

Mestská časť Košice - Nad jazerom
Poludníková 7, 040 12 Košice, IČO: 00 691 038
zastúpená Ing. Mgr. Lenka Kovačevičová, starostka

vyhlasuje

Obchodnú verejnú súťaž (ďalej v texte len „OVS“) podľa ustanovenie § 9a zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších právnych predpisov, a podľa ustanovení § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších právnych predpisov, o najvhodnejší návrh smerujúci k uzavretiu zmluvy o nájme nebytových priestorov, formou výberu za týchto podmienok (ďalej len „**podmienky súťaže**“):

1. Identifikácia vyhlasovateľa OVS – Prenajímateľ

Názov:	Mestská časť Košice – Nad jazerom
štatutárny orgán:	Ing. Mgr. Lenka Kovačevičová, starostka
sídlo:	Poludníková 7, 040 12 Košice
IČO:	00 691 038
DIČ:	2021186871
peňažný ústav/bankové spojenie:	VÚB, a. s.
číslo účtu:	SK23 0200 0000 0000 1492 8512

2. Predmet OVS:

Predmetom obchodnej verejnej súťaže je **prenájom a rekonštrukcia:**

- 2.1 **nebytového priestoru** nachádzajúceho sa v obchodnom centre **Branisko časť „B“** na prízemí, Spišské námestie č. 1, 040 12 Košice, katastrálne územie Jazero, zapísané na liste vlastníctva č. 13662, parcela číslo 4096/39, súpisné číslo stavby 2365, o celkovej výmere 1588 m² vedený v spoluvlastníctve prenajímateľa a Mesta Košice (Zmluva o zverení majetku mesta do správy č. 37/2002 zo dňa 02.04.2002) na **neurčitý čas**.
- 2.2 **časti nebytového priestoru** uvedeného v bode 2.1 o výmere **379 m²** (190 m² prevádzkové priestory a 189 m² servisné priestory), **časť pozemku** v hospodárskom dvore o výmere **18 m²** a **časť terasy** pred uvedeným nebytovým priestorom v celkovej výmere **50 m²** na neurčitý čas, (ďalej len „**predmet nájmu**“), s povinnosťou nájomcu poskytovať v prenajatých priestoroch vo vyhradených hodinách stravovanie pre seniorov podľa osobitnej dohody s vyhlasovateľom súťaže, ak nájomcu o poskytovanie tejto služby požiada a s povinnosťou nájomcu zabezpečiť a zrealizovať na vlastné náklady rekonštrukciu predmetu nájmu bez povinnosti prenajímateľa na ich náhradu (ďalej len „**podnikateľský zámer**“).
- 2.3 **Predmet nájmu sa prenajíma len ako jeden celok.**

3. Základné podmienky nájmu:

- 3.1 **Doba nájmu:** nájom na neurčitý čas.
- 3.2 **Účel nájmu:** rekonštrukcia predmetu nájmu (vrátane prípojok médií) a užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel – reštauračné zariadenie – zariadenie verejného stravovania.
- 3.3 **Výška nájomného:** minimálna výška činí **72,00 Eur/m²/rok** vrátane DPH za **prevádzkové priestory**, **22,00 Eur/m²/rok** vrátane DPH za servisné priestory (bez služieb s nájmom spojených), **30,00 Eur/m²/rok** vrátane DPH za pozemok a **18,00 Eur/m²/rok** vrátane DPH za terasu. Nájomné bude platené v mesačných intervaloch najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.
- 3.4 Navrhovateľ je povinný zložiť do 15 dní od účinnosti nájomnej zmluvy **peňažnú zábezpeku (kauciu) vo výške 1-mesačného nájomného** z hodnoty ponúkaného ročného nájomného (ďalej len „**kaucia**“). Kaucia na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi vzniknutých na základe nájomnej zmluvy z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a jeho príslušenstva alebo jeho časti, ďalej z dôvodu spôsobenej škody na predmete nájmu, jeho vybavení alebo zariadení, alebo v súvislosti s inými pohľadávkami prenajímateľa voči nájomcovi vzniknutými

na základe nájomnej zmluvy a v jej súvislosti. Prenajíateľ je oprávnený jednostranne si započítať svoje pohľadávky voči nájomcovi oproti kaucii. Jej zvyšnú nevyčerpanú časť je povinný prenajíateľ vrátiť nájomcovi najneskôr do 5 /piatich/ dní odo dňa doručenia oznámenia nájomcovi za predpokladu, že nastali obe nasledujúce podmienky súčasne:

- a) nájomca vypratal a odovzdal predmet nájmu prenajíateľovi a zároveň
- b) prenajíateľovi boli doručené všetky vyúčtovania od dodávateľov plnení spojených s užívaním predmetu nájmu,

pričom až do tohto momentu je prenajíateľ oprávnený zadržiavať kauciu v celom jej rozsahu, s čím nájomca súhlasí.

- 3.5 Prenajíateľ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku dohodnutého nájomného podľa miery inflácie vykazovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za uplynulý rok.
- 3.6 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, ani jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa, inak je taký úkon neplatný a takéto konanie nájomcu je považované za podstatné porušenie nájomnej zmluvy.
- 3.7 Nájomca je oprávnený predmet nájmu zrekonštruovať a vykonať v ňom akékoľvek stavebné a technické zmeny len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa, na náklady nájomcu. Súhlas prenajíateľa sa vyžaduje aj ohľadne ukončenia rekonštrukčných prác, ako aj ich predpokladanej a skutočnej výšky, v opačnom prípade znáša tieto neodsúhlasené náklady výhradne nájomca bez nároku na ich refundáciu zo strany prenajíateľa.
- 3.8 Podstatnou podmienkou pre trvanie nájmu je záväzok nájomcu:
 - a) zrealizovať v predmete nájmu jeho kompletnú rekonštrukciu a
 - b) v prípade osobitne vznesenej požiadavky prenajíateľa uzavrieť s prenajíateľom osobitnú zmluvu o zabezpečení stravovania pre seniorov vo vymedzenom čase v časti prenajatých priestorov za osobitne dohodnutých podmienok a poskytovať stravovanie seniorom v nefajčiarskej miestnosti s minimálnym počtom 55 miest na sedenie za podmienok dohodnutých v osobitnej zmluve.
- 3.9 V prípade, ak nájomca zrealizuje rekonštrukciu predmetu nájmu v súlade s požiadavkami prenajíateľa a na základe jeho súhlasu, má nájomca možnosť zníženia nájomného s ohľadom na náklady rekonštrukcie, a to na základe a po predložení znaleckého posudku na hodnotu investícií (odmenu súdneho znalca platí v plnom rozsahu nájomca); zníženie mesačného nájomného bude realizované vo výške najviac 50 % dohodnutého mesačného nájomného, pričom takáto zľava z nájomného bude platná najviac na dobu 8 rokov a **do maximálnej výšky 72.000,00 EUR vrátane DPH odpočítateľných nákladov** (investícií), pričom po jej uplynutí platí, že prevyšujúcu časť hodnoty investícií pri rekonštrukcii nájomca znáša na vlastné náklady bez ďalšieho nároku na ich refundáciu zo strany prenajíateľa, ak sa zmluvné strany nedohodli inak. V prípade ak nájomca ukončí podnikanie na predmete nájmu, dôjde k ukončeniu nájomnej zmluvy a nedôjde k dočerpaniu uplatnenia zľavy na nájme, automaticky mu nevzniká nárok na peňažné plnenie zo strany mestskej časti, pokiaľ nie je dohodnuté inak.
- 3.10 Súťažné podmienky tvoria neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

4. Zodpovedná osoba vyhlasovateľa OVS určená pre styk s navrhovateľmi:

Meno a priezvisko: Mgr. Zuzana Štefaniková
Číslo telefónu: 055/3027730, +421 910 984 590
E-mail: zuzana.stefanikova@jazerokosice.sk

5. OVS začína dňom uverejnenia súťažnej výzvy na úradnej tabuli Mestskej časti Košice – Nad Jazerom na webovom sídle Mestskej časti Košice - Nad Jazerom www.jazerokosice.sk.

