

Podmienky obchodnej verejnej súťaže

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 603 481
zastúpené Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom

podľa § 9a ods.1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov,

v y h l a s u j e

obchodnú verejnú súťaž
na najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme nebytového priestoru na
Jasovskej 1 v Bratislave, k. ú. Petržalka

za nasledovných súťažných podmienok:

1. Prenajímateľ/vyhlasovateľ

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava
v zastúpení primátora: Ing. arch. Matúš Vallo
IČO: 00 603 481
číslo účtu (IBAN): SK58 7500 0000 0000 2582 8453
BIC (SWIFT): CEKOSKBX

2. Predmet obchodnej verejnej súťaže

Nájom nebytového priestoru č. 901 vo výmere 102,47 m² v stavbe súp. č. 3038 na pozemkoch registra „C“ KN, parc. č. 2823 na Jasovskej 1 v Bratislave, k. ú. Petržalka, zapísaných na LV č. 3145.

Nebytový priestor pozostáva z hlavných priestorov vo výmere 38,60 m² a obslužných priestorov vo výmere 63,87 m².

3. Vyhlásenie súťaže

Podmienky obchodnej verejnej súťaže budú vyhlásené najneskôr do **11. 12. 2020**.

4. Termín ohliadky

Ohliadka nebytového priestoru bude v termínoch **17.12.2020 o 10,00 h.**
15.01.2021 o 10,00 h.

Stretnutie záujemcov bude pred vchodom do nebytového priestoru.

5. Kontaktná osoba vyhlasovateľa

Meno: JUDr. Monika Gaborčíková
Telefón: 02/59 356 228
E-mail: monika.neuvirthova@bratislava.sk

Meno: Mgr. Klaudia Lušpaiová
Telefón: 02/59 356 138
E-mail: klaudia.luspaiova@bratislava.sk

6. Doba nájmu

Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a to na päť rokov od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy. Dobu nájmu je možné opakovane predĺžiť o ďalších päť rokov, ak o to nájomca písomne požiada prenajímateľa najneskôr 4 mesiace pred uplynutím doby nájmu. Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislava musí schváliť predĺženie doby nájmu.

7. Účel nájmu

V tejto súťaži účel nájmu navrhne samotný súťažiaci a bude predmetom hodnotenia návrhu v zmysle bodu 3. v časti A/ Podmienky obchodnej verejnej súťaže. Pritom platí podmienka, že službami (hlavnými ani vedľajšími) poskytovanými v predmete nájmu nesmú byť piváreň, krčma, bar, nočný klub, diskotéka, erotický salón, striptíz, masáže, herňa, záložňa, predaj suvenírov, požičovňa dopravných prostriedkov.

8. Rekonštrukcia predmetu nájmu

Podmienky rekonštrukcie predmetu nájmu sú podrobne upravené v čl. 9 nájomnej zmluvy. Nájomca predovšetkým zabezpečí podmienky na užívanie nebytového priestoru na vlastné náklady. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa oprávnený vykonávať žiadne zmeny Predmetu nájmu v zmysle podmienok nájomnej zmluvy. To platí najmä, nie však výlučne na akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia Predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie a pod. („Zmeny“). Písomná žiadosť Nájomcu o súhlas Prenajímateľa so Zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak je potrebné.

Prenajímateľ sa môže, ale nemusí vyjadriť, či má v úmysle pred vrátením Predmetu nájmu Prenajímateľovi nadobudnúť Zmeny Predmetu nájmu alebo či bude Nájomca povinný Predmet nájmu uviesť do stavu, v akom bol ku dňu podpisu Preberacieho protokolu s prihliadnutím na povinnosti Nájomcu podľa nájomnej zmluvy („stav ku dňu podpisu Preberacieho protokolu“). V prípade, že sa Prenajímateľ nevyjadrí, má sa vždy za to, že Nájomca je povinný Predmet nájmu pred vrátením Prenajímateľovi uviesť do stavu ku dňu podpisu Preberacieho protokolu a odstrániť Zhodnotenie podľa bodu 12.4 nájomnej zmluvy.

9. Nájomné

Informatívna výška nájomného určená na základe Rozhodnutia primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 33/2015, ktorým sa stanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno je podľa posledného účelu využitia stanovená vo výške 5 776,10 Eur ročne za celý predmet nájmu.

Účastník je povinný uviesť v súťažnom návrhu ním ponúkanú výšku mesačného nájomného za celý predmet nájmu. Táto suma nájomného vnútorne zahŕňa aj posledné známe nevyhnutné náklady mesta na prevádzku a údržbu predmetu nájmu vo výške 1 137,36 Eur, pričom navrhovaná výška nájomného musí byť vyššia ako tieto náklady.

Prípadné náklady nájomcu na potrebnú rekonštrukciu alebo iné zmeny predmetu nájmu sa do nájomného nezarátavajú (viď predchádzajúci bod 8.).

Výška nájomného bude posudzovaná podľa bodu 3 Podmienok obchodnej verejnej súťaže /bude jedným z kritérií pre posudzovanie súťažných návrhov/.

A/ Podmienky obchodnej verejnej súťaže

1. Požadované náležitosti súťažného návrhu na uzavretie nájomnej zmluvy:

1.1.

Súťažný návrh je predložený vo forme návrhu na uzavretie zmluvy o nájme, v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov musí byť spracovaný v slovenskom jazyku. Treba ho predložiť v jednom vyhotovení vlastnoručne podpísaným účastníkom súťaže (návrh zmluvy je prílohou súťažných podmienok) a v jednom vyhotovení digitálnej kópie (CD, USB disk)

Súťažiaci je povinný do návrhu zmluvy doplniť:

a) Identifikačné údaje účastníka súťaže

1. **ak ide o právnickú osobu:** obchodné meno, meno a priezvisko štatutára, adresu sídla, IČO, DIČ, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázané nájomné, číslo telefónu, e-mail,
2. **ak ide o fyzickú osobu - podnikateľa:** meno a priezvisko, rodné priezvisko, adresu miesta podnikania, číslo živnostenského oprávnenia, IČO, DIČ, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázané nájomné, číslo telefónu, e-mail,

b) **návrh výšky nájomného za nájom nebytových priestorov podľa podmienok v bode 9. vyššie.**

1.2. Účastník súťaže je k svojmu návrhu povinný priložiť v jednom vyhotovení a v jednom vyhotovení digitálnej kópie (CD, USB disk):

- a) Všeobecný popis navrhovaného účelu nájmu, v ktorom v rozsahu max. 150 slov výstižne popíše, aké služby, tovary alebo činnosti navrhuje v prenajatom nebytovom priestore poskytovať. V tomto dokumente ďalej popíše, ako navrhovaný účel nájmu plní hodnotiace kritériá v súlade s podmienkami podľa bodov 3.1 – 3.4. Všeobecný popis bude vpísaný do formulára, ktorý je prílohou týchto súťažných podmienok. Tento popis účelu nájmu sa v prípade víťazného návrhu stane záväznou prílohou nájomnej zmluvy.
- b) vizualizáciu všetkých navrhovaných zmien na vonkajšom priečelí objektu, vrátane rozmiestnenia a veľkosti všetkých navrhovaných prvkov vizuálnej komunikácie, pri rešpektovaní podmienok vyplývajúcich z pamiatkovej ochrany objektu. Účastník súťaže tiež priloží ilustračnú fotodokumentáciu alebo iné grafické znázornenie, ak je to relevantné k účelu nájmu, ktorý navrhuje v nebytovom priestore realizovať.

- c) čestné vyhlásenie o oprávneniach (napr. živnostenský list), dokladoch a potvrdeniach o absolvovaných skúškach, ktoré sú relevantné pre realizáciu účelu nájmu, ktorý navrhuje
- d) čestné vyhlásenie o referenciách (predchádzajúcich pracovných alebo podnikateľských skúsenostiach), ktorými účastník deklaruje osobné predpoklady na úspešné naplnenie účelu nájmu (účastník zároveň uvedie e-mailový a telefonický kontakt na osobu, u ktorej je možné referencie overiť).
- e) čestné vyhlásenie, že nemá voči hlavnému mestu SR Bratislave žiadne nevysporiadané splatné dlhy alebo iné záväzky.

Prílohy návrhu podľa 1.2. a) a b) predloží účastník tak, aby ich bolo možné oddeliť od ostatných predložených dokumentov a aby v nich neboli uvedené identifikačné údaje účastníka. Tieto (anonymizované) prílohy budú v prípade väčšieho množstva predložených návrhov poskytnuté členom výberovej komisie, aby si ich mohli individuálne a v dostatočnom časovom predstihu pred hodnotením návrhov v takejto anonymnej podobe primerane naštudovať.

Prílohy návrhu (čestné vyhlásenia) podľa 1.2. c) až e) účastník predloží vyplnené podľa vzoru, ktorý je prílohou týchto súťažných podmienok. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo overiť u víťazného účastníka pravdivosť skutočností deklarovaných v čestných vyhláseniach pred uzavretím nájomnej zmluvy.

2. Podmienky účasti v súťaži a súťažné podmienky:

2.1. Účastník súťaže je povinný pred podaním súťažného návrhu zložiť **finančnú zábezpeku zo svojho účtu vo výške 250,00 Eur** prevodom na účet vyhlasovateľa súťaže s platobnými údajmi:

číslo účtu (vo formáte IBAN): SK72 7500 0000 0000 2582 4903

BIC-SWIFT: CEKOSKBX

variabilný symbol: 20207190

O tomto prevode predloží spolu so súťažným návrhom doklad o úhrade z banky. Zložením finančnej zábezpeky sa rozumie jej pripísanie na účet vyhlasovateľa.

2.2. Vybratému účastníkovi súťaže bude výška zábezpeky započítaná do nájomného.

2.3. Neúspešným účastníkom bude zábezpeka vrátená najneskôr do 15 dní odo dňa ukončenia súťaže. V prípade zrušenia súťaže a v prípade odmietnutia súťažného návrhu bude zábezpeka vrátená účastníkovi najneskôr do 15 dní odo dňa vyhlásenia súťaže za zrušenú, alebo odo dňa odmietnutia súťažného návrhu.

2.4. Vybratý účastník je povinný do 15 dní od vyhlásenia výsledkov obchodnej verejnej súťaže doručiť vyhlasovateľovi 6 originálov nájomnej zmluvy s jeho vlastnoručným podpisom.

- 2.5. V prípade, že po ukončení súťaže vybraný účastník akýmkoľvek spôsobom zmäri uzavretie zmluvy, zábezpeka prepadá v prospech vyhlasovateľa.
- 2.6. Predložený návrh nie je možné odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
- 2.7. Každý účastník súťaže môže podať iba jeden návrh na uzatvorenie zmluvy. Návrh podaný neskôr tým istým účastníkom súťaže ruší jeho predchádzajúce podané návrhy. Predložený návrh nie je možné meniť a dopĺňať, ani ho upravovať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
- 2.8. Súťažný návrh môže byť doručený osobne do podateľne Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, v zalepenej obálke s uvedením mena a poštovej adresy účastníka s označením: „**Obchodná verejná súťaž na nájom nebytového priestoru na Jasovskej 1 v Bratislave, k. ú. Petržalka - NEOTVÁRAŤ**“ v pracovných dňoch od **11.12.2020** do **11.02.2021** do 14,00 h., alebo zaslaný v dňoch od **11.12.2020** do **11.02.2021** na adresu Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy s hore uvedeným označením na obálke. V prípade doručovania návrhu poštou sa za deň doručenia návrhu považuje deň doručenia poštovej zásielky vyhlasovateľovi.
- 2.9. Súťažné podmienky a podklady je možné získať :
- a) v servise pre občanov (FRONT OFFICE), ktorý sa nachádza na prízemí Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy v pracovných dňoch **11.12.2020** do **11.02.2021** v čase od 9,00 h do 14,00 h.
 - b) na internetovej stránke mesta : www.bratislava.sk
- 2.10. Obálky so súťažnými návrhmi sa budú otvárať na zasadnutí výberovej komisie dňa **26.02.2021**. Otváranie obálok je neverejné. Súťažné návrhy sa budú následne vyhodnocovať najneskôr do jedného mesiaca od uplynutia lehoty na predkladanie súťažných návrhov.
- 2.11. Vybratému účastníkovi súťaže bude v lehote do 15 dní odo dňa vyhodnotenia súťaže odoslaný list s oznámením o tom, že je vybratým účastníkom súťaže. Zmluva o nájme nebytových priestorov bude uzatvorená do 15 dní od zverejnenia výsledkov súťaže.
- 2.12. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo kedykoľvek do prijatia návrhu a podpisu zmluvy o nájme nebytového priestoru zrušiť túto obchodnú verejnú súťaž. O zrušení súťaže budú účastníci súťaže, ktorí podali návrhy, písomne vyrozumení. Zrušenie súťaže bude uverejnené na úradnej tabuli Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy a na internetovej stránke www.bratislava.sk.

- 2.13. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo odmietnuť návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže, alebo budú doručené po termíne stanovenom vo vyhlásení súťaže.
- 2.14. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy. Odmietnutie predložených návrhov pod bodom 2.13. a 2.14. odošle vyhlasovateľ účastníkom listom do 15 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže.
- 2.15. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska vyhlásených požiadaviek vyradiť súťažný návrh z obchodnej verejnej súťaže.
- 2.16. Vyhlasovateľ neuhrádza účastníkom súťaže náklady spojené s ich účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži a účastníci súťaže v plnej miere znášajú všetky náklady s ich účasťou v súťaži.
- 2.17. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo uzatvoriť zmluvu o nájme nebytového priestoru s víťazom súťaže. V prípade, ak nedôjde k dohode s víťazom, vyhlasovateľ si vyhradzuje právo osloviť ďalšieho účastníka súťaže podľa poradia v ohodnotení súťažných návrhov.
- 2.18. Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené v termíne do **12.03.2021** na internetovej stránke mesta: www.bratislava.sk, ako aj na úradnej tabuli Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.

3. Kritéria pre posudzovanie súťažných návrhov:

Vyhlasovateľ súťaže bude predložené návrhy hodnotiť prostredníctvom osobitnej výberovej komisie, v ktorej sú nominovaní odborní zástupcovia Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, zástupca Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy a odborný zástupca Metropolitného inštitútu Bratislavy. Návrhy budú hodnotené podľa nižšie uvedených kritérií s váhami vyjadrenými v %. Víťazom súťaže je ten súťažný návrh, ktorý získa sumárne najvyšší počet percent v hodnotiacich kategóriách podľa procesných pravidiel výberovej komisie.

- sociálne aspekty - 20 %,
- udržateľnosť – 20 %,
- kultúrne aspekty – 20 %,
- priestorové a funkčné aspekty – 20 %,
- výška nájomného – 20 %.

3.1. Sociálne aspekty - 20%

Účastník v návrhu popíše (v rozsahu max. 150 slov), ako navrhovaný účel nájmu zohľadňuje sociálne aspekty.

Pri hodnotení zámeru bude hodnotiaca komisia brať do úvahy najmä, akú má pridanú hodnotu v sociálnej oblasti, či napr. je priamo **sociálnym podnikaním**, alebo sociálne podnikanie podporuje, či je priestor je vo svojej podstate (navrhovanej funkcii) **sociálne inkluzívny** – t. j. napr. ponúka pestrosť a citlivosť voči obyvateľom s rôznymi finančnými a sociálnymi možnosťami,

3.2. Ekologické aspekty a aspekt udržateľnosti - 20%

Účastník v návrhu popíše (v rozsahu max. 150 slov), ako navrhovaný účel nájmu zohľadňuje ekologické aspekty a aspekt udržateľnosti.

Pri hodnotení zámeru bude hodnotiaca komisia brať do úvahy najmä to, ako využíva v priestore inovatívne **ekologické materiály** a energeticky úsporné spôsoby osvetlenia, vykurovania a vzduchotechniky, či ako aktívne prispieva ku zdieľanej ekonomike t. j. napr. v rámci svojich podnikateľských aktivít využíva možnosti na poskytovanie **požičiavania, zdieľania, nefinančnej výmeny** a iných spôsobov znižovania nadbytočnej spotreby tovarov a služieb, či zámer usiluje o **minimalizáciu odpadov** a dôslednú **separáciu recyklovateľných odpadov**, či inak vo svojich zákazníkoch aktívne podporuje také spotrebiteľské správanie, ktoré znižuje nimi vytvorený objem odpadu.

3.3. Kultúrne aspekty - 20%

Účastník v návrhu popíše (v rozsahu max. 150 slov), ako navrhovaný účel nájmu zohľadňuje kultúrne aspekty.

Pri hodnotení zámeru bude hodnotiaca komisia brať do úvahy, ako kvalitný, odborný a aktuálny je obsah a služby v oblasti kultúry; ako je ponuka služieb/aktivít dostupná pre všetkých návštevníkov a komunity; ako sú zodpovedné a vnímavé voči súdobým problémom a potrebám spoločnosti.

Kultúrne inštitúcie **svojou činnosťou, kultúrnou ponukou a charakterom pozitívne pôsobia na svoje okolie** – zachovávajú alebo podporujú jeho civilnosť, autenticnosť a sú protiváhou komercializácie verejného priestoru.

3.4. Priestorové a funkčné aspekty - 20%

Účastník v návrhu popíše (v rozsahu max. 150 slov), ako navrhovaný účel nájmu zohľadňuje priestorové a funkčné aspekty.

1. Vizuálna a pobytová kvalita verejného priestoru + prevádzkové vzťahy (10%)

Pri hodnotení zámeru bude hodnotiaca komisia brať do úvahy, napr. či zámer usiluje o maximálny **úžitok** z verejného priestranstva pre čo **najširšiu** skupinu užívateľov a či napr. má ambície pozitívne vplývať na **atmosféru** miesta a pocit **bezpečia** v ňom, či je **vizuálna komunikácia** navrhnutá vo vzťahu k **existujúcim kvalitám** a zaujíma adekvátnu pozíciu v hierarchii prvkov vo verejnom priestore, či je inovatívna z hľadiska typografického, výtvarného a svojím prevedením.

Ďalej bude hodnotiť, či zámer usiluje o minimalizáciu **externalít** v podobe **hlukovej** či **pachovej záťaže** a či má napr. ambíciu riešiť **zásobovanie** s minimálne negatívnym alebo pozitívnym dopadom na kvalitu verejného priestoru, alebo či sú **otváracie hodiny** prevádzky stanovené s ambíciou pozitívne ovplyvniť využívanie verejného priestranstva v rôznych denných cykloch v danej lokalite.

2. Funkčná diverzita v susedstve (10%)

Pri hodnotení zámeru bude hodnotiaca komisia brať do úvahy najmä to, či je zámer **inovatívnym** príspevkom reagujúcim na **kontext** a **genius loci** štvrte a či prináša do štvrte **nové aktivity**, prípadne vhodne dopĺňa existujúce prevádzky.

3.5. Výška nájomného – 20 %

Jednotlivé navrhované výšky nájomného sa budú hodnotiť tak, že sa najskôr od nich odpočíta posledná známa suma nákladov mesta na údržbu a prevádzku vo výške [doplní sa posledná známa suma týchto nákladov]. Najvyšší takto upravený návrh dostane pridelený najvyšší počet percent v tomto kritériu – 20%. Ostatné návrhy dostanú proporcionálne nižší počet percent vo vzťahu k tejto najvyššej ponuke podľa nižšie uvedeného vzorca:

$$N = (P / P_{\max}) * 20$$

Kde:

P_{\max} – najvyššia cenová ponuka

P – hodnotená cenová ponuka

N – počet percent udelený hodnotenej cenovej ponuke (max 20, min 0)

B / Sumár náležitostí návrhu

Súťažný návrh musí obsahovať:

1. Návrh zmluvy o nájme nebytových priestorov podľa priloženého vzoru vyplnený účastníkom podľa bodu 1.1.
2. Navrhovaný účel nájmu popísaný na formulári podľa bodu 1.2. a)
3. Vizualizácia a fotodokumentácia v zmysle bodu 1.2 b)
4. Čestné vyhlásenia deklarujúce skutočnosti podľa bodov 1.2. c) až e)
5. Potvrdenie o finančnej zábezpeke v zmysle článku 2 bodu 2.1.

C/ Sumár základných termínov obchodnej verejnej súťaže

1. Termín zverejnenia obchodnej verejnej súťaže najneskôr dňa **11.12.2020**
2. Termín prevzatia súťažných podmienok a podkladov **od 11.12.2020 do 11.02.2021 v čase od 09,00 h do 14,00 h.**
3. Termín predkladania súťažných návrhov **od 11.12.2020 do 11.02.2021 do 14,00 h.**
4. Termín otvárania obálok a vyhodnotenia súťažných návrhov **26.02.2021.**
5. Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené v termíne **do 12.03.2021.**
6. Termíny ohliadky **17.12.2020 o 10,00 h a 15.01.2021 o 10,00 h.**

V Bratislave dňa 02.12.2020

Ing. arch. Matúš Vallo v. r.
primátor