

K bodu č. 20 – Komisia pre správu a podnikanie s majetkom Mesta MsZ – nové aktuálne uznesenie a podmienky OVS

kód uzn. 5.3.
5.3.1.
5.3.5.

Návrh uznesenia

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

schváliť podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom nebytového priestoru na prízemí stavby so súpis. č. 494 na pozemku registra „C“, parc. č. 2 so vstupom z nádvoria Primaciálneho paláca vo výmere 72 m² spolu s časťou podbránia pred týmto nebytovým priestorom vo výmere 15 m², časti nádvoria so vstupom z Laurinskej ul. vo výmere 20 m² a nájom nebytového priestoru v stavbe so súpis. č. 440 na pozemku registra „C“ parc. č. 3 na Uršulínskej 6 vo výmere 6,90 m² v k. ú. Staré Mesto, zapísané na LV č. 1656 s možnosťou rozšírenia o pivničné priestory, ktoré sa nachádzajú pod nebytovým priestorom nachádzajúcim sa v stavbe so súpis. č. 494 so vstupom z nádvoria Primaciálneho paláca a o časť nádvoria sv. Juraja nachádzajúce sa v Primaciálnom paláci na pozemku registra „C“ parc. č. 2 na dobu určitú 4 rokov s možnosťou predĺženia o ďalšie 3 roky so súhlasom prenajímateľa, s cieľom poskytovania stravovacích služieb, ktorý bude predmetom hodnotenia návrhu, pričom službami (hlavnými ani vedľajšími) poskytovanými v predmete nájmu nesmú byť piváreň, krčma, bar, predaj liehovín, destilátov a tabakových výrobkov, nočný klub, diskotéka, formou obchodnej verejnej súťaže v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré upravuje všeobecné podmienky obchodných verejných súťaží na nájom nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy; s osobitne schválenými podmienkami podľa vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže, ktoré tvorí neoddeliteľnú prílohu tohto uznesenia. V súlade s uznesením č. 15/2022 zo dňa 29. 11. 2022 Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré upravuje všeobecné podmienky obchodných verejných súťaží na nájom nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, je možné opakovane vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž za rovnakých osobitne schválených podmienok, a to bez nutnosti opätovného schválenia osobitných podmienok obchodnej verejnej súťaže Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, pričom posledná opakovaná obchodná verejná súťaž môže byť vyhlásená najneskôr do 12 mesiacov odo dňa zverejnenia výsledkov súťaže vyhlásenej ako prvej v poradí.

PRÍLOHA K UZNESENIU

Podmienky obchodnej verejnej súťaže

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

podľa § 9a ods.1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/191 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 prízemí stavby so súpisným č. 494 na pozemku parc. č. 2 so vstupom z nádvorcia Primaciálneho paláca vo výmere 72 m² spolu s časťou podbránia pred týmto nebytovým priestorom vo výmere 15 m², časť nádvorcia so vstupom z Laurinskej ul. vo výmere 20 m² a nebytového priestoru v stavbe so súpisným č. 440 na pozemku parc. č. 3 na ulici Uršulínska 6 vo výmere 6,90 m² v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 1656

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: 00603481
číslo účtu (IBAN): SK 5875000000000025828453
BIC (SWIFT): CEKOSKBX

2. Predmet obchodnej verejnej súťaže

Nájom nebytového priestoru na prízemí stavby so súpisným č. 494 na pozemku registra „C“ so vstupom z nádvorcia Primaciálneho paláca vo výmere 72 m² spolu s časťou podbránia pred týmto nebytovým priestorom vo výmere 15 m² a tiež spolu s časťou nádvorcia so vstupom z Laurinskej ul. vo výmere 20 m² a nájom nebytového priestoru v stavbe so súpisným č. 440 na pozemku parc. č. 3 na ulici Uršulínska 6 vo výmere 6,90 m² v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 1656. Nebytový priestor v Primaciálnom paláci pozostáva z hlavného priestoru vo výmere 46 m² a z vedľajších priestorov v celkovej výmere 26 m². Nebytový priestor na Uršulínskej ulici pozostáva iba z toaliet vo výmere 6,90 m². Nájomca sa zaväzuje zachovať výmeru hlavného priestoru.

Predmetom nájmu môže byť aj časť nádvorcia sv. Juraja v Primaciálnom paláci, ktoré sa nachádza na pozemku registra „C“ parc. č. 2, k. ú. Staré mesto v Bratislave. Závisí len na účastníkovi obchodnej verejnej súťaži, či v súťažnom návrhu uvedie, či má o časť predmetného nádvorcia záujem. Konkrétnu výmeru, o ktorú má súťažiaci záujem doplní do príslušného ustanovenia zmluvy o nájme nebytového priestoru.

Úspešný účastník obchodnej verejnej súťaže bude oprávnený využiť možnosť rozšíriť predmet nájmu o

pivničné priestory vo výmere 41,07 m², ktoré sa nachádzajú pod hlavným nebytovým priestorom v Primaciálnom paláci a to za podmienok, ktoré si stanoví prenajímateľ vrátane výšky nájomného. V prípade, ak sa nájomca rozhodne túto možnosť využiť, tak s ním bude uzavretý dodatok k nájomnej zmluve, na základe ktorého sa rozšíri predmet nájmu o pivničné priestory. Účelom nájmu pivničných priestorov je ich využívanie ako skladu alebo zázemia pre nájomcu.

3. Vyhlásenie súťaže

Podmienky obchodnej verejnej súťaže budú vyhlásené najneskôr do **28.04.2023**

4. Termín ohliadky

Ohliadka nebytového priestoru bude v termínoch **03.05.2023 o 10,00 h.**
10.05.2023 o 10,00 h.

Stretnutie záujemcov bude pred vchodom do nebytového priestoru.

5. Kontaktná osoba vyhlasovateľa

Meno: Mgr. Viktor Mészáros
telefón: 02/59356171
E-mail: viktor.meszaros@bratislava.sk

6. Doba nájmu

Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú 4 rokov s možnosťou predĺženia o ďalšie 3 roky so súhlasom prenajímateľa, ktorá začne plynúť dňom odovzdania predmetu nájmu nájomcovi podpísaním preberacieho protokolu.

7. Účel nájmu

Poskytovanie stravovacích služieb (gastroprevádzka), ktorých špecifikáciu navrhne súťažiaci, pričom platí podmienka, že v gastroprevádzke nebude predaj liehovín, destilátov a tabakových výrobkov; ku gastroprevádzke ako hlavnej činnosti realizovanej v predmete nájmu môže súťažiaci navrhnúť doplnkovú činnosť, pričom platí podmienka, že doplnkovou činnosťou realizovanou v predmete nájmu nesmie byť nočný klub, diskotéka.

Účelom nájmu časti nádvorcia so vstupom z Laurinskej ul. a časti podbránia pred nebytovým priestorom v Primaciálnom paláci je umiestnenie vonkajšieho sedenia, ako terasy ku gastroprevádzke, takým spôsobom, aby podbránie ostalo priechodné. Na predmetnej časti nádvorcia môže úspešný účastník obchodnej verejnej súťaže umiestniť približne 5 štvormiestnych stolov a do podbránia je možné umiestniť približne 2 trojmiestne stoly.

Nájomca tiež berie na vedomie, že fungovanie prevádzky môže byť obmedzené počas spoločenských udalostí, ktoré sa v Primaciálnom paláci v priebehu roka uskutočnia. O konaní týchto spoločenských udalostí bude nájomca vždy vopred upozornený a oboznámený o ich priebehu. Počas konania spoločenských udalostí, je nájomca povinný s ich organizátorom aktívne spolupracovať a prispôbiť fungovanie prevádzky konkrétnej udalosti.

Hľadáme nájomcu, ktorý svojou prevádzkou prispeje k oživeniu Primaciálneho paláca. Koncept gastroprevádzky by mal byť prínosom pre širokú verejnosť, ale aj zamestnancov prenajímateľa. Prevádzka by mala do Primaciálneho paláca priniesť život a mala by byť obľúbeným miestom pre obyvateľov a návštevníkov mesta Bratislava.

8. Zmeny predmetu nájmu

Nájomca zabezpečí užívanie schopnosť predmetu nájmu na vlastné náklady a to v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na prevádzku, ktorú nájomca bude prevádzkovať v predmete nájmu. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený

vykonávať žiadne zmeny predmetu nájmu. To platí najmä, nie však výlučne na akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie a pod. 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 to potrebné. Podmienky zmeny predmetu nájmu sú podrobne upravené v čl. IX zmluvy o nájme nebytového priestoru.

9. Minimálna výška nájomného

Minimálna výška nájomného za predmet nájmu je stanovená vo výške 150,30 Eur mesačne za celý predmet nájmu.

Minimálna výška nájomného v prípade nádvoria sv. Juraja je stanovená vo výške 0,91 Eur mesačne za každý aj začatý m², o ktorý by nájomca chcel rozšíriť predmet nájmu.

Účastník je povinný uviesť v súťažnom návrhu ním ponúkanú výšku mesačného nájomného za celý predmet nájmu.

Prípadné náklady na rekonštrukciu predmetu nájmu sa do nájomného nezarátavajú (viď predchádzajúci bod 8.).

Výška nájomného bude posudzovaná podľa bodu 3 tohto vyhlásenia / bude jedným z kritérií pre posudzovanie súťažných návrhov/.

A/ Podmienky obchodnej verejnej súťaže

1. Požadované náležitosti súťažného návrhu na uzavretie nájomnej zmluvy :

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

Musí obsahovať najmä :

1.1.

a) Identifikačné údaje vyhlasovateľa, meno a priezvisko štatutára, označenie bankového spojenia

b) 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,

c) predmet nájmu,

d) **návrh výšky nájomného,**

e) spôsob a lehota úhrady nájomného sa stanovujú tak, že mesačné nájomné bude platené na účet vyhlasovateľa vždy najneskôr do 20. (dvadsiateho) dňa príslušného mesiaca za obdobie jedného mesiaca, za ktoré je platba platená,

f) **účel využitia nebytového priestoru** navrhne súťažiaci, pričom platí podmienka, že službami (hlavnými ani vedľajšími) poskytovanými v predmete nájmu nesmú byť piváreň, krčma, bar, predaj liehovín, destilátov a tabakových výrobkov, nočný klub, diskotéka, erotický salón, striptíz, masáže, herňa, záložňa, predaj suvenírov, požičovňa dopravných prostriedkov.

1.2.

Účastník súťaže je k svojmu návrhu povinný priložiť v jednom vyhotovení a v jednom vyhotovení digitálnej kópie (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 – 3.3. Všeobecný popis bude vpísaný do formulára, ktorý je prílohou týchto súťažných podmienok. Tento popis účelu nájmu sa v prípade víťazného návrhu stane záväznou prílohou nájmovej 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 napĺňanie 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 nájmovej zmluvy.

1.3.

- a) Vzor súťažného návrhu zmluvy o nájme nebytových priestorov je prílohou súťažných podmienok. Účastník súťaže je povinný spracovať súťažný návrh v zmysle predloženého vzoru. Ustanovenia návrhu nájmovej zmluvy v priloženom vzore sú záväzné a nemenné. Účastník je povinný doplniť údaje uvedené v bode 1.1b), d), f) a v bode 1.2. c), d) týchto podmienok a návrh vlastnoručne podpísať. Podpis účastníka súťaže musí byť na návrhu zmluvy o nájme úradne overený
- b) Návrh zmluvy o nájme musí byť spracovaný v slovenskom jazyku. Treba ho predložiť v jednom vyhotovení riadne a vlastnoručne podpísanom účastníkom súťaže s úradne overeným podpisom.

2. **Podmienky účasti v súťaži a súťažné podmienky:**

- 2.1 Účastníci, ktorí sú fyzickými osobami musia najneskôr v deň podávania súťažného návrhu dovrieť vek 18 rokov.
- 2.2 Predložený návrh nie je možné odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
- 2.3 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.

- 2.4 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 nehnuteľností na Primaciálnom námestí v Bratislave a Uršulínskej ulici v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, - NEOTVÁRAŤ**“ v pracovných dňoch **od 28.04.2023 do 15.05.2023 do 17,00 h**, alebo zaslaný v dňoch **od 28.04.2023 do 15.05.2023** 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.
- 2.5 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 **od 28.04.2023 do 15.05.2023** v čase od 9,00 h do 15,00 h.
 - b) na internetovej stránke mesta : www.bratislava.sk
- 2.6 Obálky so súťažnými návrhmi sa budú otvárať a súťažné návrhy sa budú vyhodnocovať **do 17.05.2023**. Otváranie obálok je neverejné.
- 2.7 Víťaznému účastníkovi súťaže bude v lehote do 15 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže odoslaný list s oznámením o prijatí jeho súťažného návrhu. Víťazný účastník súťaže je povinný do 15 dní odo dňa doručenia oznámenia o prijatí súťažného návrhu doručiť vyhlasovateľovi súťaže šesť (6) podpísaných vyhotovení návrhu zmluvy o nájme. Pravosť podpisu účastníka súťaže na všetkých vyhotoveniach návrhu zmluvy o nájme musí byť úradne overená.
- 2.8 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.
- 2.9 Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo odmietnuť návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže alebo budú doručené po termíne stanovenom vo vyhlásení súťaže, a zároveň si vyhradzuje právo odmietnuť návrh, ktorý predloží osoba, ktorá v predchádzajúcej obchodnej verejnej súťaži zmarila uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo osoba, ktorá ako nájomca uzatvorila s vyhlasovateľom nájomnú zmluvu a táto bola ukončená z dôvodu porušenia zmluvných povinností nájomcu; to platí aj pre osobu, ktorá je majetkovo alebo personálne prepojená s osobou, ktorá v predchádzajúcej obchodnej verejnej súťaži zmarila uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo s osobou, ktorá ako nájomca uzatvorila s vyhlasovateľom nájomnú zmluvu a táto bola ukončená z dôvodu porušenia zmluvných povinností nájomcu.
- 2.10 Odmietnutie predložených návrhov odošle vyhlasovateľ odmietnutým účastníkom listom do 20 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže.
- 2.11 Vyhlasovateľ má právo v prípade zistenia formálnych nedostatkov súťažného návrhu, ktoré nenia obsah súťažného návrhu, vyzvať účastníka súťaže na doplnenie a vykonanie opravy súťažného návrhu v lehote nie kratšej ako 3 pracovné dni. V prípade márneho uplynutia lehoty na doplnenie a vykonanie opravy si vyhlasovateľ vyhradzuje právo vyradiť takýto súťažný návrh zo súťaže.

- 2.12 Vyhlásovateľ 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.
- 2.13 Vyhlásovateľ si vyhradzuje právo uzatvoriť zmluvu o nájme s víťazom súťaže. V prípade, ak nedôjde k dohode s víťazom, vyhlásovateľ si vyhradzuje právo osloviť ďalšieho účastníka súťaže podľa poradia v ohodnotení súťažných návrhov.
- 2.14 Vyhlásovateľ súťaže si vyhradzuje právo overiť u účastníkov súťaže pravdivosť skutočností deklarovaných v súťažnom návrhu.
- 2.15 Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené v termíne **do 20 dní odo dňa vyhodnotenia súťažných návrhov** na internetovej stránke mesta : www.bratislava.sk, ako aj na úradnej tabuli Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.

3. Kritéria pre posudzovanie súťažných návrhov:

Predložené 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.

- výška nájomného – 20 %.
- Kvalitatívne aspekty účelu nájmu - 80 %

3.1 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)

3.2 Kvalitatívne aspekty účelu nájmu - 80 %

Nebytový priestor na Primaciálnom námestí bude prenajatý nájomcovi, ktorý tento priestor bude využívať ako gastroprevádzku, ktorá bude prístupná širokej verejnosti, ako aj zamestnancom prenajímateľa. Nebytový priestor nedisponuje profesionálnou kuchyňou, a preto nie je možné, aby nájomca mohol v tomto priestore pripravovať plnohodnotné menu. V priestore je však možné, aby v ňom fungovala prevádzka, ktorá zákazníkom ponúkne plnohodnotné raňajky a obedy prispôbené možnostiam prevádzky, pričom v poobedných a večerných hodinách by prevádzka tiež mala byť schopná ponúknuť zákazníkom adekvátne občerstvenie. Prevádzka by mala poskytovať možnosť, aby si zákazníci vedeli zobrať produkty so sebou, ale zároveň aby sa zákazníci mohli najesť aj priamo na mieste, kde by im bolo jedlo pripravené. Nájomca bude zároveň povinný poskytovať minimálne 10 % zľavu pre zamestnancov prenajímateľa pri nákupe v tejto prevádzke.

Pri hodnotení gastronomických aspektov účelu nájmu bude hodnotiaca komisia posudzovať súťažné návrhy pridelením počtu percent podľa nasledovných hodnotiacich kritérií:

3.2.1 Originalita a kvalita ponúkaného sortimentu (20%)

Účastník v návrhu popíše (v rozsahu max. 150 slov), ako navrhovaný účel nájmu zohľadňuje originalitu a kvalitu ponúkaného sortimentu.

V tomto hodnotiacom kritériu komisia pridelí percentá súťažnému návrhu podľa toho, či návrh ponúka kvalitnú a cenovo dostupnú gastronómiu, či sortiment bude dostatočne pestrý a zároveň adekvátny aj pre zákazníkov s rôznymi intoleranciami alebo alergiami.

3.2.2 Regionálnosť a sezónnosť ponúkaného sortimentu (20%)

Účastník v návrhu popíše (v rozsahu max. 150 slov), ako navrhovaný účel nájmu zohľadňuje regionálnosť a sezónnosť ponúkaného sortimentu.

Účastník v návrhu popíše, akými kvalitatívnymi kritériami sa riadi pri výbere produktov, služieb a ich dodávateľov. Komisia pridelí percentá súťažnému návrhu podľa toho, či sortiment a suroviny budú pochádzať od lokálnych výrobcov/chovateľov/pestovateľov, či predajca si sám pripravuje ponúkaný sortiment, alebo si sortiment necháva pripravovať u iných dodávateľov. Komisia bude tiež hodnotiť, či ponuka bude dopĺňaná o potraviny podľa rôznych sviatkov a ročných období.

3.2.3 Referencie a história súťažiacého (20%)

Účastník súťaže v návrhu popíše (v rozsahu max. 150 slov) svoje skúsenosti v oblasti gastronómie a prípadne k návrhu priloží referencie od iných relevantných subjektov z oblasti gastronómie, ktorí by jeho skúsenosti preukazovali. Dôveryhodnosť poskytnutých referencií bude taktiež predmetom skúmania zo strany hodnotiacej komisie.

3.2.4 Koncept a vizuál prevádzky (20%)

Účastník v návrhu popíše (v rozsahu max. 150 slov), ako navrhovaný účel nájmu zohľadňuje koncept a vizuál prevádzky.

V tomto hodnotiacom kritériu bude komisia posudzovať koncept fungovania a vizuál prevádzky. Súťažný návrh musí obsahovať informáciu o otváracích hodinách prevádzky, ktorých režim by mal byť prispôsobený pracovnej dobe zamestnancom prenajímateľa (8:00 hod.–18:00 hod.). Prevádzka nemôže byť pre zákazníkov otvorená dlhšie ako do 22:00 hod., pretože o tomto čase sa zamykajú všetky brány Primaciálneho paláca, pričom nájomca prípadne jeho zamestnanci sa môžu dostať z Primaciálneho paláca za asistencie stále prítomných príslušníkov mestskej polície. Súťažný návrh tiež musí obsahovať aj spôsob akým bude súťažiaci poskytovať zľavu zamestnancom prenajímateľa. Hodnotiaca komisia bude tiež brať do úvahy, aké služby vie mestu ponúknuť počas konania mestských festivalov a iných spoločenských akcií v priestoroch Primaciálneho paláca a taktiež bude prihliadať aj na to, či navrhovaný účel nájmu dáva priestor aj projektu voľného sedenia v meste s názvom „Sadni si!“.

Účastník v návrhu popíše, ako navrhovaný účel nájmu zohľadňuje priestorové využitie nebytového priestoru, a to najmä vo vzťahu k vizuálnej stránke prevádzky.

B / Obsah súťažného návrhu

Súťažný návrh musí obsahovať:

1. Návrh zmluvy o nájme nebytových priestorov podľa priloženého vzoru doplneného účastníkom podľa podbodu 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)

C/ Sumár základných termínov obchodnej verejnej súťaže

1. Termín zverejnenia obchodnej verejnej súťaže najneskôr **28.04.2023**.
2. Termín prevzatia súťažných podmienok a podkladov **od 28.04.2023 do 15.05.2023** v čase **od 09,00 h do 17,00 h**.
3. Termín predkladania súťažných návrhov **od 28.04.2023 do 15.05.2023 do 15,00 h**.
4. Termín otvárania obálok a vyhodnotenia súťažných návrhov **17.05.2023**.
5. Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené v termíne **do 20 dní odo dňa vyhodnotenia súťažných návrhov**
6. Termíny ohliadky **03.5.2023 o 10,00 h., 10.05.2023 o 10,00 h.**

V Bratislave dňa

Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

DÔVODOVÁ SPRÁVA

PREDMET:

Návrh na nájom nebytového priestoru v stavbe so súpisným č. 494 na pozemku parc. č. 2 na prízemí so vstupom z nádvorja Primaciálneho paláca vo výmere 72 m² spolu s časťou podbránia pred týmto nebytovým priestorom vo výmere 15 m², časti nádvorja so vstupom z Laurinskej ul. vo výmere 20 m²/časť nádvorja sv. Juraja so vstupom cez vstupnú halu z Primaciálneho námestia vo výmere 25 m² a nájom nebytového priestoru vo výmere 6,90 m² v stavbe so súpisným č. 440 na pozemku parc. č. 3 na ulici Uršulínska 6 v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, zapísané na liste vlastníctva č. 1656, formou obchodnej verejnej súťaže a schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže.

ŠPECIFIKÁCIA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV:

Nebytový priestor na Primaciálnom námestí pozostáva z hlavných priestorov vo výmere 46 m² a z vedľajších priestorov v celkovej výmere 26 m². Nebytový priestor na Uršulínskej ulici pozostáva iba z toaliet vo výmere 6,90 m². Nájomca sa zaväzuje zachovať výmeru hlavného priestoru

ÚČEL:

Poskytovanie stravovacích služieb (gastroprevádzka), ktorých špecifikáciu navrhne súťažiaci, pričom piati podmienka, že v gastroprevádzke nebude predaj liehovín, destilátov a tabakových výrobkov; ku gastroprevádzke ako hlavnej činnosti realizovanej v predmete nájmu môže súťažiaci navrhnúť doplnkovú činnosť, pričom piati podmienka, že doplnkovou činnosťou realizovanou v predmete nájmu nesmie byť nočný klub, diskotéka, erotický salón, striptíz, masáže, herňa, záložňa, požičovňa dopravných prostriedkov.

DOBA NÁJMU: Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú 4 rokov s možnosťou opcie na ďalšie 3 roky, ktorá začne plynúť dňom odovzdania predmetu nájmu nájomcovi podpísaním preberacieho protokolu.

MINIMÁLNA VÝŠKA NÁJOMNÉHO:

Minimálna výška nájomného je stanovená na základe interného predpisu hlavného mesta SR Bratislava, ktorým sa stanovujú ceny prenájmov:

Alternatíva I.:

Minimálna výška nájomného za predmet nájmu je stanovená vo výške 150,30 Eur mesačne za celý predmet nájmu

Alternatíva II.:

Minimálna výška nájomného za predmet nájmu je stanovená vo výške 155,00 Eur mesačne za celý predmet nájmu.

SKUTKOVÝ STAV:

Nebytový priestor na prízemí so vstupom z nádvorja Primaciálneho paláca nachádzajúci sa v stavbe so súpisným číslom 494 je spolu s časťou podbránia pred týmto nebytovým priestorom, časťou nádvorja so vstupom z Laurinskej ul. a nebytovým priestorom v objekte na Uršulínskej ulici v stavbe so súpisným číslom 440 predmetom zmluvy o nájme č. 07 89 0038 08 00 uzatvorenej medzi hlavným mestom SR Bratislava ako prenajímateľom a Patrikom Tomkom, Janotova 4, 841 04 Bratislava, ako nájomcom na dobu neurčitú. Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu ako nefajčiarskej kaviarne s názvom "Primacial Cafe".

Prenajímateľ hlavné mesto SR Bratislava v zmysle Čl. IV ods. 2 zmluvy o nájme č. 07 89 0038 08 00 (ďalej

len “zmluva“), vypovedal zmluvu. Výpovedná lehota uplynie v súlade Čl VII ods. 3 zmluvy dňa 31.05.2023.

Obchodná verejná súťaž bude vyhlásená v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktoré upravuje všeobecné podmienky obchodných verejných súťaží na nájom nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a v súlade s podmienkami uvedenými v prílohe návrhu uznesenia vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže.