

Η παρούσα προκήρυξη στην ιστοσελίδα του TED: <https://ted.europa.eu/udl?uri=TED:NOTICE:425419-2019:TEXT:EL:HTML>

**Μάλτα-Valletta: Προκήρυξη κτηματομεσιτικής έρευνας για την κάλυψη των αναγκών της Ευρωπαϊκής Υπηρεσίας Υποστήριξης για το Άσυλο 2019/S 175-425419**

**1. Αρμόδιος Οργανισμός της ΕΕ**

Ευρωπαϊκή Υπηρεσία Υποστήριξης για το Άσυλο, Winemakers Wharf, Grand Harbour, Valletta, MRS 1917, Μάλτα

**2. Γενικό πλαίσιο και στόχοι**

Η EASO προβλέπει τη σύναψη σύμβασης για την παροχή χώρων γραφείων στην Αθήνα για το προσωπικό της και την εξυπηρέτηση των επιχειρησιακών γραφείων που βρίσκονται διάσπαρτα σε ολόκληρη την Ελλάδα, ήτοι την ηπειρωτική χώρα και τα νησιά.

Καθώς οι δραστηριότητες στην Ελλάδα έχουν αυξηθεί, αυξήθηκε επίσης και ο αριθμός των υπαλλήλων.

Επιπλέον, η τρέχουσα μίσθωση λήγει τον Ιανουάριο του 2020. Η παροχή χώρων γραφείων στην Αθήνα κρίνεται αναγκαία. Ως εκ τούτου, μια νέα σύμβαση μίσθωσης θα πρέπει να αρχίσει την 1.1.2020.

**3. Πεδίο εφαρμογής της υπηρεσίας**

**3.1) Γενικός στόχος:**

Μίσθωση ενός καλά προσβάσιμου και αντιπροσωπευτικού χώρου γραφείων στο κέντρο της Αθήνας με τη δυνατότητα να φιλοξενεί λειτουργίες γραφείου και συνεδριάσεων. Το κτίριο και οι εγκαταστάσεις του δεν πρέπει να είναι παλαιότερες των 5 ετών (νέες ή ανακαινισμένες) και να προσφέρουν υπερσύγχρονες τεχνικές εγκαταστάσεις. Τόσο τα κτίρια όσο και οι εγκαταστάσεις πρέπει να διαθέτουν τη δέουσα άδεια και πιστοποίηση και να συμμορφώνονται πλήρως με όλους τους ισχύοντες ελληνικούς κανονισμούς που διέπουν την εκμετάλλευση κτιρίων γραφείων.

Οποιαδήποτε σύμβαση μίσθωσης θα είναι διαθέσιμη για τουλάχιστον 7 έτη με δυνατότητα επέκτασης στη συνέχεια με περιόδους 2 ετών έκαστη. Η σύμβαση μίσθωσης καλύπτει τα έξοδα μίσθωσης και τις βοηθητικές υπηρεσίες.

**3.2) Περιγραφή απαιτήσεων:**

Παρακάτω ακολουθεί συνοπτική κατηγοριοποιημένη κατανομή των απαιτήσεων και των προσδοκιών της EASO σχετικά με τις εγκαταστάσεις στην Αθήνα. Με τη συμμετοχή στη διαδικασία αυτή πρέπει να παρασχεθούν πιο λεπτομερείς τεχνικές προδιαγραφές. Γενικότερα, η EASO επιδιώκει να επιτύχει τα υψηλότερα επίπεδα εργασιακού περιβάλλοντος και εγκαταστάσεων στα γραφεία της. Πολλές από τις απαιτήσεις προέρχονται από το εγχειρίδιο τυποποιημένων προδιαγραφών δόμησης, Ευρωπαϊκή Επιτροπή, γραφείο υποδομής και υλικοτεχνικής υποστήριξης, έκδοση 12.12.2011.

