



Podmienky obchodnej verejnej súťaže

Mestská časť Bratislava - Ružinov v zmysle zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa ust. § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov týmto

**v y h l a s u j e**

**obchodnú verejnú súťaž**

o najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme objektu – Dom kultúry Bulharská 60 súpisné číslo 4435 v Bratislave, ktorý je postavený na pozemku parcelné číslo 14790/8, 14814/440, zapísaný na LV č. 1, okres: Bratislava II, obec: BA -m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor

**I. Vyhlasovateľ/Prenajímateľ:**

**Mestská časť Bratislava – Ružinov  
Mierová 21  
827 05 Bratislava 212**

**IČO: 00603155  
DIČ: 2020699516**

**II. Predmet obchodnej verejnej súťaže**

Prenájom objektu Domu kultúry Bulharská 60 súpisné číslo 4435 v Bratislave (ďalej len „DK Bulharská“), ktorý je postavený na pozemku parcelné číslo 14790/8, 14814/440, zapísaný na LV č. 1, okres: Bratislava II, obec: BA-m.č. Ružinov, katastrálne územie Trnávka na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor.

Predmetom nájmu nie je na 1.NP služobný dvojizbový byt, ktorý je prenajatý na dobu určitú, t.j. počas plnenia požadovanej funkcie domovník – údržbár. Dispozíciu bytu tvoria: zádverie, predsieň, WC, kuchyňa, komora, dve izby, chodbička, kúpeľňa s vaňou a umývadlom.

**Majetko-právna informácia:**

- prenajímateľ je správcom DK Bulharská,
- prenajímateľ nie je vlastníkom pozemku parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape parcela číslo 14790/8, 14814/440 na ktorom je DK postavený,
- pozemky, na ktorých je postavený DK Bulharská sú vo vlastníctve a v priamej správe Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava,
- príslušné pozemky sú vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, Ministerstva vnútra a tretích osôb.



#### Technický stav DK Bulharská:

V roku 2013 vyhlasovateľ nechal spracovať znalecký posudok na určenie technického stavu Domu kultúry Bulharská 60 s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať na riadne užívanie bytu, nebytových priestorov a plynovej kotolne vrátane technologického zariadenia a stanovenia nákladov potrebných na opravy vrátane rozpočtu. Pri výpočte nákladov neboli uvažované priestory reštaurácie a herne so zázemím, ktoré boli v tom čase v prenájme. Nájom reštaurácie a herne so zázemím bol ukončený v roku 2014. DK Bulharská je v zlom technickom stave, ktorý neumožňuje jeho okamžité užívanie. Do objektu zateká ako zo strechy, tak i z opláštenia budovy. Plynová kotolňa je v havarijnom stave a vyžaduje okamžitú rekonštrukciu (celková výmena vykurovacích telies a príslušenstva). Nakoľko sa budova nevyužíva už sedem rokov nevieme odhadnúť v akom stave sú rozvody médií a odpadov.

### III. Doba nájmu

Zmluva o nájme sa bude uzatvárať na dobu určitú a to na dobu **25** (dvadsaťpäť) rokov od **01.04.2018** do **31.03.2043**.

- užívanie predmetu nájmu po skončení doby nájmu nepredlžuje dobu nájmu,
- zmluvu nie je možné obnoviť podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka,
- nájomca DK Bulharská nemá právo na prednostný prevod predmetu nájmu do vlastníctva.

### IV. Typ zmluvy, ktorá sa má uzatvoriť

Nájomná zmluva sa bude uzatvárať v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Nájomná zmluva bude okrem iného obsahovať, že:

- nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v zmluve o nájme. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť ochranu predmetu nájmu pred poškodením alebo zneužitím,
- nájomca sa zaväzuje riadne starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy, opravy, údržbu, rekonštrukčné práce a modernizáciu, ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu,
- nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady prevádzku a obsluhu plynovej kotolne v zmysle platných právnych predpisov alebo alternatívne ekvivalentné riešenie systému vykurovania, vykurovanie celého objektu ako aj dodávku tepla, teplej úžitkovej vody a studenej vody aj pre ostatných nájomcov v DK Bulharská. Na spôsobe vyúčtovania a úhrady za poskytnutie týchto médií a služieb je nájomca povinný sa osobitne dohodnúť s nájomcom bytu v DK Bulharská. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady na plynovej kotolni alebo na alternatívnom ekvivalentnom riešení systému vykurovania všetky potrebné a plánované opravy, údržby, revízie, ktorých výsledok bude zaznamenaný vo forme revízných správ, technologických prehliadok, udržiavať predmet nájmu v užívaniashopnom stave a odstraňovať havárie. Pri vykonávaní akejkoľvek rekonštrukcie, opravy, úpravy, technického zhodnotenia alebo údržby plynovej kotolni alebo na alternatívnom ekvivalentnom riešení systému vykurovania sa nájomca



zaväzuje dodržiavať súvisiace platné právne predpisy,

- nájomca sa zaväzuje uzatvoriť na vlastné náklady poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať nasledovné riziká:
  - a) poistenie zodpovednosti nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho činnosťou v predmete nájmu (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd na predmete nájmu),
  - b) poistenie predmetu nájmu a všetkého majetku nájomcu nachádzajúceho sa v/na predmete nájmu proti živelným pohromám,
  - c) poistenie rizika krádeže vlámaním do predmetu nájmu alebo lúpežným prepadnutím a rizika vandalizmu
- stavebné úpravy a odstránenie havarijného stavu vykoná nájomca na vlastné náklady bez nároku na ich náhradu, pričom tieto náklady nebudú započítané do nájomného za predmet nájmu,
- v súlade s § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov bude nájomca oprávnený vo vlastnom mene vykonávať odpisy technického zhodnotenia DK Bulharská,
- nájomca sa zaväzuje zabezpečovať odstránenie závad brániacich riadne užívať DK Bulharská. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v lehotách stanovených v osobitných predpisoch revízie a kontroly v DK Bulharská. Ak nájomca nemá v predmete činnosti poskytovanie takýchto činností, zaväzuje sa obstaráť splnenie uvedených zákonných povinností tretími odborne spôsobilými osobami. Nájomca sa zaväzuje odstrániť vady a nedostatky v DK Bulharská, ktoré vyvstali na základe revízií a kontrol vykonaných nájomcom alebo tretími osobami v zmysle osobitných predpisov a v písomných správach týchto osôb v časti zistené nedostatky, bez zbytočného odkladu po doručení správ a protokolov.

Cenu tovarov a služieb dodaných pri vykonávaní opráv a udržiavacích prác podľa tejto odrážky za kalendárny rok sa zaväzuje prenajímateľ uhradiť na základe faktúry vystavenej nájomcom maximálne do výšky nájomného v danom roku. Cena je splatná k 31.12. každého kalendárneho roka a úhrada sa vykoná zápočtom existujúcich pohľadávok a záväzkov vyplývajúcich zo znenia nájomnej zmluvy. Súčasťou faktúry budú fotokópie prvotných dokladov od dodávateľa, ktorý práce vykonal. Cena tovarov a služieb dodaných pri vykonávaní opráv a udržiavacích prác podľa tejto odrážky za kalendárny rok, ktorá presiahne výšku nájomného v danom roku, bude vykonaná nájomcom na vlastné náklady bez nároku na ich náhradu a nebude započítaná s nájomným za predmet nájmu,

#### **Investície:**

- nájomca bude povinný pred začatím plánovaných stavebných úprav, opráv, rekonštrukčných prác a udržiavacích prác predložiť prenajímateľovi rozpis (projektová dokumentácia) a návrh rozpočtu (ocenený výkaz výmer podľa predloženého rozpisu) za účelom odsúhlasenia rozsahu stavebných úprav a určenie predbežnej výšky nákladov (investícia).

Predmetom stavebných úprav je minimálne:

- odstránenie havarijného stavu
- rekonštrukcia prvkov krátkodobej životnosti a zlepšenie úžitkových vlastností objektu po vzájomnom odsúhlasení

minimálne spolu vo výške 300 000,- €.

Odstránenie havarijného stavu, rekonštrukcia prvkov krátkodobej životnosti a zlepšenie úžitkových vlastností objektu vykoná nájomca na vlastné náklady počas





- nájomca sa zaväzuje do 30 dní odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy uhradiť na účet mestskej časti Bratislava–Ružinov finančnú zábezpeku vo výške 30.000,- EUR (slovom tridsaťtisíc euro). Finančnú zábezpeku prenajímateľ vráti/zúčtuje nájomcovi, ak preukáže preinvestovanie prostriedkov minimálne vo výške 150.000,- EUR (slovom jednostopäťdesiattisíc euro) na rekonštrukciu prvkov krátkodobej životnosti a zlepšenie úžitkových vlastností objektu v prvom roku nájmu,
- nájomca vyhlasuje, že pozná stav predmetu nájmu na základe vykonanej obhliadky a v takomto stave ako stojí a leží ho preberá,
- pri akomkoľvek ukončení nájmu zo strany prenajímateľa z dôvodov spočívajúcich v konaní alebo nekonaní nájomcu, ako aj v prípade uplynutia doby nájmu sa prenajímateľ a nájomca dohodli a bez výhrad súhlasia s tým, že prenajímateľ nie je povinný nájomcovi uhradiť zhodnotenie predmetu nájmu. V takomto prípade bude nárok nájomcu vysporiadaný bezodplatne ku dňu skončenia nájmu. Za zhodnotenie predmetu nájmu, sa pre účely zmluvy považuje vykonanie takých zmien predmetu nájmu, ktoré boli vykonané za podmienok dohodnutých zmluvou (zmluva o nájme) a ktorými sa zvýšila hodnota predmetu nájmu,

Nájomný vzťah môže byť ukončený:

- a) dohodou zmluvných strán
- b) výpoveďou prenajímateľa z dôvodu ak:
  - nadobudne právoplatnosť územné rozhodnutie o realizácii celomestský významnej stavby na predmete nájmu,
  - bolo rozhodnuté o odstránení stavby
- c) výpoveďou nájomcu ak:
  - bolo rozhodnuté o odstránení stavby
  - predmet nájmu sa stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie bez porušenia povinností nájomcu,

Výpovedná lehota je tri mesiace pre obidve zmluvné strany a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

- d) odstúpením od zmluvy prenajímateľom, v prípade ak:
  - nájomca dlhšie ako 30 dní mešká s úhradou nájomného,
  - nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť v rozpore s účelom vymedzeným v nájomnej zmluve,
  - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
  - nájomca v lehote dvadsaťštyri mesiacov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy neuskutoční rekonštrukciu DK Bulharská a nezabezpečí právoplatné užívacie povolenie a v uvedenom termíne nezaháji plnenie zámeru účelu zmluvy
  - nájomca neuskutoční rekonštrukciu prvkov krátkodobej životnosti a zlepšenie úžitkových vlastností objektu podľa nájomnej zmluvy a/alebo nepreinvestuje minimálnu výšku investície,

pričom v prípade odstúpenia od zmluvy podľa písmena d) prenajímateľ nájomcu najskôr vyzve na zabezpečenie nápravy vadného stavu, pričom nájomca napriek výzve požadovanú nápravu nezabezpečí, a to ani v lehote 14 dní od doručenia písomného upozornenia prenajímateľa,

- e) odstúpením od zmluvy nájomcom, v prípade, ak preukáže, že v dôsledku skrytej vady predmetu nájmu nie je možné uskutočniť jeho rekonštrukciu,
- f) odstúpením od zmluvy podľa § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade odstúpenia od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane (ex nunc).



V súlade s vyššie uvedeným nájomca vyhlasuje, že po ukončení nájmu nebude žiadať vrátenie finančných prostriedkov k vynaloženiu, ktorých bol zmluvou (zmluvou o nájme) zaviazaný.

## V. Účel nájmu a minimálna výška nájomného

- 1) Účelom nájmu je rekonštrukcia DK Bulharská a následné prevádzkovanie DK Bulharská za účelom:
  - kultúrno - spoločenská vybavenosť,
    - kultúrne zariadenia,
    - zábavné zariadenia
  - obchod, administratíva
  - služby (s výnimkou erotických, sexuálnych a herní)
  - stravovanie
  - športovo - rekreačná vybavenosťÚčel prevádzkovania DK Bulharská musí byť v súlade s Reguláciou funkčného využívania územia, ktorý je uvedený v územnoplánovacej informácii pre pozemky KN-C parc.č. 14790/8, 14814/440 v k.ú. Trnávka zo dňa 22.11.2017.
- 2) Zámer využitia nájmu závisí od účelu nájmu uvedeného v bode V
- 3) Minimálna výška:
  - nájomného  
**2.481,60 €/rok (206,80 €/ mesiac)**
  - investície  
**300.000,- €**
- 4) Ak bude nájomcom nezisková organizácia, ktorá na vykonávanie činnosti súvisiacej s účelom nájmu podľa predloženého zámeru potrebuje získať registračnú kartu od oprávneného orgánu, zaväzuje sa prenajímateľovi registračnú kartu predložiť do 3 mesiacov od účinnosti nájmovej zmluvy; v prípade že je potrebné vykonať stavebné úpravy do 3 mesiacov od zmeny predmetu nájmu (rekonštrukcia) a v uvedenom termíne zahájiť plnenie zámeru účelu zmluvy. V prípade nepredloženia registračnej karty vo vyššie uvedenej lehote (3 mesiace) od účinnosti zmluvy nájmná zmluva bez ďalšieho zaniká.

