



Materiál  
na zasadnutie miestnej rady  
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 13.03.2018  
dňa 20.03.2018

## N Á V R H

**na schválenie zámeru, spôsobu nájmu a podmienok obchodnej verejnej súťaže na  
nájom nebytového priestoru č. 24 na ulici Záhradnícka č. 37 v Bratislave**

---

### **Predkladateľ:**

JUDr. Iveta Hahnová  
poverená riadením  
miestneho úradu

### **Návrh uznesenia miestnej rady:**

Miestna rada mestskej časti Bratislava-  
Staré Mesto  
o d p o r ú č a  
Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti  
Bratislava-Staré Mesto prerokovať  
predložený návrh

### **Zodpovedný:**

Ing. Andrea Mihaliková  
vedúca oddelenia  
majetkového

### **Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:**

- v materiáli

### **Spracovateľ:**

Mgr. Michaela Malinová  
vedúca referátu majetkového

### **Materiál obsahuje:**

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu
- fotodokumentácia

## N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

s c h v a ľ u j e

1) v súlade s §9 a 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s Čl. 15 ods. 2 a s Čl. 16 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto **zámer prenajať** nehnuteľnosť vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Staré Mesto **spôsobom vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže**, a to:

- nebytový priestor č. 24, s výmerou 89 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu Karadžičova č. 47, Záhradnícka 35,37 v Bratislave, súpisné číslo 4154 a 4111, na ulici Záhradnícka, číslo vchodu 37, postavený na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 10255/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia o výmere 162 m<sup>2</sup>, pozemku parcela registra „C“ parcela č. 10255/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia o výmere 321 m<sup>2</sup> a pozemku parcela registra „C“ parcela č. 10255/3, druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia o výmere 294, m<sup>2</sup> katastrálne územie Staré Mesto,

Nehuteľnosť je zapísaná na liste vlastníctva č. 5800 pre katastrálne územie Staré Mesto, Okres: Bratislava I, Obec: BA-m.č. Staré Mesto.

2) v súlade s § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s Čl. 15 ods. 2 a s Čl. 16 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto **podmienky obchodnej verejnej súťaže na nájom nehnuteľnosti v nasledovnom znení**

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábr. 3, 814 21 Bratislava, IČO: 603 147 (ďalej len „vyhlasovateľ“) podľa paragrafu 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, § 17 ods. 3 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, paragrafu 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto týmto

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

**obchodnú verejnú súťaž**

**na najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy o nájme nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Bratislave, v katastrálnom území Staré Mesto, ktorá je vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava a je zverená do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto za nasledovných súťažných podmienok:**

### **1. Predmet obchodnej verejnej súťaže:**

- nebytový priestor č. 24 s výmerou 89 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu Karadžičova č. 47, Záhradnícka 35,37 v Bratislave, súpisné číslo 4154 a 4111, na ulici Záhradnícka, číslo

vchodu 37, postavený na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 10255/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría o výmere 162 m<sup>2</sup>, pozemku parcela registra „C“ parcela č. 10255/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría o výmere 321 m<sup>2</sup> a pozemku parcela registra „C“ parcela č. 10255/3, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría o výmere 294, m<sup>2</sup> katastrálne územie Staré Mesto,

Nehnutelnosť je zapísaná na liste vlastníctva č. 5800 pre katastrálne územie Staré Mesto, Okres: Bratislava I, Obec: BA-m.č. Staré Mesto.

## 2. Termín a miesto prevzatia súťažných podkladov:

Súťažné podklady - tlačivá záväzných ponúk, bude možné získať na internetovej stránke [www.staremesto.sk](http://www.staremesto.sk) alebo osobne prevziať v termíne od **09.04.2018** do **25.04.2018 do 12.00 hod.** v podateľni Miestneho úradu mestskej časti Bratislava–Staré Mesto, Vajanského nábr. č. 3, 814 21 Bratislava v úradných hodinách

<b>Pondelok</b>	07:30 – 17.00
<b>Utorok</b>	07:30 – 15.00
<b>Streda</b>	07:30 – 17.00
<b>Štvrtok</b>	07:30 – 15.00
<b>Piatok</b>	07:30 – 13.30

## 3. Kontaktná osoba vyhlasovateľa:

Mgr. Michaela Malinová, tel: 02/59 246 292, michaela.malinova@staremesto.sk

## 4. Doba nájmu

Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu neurčitú

## 5. Účel nájmu

Účelom nájmu – predmet nájmu bude užívaný pre niektorý z nasledovných účelov:

- kancelárske, administratívne priestory, predaj tovaru – maloobchod, poskytovanie služieb (napr. kadernícke, kozmetické, masážne a pod.), pohostinská činnosť okrem reštaurácie, vinárne, pivárne a nočného klubu)

## 6. Výška nájomného

Minimálna výška nájomného: 6,00 Eur/m<sup>2</sup>/mesiac

## 7. Ďalšie podmienky nájmu nehnuteľnosti:

- Nájomca bude povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú kauciu vo výške trojmesačného dohodnutého nájomného do 10 dní odo dňa podpisu nájomnej zmluvy na účet prenajímateľa;
- Nájomca bude povinný v lehote určenej v nájomnej zmluve podpísať notársku zápisnicu, ktorou vyjadrí súhlas s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré mu vyplývajú z nájomnej zmluvy a použitím notárskej zápisnice ako exekučného titulu - konkrétne bude nájomca súhlasiť s vykonateľnosťou svojho záväzku vypratať a odovzdať

predmet nájmu v prvý pracovný deň po dni skončenia nájmu z dôvodu uplynutia doby nájmu, na ktorú bol nájom dohodnutý alebo po ukončení nájmu v dôsledku písomnej dohody o skončení nájmu alebo v dôsledku zániku nájmu výpoveďou a bude súhlasiť s vykonateľnosťou svojho záväzku platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu a zaplatiť všetky splatné pohľadávky vzniknuté na základe nájomnej zmluvy spolu s ich príslušenstvom v deň ukončenia nájmu. Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša nájomca.

- Nájomca môže vykonať stavebné úpravy, opravy, udržiavacie práce, rekonštrukciu alebo modernizáciu predmetu nájmu až na základe predchádzajúceho písomného súhlasu mestskej časti ako prenajímateľa, v ktorom bude presne špecifikovaný rozsah, charakter a predbežná cenová kalkulácia plánovaných zmien.

V prípade, ak sa nájomca rozhodne vykonať stavebné úpravy, opravy, udržiavacie práce, rekonštrukciu alebo modernizáciu predmetu nájmu, je povinný tak urobiť najneskôr do 3 mesiacov odo dňa podpísania nájomnej zmluvy.

- Počas vykonávania zmien predmetu nájmu, najdlhšie však po dobu prvých 3 mesiacov (vzhľadom na predchádzajúci odsek) trvania nájmu, bude nájomca platiť zvýhodnené nájomné 0,50 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac. Rozdiel medzi sumou dohodnutého riadneho nájomného a sumou zvýhodneného nájomného bude predstavovať paušálnu náhradu vynaložených nákladov. Náklady vynaložené na zmeny predmetu nájmom, ktorými nájomca stavebne prispôsobí inak riadne užívanie schopnú časť predmetu nájmu výlučne svojim potrebám, sa do paušálnej náhrady nezapočítavajú.

- Prenajímateľ poskytne nájomcovi tzv. ochrannú dobu nájmu (ochranná doba investícií = právo prenajímateľa vypovedať zmluvu o nájme len z dôvodov uvedených v ustanovení §9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov), a to v závislosti od výšky vloženej a odsúhlasenej investície do opravy, úpravy a rekonštrukcie nebytového priestoru (15.000 Eur/ rok chráneného nájmu)

- Počas realizácie stavebných úprav a udržiavacích prác je nájomca povinný mestskú časť priebežne informovať o ich priebehu a umožniť jej za týmto účelom vykonať kontrolu. Nájomca sa rovnako zaväzuje prizvať zástupcov mestskej časti na odovzdanie a prevzatie stavebných úprav a udržiavacích prác. Nájomca zabezpečí v prípade potreby zmenu účelu využitia predmetu nájmu v zmysle platnej legislatívy za účelom jeho riadneho užívania na dohodnutý účel. Nájomca je povinný pri vykonávaní stavebných úprav a udržiavacích prác postupovať v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku. Povolania, súhlasy, resp. iné vyjadrenia dotknutých orgánov štátnej správy a iných osôb v súvislosti so stavebnými úpravami a udržiavacími prácami zabezpečuje na vlastné náklady nájomca. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú pri vykonávaní stavebných úprav a udržiavacích prác.

## 8. Spôsob, miesto a termín podávania súťažných návrhov:

- Súťažný návrh je možné podať len na tlačive záväznej ponuky. Na súťažné návrhy podané na inom tlačive ako určenom, nebude súťažná komisia prihliadať. Navrhovatelia sú povinní doručiť záväzné súťažné návrhy v zalepenej obálke **s označením:** „verejná obchodná súťaž, nájom nebytového priestoru č. 24, Záhradnícka č. 37, NEOTVÁRAŤ!“

- Navrhovatelia sú povinní pred podaním záväzného súťažného návrhu zaplatiť paušálnu náhradu výdavkov vyhlasovateľa v sume **20,00 EUR** a to v hotovosti do pokladne Miestneho úradu mestskej časti Bratislava–Staré Mesto.
- Súťažné návrhy je možné podávať v termíne do **25.04.2018 do 17.00 hod.**
- Súťažné návrhy nemôžu navrhovatelia po podaní nijako meniť ani dopĺňať. Do súťaže nemožno zahrnúť návrhy, ktoré boli predložené po termíne určenom v týchto súťažných podmienkach ani návrhy, ktorých obsah nezodpovedá súťažným podmienkam. Takéto návrhy komisia odmietne.
- Vyhlasovateľ nenahrádza navrhovateľom náklady, ktoré im vznikli v súvislosti s účasťou v súťaži
- Navrhovatelia, ktorí sú právnickými osobami, priložia k záväznému súťažnému návrhu do obálky výpis z registra, v ktorom sú registrovaní, nie starší ako jeden mesiac. Fyzické osoby podnikatelia priložia k súťažnému návrhu výpis zo živnostenského registra nie starší ako jeden mesiac
- Uchádzač v obchodnej verejnej súťaži alebo subjekt vstupujúci do zmluvného vzťahu s Mestskou časťou Bratislava -Staré Mesto, ani akýkoľvek iný subjekt s personálnym, príp. majetkovým prepojením na tieto subjekty, nesmie mať nevyrovnané záväzky po lehote splatnosti voči Mestskej časti Bratislava–Staré Mesto, čo preukáže čestným vyhlásením podpísaným oprávnenou osobou uchádzača alebo subjektu vstupujúceho do zmluvného vzťahu s Mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto.
- Navrhovateľ zároveň predloží k záväznému súťažnému návrhu čestné prehlásenia o tom, že nemá žiadne finančné alebo iné nevysporiadané záväzky voči Hlavnému mestu SR Bratislavy a voči Sociálnej poisťovni
- Navrhovateľ predloží doklad/y o referenciách
- Navrhovateľ predloží k záväznému súťažnému návrhu písomný súhlas so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Obálky so súťažnými návrhmi sa budú otvárať a súťažné návrhy budú vyhodnotené v termíne do **15.05.2018**.

## 9. Kritéria hodnotenia súťažných návrhov

Kritériom pre vyhodnotenie súťažných návrhov je najvyššia ponúknutá výška nájomného.

## 10. Zverejnenie výsledkov súťaže, lehota na uzatvorenie zmluvy

Výsledky súťaže budú zverejnené najneskôr do **25.05.2018** na internetovej stránke [www.staremesto.sk](http://www.staremesto.sk) a na úradnej tabuli miestneho úradu. Navrhovateľ, ktorý podal víťazný návrh, bude upovedomený písomne najneskôr v lehote 10 dní od zverejnenia výsledkov súťaže. Navrhovatelia, ktorí v súťaži neuspeli, budú o tejto skutočnosti písomne upovedomení.

## 11. Výhrada zrušenia súťaže

Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo kedykoľvek zrušiť túto verejnú obchodnú súťaž. O zrušení súťaže budú navrhovatelia, ktorí podali návrhy, písomne upovedomení.

## 12. Výhrada odmietnutia všetkých návrhov

Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené súťažné návrhy.

## D ô v o d o v á   s p r á v a

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „mestská časť“) má zverený do svojej správy nebytový priestor č. 24, s výmerou 89 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu Karadžičova č. 47, Záhradnícka 35,37 v Bratislave, súpisné číslo 4154 a 4111, na ulici Záhradnícka, číslo vchodu 37, postavený na pozemku parcela registra „C“ parcela č. 10255/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 162 m<sup>2</sup>, pozemku parcela registra „C“ parcela č. 10255/2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 321 m<sup>2</sup> a pozemku parcela registra „C“ parcela č. 10255/3, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria o výmere 294, m<sup>2</sup> katastrálne územie Staré Mesto. Nehnuteľnosť je zapísaná na liste vlastníctva č. 5800 pre katastrálne územie Staré Mesto, Okres: Bratislava I, Obec: BA-m.č. Staré Mesto.

Nebytový priestor je v súčasnom období voľný, neobsadený. Mestská časť Bratislava-Staré Mesto postupuje pri prenájme nehnuteľného majetku v súlade so zákonom č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „Zásady hospodárenia mestskej časti“).

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto navrhuje v tomto prípade vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž s podmienkami uvedenými v návrhu uznesenia v súlade s § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako aj v súlade s Čl. 16 ods. 1 a Čl. 13 ods. 1 písm. o) Zásad hospodárenia mestskej časti.

Podľa Čl. 15 ods. 1 Zásad hospodárenia mestskej časti *„Mestská časť vykoná prevod vlastníctva majetku nasledovnými spôsobmi:*

- a) obchodnou verejnou súťažou,*
- b) dobrovoľnou dražbou,*
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.*

Podľa Čl. 16 ods. 1 Zásad hospodárenia mestskej časti platí: *„Ustanovenia Čl. 15 Zásad hospodárenia je mestská časť povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku mestskej časti do nájmu a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci“.*

Podľa Čl. 13 ods. 1 písm. o) Zásad hospodárenia mestskej časti platí: *„Miestne zastupiteľstvo mestskej časti schvaľuje podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva alebo nájom nehnuteľného majetku realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže.“*

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto ponúkla nebytový priestor na prenájom aj v minulosti formou vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže (obchodná verejná súťaž zo dňa 03.05.2017, 15.02.2016, 17.10.2016). Obchodná verejná súťaž bola doposiaľ vždy neúspešná z dôvodu, že nebola doručená žiadna ponuka resp. v obchodnej verejnej súťaži vyhlásenej dňa 03.05.2017 sa úspešný uchádzač napokon vzdal a svoju ponuku na nájom nebytového priestoru vzal späť. Navrhovaná výška nájomného bola stanovená na základe aktuálneho prieskumu ponúk na prenájom obchodných priestorov v rámci realitných kancelárií na území mestskej časti Bratislava-Staré Mesto.

Predchádzajúci nájomca užíval nebytový priestor na účely prevádzky chemickej čistiarne a doplnkového predaja drogistického, papierenského tovaru, kusového textilu a odevov. Nájomca doručil písomnú výpoveď z nájmu nebytového priestoru a výpovedná lehota uplynula dňa 31.12.2015. Od tohoto času je nebytový priestor voľný, neobsadený. Nájomca v tom čase uhrádzal nájomné za nebytový priestor vo výške 5,50 Eur/m<sup>2</sup>/mesiac.