**3.2.1) Γεωγραφική θέση και συνδεσιμότητα:**

— οι χώροι πρέπει να βρίσκονται εντός περιμέτρου 3,5 χιλιομέτρων κατ' ανώτατο όριο από την πλατεία Συντάγματος της Αθήνας,

— επαρκείς δημόσιες συγκοινωνίες (λεωφορεία, τραμ, τρένο, μετρό) πρέπει να είναι διαθέσιμες εντός <250 μέτρων από τις εγκαταστάσεις,

— τα γραφεία πρέπει να βρίσκονται στον δεύτερο όροφο ή υψηλότερα και να είναι προσβάσιμα με ανελκυστήρα,

— Χώροι στάθμευσης (10) πρέπει να είναι διαθέσιμοι στο υπόγειο του κτιρίου ή σε κοντινή απόσταση (<250 μέτρα), εύκολη πρόσβαση σε δημόσιο πάρκινγκ,

— ο δρόμος στον οποίο βρίσκονται οι εγκαταστάσεις πρέπει να είναι προσβάσιμος με αυτοκίνητο.

**3.2.2) Εσωτερικές ανάγκες χώρων:**

- πρέπει να είναι διαθέσιμα περίπου 10 m<sup>2</sup> ανά θέση εργασίας [ένας τυπικός σταθμός εργασίας φέρει ένα γραφείο (160 x 80 εκ., μία καρέκλα, ένα ντουλάπι 40 x 60 εκ., συρταριέρα κάτω από το γραφείο),
  - απαιτούνται 50 θέσεις εργασίας εκ των οποίων 10 σε μεμονωμένες αίθουσες από 12 m<sup>2</sup> έως 16 m<sup>2</sup> η καθεμία, ενώ 40 θέσεις εργασίας θα φιλοξενούνται σε ομάδες των 2 θέσεων μόνο ανά δωμάτιο,
  - όλα τα γραφεία και ο χώρος συνάντησης πρέπει να έχουν ημερήσια πρόσβαση μέσω ενός ανοίγματος στην πρόσοψη,
  - το σύνολο των χώρων πρέπει να έχει ύψος από το δάπεδο έως το ανώτατο όριο των 3 μέτρων τουλάχιστον (εκτός της αίθουσας εξυπηρετητή),
  - οι τουαλέτες χωρισμένες με βάση το φύλο πρέπει να βρίσκονται στο ίδιο κτίριο και να είναι για αποκλειστική χρήση της EASO μόνο,
  - οι χώροι πρέπει να είναι προσβάσιμοι για άτομα με ειδικές ανάγκες και να διαθέτουν αντίστοιχα χώρους τουαλέτας,
  - ο χώρος/το παράρτημα της κουζίνας περίπου 25-30 m<sup>2</sup> πρέπει να είναι εξοπλισμένο(ς) με πάγκο κουζίνας, νεροχύτη με βρύση, κατά προτίμηση ενσωματωμένο πλυντήριο πιάτων, αρκετές πρίζες ηλεκτρικού ρεύματος για ηλεκτρικό εξοπλισμό, όπως ψυγεία, φούρνους μικροκυμάτων, καφετιέρες,
  - μια αίθουσα συνεδριάσεων κατάλληλη για τουλάχιστον 110 άτομα, η οποία να μπορεί να χωριστεί επίσης σε 2 ξεχωριστές αίθουσες συνεδριάσεων (αν-)ίσου μεγέθους,
  - συνδεδεμένος με την αίθουσα συνεδριάσεων πρέπει να είναι ένας χώρος διαλείμματος και, προαιρετικά, ένας χώρος τροφοδοσίας για το σερβίρισμα ποτών και προμαγειρεμένων γευμάτων,
  - 2 αίθουσες συσκέψεων χωρητικότητας περίπου 16-20 ατόμων η κάθε μία,
  - 3 αποθηκευτικοί χώροι για αρχεία και προμήθειες των 15 m<sup>2</sup> έκαστα ή ισοδύναμου με τα συνολικά m<sup>2</sup>,
  - χώρος υποδοχής ικανός να φέρει 2 επιπρόσθετους λειτουργικούς σταθμούς εργασίας,
  - αίθουσα εξυπηρετητή/μεταγωγής περίπου 20 m<sup>2</sup>,
  - ένα εργαστήριο υπολογιστών περίπου 25 m<sup>2</sup> παρακείμενο και κατά προτίμηση συνδεδεμένο με την αίθουσα εξυπηρετητή,
  - μία αποθήκη περίπου 20 m<sup>2</sup> δίπλα στο εργαστήριο υπολογιστών,
  - καθορισμένες περιοχές έξω από τον χώρο γραφείων για περίπου 5 πολυλειτουργικούς εκτυπωτές,
  - τα γραφεία να βρίσκονται κατά προτίμηση στον ένα όροφο, ενώ ο χώρος συνεδριάσεων μπορεί να βρίσκεται σε άλλο όροφο αλλά σε κοντινή απόσταση.
- 3.2.3) Επιχειρησιακή διαθεσιμότητα:
- πλήρη πρόσβαση στις εγκαταστάσεις από τις 7:00 έως τις 20:00 (ώρα Αθήνας) από Δευτέρα έως Κυριακή,
  - εντός του εν λόγω χρονικού διαστήματος πλήρη λειτουργία όλων των μηχανικών και των ηλεκτρικών εγκαταστάσεων,
  - εκτός των καθορισμένων ωρών πλήρους πρόσβασης, δυνατότητα εισόδου και χρήσης των χώρων με μέγιστη καθυστέρηση 15 λεπτών.
- 3.2.4) Υπηρεσίες εγκατάστασης:
- Οι ακόλουθες υπηρεσίες αναμένεται να παραδοθούν και να εκτελεστούν στο πλαίσιο συμφωνίας παροχής υπηρεσιών μεταξύ του εκμισθωτή και του μισθωτή:
- καθαρισμός, συμπεριλαμβανομένων των υλικών καθαρισμού, του εξοπλισμού και των αναλωσίμων υγιεινής,
  - συντήρηση (τακτική και έκτακτη), συμπεριλαμβανομένων των τεχνιτών,
  - διάθεση αποβλήτων, με διαχωρισμό τουλάχιστον πλαστικού, γυαλιού, χαρτιού,
  - κατά προτίμηση μια εμπιστευτική υπηρεσία διάθεσης απορριμμάτων χαρτιού,

- ασφάλιση κτιρίων για την κάλυψη βασικών ζημιών όπως πυρκαγιά, κλοπή, πλημμύρα και παρόμοιες ζημιές, καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης,
- υπηρεσίες κοινής ωφέλειας (νερό, ηλεκτρικό ρεύμα και υγραέριο μαγειρικής) που περιλαμβάνονται στο ενοίκιο με μηνιαία προσαύξηση σταθερού επιτοκίου,
- περιλαμβάνονται οι τοπικοί φόροι που αφορούν κτίρια και υπηρεσίες,
- εξειδικευμένες υπηρεσίες ασφαλείας, μαζική ασφάλεια γραφείου υποδοχής όταν βρίσκονται σε κοινόχρηστο κτίριο και/ή παρακολούθηση ασφαλείας στα γραφεία της EASO κατά τις κανονικές ώρες λειτουργίας 8:00 έως 18:00 (ώρα Αθήνας).

### 3.2.5) Μηχανικές και ηλεκτρικές εγκαταστάσεις και εξοπλισμός:

- συστήματα θέρμανσης/κλιματισμού (ρυθμιζόμενα μεμονωμένα σε όλους τους χώρους),
- συστήματα εξαερισμού (φιλτραρισμένης παροχής και εξαγωγής),
- φωτιστικά συστήματα οροφής (κατά προτίμηση με δυνατότητα αυξομείωσης) κατάλληλα για τη λειτουργία,
- θερμομόνωση των παραθύρων (εντός και εκτός), π.χ. παραβάν, ρολά, φιλμ UV,
- διαχωριστικά ηχομόνωσης μεταξύ εσωτερικών χώρων,
- γενικότερα, η εφαρμογή υλικών εξουδετέρωσης/απορρόφησης θορύβου σε εσωτερικά δάπεδα, οροφές και χωρίσματα,
- όλα τα ανοίγματα στην πρόσοψη, στις πόρτες και στα παράθυρα αναμένεται να απομονώνουν επαρκώς το εσωτερικό από εξωτερικούς θορύβους και ενισχύσεις,
- όλες οι αίθουσες και οι χώροι διαθέτουν διαθέσιμα σημεία δεδομένων (συνδεδεμένα με την αίθουσα εξυπηρετητή/μεταγωγής με καλώδιο δεδομένων CAT6), κατά μέσο όρο 2 ανά σταθμό εργασίας,
- όλα τα δωμάτια διαθέτουν επαρκείς υποδοχές ρεύματος, τουλάχιστον 4 ανά σταθμό εργασίας,
- κατά προτίμηση εφεδρική γεννήτρια για να διατηρείται λειτουργική σε περίπτωση βλάβης από το κανονικό ηλεκτρικό δίκτυο.

#### 3.2.5.1.1) Αίθουσα εξυπηρετητή/μεταγωγής:

- ειδική μονάδα κλιματισμού (εσωτερικού και εξωτερικού) για αίθουσα εξυπηρετητή, με επιλογή εφεδρικής λειτουργίας προς μία μονάδα κλιματισμού εν αναμονή,
- κατά προτίμηση δημιουργία διαθεσιμότητας UPS για την αίθουσα εξυπηρετητή,
- επαρκής χώρος για 2 ράφια 24U, αίθουσα προσβάσιμη με ράμπα/ανεγκυστήρα (χωρίς σκάλες),
- όλες οι συνδέσεις LAN καθώς και οι συνδέσεις στο διαδίκτυο πρέπει να καταλήγουν σε αυτή την αίθουσα,
- 2 ξεχωριστές (πλεονασματικές) γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας (από 2 ανεξάρτητους παρόχους) που πρόκειται να καταλήξουν σε αυτή την αίθουσα. Κάθε γραμμή πρέπει να μπορεί να παρέχει τουλάχιστον 8 000 kVA,
- 2 χωριστά συστήματα κλιματισμού ικανά να παρέχουν τουλάχιστον 8 000 BTU το καθένα, με το κάθε ένα να παρέχεται από διαφορετικό ηλεκτρικό δίκτυο,
- η αίθουσα θα πρέπει να διαθέτει κλειδαριά, ανιχνευτές πυρκαγιάς και καταιονιστήρες νερού [αντί για σύστημα καταστολής πυρκαγιάς με καθαρό αντιδραστήριο ή σύστημα πυρόσβεσης με αέριο (π.χ. αργονίτη)].

#### 3.2.6) Εγκαταστάσεις ασφαλείας και προστασίας.

Αναμένεται ότι οι χώροι θα είναι πλήρως συμβατοί με τον ελληνικό κανονισμό όσον αφορά την πυρασφάλεια και την πρόληψη των πυρκαγιών. Εφαρμόζεται ένα αποδεδειγμένο σύνολο ελέγχων και ισοζυγίων προκειμένου να παραμένουν συμβατές με όλες τις νομικές απαιτήσεις καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης.

- ολόκληρο το κτίριο καλύπτεται από ένα ολοκληρωμένο σύστημα πυρανίχνευσης (ανιχνευτές καπνού και θερμότητας, επιτηρούμενα και ελεγχόμενα πάνελ ελέγχου πυρός), ενώ όλα τα συστήματα αναμένεται να φέρουν έγκυρη πιστοποίηση,
- φορητοί πυροσβεστήρες εγκατεστημένοι και συντηρημένοι όπως απαιτείται από το νόμο,
- σχέδια εκκένωσης, έξοδοι κινδύνου και πόρτες,

- στο κτίριο τοποθετείται και συντηρείται τουλάχιστον ένας αυτόματος εξωτερικός απινιδωτής,
- κατά προτίμηση ένα σύστημα ελέγχου πρόσβασης, το οποίο να τηρεί το υψηλότερο επίπεδο προστασίας των δεδομένων,
- κατά προτίμηση ένα σύστημα CCTV το οποίο να τηρεί το υψηλότερο επίπεδο προστασίας των δεδομένων. Οι θέσεις πρέπει προηγουμένως να εγκριθούν από την EASO όταν βρίσκονται εντός των γραφείων,
- κατά προτίμηση ένα κύριο σύστημα κλειδώματος για τεχνικούς χώρους αποθήκευσης και αρχειοθέτησης.

#### 4. Διαδικασία

Η παρούσα διαδικασία έρευνας θα ολοκληρωθεί με μια προεπιλογή τουλάχιστον 3 υποψηφίων, οι εγκαταστάσεις των οποίων επιτρέπουν την ικανοποίηση των απαιτήσεων. Η EASO θα καλέσει τον/τους προεπιλεγέντα/προεπιλεγέντες υποψήφιο/υποψήφιους, να πραγματοποιήσει/πραγματοποιήσουν διαπραγματεύσεις σε μεταγενέστερη φάση, διαφορετική από την παρούσα διαδικασία. Οι λεπτομερείς τεχνικές προδιαγραφές θα αποσταλούν στον/στους προεπιλεγέντα/προεπιλεγέντες υποψήφιο/υποψήφιους. Οι υποψήφιοι που έχουν κληθεί, θα ενημερωθούν για το απαιτούμενο περιεχόμενο των προτάσεων και των εγγράφων που πρέπει να υποβληθούν. Με την υποβολή της πρότασης, κάθε προεπιλεγείς υποψήφιος εγγυάται:

- την ισχύ της πρότασής του έως την ενδεχόμενη υπογραφή της σύμβασης,
- τη διάθεση κάθε εγγράφου σχετικά με τις εγκαταστάσεις εντός των προθεσμιών που ορίζονται από την EASO.

Η παρούσα δημοσίευση δεν αποτελεί σε καμία περίπτωση δέσμευση για την EASO στο πλαίσιο των διαδικασιών σύναψης συμβάσεων. Η EASO επιφυλάσσεται του δικαιώματος, έως την υπογραφή της σύμβασης, να παραιτηθεί από τη σύμβαση ή να ακυρώσει την παρούσα διαδικασία, χωρίς οι υποβάλλοντες πρόταση να δικαιούνται να διεκδικήσουν οποιαδήποτε αποζημίωση. Η EASO δεν θα υπογράψει, πριν ή κατά τη διάρκεια της φάσης διαπραγματεύσεων, καμία σύμβαση αποκλειστικότητας ούτε παρόμοια ρήτρα υπέρ ενός υποβάλλοντα πρόταση.

4.1) Απαιτήσεις σχετικά με τις αιτήσεις συμμετοχής στη διαδικασία με διαπραγμάτευση,

4.1.1) Περιεχόμενο.

Οι πληροφορίες που περιέχονται στην αίτηση συμμετοχής πρέπει να υποβάλλονται χρησιμοποιώντας τα ακόλουθα έντυπα:

1) Έντυπο ταυτοποίησης και δήλωσης δεόντως χρονολογημένο και υπογεγραμμένο (αναφέροντας τα στοιχεία του αιτούντος, τα στοιχεία του ιδιοκτήτη – εάν είναι διαφορετικά, πλήρης διεύθυνση των χώρων, επιβεβαίωση ότι παρέχονται οι ελάχιστες απαιτούμενες υπηρεσίες και δήλωση σχετικά με τα κριτήρια αποκλεισμού). Το έντυπο διατίθεται στη διεύθυνση: <https://www.easo.europa.eu/about-us/procurement>

2) Περιγραφή των επιφανειών, σχέδια (όροφοι, προσόψεις, διατομές) και σχέδια που παρουσιάζουν μια τυποποιημένη διάταξη (σε περίπτωση αμφιβολιών μπορούν να ζητηθούν σχέδια κλίμακας 1:50 ή 1:100 ή 1:200).

4.1.2) Υποβολή αιτήσεων συμμετοχής στη διαδικασία με διαπραγμάτευση.

Οι αιτήσεις συμμετοχής, στη διαδικασία με διαπραγμάτευση, συνοδευόμενες από τις πληροφορίες που απαιτούνται στο σημείο 4.1.1), πρέπει να αποσταλούν μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στη διεύθυνση [contracts@easo.europa.eu](mailto:contracts@easo.europa.eu) έως τις 23.9.2019,

4.2) Αξιολόγηση των προτάσεων στη δεύτερη φάση (διαδικασία με διαπραγμάτευση):

Οι προτάσεις που υποβλήθηκαν από τους προεπιλεγέντες υποψηφίους που δεν συμμορφώνονται με ή/και δεν πληρούν τους όρους σχετικά με την ακτίνα έρευνας ή/και τη ζητούμενη επιφάνεια σύμφωνα με το σημείο 3 της παρούσας προκήρυξης θα απορριφθούν.

Οι απορριφθέντες υποψήφιοι για χώρους θα ενημερωθούν σχετικά.

Οι αποδεκτές προτάσεις θα αναλυθούν με βάση τα κριτήρια ποιότητας και τιμής σύμφωνα με την ακόλουθη βαρύτητα:

- τιμή (40 %),
- ποιότητα (60 %).

Η ποιότητα της προσφοράς (Π) θα καθοριστεί βάσει κριτηρίων ανάθεσης, τα οποία θα περιγραφούν λεπτομερώς στις προδιαγραφές διαγωνισμού που αποστέλλονται στους προεπιλεγμένους υποψήφιους. Τα κριτήρια ανάθεσης θα λάβουν υπόψη τις διάφορες απαιτήσεις που έχουν βαθμολογηθεί μέχρι 100 βαθμούς. Προκειμένου να διασφαλιστεί ένα ελάχιστο επίπεδο ποιότητας, οι προσφορές που δεν επιτυγχάνουν τουλάχιστον 60 μονάδες από την πιθανή συνολική βαθμολογία για την τεχνική αξιολόγηση θα αποκλειστούν από περαιτέρω αξιολόγηση.

Η κατάταξη των προσφορών θα πραγματοποιηθεί με βάση την τελική βαθμολογία (F) σύμφωνα με τον ακόλουθο τύπο:

Βαθμολογία για την προσφορά X = χαμηλότερη τιμή αναφοράς/τιμή προσφοράς X x 100 x 40 % + συνολική βαθμολογία ποιότητας (στα 100) για όλα τα κριτήρια ανάθεσης της προσφοράς X x 60 %

#### 4) Επικοινωνία και πρόσθετες πληροφορίες:

Οι υποψήφιοι θα ενημερωθούν για την προεπιλογή τους ή για την απόφαση να μην προσκληθούν για τη διαδικασία με διαπραγμάτευση. Οποιαδήποτε επαφή μεταξύ των υποψηφίων και της EASO απαγορεύεται, εκτός εάν χρειάζεται να δοθούν διευκρινίσεις σχετικά με την προκήρυξη κτηματομεσιτικής έρευνας. Το αίτημα για διευκρινίσεις υποβάλλεται γραπτώς στη διεύθυνση [contracts@easo.europa.eu](mailto:contracts@easo.europa.eu)