## VI. Podmienky účasti uchádzača v súťaži

- 1.) Predloženie dokladu o oprávnení podnikateľ, resp. oprávnení vykonávať mimo podnikateľské aktivity a činnosti, t. j. pri právnických osobách originál výpisu z Obchodného registra, pri fyzických osobách – podnikateľoch originál výpisu zo Živnostenského registra, ktoré nesmú byť staršie ako jeden mesiac, originál stanov alebo iného zakladateľského dokumentu mimovládnej organizácie, neziskovej organizácie, nadácie alebo občianskeho združenia a originál výpisu z príslušného registra, ak sa tam zapisujú.
- 2.) Doklad (doklady), že navrhovateľ nemá záväzky voči príslušnému daňovému úradu, sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zdravotnej poisťovni, nie je v likvidácii ani v konkurze, ani že voči nemu nie je vedené žiadne exekučné konanie.
- 3.) Navrhovateľ nesmie mať voči vyhlasovateľovi nesplnené záväzky.



- 4.) Písomný súhlas uchádzača, že súhlasí so spracovávaním svojich osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

## VII. Obsah súťažného návrhu

Súťažný návrh musí obsahovať:

- 1.) identifikačné údaje uchádzača (obchodné meno alebo názov, sídlo, identifikačné číslo,
- 2.) účel nájmu,
- 3.) cenovú ponuku, t. j. ponúkanú výšku nájomného a investície,
- 4.) doklady preukazujúce splnenie podmienok účasti v súťaži uvedené v článku VI.,
- 5.) zámer využitia podľa účelu nájmu,
- 6.) súťažný návrh musí byť vyhotovený v slovenskom jazyku.

## VIII. Kontaktná osoba vyhlasovateľa

Meno: Silvia Valčeková  
Telefón: +421 2 482 84 227  
E-mail: [silvia.valcekova@ruzinov.sk](mailto:silvia.valcekova@ruzinov.sk),

Meno: Ing. Zdenek Cisar  
Telefón: +421 2 482 84 222  
E-mail: [zdenek.cisar@ruzinov.sk](mailto:zdenek.cisar@ruzinov.sk)

## IX. Termín obhliadky

Termín obhliadky predmetu obchodnej verejnej súťaže v treťom týždni roku 2018, t.j. od 15.1.2018 do 19.1.2018, si uchádzač dohodne s kontaktnou osobou vyhlasovateľa.

## X. Spôsob podávania súťažných návrhov

Navrhovatelia sú povinní doručiť záväzné súťažné písomné návrhy poštou alebo osobne na adresu: **Miestny úrad mestskej časti Bratislava – Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava 212 v zalepenej obálke s označením:**

**„Obchodná verejná súťaž – DK Bulharská, Bratislava – NEOTVÁRAŤ“**

## XI. Lehota na podávanie súťažných návrhov

- 1.) Záväzné súťažné návrhy je možné podávať prostredníctvom pošty s pečiatkou podacej pošty s dátumom najneskôr **26.01.2018** alebo osobne do podateľne úradu najneskôr **29.01.2018 do 12.00 hod.** Na neskoru podaný návrh sa neprihliada.
- 2.) Záväzné súťažné návrhy nemôžu navrhovatelia po podaní nijako meniť, dopĺňať ani upravovať.
- 3.) Do súťaže nemožno zaradiť návrhy, ktoré boli predložené po termíne určenom v týchto súťažných podmienkach, ani návrhy, ktorých obsah nezodpovedá súťažným podmienkam.



- 4.) Vyhlasovateľ vylúči z obchodnej verejnej súťaže uchádzača, ktorý nespĺnil podmienky, nepredložil požadované doklady, alebo ak zistí, že predložené doklady sú neplatné alebo nepravdivé.
- 5.) Navrhovatelia v plnej miere znášajú všetky náklady spojené s ich účasťou v súťaži.

## XII. Kritériá hodnotenia súťažných návrhov

1. zámer využitia podľa účelu nájmu váha kritéria **50** bodov  
(Kritérium č. 1)

Každý ponuke sa prideli počet bodov od nula do 50 bodov.

2. výška ponúkaného nájomného a investície váha kritéria **50** bodov  
(Kritérium č. 2)

Navrhovateľ, ktorý nie je platcom DPH bude do hodnotenia zaradená ponúkaná cena bez DPH. Navrhovateľ, ktorý je platcom DPH bude do hodnotenia zaradená ponúkaná cena vrátane DPH. Navrhovateľ musí zreteľne uviesť túto skutočnosť, t.j. či je platcom DPH alebo nie je platcom DPH.

Celková cena predmetu nájmu a investície sa určí ako

súčet

ceny nájmu vynásobený konštantou 1  
konštantou 1 nadobúda hodnotu 25

a

výšky investície

Maximálny počet bodov sa prideli ponuke uchádzača s najvyšším návrhom ceny nájomného a investície za predmet nájmu. Pri ostatných ponukách sa počet bodov určí úmerou. Hodnotenie ceny nájomného a investície ostatných ponúk sa vyjadri ako podiel navrhovanej celkovej ceny predmetu nájmu a investície príslušnej vyhodnocovanej ponuky (v čitateli) a najvyššej navrhovanej celkovej ceny predmetu nájmu a investície platnej ponuky (v menovateli), prenasobený maximálnym počtom bodov pre uvedené kritérium. Takto vypočítané body sa budú zaokrúhľovať na dve desatinné miesta t.j., nadol, ak je tretie desatinné číslo menšie ako 5; nahor, ak je tretie desatinné číslo rovné alebo väčšie ako 5.

### *Spôsob celkového vyhodnotenia ponúk podľa kritérií:*

Na záver sa spracuje súhrnné vyhodnotenie ponúk - za každého navrhovateľa sa vypočíta celkový súčet jeho bodov pridelených za každé hodnotené kritérium č.1 a č.2. Následne sa zostaví poradie navrhovateľov podľa počtu získaných bodov, pričom úspešným navrhovateľom sa stane navrhovateľ, ktorého ponuka dosiahne v bodovom hodnotení najvyšší celkový súčet bodov.

V prípade rovnosti (zhody) celkového počtu bodov dvoch alebo viacerých ponúk, ktoré dosiahli najvyšší celkový počet bodov, sa stane úspešným navrhovateľom ten navrhovateľ, ktorého ponuka z nich dosiahne najvyššie bodové hodnotenie za kritérium č.1.





### **XIII. Vyhlásenie výsledkov súťaže, lehota na uzatvorenie zmluvy**

- 1.) Výsledky súťaže budú zverejnené na úradnej tabuli miestneho úradu a na internetovej stránke [www.ruzinov.sk](http://www.ruzinov.sk) do **28.02.2018**.
- 2.) Navrhovateľ, ktorý podal víťazný návrh bude upovedomený písomne najneskôr v lehote 10 dní od zverejnenia výsledkov súťaže.
- 3.) Ostatní navrhovatelia, ktorí v súťaži neuspeli, budú o tejto skutočnosti upovedomení písomne.

### **XIV. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo**

- 1.) Kedykoľvek zrušiť túto obchodnú verejnú súťaž.
- 2.) O zrušení súťaže budú navrhovatelia, ktorí podali návrhy, písomne upovedomení.
- 3.) Zrušenie súťaže bude uverejnené na úradnej tabuli úradu a na internetovej stránke [www.ruzinov.sk](http://www.ruzinov.sk).
- 4.) Predížiť lehotu na oznámenie výberu najvhodnejšieho súťažného návrhu.
- 5.) Odmietnuť jednotlivé predložené súťažné návrhy, a ak uzná za vhodné, aj všetky predložené súťažné návrhy.
- 6.) V prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska požiadaviek vyhlasovateľa uvedených v súťažných podkladoch, vylúčiť návrh z obchodnej verejnej súťaže.
- 7.) V prípade zistenia chýb v písaní, ktoré vznikli pri vyhotovovaní návrhu, vyzvať navrhovateľa na ich odstránenie.
- 8.) Ponúknuť uzavretie nájomnej zmluvy ďalšiemu v poradí určenom výberovou komisiou, ak víťaz písomne oznámi, že nemá záujem o uzavretie nájomnej zmluvy, ďalej ak nepodpíše nájomnú zmluvu v lehote do 15 dní od predloženia nájomnej zmluvy.

V Bratislave 22.12.2017

Dušan Pekár, v.r.  
starosta