

Výberové konanie na výkon správy a zabezpečenia prevádzky súboru budov komplexu Vienna Gate.

Zápis z priebehu výberového konania.

Vyhlasovateľ výberového konania :

Vlastníci bytov a nebytových priestorov komplexu Vienna Gate, Kopčianska 8,10, 851 01 Bratislava, v zastúpení Vienna Gate 1, a.s., Kopčianska 8,10, 851 01 Bratislava,

Zástupca vyhlasovateľa :

Ing. Peter Žilavý
Vienna Gate 1, a.s.
Kopčianska 8,10
851 01 Bratislava
Tel. + 421 911 433 363
Email. peter.zilavy@vienna-gate.sk

Harmonogram výberového konania :

Lehoty	Názov činnosti	Dátum a čas	Spôsob komunikácie
Lehota na vyzdvihnutie si Zadávacej dokumentácie	Poskytnutie Zadávacej dokumentácie Uchádzačovi	Do 19.5.2010	Bude zaslané na adresu Uchádzača podľa OR alebo podľa tel. dohody
Lehota pre podanie ponuky	Zaslanie dotazov pre účasť na informačnej schôdzke	Termín informačnej schôdzky bude stanovený po dohode s Uchádzačom, najneskôr do 25.5.2010	Kontaktný e-mail Zadávateľa. Stretnutie sa uskutoční na Kontaktnej adrese Zadávateľa.
	Ukončenie lehoty pre podanie ponuky	28.5.2010, 12:00 hod.	Ponuku podá Uchádzač na Kontaktnú adresu Zadávateľa do rúk kontaktnej osoby
	Vyhodnotenie výberového konania a oznámenie výsledkov Uchádzačom	31.5.2010	Prostredníctvom elektronickej pošty na kontaktný e-mail Uchádzača
Lehota počas ktorej sú Uchádzači svojimi ponukami viazaní	Rokovanie o zmluve a podpis zmluvy	30 kalendárnych dní od termínu vyhodnotenia výberového konania	Bude predmetom dohody medzi vybranými Uchádzačom a zadávateľom

Zadávacia dokumentácia :

Zadávacia dokumentácia bola spracovaná Zástupcom vyhlasovateľa. Východiskom pre vypracovanie zadávacej dokumentácie boli :

- analýza výkonu správy za roky 2009 a 2010
- analýza potrieb polyfunkčného objektu a vlastníkov bytových a nebytových priestorov
- zálohové predpisy a vyúčtovania nákladov správcu objektu, spoločnosti SENES, s.r.o.

Oslovenie uchádzačov :

Výber uchádzačov ktorý boli oslovení bol realizovaný dvomi spôsobmi :

- prieskumom prostredníctvom internetu (www.google.com a použitím kľúčového slova „facility manažment“)
- uchádzači sami požiadali o zaslanie zadávacej dokumentácie na základe zverejnenia informácie o výbere správcu na stránke www.myvg.sk

Na základe výberu bola zadávacia dokumentácia zaslaná nasledovným uchádzačom :

Cooperation 2K s.r.o
AB Facility s.r.o
AMC s.r.o.
Slov Clean s.r.o
SENES s.r.o.
STRABAG Property and Facility Services s.r.o.
first facility - Slovakia s. r. o.
SAWBAC Slovensko, a. s.
BAUER PROPERTY GROUP s.r.o.
REAL ESTATE MANAGEMENT a.s.
SOMAT Group a.s.

Informačné schôdzky :

Poverení zástupcovia Uchádzača sa mohli zúčastniť informačnej schôdzky so zástupcami Zadávateľa. Termín a miesto schôdzky boli povinní si dohodnúť v lehote na to určenej s kontaktnou osobou Zadávateľa. Informačná schôdzka slúžila na zodpovedanie prípadných otázok k predmetu plnenia Zákazky, k podmienkam zadania a k obsahu Zadávacej dokumentácie. Zadávateľ preto odporučil všetkým Uchádzačom, aby sa informačnej schôdzky zúčastnili. Uchádzači pre neúčasť na informačnej schôdzke nemohli na základe tejto skutočnosti namietat' znevýhodnenie pri zadaní.

Možnosť informačnej schôdzky využili nasledovný uchádzači

- AB Facility v termíne 17.5.2010 o 11:00 hod
- Somat Group a.s. v termíne 18.5.2010 o 9:30 hod
- Strabag PFS a.s. v termíne 18.5.2010 o 10:30 hod
- SENES s.r.o. v termíne 18.5.2010 o 13:00 hod
- First Facility s.r.o. v termíne 19.5.2010 o 10:00 hod

- Cooperation 2K s.r.o. v termíne 19.5.2010 o 11:00 hod
- Somat Group a.s. v termíne 25.5.2010 o 10:00
- Proper facility s.r.o. v termíne 25.5.2010 o 14:00 hod
- Somat Group a.s. v termíne 26.5.2010 o 11:00

Doplnenie zadávacej dokumentácie :

Na základe požiadaviek uchádzačov bola zadávacia dokumentácia doplnená o :

- Zoznam dodávateľov technológií vrátane kontaktných údajov (Príloha 2)
- Prehľad o aktuálnom stave jednotlivých priestorov podliehajúcich správe (Príloha 3)
- Stanovisko k položkám Údržba a Servis (Príloha 4)

Príjem ponúk od uchádzačov :

Dňa 28.5.2010 do 12:00 hod. bol v zmysle Zadávacej dokumentácie termín na predloženie ponúk uchádzačov.

Do termínu predloženia ponúk ponuky predložili spoločnosti :

AB Facility s.r.o
Slov Clean s.r.o
SENES s.r.o.
STRABAG Property and Facility Services s.r.o.
first facility - Slovakia s. r. o.
SOMAT Group a.s.

Hodnotenie formálnej stránky predložených ponúk :

Kontrola formálnej stránky predložených ponúk pozostávala z kontroly úplnosti ponuky v zmysle bodu 7.2 Obsah ponuky. Kontrolované bolo predloženie nasledovných položiek :

1. Úplná identifikácia uchádzača vrátane kontaktných údajov a aktuálnej kópie výpisu z obchodného registra
2. Súhlas uchádzača so zadávacou dokumentáciou a Súhlas uchádzača s rozsahom poskytovaných služieb v zmysle bodu č. 4. Predmet plnenia zákazky
3. Doklady preukazujúce splnenie kvalifikačných požiadaviek v zmysle bodu č. 6
 - a. zoznam používaných Nástrojov správy v zmysle bodu 6.1
 - b. životopis navrhovaného Vedúceho zákazky v zmysle bodu 6.2, ktorý v prípade že bude s Uchádzačom uzatvorená zmluva, bude vykonávať činnosť PM, podľa špecifikácií uvedených v Zadávacíj dokumentácií v kapitole Vedúceho zákazky
 - c. referencie Vedúceho zákazky
4. Cenovú ponuku v zmysle bodu č. 8 Stanovenie ceny
5. Prehľad servisov a revízií v zmysle bodu č. 8.2
6. Referencie Uchádzača o správe objektov podobného rozsahu

Uchádzač	1	2	3.a	3.b	3.c	4	5	6	Vyhodnotenie
AB Facility s.r.o	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	postupuje
Slov Clean s.r.o	nie	nie	nie	nie	nie	ano	nie	ano	nepostupuje
SENES s.r.o.	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	postupuje
STRABAG Property and Facility Services s.r.o.	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	postupuje
first facility - Slovakia s. r. o.	ano	nie	ano	ano	ano	ano	ano	ano	nepostupuje
SOMAT Group a.s.	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	postupuje

Zdôvodnenie :

Spoločnosť **Slov Clean s.r.o. nepostupuje** do ďalšieho hodnotenia preto že ponuka spoločnosti nespĺňala ani základné predpísané znaky a rozsah v zmysle zadávacej dokumentácie.

Spoločnosť **first facility – Slovakia s.r.o. nepostupuje** do ďalšieho hodnotenia preto že nepredložila súhlas so zadávacou dokumentáciou zadávateľa a uviedla vlastný rozsah služieb ktoré nekorešpondujú s rozsahom v zmysle bodu č. 4 zadávacej dokumentácie. Na základe tejto skutočnosti nie je ponuka jednoznačná a nie je porovnateľná s ostatnými ponukami.

Ostatné ponuky postupujú do ďalšieho hodnotenia. Hodnotenú budú ponuky spoločností :

AB Facility s.r.o
SENES s.r.o.
STRABAG Property and Facility Services s.r.o.
SOMAT Group a.s.

Hodnotenie ponúk ktoré spĺňajú formálnu stránku :

Hodnotenie kvalifikačných požiadaviek uchádzača :

Hodnotenie použitých nástrojov správy

Uchádzač	SW nástroj	Vyhodnotenie
AB Facility s.r.o	AFM	vyhovuje
SENES s.r.o.	nešpecifikované	nevyhovuje
STRABAG Property and Facility Services s.r.o.	AFM	vyhovuje
SOMAT Group a.s.	FINUS/DOMUS	vyhovuje

Spoločnosti SENES s.r.o. neuviedla názov použitého nástroja správy. Ostatné spoločnosti využívajú komplexné systémy správy vyhovujúce požiadavkám v zmysle zadávacej dokumentácie.

Hodnotenie kvality navrhnutého Vedúceho zákazky

Uchádzač	VZ	Vyhodnotenie
AB Facility s.r.o	Lenka Šulková	čiastočne vyhovuje
SENES s.r.o.	Stanislav Blanárik	nevyhovuje
STRABAG Property and Facility Services s.r.o.	Marcel Cíbik	vyhovuje
SOMAT Group a.s.	Peter Moravčík	vyhovuje

Spoločnosť **AB Facility** navrhla ako vedúceho zákazky pani Lenku Šulkovú, rok narodenia 1984, stredoškolské vzdelanie v oblasti knihovníctva a informačných štúdií, Bratislava. Navrhovaný vedúci zákazky nemá dostatočné odborné vzdelanie ale má dlhoročnú prax v odbore správy nehnuteľností. Kandidát bol vyhodnotený ako **čiastočne vyhovujúci**.

Spoločnosť **SENES** navrhla ako vedúceho zákazky pána Stanislava Blanárika, rok narodenia sa neuvádza, stredoškolské vzdelanie v oblasti elektrotechniky, Bratislava. Navrhovaný vedúci zákazky má dostatočné odborné vzdelanie a nemá dlhoročnú prax v odbore správy nehnuteľností. Kandidát bol vyhodnotený ako **nevyhovujúci**.

Spoločnosť **SOMAT Group** navrhla ako vedúceho zákazky pána Petra Moravčíka, rok narodenia 1972, vysokoškolské vzdelanie technického smeru, STU Strojnícka fakulta, Bratislava. Navrhovaný vedúci zákazky má dostatočné odborné vzdelanie a dlhoročnú prax v odbore. Kandidát bol vyhodnotený ako **vyhovujúci**.

Spoločnosť **STRABAG Property and Facility Services** navrhla ako vedúceho zákazky pána Marcela Cíbika, rok narodenia 1976, stredoškolské vzdelanie v oblasti elektrotechniky, Bratislava. Navrhovaný vedúci zákazky má dostatočné odborné vzdelanie a dlhoročnú prax v odbore správy nehnuteľností. Kandidát bol vyhodnotený ako **vyhovujúci**.

Hodnotenie cenovej ponuky Administratívnej správy

Cenové ponuky na Administratívnu správu objektov predložili všetci uchádzači ktorí postúpili do ďalšieho hodnotenia. Cena za správu bytov a apartmánov sa pohybuje v rozmedzí od 4,00,-EUR/mesiac/byt do 7,00,-EUR/mesiac/byt.

Uchádzač	byt/apt predaný	byt/apt nepredaný	obch. prenajatý	obch. neprenajatý	garáž v prev.	garáž mimo prev.	SPOLU
Počty priestorov	161	135	6	45	255	88	
AB Facility s.r.o	4,00 €	0,00 €	12,00 €	0,00 €	1,50 €	0,00 €	1 098,50 €
SENES s.r.o.	4,20 €	4,20 €	6,00 €	6,00 €	0,65 €	0,65 €	1 772,15 €
STRABAG Property and Facility Services s.r.o.	6,85 €	2,40 €	10,00 €	0,00 €	1,20 €	0,80 €	1 863,25 €
SOMAT Group a.s.	7,00 €	2,50 €	7,00 €	2,50 €	1,25 €	0,75 €	2 003,75 €

Uchádzač	byt/apt predaný	byt/apt nepredaný	obch. prenajatý	obch. neprenajatý	garáž v prev.	garáž mimo prev.	SPOLU
Počty priestorov	296	0	52	0	343	0	
AB Facility s.r.o	4,00 €	0,00 €	12,00 €	0,00 €	1,50 €	0,00 €	2 322,50 €
SENES s.r.o.	4,20 €	4,20 €	6,00 €	6,00 €	0,65 €	0,65 €	1 778,15 €
STRABAG Property and Facility Services s.r.o.	6,85 €	2,40 €	10,00 €	0,00 €	1,20 €	0,80 €	2 959,20 €
SOMAT Group a.s.	7,00 €	2,50 €	7,00 €	2,50 €	1,25 €	0,75 €	2 864,75 €

Hodnotenie cenovej ponuky Technickej správy

Cenové ponuky za technickú správu objektov predložili všetci uchádzači ktorí postúpili do ďalšieho hodnotenia.

Všetky ponuky obsahujú nepretržitú 24 hodinovú prevádzku dispečingu v objekte Vienna Gate.

Uchádzač	Tech. správa
AB Facility s.r.o	199 947,26 €
SENES s.r.o.	199 750,00 €
STRABAG Property and Facility Services s.r.o.	186 554,00 €
SOMAT Group a.s.	195 952,00 €

Spoločnosť **SENES s.r.o.** ponúkla alternatívnu možnosť prevádzky objektu prostredníctvom 24 hodinového vzdialeného dispečingu za cenu **133 300,-EUR**

Spoločnosť **STRABAG Property and Facility Services s.r.o.** ponúkla alternatívnu možnosť prevádzky objektu prostredníctvom 12 hodinového interného dispečingu v čase od 7:00 do 19:00 a 12 hodinového vzdialeného dispečingu v čase od 19:00 do 7:00. Náklady na tento typ prevádzky boli stanovené na **166 554,-EUR**

Celkové hodnotenie cenovej ponuky

Celkové hodnotenie cenovej ponuky sumarizuje celkové náklady na Administratívnu aj technickú správu objektov v plne obsadenom stave. Dočasné zníženie nákladov pre nepredané a neprenajaté priestory nie je z dlhodobého hľadiska predmetom výberu. Spoločnosť Vienna Gate 1 a.s. bude akceptovať ponuku ktorá je z dlhodobého hľadiska najvýhodnejšia.

Celkové ročné náklady na správu sú nasledovné :

Uchádzač	Tech. správa	Admin. správa	Celkové náklady	Poradie
AB Facility s.r.o	199 947,26 €	27 870,00 €	227 817,26 €	3
SENES s.r.o.	199 750,00 €	21 337,80 €	221 087,80 €	1
STRABAG Property and Facility Services s.r.o.	186 554,00 €	35 510,40 €	222 064,40 €	2
SOMAT Group a.s.	195 952,00 €	34 377,00 €	230 329,00 €	4

Vyhodnotenie výberového konania a odporúčenie na uzavretie zmluvy o výkone správy :

Celkové hodnotenie výberového konania je založené na hodnotení celkovej ceny za administratívnu a technickú správu objektu s prihliadnutím na hodnotenie kvalifikačných kritérií požadovaných v zadávacej dokumentácii.

Celkové hodnotenie	SW nástroj	Vedúci zákazky	Celková cena	Poradie
AB Facility s.r.o	vyhovuje	čiastočne vyhovuje	227 817,26 €	2
SENES s.r.o.	nevyhovuje	nevyhovuje	221 087,80 €	4
STRABAG Property and Facility Services s.r.o.	vyhovuje	vyhovuje	222 064,40 €	1
SOMAT Group a.s.	vyhovuje	vyhovuje	230 329,00 €	3

Spoločnosť **SENES** sa i napriek najlepšej cenovej ponuke umiestnila na **štvrtom mieste**. Spoločnosť nepredložila zoznam SW nástrojov použitých pre správu a navrhovaný Vedúci zákazky nespĺňa požiadavky zadávateľa.

Spoločnosť **SOMAT Group** sa na základe celkovej ceny za služby umiestnila na **tretom mieste**. Spoločnosť využíva vyhovujúci a osvedčený SW nástrojov FINUS/DOMUS. Vedúci zákazky vyhovuje, predložil dostatočné referencie a dostatočné vzdelanie.

Spoločnosť **AB Facility** sa na základe celkovej ceny za služby umiestnila na **druhom mieste**. Spoločnosť využíva vyhovujúci a osvedčený SW nástrojov AFM. Vedúci zákazky čiastočne vyhovuje, predložil dostatočné referencie no nespĺňa požiadavky na vzdelanie. Táto skutočnosť však neovplyvnila poradie uchádzača.

Spoločnosť **STRABAG Property and Facility Services** sa na základe celkovej ceny za služby umiestnila na **prvom mieste**. Spoločnosť využíva vyhovujúci a osvedčený SW nástrojov AFM. Vedúci zákazky vyhovuje, predložil dostatočné referencie a dostatočné vzdelanie. Celková cena bola najnižšia. V prospech uchádzača hovorí skutočnosť že ako jediný uchádzač ponúkol možnosť po zabehnutí prevádzky dispečingu v 24 hodinovom

režime prejsť na režim 12 hodinového dispečingu a 12 hodinového vzdialeného dispečingu. V tom prípade je ponúknuté zníženie nákladov na dispečing o 20 000,-EUR/ročne. V tomto prípade by teda celkové náklady na správu boli **202 604,-EUR/ročne**. V prospech uchádzača je i skutočnosť že uchádzač je členom skupiny **STRABAG**, do ktorej patrí i generálny dodávateľ stavby spoločnosť **ZIPP Bratislava s.r.o.** Táto skutočnosť môže výrazne prispieť k vyriešeniu dlhodobu neriešenej problematiky vykonávania záručných opráv ktoré generálny dodávateľ **ZIPP Bratislava s.r.o.** nevykonáva.

Návrh na uzavretie zmluvy o výkone správy :

**Na základe vyhodnotenia výberového konania navrhujem
uzatvoriť Zmluvu o výkone správy so spoločnosťou**

STRABAG Property and Facility Services s.r.o.

V Bratislave 5.6.2010

Ing. Peter Žilavý
Vienna Gate 1 a.s.