**, v dôsledku ktorého je osobou znevýhodnenou na trhu práce a činnosť, ktorú pre uchádzača vykonáva.

Za osobu znevýhodnenú na trhu práce sa v tomto verejnom obstarávaní považuje:

- osoba mladšia ako 26 rokov, ktorá ukončila štúdium pred menej ako 2 rokmi,
- osoba staršia ako 50 rokov,
- občan, ktorý bol v posledných 3 rokoch vedený v evidencii uchádzačov o zamestnanie najmenej 12 mesiacov,
- osoba, ktorá dosiahla vzdelanie nižšie ako stredné odborné vzdelanie,
- štátny príslušník tretej krajiny, ktorému bol udelený azyl,
- osamelá dospelá osoba s aspoň jednou osobou odkázanou na jeho starostlivosť alebo starajúca sa aspoň o jedno dieťa pred skončením povinnej školskej dochádzky,
- osoba so zdravotným postihnutím.

- osoba, ktorá ukončila poberanie materského alebo poberanie rodičovského príspevku menej ako dva roky pred zaradením do evidencie uchádzačov o zamestnanie a ktorá počas poberania materského alebo počas poberania rodičovského príspevku nemala príjem zo zárobkovej činnosti zamestnanca a zo samostatnej zárobkovej činnosti.

Verejný obstarávateľ pri vyhodnocovaní znevýhodnenej osoby na trhu práce predloženej uchádzačom vo svojej ponuke bude postupovať v súlade s [§ 8 ods. 1](#) zákona č. 5/2004 Z. z. o službách zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v spojení s [§ 40 ods. 1](#) zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov.

Uchádzač berie na vedomie, že znevýhodnená osoba, ktorú uchádzač navrhne, musí byť v zamestnaneckom vzťahu k uchádzačovi, resp. na účely plnenia zákazky môže byť nahradená inou osobou znevýhodnenou na trhu práce. Verejný obstarávateľ si vyhradzuje právo overiť si a kontrolovať, či je osoba skutočne v zamestnaneckom vzťahu k uchádzačovi a to prostredníctvom supervízora, prípadne iným vhodným spôsobom. V prípade, že uchádzač nemá v zamestnaneckom pomere takúto osobu, dôrazne ju odporúčame nevypĺňať v tabuľke v prílohe č. 2 – Ponuka v zákazke.

Splnenie tejto podmienky úspešný uchádzač preukáže dokladom, ktorý preukazuje vzťah medzi osobou znevýhodnenou na trhu práce a úspešným uchádzačom, na základe ktorého je osoba v zamestnaneckom pomere, a zároveň dokladom, ktorým preukáže status osoby znevýhodnenej na trhu práce, v závislosti na statuse tejto osoby, ktoré doloží verejnému obstarávateľovi **najneskôr pred podpisom zmluvy o dielo** v rámci súčinnosti podľa článku 20.8 týchto súťažných podkladov.

Upozornenie:

Ak úspešný uchádzač uvedie v prílohe č. 2 – Ponuka v zákazke, že má v zamestnaneckom pomere osobu znevýhodnenú na trhu práce a počas realizácie zákazky (napr. na základe objednávky) verejný obstarávateľ pri kontrole zistí, že podmienka z kritéria č. 2 nie je splnená, uchádzač bude povinný zaplatiť verejnému obstarávateľovi zmluvnú pokutu za osobu, za ktorú



získal bonus v kritériu č. 2 vo výške 15 000 EUR. Verejný obstarávateľ je oprávnený započítať pokutu s existujúcim alebo budúcim záväzkom voči úspešnému dodávateľovi.

4. Vyhodnotenie ponúk

- 4.1. Úspešným uchádzačom sa stane ten, ktorý získa v odpočte čiastkových kritérií K1 a K2 najnižšiu hodnotu v EUR s DPH, matematicky zaokrúhlenú na dve (2) desatinné miesta.

Kritérium pre prípad rovnosti ponúk

- 4.2. V prípade, že viacerí uchádzači získajú po vyhodnotení ponúk na základe kritérií rovnaký cenu pre účely vyhodnotenia ponúk, úspešným uchádzačom sa stane uchádzač s najnižšou celkovou cenou za byt v EUR s DPH za celé obdobie (48 mesiacov) uvedenou v Prílohe č. 2 – Ponuka v zákazke a rozpočet (bunka I 22).
- 4.3. Ak ani po uplatnení prvého rozhodného kritéria nebude možné určiť jediného úspešného uchádzača, verejný obstarávateľ vyzve tých uchádzačov, ktorí mali rovní, najvyšší počet bodov a aj návrh v kritériu K1, aby v lehote nie kratšej ako jeden pracovný deň upravili svoje cenové ponuky smerom nadol, prípadne potvrdili ich aktuálnu výšku. Úspešným sa stane uchádzač s nižším návrhom v kritériu K1.

Časť D. Opis predmetu zákazky

1. Všeobecné požiadavky na predmet zákazky:

- 1.1. Predmetom zákazky je ekonomická a technická správa bytov, bytových domov a nebytových priestorov v 100% vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej aj ako „hlavné mesto“) v rozsahu určenom platnou legislatívou. Zoznam predmetných bytových a nebytových priestorov je v Prílohe č. 1.
- 1.2. **Byty** vo vlastníctve hlavného mesta sú určené na nájomné bývanie. Z toho vyplýva možnosť zmeny niektorých nájomcov (užívateľov bytu) v priebehu kalendárneho roka, t. j. pre daný byt bude nutné spracovať viac čiastkových ročných vyúčtovaní.
- 1.3. **Nebytové objekty a priestory** vo vlastníctve hlavného mesta sú miestnosti alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie.
- 1.4. Súčasťou ceny za ekonomickú a technickú správu je aj cena za **odpočty všetkých meradiel a vyhotovenie ročného zúčtovania** za daný kalendárny rok pre všetky byty, nebytové priestory a bytové domy uvedené v Prílohe č. 1. Do ponukovej ceny je potrebné zahrnúť všetky skutočné náklady, a to najmä náklady na energiu, pracovné nástroje, mechanizmy, mzdy zamestnancov, ochranné pomôcky a prostriedky, náklady vyplývajúce z administratívnych a kontrolných činností, evidenčných technických činností a revízií, náklady na dodávky od tretích strán potrebné na zabezpečenie predmetu zákazky, náklady na potrebný materiál, ako aj primeraný zisk. Zhotoviteľ je povinný umožniť verejnému obstarávateľovi účasť a kontrolu počas výkonu prác v bytoch, nebytových priestoroch a bytových domov, napr. pri odpočtoch meradiel.
- 1.5. Pre účely tejto zákazky sa pod pojmom ročné vyúčtovanie rozumie najmä:
 - Vykonanie odpočtov všetkých meradiel a fyzické/elektronické vyhotovenie ročného zúčtovania za daný kalendárny rok pre všetky byty, nebytové priestory a bytové domy uvedené v Prílohe č. 1 a ich nájomcov.

2. Základné technické požiadavky:

- 2.1 Zaujemca (budúci Správca) musí spĺňať podmienky na výkon činnosti správcu v zmysle Zákona č. 246/2015 Z.z. v znení neskorších predpisov po celú dobu dodávaných služieb.

Parkovanie

- 2.2 Verejný obstarávateľ v priebehu verejného obstarávania a ani pri výkone dodávaných služieb nezabezpečuje pre Zaujemcu/Správca krátkodobé ani dlhodobé parkovanie. Parkovanie je povinný si Zaujemca/Správca zabezpečiť sám na vlastné náklady.

Kancelária budúceho správcu

- 2.3 Zaujemca (budúci Správca) musí mať v zmysle §5 Zákona č. 246/2015 Z.z. v znení neskorších predpisov po celú dobu dodávaných služieb zriadenú a funkčnú kanceláriu v Bratislave vrátane dennej prítomnosti pracovníkov, dostupnú v pracovných dňoch počas obvyklej pracovnej doby.



Informačné systémy

2.4 Zaujemca (budúci Správca) musí pri správe bytov, nebytových priestorov a garáží používať výhradne informačné systémy Vlastníka. Vlastník využíva informačné systémy **Noris a Domus**. Obidva informačné systémy sú pred, počas trvania a aj po skončení obchodného vzťahu vlastníctvom Hlavného mesta, ktoré úspešnému uchádzačovi poskytne všetky potrebné vstupné prístupy. Zaujemca (budúci správca) musí v čase podpisu uvedenej Dohody ovládať prácu v uvedených informačných systémoch. Nedodržanie vyššie uvedenej podmienky môže byť dôvodom na okamžité jednostranné ukončenie predmetnej Dohody zo strany Vlastníka.

Objednávky

2.5 Zaujemca (budúci Správca) po celú dobu platnosti rámcovej dohody akceptuje, že na každý kalendárny rok bude dostávať dve samostatné objednávky – na bytové a nebytové priestory zvlášť.

2.6 Zaujemca (budúci Správca) po celú dobu platnosti rámcovej dohody akceptuje, že bude komunikovať s vopred stanovenými viacerými zástupcami vecne príslušných útvarov HMBA.

Rozsah plnenia:

Podrobný rozsah plnenia je špecifikovaný v Prílohe č. 1 – Zoznam objektov.

3. Špecifikácia predmetu zákazky

Pre účely tejto zákazky sa pod pojmom ekonomická a technická správa rozumie najmä, nie však výlučne:

1. Úvodná **obhliadka objektov** pre základnú orientáciu a stanovenie postupu, rozsahu a koordinácie správy,
2. Preskúmanie existujúcich zmluvných vzťahov s **dodávateľmi zabezpečujúcimi služby objektu** (OLO, BVS, plyn, elektrina, teplo a teplá voda),
3. **Vedenie účtovníctva** domov a jednotlivých bytových a nebytových priestorov, vrátane spracovania vyúčtovaní služieb súvisiacich s prevádzkou objektov (na tento účel dostane Zhotoviteľ prístup do informačných systémov objednávateľa, najmä IS Domus a IS Noris),
4. Stanovenie výšky **zálohových platieb**, vytváranie a aktualizácia zálohových predpisov nájomcov v informačných systémoch objednávateľa, najmä IS Domus a IS Noris, odosielanie a doručovanie informácie o zálohových predpisoch nájomcom.
5. Vykonávanie **cenovej, technickej a vecnej kontroly** realizácie a fakturácie nákladov služieb na spravovaných objektoch; dodávateľ vystupuje v pozícii mandátneho správcu dodávok pre HM SR BA (na tento účel dostane Zhotoviteľ prístup do informačných systémov objednávateľa, najmä IS Domus a IS Noris),
6. Spracovanie účtovných dokladov a ich schvaľovanie v zmysle **smernice S02 – Obeh účtovných dokladov v podmienkach HM SR BA** a v informačných systémoch HM SR BA. Smernica bude sprístupnená úspešnému uchádzačovi po podpísaní zmluvy s hlavným mestom.
7. Zapracovanie **predpisov nájomného** vrátane všetkých zmien predpisov na základe doručených podkladov (uzatvorená nová nájomná zmluva, prípadne dodatok k NZ)



alebo mailovej informácie od mandanta (v prípade žiadosti o ukončenie nájmu alebo zmien výšky nájomného) .

8. Aktualizácia **predpisov v IS Domus**, zasielanie importov/prenos predpisov z IS Domus do IS Noris, v IS Noris predpisy následne importovať do zložky “fakturácia vydaná”.
9. Vypracovanie návrhu **plánu opráv a údržby**.
10. **Evidenčná technická správa a reporting**: pravidelné a systematizované informovanie HM SR BA o **stave objektu a technických zariadeniach**, o dátumoch platnosti a termíne vykonania revízií elektroinštalačných, plynoinštalačných vedení, bleskozvodov, zdvíhacích zariadení, tlakových nádob, požiarnej ochrana, núdzové osvetlenie /periodické revízie - termíny/. Správca bude sledovať informácie a vlastník bude zabezpečovať ich vykonanie.
11. Periodické kontroly objektov najmenej raz za mesiac a nahlásovanie prípadných havarijných stavov bezodkladne. Správca (ďalej aj ako „Poskytovateľ“) nahlásuje, vlastník zabezpečuje ich vykonanie.

Verejný obstarávateľ si vyhradzuje právo na objednanie výkonu služieb nad rámec vyššie uvedeného, týkajúcich sa ekonomickej a technickej správy nehnuteľností. Odmena Správci za tieto služby bude predmetom samostatnej objednávky.

Takéto práce si uchádzač ocení podľa jednotkovej ceny (cena za 1 hod poskytovania služby v EUR bez DPH – bunka E 26) uvedenej v položke Administratívne práce v Prílohe č. 2 – Ponuka v zákazke.

Položka Administratívne práce bude použitá vo výnimočnom prípade. Momentálne verejný obstarávateľ neplánuje takýto druh prác nad rámec, to zn. že táto položka bude slúžiť len v prípade mimoriadnej situácie.