6. **Pokyny pre navrhovateľov na vypracovanie súťažného návrhu OVS, súťažné podmienky a požadované náležitosti súťažného návrhu OVS na uzavretie zmluvy o nájme nebytových priestorov:**

- Navrhovateľom môže byť fyzická osoba - podnikateľ, alebo právnická osoba.
- Navrhovateľom nesmie byť osoba, ktorá sa podieľa na príprave vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže, člen súťažnej komisie (ďalej v texte „vylúčená osoba“), ako i osoba blízka vylúčenej osobe¹.
- Navrhovateľ musí mať splnené všetky daňové a iné povinnosti voči vyhlasovateľovi, daňové a odvodové povinnosti voči príslušnému daňovému úradu, Sociálnej poisťovni a zdravotným poisťovniam.
- Navrhovateľ musí **mat' prax s prevádzkovaním reštauračných služieb v trvaní minimálne 5 rokov.**

■ **Súťažný návrh musí obsahovať:**

- 6.1. Identifikačné údaje vyhlasovateľa, meno a priezvisko starostky, označenie bankového spojenia.
- 6.2. Identifikačné údaje navrhovateľa
 - a) ak ide o právnickú osobu: obchodné meno, meno a priezvisko štatutára, adresu sídla, IČO, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná cena za prenájom, číslo telefónu, e-mail,
 - b) ak ide o fyzickú osobu - podnikateľa: meno a priezvisko, rodné priezvisko, adresu miesta podnikania, číslo živnostenského oprávnenia, IČO, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná cena za prenájom, číslo telefónu, e-mail.
- 6.3. Predmet OVS.
- 6.4. Podnikateľský zámer navrhovateľa – záujemcu – rekonštrukcia predmetu nájmu (ďalej len „**podnikateľský zámer**“).
- 6.5. Čestné vyhlásenie navrhovateľa, že nie je osobou v zmysle § 9a ods. 6 a 7 zákona č 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších právnych predpisov.
- 6.6. Doklad, ktorým navrhovateľ preukazuje 5-ročnú prax v oblasti verejného stravovania, poskytovania a prevádzkovania reštauračných služieb (Pohostinská činnosť a výroba hotových jedál určených na priamu spotrebu mimo prevádzkových priestorov).
- 6.7. Súhlas navrhovateľa so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších právnych predpisov v rozsahu, v akom boli poskytnuté na vedenie evidencie.
- 6.8. Cenovú ponuku v Eur/m²/rok pre prevádzkové priestory, servisné priestory, pozemok a terasu, ktorá nesmie byť nižšia než minimálna cena za prenájom článok 3 písm. c) súťažných podmienok.
- 6.9. Situačný náčrt a vizualizáciu podnikateľského zámeru v elektronickej podobe (CD nosič, USB kľúč, ak je ponuka v listinnej podobe).
- 6.10. Predložený návrh nie je možné odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
- 6.11. Každý navrhovateľ - účastník súťaže môže podať iba jeden návrh na uzavretie zmluvy. Návrh podaný neskôr tým istým navrhovateľom - účastníkom súťaže ruší jeho predchádzajúce podané návrhy. Predložený návrh nie je možné meniť a dopĺňať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
- 6.12. Návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže, alebo budú doručené po termíne stanovenom vo vyhlásení súťaže, budú odmietnuté.

7. Ďalšie podmienky:

- 7.1. Cena prenájmu bude stanovená prenajímateľom po zhodnotení predloženého podnikateľského zámeru. Minimálna cena za prenájom uvedená vyššie je len orientačná pre stanovenie minimálnej hranice ceny prenájmu.

¹ Blízkou osobou je v zmysle ustanovenia §116 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov príbuzný v priamom rade, súrodeneц a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.

- 7.2. Náklady navrhovateľov - účastníkov spojené s účasťou v súťaži sa nepriznávajú.
- 7.3. V prípade, že sa o konkrétny nebytový priestor uchádza len jeden navrhovateľ - záujemca, tento môže byť prenajatý tomu navrhovateľovi - záujemcovi, ak akceptuje podmienky stanovené touto súťažou.
- 7.4. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené ponuky na prenájom, súťaž zrušiť, meniť podmienky súťaže, ukončiť súťaž ako neúspešnú alebo predĺžiť lehotu na vyhodnotenie súťažných návrhov.
- 7.5. Vyhlasovateľ upozorňuje navrhovateľov - záujemcov na možnosť uskutočniť obhliadku ponúkaného nebytového priestoru pred podaním ponuky. (Kontakt pre termín obhliadky nebytových priestorov: Oddelenie ekonomické 055/3027730, +421 910 984 590).

8. Miesto a lehota predkladania návrhov:

- 8.1. Návrh do verejnej obchodnej súťaže na prenájom nebytových priestorov predkladá navrhovateľ - záujemca písomnou formou v slovenskom jazyku cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku.
- 8.2. V prípade listinnej podoby je potrebné návrh podať v zalepenej obálke označenej heslom: **„Obchodná verejná súťaž - prenájom nebytových priestorov - BRANISKO časť „B“ prízemie - NEOTVÁRAŤ!“**, a svoj návrh doručiť osobne prípadne poštou na adresu: **Mestská časť Košice - Nad jazerom, Poludníková 7, Košice**. Súťažné návrhy musia byť podpísané navrhovateľom, v prípade právnickej osoby jej štatutárnym orgánom. Uzatvorený obal musí obsahovať aj meno a kontaktnú adresu navrhovateľa, a to pre prípad vrátenia neotvoreného súťažného návrhu doručeného po lehote na predkladanie súťažných návrhov.
- 8.3. **Lehota na predloženie cenových ponúk: do 30.9.2024 do 12:00 hod.** Doručené súťažné návrhy musia byť zaevidované v podateľni miestneho úradu Mestskej časti Košice - Nad jazerom s označením hodiny doručenia a dátumom doručenia a to do **30.9.2024** do 12:00 hod.
- 8.4. Cenová ponuka bude vyjadrená v eurách. Na cenové ponuky vypracované v iných menách nebude vyhlasovateľ prihliadať. V prípade, že navrhovateľ - záujemca nie je platcom DPH, osobitne na túto skutočnosť vyhlasovateľa upozorní.
- 8.5. Vyhlasovateľ uchováva súťažné návrhy v neporušenom stave až do termínu zasadnutia súťažnej komisie, pričom mená/obchodné mená navrhovateľov nesmú byť zverejnené.

9. Povinný obsah súťažného návrhu

- 9.1. Navrhovaná cena nájomného Eur/m²/rok.
- 9.2. Podnikateľský zámer navrhovateľa.
- 9.3. Súťažný návrh musí byť podpísaný navrhovateľom.
- 9.4. Situačný náčrt a vizualizáciu podnikateľského zámeru v elektronickej podobe (CD nosič, USB kľúč v prípade, ak je návrh do OVS podaný v listinnej podobe).

10. Rozsah prípustných zmien súťažného návrhu

- 10.1. Navrhovateľ môže svoj predložený súťažný návrh meniť alebo dopĺňať len v lehote na predkladanie súťažných návrhov.
- 10.2. Navrhovateľ môže opraviť chybu, ktorá vznikla pri vyhotovovaní súťažného návrhu len v lehote na predkladanie súťažných návrhov.

11. Použitý jazyk v OVS

- 11.1. Celý súťažný návrh predložený do OVS musí byť spracovaný v slovenskom jazyku.

12. Vyhodnotenie ponúk OVS:

- 12.1. Vyhodnotenie ponúk bude vykonané do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov do OVS. Otváranie obálok je neverejné.
- 12.2. Otváranie súťažných návrhov sa uskutočňuje na začiatku zasadnutia súťažnej komisie.
- 12.3. Predseda komisie skontroluje neporušenosť obalov, oznámi celkový počet predložených

- súťažných návrhov a v poradí, v akom boli doručené, ich otvorí. Súťažné návrhy sa otvárajú postupne.
- 12.4. Komisia vylúči súťažný návrh, ktorý nespĺňa schválené súťažné podmienky.
 - 12.5. Komisia vyhodnocuje iba súťažné návrhy, ktoré splnili podmienky uvedené vyhlasovateľom v súťažných podmienkach. V prípade, ak komisia zistí pri vyhodnocovaní nejasnosti, nedostatky, ktoré nemenia obsah súťažného návrhu, výzve navrhovateľa na spresnenie, resp. doplnenie návrhu.
 - 12.6. Komisia vyhodnotí súťažné návrhy na základe hodnotenia jednotlivých členov komisie a určí poradie úspešnosti súťažných návrhov.
 - 12.7. Ponuky, ktoré nebudú spĺňať náležitosti v zmysle hore uvedených bodov 12.5 a 12.6, budú z OVS vyradené. Zároveň si vyhlasovateľ vyhradzuje právo vylúčiť ponuku navrhovateľa v prípade zistenia, že navrhovateľ:
 - a) nespĺňa všetky daňové povinnosti podľa zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších právnych predpisov, ak ide o navrhovateľa, ktorý vykonáva podnikateľskú činnosť,
 - b) má pohľadávky z titulu nedoplatkov na poistné na verejné zdravotné poistenie, nedoplatkov na sankciách a nedoplatkov z ročného vyúčtovania poistného na verejné zdravotné poistenie podľa zákona č. 580/2004 Z. z. o zdravotnom poistení a o zmene a doplnení zákona č. 95/2002 Z. z. o poisťovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
 - c) má nedoplatky na nemocenskom a dôchodkovom poistení voči Sociálnej poisťovni.
 - 12.8. Kritériom hodnotenia bude podnikateľský zámer (sortiment a charakter prevádzky) a ponúkaná cena v Eur/m²/rok, na základe ktorého sa určí poradie navrhovateľov OVS.
 - 12.9. Výsledok súťaže bude jej účastníkom oznámený písomne do 15 kalendárnych dní po vyhodnotení výberu.
 - 12.10. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo kedykoľvek do prijatia návrhu a podpisu zmluvy o nájme nebytových priestorov zrušiť túto OVS i bez udania dôvodu. O zrušení súťaže budú navrhovatelia - účastníci súťaže, ktorí podali návrhy, písomne vyrozumení. Zrušenie súťaže bude uverejnené na úradnej tabuli Mestskej časti Košice - Nad jazerom a na webovom sídle mestskej časti Košice - Nad jazerom www.jazerokosice.sk.
 - 12.11. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy. Odmietnutie predložených návrhov odošle vyhlasovateľ súťaže navrhovateľom - účastníkom súťaže do 15 dní odo dňa vyhodnotenia OVS.
 - 12.12. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska vyhlásených požiadaviek vyradiť súťažný návrh z OVS.
 - 12.13. Vyhlasovateľ súťaže neuhrádza navrhovateľom - účastníkom súťaže náklady spojené s ich účasťou v tejto OVS a navrhovatelia - účastníci súťaže v plnej miere znášajú všetky náklady s ich účasťou v súťaži s čím svojou účasťou v OVS vyjadrujú svoj súhlas..

13. Uzatvorenie zmluvy:

- 13.1. S úspešným navrhovateľom - záujemcom bude po vyhodnotení súťaže uzatvorená nájomná zmluva na dobu neurčitú.
- 13.2. Ak nedôjde k dohode o uzatvorení nájomnej zmluvy s úspešným navrhovateľom - záujemcom, vyhlasovateľ môže o uzatvorení nájomnej zmluvy rokovať s ďalšími navrhovateľmi - záujemcami v poradí, v akom sa umiestnili v OVS.

V Košiciach dňa: 27.08.2024

Ing. Mgr. Lenka Kovačevičová
starostka

Zverejnené: