



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-LAMAČ

Malokarpatské nám. 9, 841 03 Bratislava

OBCHODNÁ VEREJNÁ SÚŤAŽ (SÚŤAŽNÉ PODMIENKY)

vyhlásená v zmysle § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“)

1. IDENTIFIKÁCIA VYHLASOVATEĽA (PRENAJÍMATEĽA)

Názov: **Mestská časť Bratislava-Lamač**
Sídlo: **Malokarpatské námestie č. 9, 841 03 Bratislava**
V zastúpení: Igor Polakovič, starosta
IČO: 00 603 414
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a. s.
IBAN: SK37 0200 0000 0000 0302 4032
Kontaktná osoba: Milan Požgay
(obhliadka) tel. č.: +421 2 64 78 00 65
e-mail: hospodar@lamac.sk

2. PREDMET OBCHODNEJ VEREJNEJ SÚŤAŽE

Predmetom obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „OVS“) je **nájom nehnuteľností** evidovaných Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na LV č. 2074, okres: Bratislava IV, obec: BA - m.č. Lamač, katastrálne územie: Lamač, v celosti ako:

Pozemok:

parc. č.	reg. KN	výmera	druh pozemku
87	„C“	696 m ²	zastavaná plocha a nádvorie

Stavba:

súpisné č.	pozemok parc. č.	popis stavby	umiestnenie stavby
1677	87	pekáreň	1

(ďalej len „predmet nájmu“).

Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve:

- **Hlavné mesto SR Bratislava**, IČO: 00 603 481, so sídlom Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

Predmet nájmu bol zverovacím protokolom č. 47/92 zo dňa 30. 07. 1992 zverený do správy mestskej časti Bratislava-Lamač (ďalej len „mestská časť“).

Mestská časť nedefinuje konkrétny účel využitia predmetu nájmu, avšak navrhovaný účel využitia musí byť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnou reguláciou v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (príloha č. 1 súťažných podmienok) a znením nájomnej zmluvy.

Nepripustný účel využitia predmetu nájmu zahŕňa najmä, nie však výlučne:

- prevádzky zamerané na hazardné hry a stávkové činnosti (napr. herne, kasína),
- prevádzky erotického charakteru (napr. erotické kluby, salóny, sex-shopy a pod.),
- pohostinské zariadenia s primárnym zameraním na podávanie alkoholu (napr. výčapy, bary a pod.),
- kluby a zábavné zariadenia s rušivou prevádzkou vo večerných a nočných hodinách (napr. diskotéky, nočné kluby, hudobné podniky a pod.),

- akékoľvek prevádzky, ktorých činnosť by mohla mať negatívny vplyv na kvalitu života obyvateľov dotknutého územia, narúšať verejný poriadok, pokoj alebo byť v rozpore so zásadami ochrany verejného poriadku alebo dobrých mravov.

2.1 ŠPECIFIKÁCIA PREDMETU NÁJMU

Stavba so súpisným číslom 1677 pozostáva z jednopodlažného objektu so zastavanou plochou o výmere 197,51 m² situovaného na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 87, k. ú. Lamač, ktorý je niekoľko rokov nevyužívaný, v neuspokojivom technickom stave a vyžaduje komplexnú rekonštrukciu. Posledným účelom využitia predmetu nájmu bola prevádzka polygrafickej (tlačiarenskej) výroby.

2.2 DRUH UZATVÁRANEJ ZMLUVY

Výsledkom OVS bude uzatvorenie nájomnej zmluvy (v súlade s prílohou č. 4 súťažných podmienok) vo vzťahu k predmetu nájmu s navrhovateľom, ktorého súťažný návrh bude vybraný ako víťazný. Účasťou v OVS vyjadruje navrhovateľ súhlas so znením nájomnej zmluvy.

3. PODMIENKY ÚČASTI NAVRHOVATEĽA V OVS

- **pri fyzických osobách – podnikateľoch** je navrhovateľ povinný uviesť: meno a priezvisko/obchodné meno, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého bydliska, adresa miesta podnikania, číslo živnostenského oprávnenia, IČO, telefónne číslo, e-mailová adresa,
- **pri fyzických osobách – nepodnikateľoch** je navrhovateľ starší ako 18 rokov povinný uviesť: meno a priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého bydliska, telefónne číslo, e-mailová adresa,
- **pri právnických osobách** je navrhovateľ povinný uviesť: obchodné meno, sídlo, IČO, DIČ, telefónne číslo, e-mailová adresa, štatutárny orgán s uvedením spôsobu a formy konania v mene právnickej osoby.

3.1 OBSAH SÚŤAŽNÉHO NÁVRHU

Navrhovateľ je povinný predložiť nasledovné doklady:

- **formulár záväznej ponuky**, ktorý je prílohou č. 2 súťažných podmienok, v ktorom uvedie:
 - a) **navrhovanú výšku nájomného za predmet nájmu**, ktorá **nemôže byť nižšia ako 1 000,- EUR/rok**; víťazný uchádzač berie na vedomie, že je povinný okrem nájomného znášať aj:
 - I. investičné náklady súvisiace s komplexnou rekonštrukciou predmetu nájmu, pričom hodnota investície vynaložená nájomcom na rekonštrukciu predmetu nájmu nemôže byť započítaná v prospech nájomného a
 - II. náklady na plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu,
 - b) **účel využitia predmetu nájmu** (za podmienok v súlade s týmito súťažnými podmienkami); mestská časť **si vyhradzuje právo** posúdiť navrhovaný účel z hľadiska vhodnosti a súladu so súťažnými podmienkami a v prípade pochybností o skutočnej povahe zamýšľanej prevádzky je oprávnená **požiadat' o doplnenie, alebo spresnenie**; v prípade rozporu navrhovaného účelu so súťažnými podmienkami je oprávnená navrhovateľa vylúčiť, **navrhovateľ je povinný opísať** účel využitia predmetu nájmu, jeho charakter

a predpokladaný spôsob prevádzkovania **konkrétne, vecne a podrobne**; nejasné, všeobecné alebo nejednoznačné formulácie (napr. „obchodná činnosť“, „služby“ a pod.) **budú považované za nedostatočné** a môžu byť dôvodom na **vylúčenie navrhovateľa** zo súťaže,

- c) **predpokladané investičné náklady na komplexnú rekonštrukciu predmetu nájmu, ktoré nesmú byť nižšie ako 200 000,- EUR,**
- **čestné vyhlásenie** navrhovateľa, ktoré je prílohou č. 3 súťažných podmienok o tom, že:
 - je dôkladne oboznámený a súhlasí so súťažnými podmienkami obchodnej verejnej súťaže **na predmet nájmu** a so znením nájomnej zmluvy, ktorá je prílohou súťažných podmienok,
 - **všetky vyhlásenia**, dokumenty a údaje uvedené v ponuke, v prílohách a v iných dokumentoch poskytnutých na účely predloženia ponuky v rámci obchodnej verejnej súťaže **sú pravdivé a úplné**,
 - si je vedomý, že svojou predloženou **ponukou** v tejto obchodnej verejnej súťaži **je viazaný**,
 - že **nemá** v Slovenskej republike **evidované daňové nedoplatky**, ktoré sa vymáhajú výkonom rozhodnutia,
 - **nemá** voči zdravotným poisťovniam **evidované nedoplatky na zdravotnom poistení**, ktoré je vymáhané výkonom rozhodnutia,
 - **nemá nedoplatky na nemocenskom poistení, dôchodkovom zabezpečení a poistení v nezamestnanosti**, ktoré sa vymáhajú výkonom rozhodnutí,
 - **nemá nedoplatky** na splatných záväzkoch **voči hlavnému mestu SR Bratislave, voči mestskej časti**, voči organizáciám v ich zriaďovateľskej pôsobnosti, resp. voči organizácii, v ktorej majú majetkovú účasť,
- **dokumentáciu k navrhovanému spôsobu využitia predmetu nájmu vo forme architektonickej štúdie.**

4. ZLOŽENIE FINANČNEJ ZÁBEZPEKY

Nevyžaduje sa.

5. DOBA NÁJMU

- nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú - 15 rokov odo dňa odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

6. OSTATNÉ VYBRANÉ ZMLUVNÉ PODMIENKY

- nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu najneskôr do 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy, pričom rekonštrukcia bude prebiehať nasledovne: nájomca uskutoční kompletnú rekonštrukciu objektu, ktorá bude ukončená kolaudáciou (vydaním právoplatného kolaudačného rozhodnutia, ktorým sa povolí užívanie stavby uvedenej v čl. 2 zmluvy); v prípade, ak sa nájomca okrem rekonštrukcie objektu rozhodne realizovať aj nadstavbu objektu, je oprávnený uskutočniť maximálne 1 nadzemné podlažie nad rámec existujúceho stavu; nájomca vykoná rekonštrukciu objektu tak, aby v jeho priestoroch boli vytvorené podmienky pre účel nájmu podľa čl. 3 ods. 3 zmluvy,
- nájomca berie na vedomie, že nemá nárok na žiadne započítanie investičných nákladov na komplexnú rekonštrukciu predmetu nájmu v prospech platieb nájomného ani na akékoľvek iné vysporiadanie a úhradu vynaložených finančných prostriedkov

počas celej doby trvania nájmu podľa bodu 5 súťažných podmienok a investičné náklady znáša výlučne sám,

- nájomca nemá nárok na žiadne prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu pri skončení nájmu v zmysle ust. § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka; pri skončení doby nájmu podľa bodu 5 súťažných podmienok sa nájomca zaväzuje odpredať technické zhodnotenie predmetu nájmu prenajímateľovi za sumu 1,- EUR,
- nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi na vyjadrenie resp. pripomienkovanie projektovú dokumentáciu minimálne v stupni pre vydanie stavebného povolenia v lehote najneskôr do 4 mesiacov od nadobudnutia účinnosti zmluvy, vyjadrenie resp. pripomienky prenajímateľa nenahrádza povolenie stavebného úradu v zmysle zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov;
- nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi projektovú dokumentáciu v stupni realizačný projekt v lehote najneskôr do 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia vrátane oceneného výkazu výmer a záväzného harmonogramu výstavby,
- zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za prvé dva roky nájmu je splatné do 24 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy; nájomca je povinný najneskôr v posledný deň splatnosti zaplatiť nájomné za prvé dva roky nájmu,
- zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájmu jednostranne zvýšiť nájomné jedenkrát ročne; výška nájomného počas trvania doby nájmu sa bude každoročne valorizovať o percento (%) inflácie oznámené Štatistickým úradom Slovenskej republiky merané indexom spotrebiteľských cien; prvá úprava výšky nájomného sa uplatní pri platbe nájomného podľa ods. 3 tohto článku o miere inflácie za rok predchádzajúci kalendárnom roku v ktorom dôjde k platbe nájomného; v prípade ak miera inflácie dosiahne hodnotu rovnú alebo nižšiu ako 0 (zápornú hodnotu), výška nájomného sa upravovať nebude,
- nájomca sa týmto zaväzuje zabezpečiť si na vlastné náklady poskytovanie všetkých služieb spojených s užívaním predmetu nájmu u dodávateľov týchto služieb a uzavrieť príslušné zmluvné vzťahy,
- zmluvné strany sa dohodli, že pri skončení nájmu, dôjde medzi nimi k vysporiadaniu nasledovným spôsobom:
 - a) pri skončení nájmu po uplynutí doby nájmu, nájomca nebude mať nárok na akékoľvek vysporiadanie a úhradu finančných prostriedkov,
 - b) pri predčasnom skončení nájmu (pred uplynutím doby nájmu) sa zmluvné strany dohodli, že sa vysporiadajú tak, že prenajímateľ zaplatí nájomcovi do 180 dní odo dňa predloženia faktúry zo strany nájomcu sumu vypočítanú tak, že od sumy skutočného investičného nákladu, max. však od sumy predpokladaného investičného nákladu sa odpočíta percento opotrebovania vo výške 6,66 % za každý jeden rok trvania doby nájmu; výsledná suma predstavuje sumu vysporiadania, ktorú pri predčasnom skončení nájmu zaplatí prenajímateľ nájomcovi;
 - c) zmluvné strany sa dohodli, že ak sa zmluva skončí do 24 mesiacov od nadobudnutia účinnosti zmluvy v čase keď rekonštrukcia predmetu nájmu nebude ešte ukončená, vysporiadajú sa tak, že prenajímateľ zaplatí nájomcovi do 180 dní odo dňa predloženia faktúry zo strany nájomcu sumu vysporiadania, ktorá sa vypočíta tak, že sa skutočný investičný náklad, max. však predpokladaný investičný náklad bude krátiť o 50% (s výnimkou prípadov podľa ust. čl. 12 ods. 2 písm. e) až h) zmluvy, kedy nájomcovi nevzniká nárok na akékoľvek vysporiadanie); pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa zmluvné strany dohodli, že v prípade ak skutočný investičný náklad bude nižší ako predpokladaný investičný náklad, bude sa pri vysporiadaní v zmysle písm. a), b), c) tohto odseku vychádzať zo skutočného investičného nákladu.

7. HODNOTIACE KRITÉRIÁ

- komisia otvorí doručené súťažné návrhy, posúdi súťažné návrhy a vylúči súťažné návrhy nespĺňajúce náležitosti schválených súťažných podmienok; v prípade, ak zistí nedostatky, ktoré nemenia obsah súťažného návrhu, vyzve navrhovateľa na doplnenie, resp. spresnenie jeho návrhu; otváranie súťažných návrhov a posúdenie náležitostí súťažných návrhov vykoná najmenej 3-členná komisia, ktorej členov určí starosta mestskej časti; závery OVS budú predmetom rokovania miestneho zastupiteľstva mestskej časti v súlade s bodom 8.4 súťažných podmienok, súťažné návrhy budú hodnotené podľa nižšie uvedených kritérií; víťazným sa stane súťažný návrh, ktorý získa sumárne najvyšší počet bodov v hodnotiacich kritériách.

7.1 PONÚKANÁ CENA ZA NÁJOM PREDMETU NÁJMU

- výška ponúknutého nájomného (minimálne 1 000,- EUR/rok),
- **spôsob hodnotenia: 1 bod za každých 100,- EUR/rok**, pričom sa hodnotí na úroveň tisícín bodu s prípadným matematickým zaokrúhlením na tri desatinné miesta (Príklad: Cena za nájom 1 554,- EUR/rok = 15,554 bodov v hodnotení).

7.2 PREDPOKLADANÉ INVESTIČNÉ NÁKLADY NA KOMPLEXNÚ REKONŠTRUKCIU PREDMETU NÁJMU

- výška predpokladaných investičných nákladov na komplexnú rekonštrukciu predmetu nájmu (minimálne 200 000,- EUR)
- **spôsob hodnotenia: 1 bod za každých 25 000,- EUR**, pričom sa hodnotí na úroveň tisícín bodu s prípadným matematickým zaokrúhlením na tri desatinné miesta (Príklad: Výška investičných nákladov 352 254,- EUR = 14,090 bodov v hodnotení).

7.3 KVALITATÍVNE ASPEKTY KOMPLEXNEJ REKONŠTRUKCIE PREDMETU NÁJMU

- primárnym záujmom mestskej časti je zabezpečiť komplexnú rekonštrukciu predmetu nájmu a nájsť jeho zmysluplné využitie,
- pri hodnotení kvalitatívnych aspektov komplexnej rekonštrukcie predmetu nájmu sa súťažné návrhy budú posudzovať pridelením počtu bodov komisiou podľa hodnotiacich subkritérií, ktorými sú najmä, nie však výlučne:
 - a) prínos navrhovaného účelu využitia pre mestskú časť,
 - b) navrhovaný spôsob stavebno-technického riešenia komplexnej rekonštrukcie,
 - c) použitie ekologických foriem riešení v rámci územia, ktorého súčasťou sú existujúce obytné súbory,
- **spôsob hodnotenia: každý z členov komisie hodnotí jednotlivé súťažné návrhy pridelením počtu bodov na hodnotiacej škále od minimálne 0 po maximálne 10**, pričom sa hodnotí na úroveň desiatín bodu; z hlasovania jednotlivých členov komisie sa vytvorí aritmetický priemer; každému súťažnému návrhu tak bude priradené jedno číslo, vstupujúce do celkového hodnotenia súťažných návrhov, súťažný návrh ktorý získa v hodnotení tohto kritéria 0 bodov, bude vyhodnotený ako neúspešný bez ohľadu na počet bodov získaných v iných kritériách.

8. LEHOTY A S NIMI SÚVISIACE OKOLNOSTI VO VZŤAHU K OVS

8.1 VYHLÁSENIE OVS

- **súťaž sa začína** dňom jej uverejnenia na úradnej tabuli mestskej časti a na adrese webového sídla mestskej časti – www.lamac.sk, najneskôr **dňa 30. 06. 2025.**

8.2 DORUČENIE SÚŤAŽNÝCH NÁVRHOV

- **súťažné návrhy možno predkladať** v lehote **do 06. 10. 2025 do 09.00 hod.;** **v elektronickej podobe** (zákon 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 znení neskorších predpisov) **alebo v listinnej podobe**, pričom o podobe podania návrhu rozhoduje navrhovateľ; **rozhodujúci je dátum a čas doručenia návrhu,**
- súťažné návrhy v listinnej podobe sa predkladajú prostredníctvom poštovej prepravy alebo osobne na adresu vyhlasovateľa uvedenú v bode 1 súťažných podmienok,
- súťažný návrh vrátane všetkých požadovaných dokumentov je nutné doručiť **v predmete správy (resp. na obálke) s označením „OVS – Borinská 8“ s poznámkou „NEOTVÁRAŤ“.**

8.3 OTVÁRANIE SÚŤAŽNÝCH NÁVRHOV

- **otváranie** súťažných návrhov komisiou sa uskutoční **dňa 06. 10. 2025.**

8.4 ROKOVANIE MIESTNEHO ZASTUPITEĽSTVA MESTSKEJ ČASTI K ZÁVEROM OVS

- **miestne zastupiteľstvo mestskej časti** prerokuje výsledky OVS a **v prípade, ak z OVS vzíde jej víťaz, schváli ho** na niektorom zo zasadnutí miestneho zastupiteľstva mestskej časti konanom **v období od októbra do decembra 2025,**
- **výsledok OVS** bude všetkým navrhovateľom písomne **oznámený do 15 dní odo dňa prerokovania výsledkov OVS** podľa predchádzajúceho odseku.

9. ĎALŠIE PODMIENKY OVS

- **vyhlasovateľ si vyhradzuje právo OVS zmeniť alebo zrušiť** podľa § 283 Obchodného zákonníka; o zrušení OVS budú zúčastnení navrhovatelia písomne vyrozumení, oznámenie o zrušení OVS bude uverejnené na úradnej tabuli mestskej časti a na adrese webového sídla mestskej časti - www.lamac.sk,
- vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť súťažné návrhy navrhovateľov voči ktorým eviduje ku dňu podania návrhu akékoľvek pohľadávky po lehote splatnosti,
- **vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy** (podľa § 287 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka) a ukončiť OVS bez výberu víťazného súťažného návrhu,
- vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť súťažné návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam OVS alebo budú doručené po termíne stanovenom vo vyhlásení OVS,

- **v prípade, že s navrhovateľom víťazného návrhu nebude uzatvorená zmluva** z dôvodov na strane navrhovateľa, **môže vyhlasovateľ uzavrieť zmluvu** s navrhovateľom, ktorý sa vo vyhodnotení OVS umiestnil **ako ďalší v poradí**,
- všetky súťažné návrhy podané do OVS budú vyhlasovateľom zverejnené do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli vyhlasovateľa a na adrese webového sídla mestskej časti,
- navrhovateľ nemá nárok na refundáciu akýchkoľvek nákladov, ktoré mu vznikli v súvislosti s predložením súťažného návrhu.

10. ROZSAH SÚŤAŽNÉHO NÁVRHU, JAZYK SÚŤAŽNÉHO NÁVRHU, JEHO ZMENY A ODVOLANIE

- návrh musí byť predložený v súlade s podmienkami OVS a v požadovanom rozsahu,
- celý súťažný návrh predložený do OVS musí byť **spracovaný v slovenskom jazyku**,
- predložený návrh nie je možné meniť, dopĺňať ani ho upravovať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov,
- každý navrhovateľ môže podať iba jeden súťažný návrh; súťažný návrh podaný neskôr tým istým navrhovateľom ruší jeho predchádzajúce podané návrhy,
- súťažný návrh nemožno odvolať po jeho doručení vyhlasovateľovi.

11. OBHLIADKA PREDMETU NÁJMU

Navrhovateľom sa odporúča vykonať obhliadku predmetu nájmu za účelom získania prehľadu o jeho skutočnom stave. Navrhovatelia, ktorí prejavia záujem o vykonanie obhliadky, dostanú bližšie informácie po predchádzajúcej dohode prostredníctvom kontaktných údajov uvedených v bode 1 v čase úradných hodín miestneho úradu mestskej časti zverejnených na adrese webového sídla mestskej časti – www.lamac.sk.

12. PRÍLOHY

Príloha č. 1 - Územnoplánovacia informácia
 Príloha č. 2 - Formulár záväznej ponuky
 Príloha č. 3 - Čestné vyhlásenie
 Príloha č. 4 - Nájomná zmluva

V Bratislave, dňa 30. 06. 2025

Igor Polakovič v. r.
 starosta