



Materiál
na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 30.06.2020

N Á V R H

**na schválenie zámeru, spôsobu nájmu a podmienok obchodnej verejnej súťaže
na nájom nebytového priestoru na ulici Ventúrska 9 v Bratislave**

Predkladateľ:

Mgr. Boris Ažaltovič
Damas Gruska
Mgr. art. Dana Kleinert
Ing. Matej Vagač
poslanci
miestneho zastupiteľstva

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:

Damas Gruska
poslanec
miestneho zastupiteľstva

Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:

- v materiáli

Spracovateľ:

Damas Gruska
poslanec
miestneho zastupiteľstva
Mgr. Kristína Majvitorová
majetkové oddelenie

Materiál obsahuje:

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu

N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

A. s c h v a ľ u j e

I.

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. 904 (Staromestská galéria v Zichyho paláci) o výmere 108,54 m² nachádzajúci sa na prízemí a v suteréne Zichyho paláca, Ventúrska 9, 811 01 Bratislava. Nebytový priestor je zapísaný na LV č. 10, súpisné č. stavby 265, parc. číslo 477, kat. územie: Staré Mesto, obec: Bratislava- m.č. Staré Mesto Okres: Bratislava I.

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, § 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 Bratislavy a je zverená do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto za nasledovných súťažných podmienok:

1. Predmet obchodnej verejnej súťaže:

- nebytový priestor č. 904 (Staromestská galéria v Zichyho paláci) o výmere 108,54 m² nachádzajúci sa na prízemí a v suteréne Zichyho paláca, Ventúrska 9, 811 01 Bratislava. Nebytový priestor je zapísaný na LV č. 10, súpisné č. stavby 265, parc. číslo 477, kat. územie: Staré Mesto, obec: Bratislava- m.č. Staré Mesto Okres: Bratislava I.

2. Termín a miesto prevzatia súťažných podkladov:

Súťažné podklady - tlačivo záväzných ponúk, bude možné získať na internetovej stránke www.staremesto.sk

3. Kontaktná osoba vyhlasovateľa:

Mgr. Kristína Majvitorová, tel: +421911821396, kristina.majvitorova@staremesto.sk

4. Doba nájmu

Nájomná zmluva bude uzatvorená na maximálne 3 roky

5. Účel nájmu: galéria vizuálnych umení, ktorá bude zahŕňať nasledovné činnosti resp. spĺňať požadované kritériá:

a) Výstavná činnosť

- s dôrazom na súčasné domáce a zahraničné vizuálne umenie,

b) Sprievodné programy k výstavám

- komentované prehliadky,
- galerijná pedagogika,
- krstý katalógov, diskusie či iné akcie naviazané na prebiehajúce výstavy,

c) Iné kultúrne a vzdelávacie aktivity

- Iné kultúrne aktivity, organizovanie prednášok, diskusií, čítania, performancie a pod.

6. Minimálne nájomné: 1EUR/m2/mesiac

Okrem nájomného bude budúci nájomca uhrádzať aj náklady na služby spojené s užívaním a prevádzkou prenajatého nebytového priestoru.

7. Ďalšie podmienky nájmu:

- Nájomca bude povinný uhradiť prenajímateľovi finančnú kauciu vo výške trojmesačného nájomného do 10 dní odo dňa podpisu nájomnej zmluvy na účet prenajímateľa.
- Nájomca bude povinný okrem nájomného uhrádzať aj poplatky za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním nebytového priestoru a prevádzkové náklady.
- 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 sa zaviazá vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca preukazovať mestskej časti ako prenajímateľovi splnenie zmluvných podmienok týkajúcich sa zabezpečovania tých činností, ktorých poskytovanie ponúkol rámci projektu s ktorým v obchodnej verejnej súťaži uspel. V odôvodnených prípadoch bude prenajímateľ akceptovať aj čestné vyhlásenie, ktorým bude možné preukazovanie splnenia podmienok nahradiť. V prípade márneho uplynutia 15 dňovej lehoty, ako aj v prípade, ak sa čestné vyhlásenie ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu zodpovedajúcu rozdielu medzi nájomcom ponúknutým nájomným a nájomným za aké sa obvykle v danej lokalite prenajímajú obdobné nehnuteľnosti. Pre účely uzavretej nájomnej zmluvy s úspešným uchádzačom sa za také (obvyklé) nájomné bude považovať nájomné 20 EUR/m²/mesiac.

- Nájomca sa zaviazá sprevádzkovať prenajatý nebytový priestor v rozsahu podaného návrhu jeho využitia, ktorý bude v súťaži vyhodnotený ako najlepší, najneskôr do 1 mesiaca od prevzatia predmetu nájmu a to v rozsahu a za podmienok odsúhlasených prenajímateľom. Počas nájmu môže nájomca vykonávať stavebné úpravy, opravy, udržiavacie práce, rekonštrukciu alebo modernizáciu predmetu nájmu vždy len 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, predmetu nájmu, je povinný tak urobiť najneskôr do 3 mesiacov odo dňa ich písomného odsúhlasenia prenajímateľom. Stavebné úpravy, opravy, udržiavacie práce, prípadne rekonštrukciu alebo modernizáciu bude nájomca vykonávať na vlastné náklady bez nároku na ich finančnú kompenzáciu od prenajímateľa.

- Nájomca sa zaviazá počas realizácie stavebných úprav a udržiavacích prác vždy prizvať zástupcov mestskej časti na odovzdanie a prevzatie týchto prác.

Nájomca zabezpečí v prípade potreby zmenu účelu

vyžitia 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. Povolenia, 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. Obsah a spôsob spracovania, označenia a podávania súťažných návrhov:

Súťažný návrh musí obsahovať:

8.1 Obálku s názvom „Identifikácia navrhovateľa“ – obálka bude obsahovať:

- a) presnú identifikáciu uchádzača minimálne v rozsahu:
 - pri fyzickej osobe: meno, priezvisko, obchodné meno, adresa/sídlo, IČO, podpis, tel. kontakt, e-mail, číslo registrácie a označenie registrového orgánu/úradu
 - pri právnickej osobe: obchodné meno/názov, sídlo, IČO, štatutárny zástupca, podpis, tel. kontakt, e-mail, číslo registrácie a označenie registrového orgánu/úradu

- b) navrhovatelia predložia čestné vyhlásenie podpísané oprávnenou osobou

v nasledovnom znení:

„Navrhovateľ ani akýkoľvek iný subjekt s personálnym, prípadne majetkovým prepojením na navrhovateľa nemá nevyrovnané záväzky po lehote splatnosti voči mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, hlavnému mestu SR Bratislave, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zdravotnej poisťovni alebo daňovému úradu. Navrhovateľ berie na vedomie, že v prípade zistenia nedovoleného obmedzenia súťaže dohodou medzi ním a iným subjektom, spočívajúcou v koordinácii podľa § 4 ods.4 písm. j) zák. č. 136/2001 Z. z. o ochrane hospodárskej súťaže a o zmene a doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 347/1990 Zb. o organizácii ministerstiev a ostatných ústredných orgánov štátnej správy Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov, je mestská časť oprávnená neuzatvoriť zmluvu s ním alebo s takýmto subjektom, resp. od už uzatvorenej zmluvy odstúpiť, pričom tieto subjekty budú povinné nahradiť mestskej časti vzniknutú škodu.“

c) doklad o úhrade paušálnej náhrady výdavkov vyhlasovateľa v sume 20,00 EUR

d) navrhovateľ k súťažnému návrhu predloží písomný súhlas so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov

e) doklad o referencii k činnosti uvedenej v bode a).

f) Cenu nájmu: €/m²/mesiac

Obálka obsahujúca údaje a doklady podľa bodu 8.1 písm. a) až f) bude zalepená, neporušená, nepriehľadná a nepriesvitná a vložená do obálky so súťažným návrhom- projektom podľa bodu 8.2.

8.2 Navrhovatelia sú povinní predložiť súťažnej komisii projekt s konkrétnymi údajmi a na realizáciu účelu nájmu v nebytovom priestore na ul. Ventúrska č. 9 spolu s predpokladaným časovým harmonogramom realizácie predloženého návrhu, ktorý bude záväzný.

a) navrhovatelia sú povinní doručiť kompletne záväzné súťažné návrhy v zalepenej obálke bez uvedenia odosielateľa s označením: „obchodná verejná súťaž – Ventúrska 9, NEOTVÁRAŤ !“. Obálka bude zalepená, neporušená, nepriehľadná a nepriesvitná. Do tejto obálky bude vložená aj samostatná zalepená obálka s označením „Identifikácia navrhovateľa“, podľa bodu 8.1 V rámci vyhodnotenia podaných návrhov bude súťažná komisia hodnotiť návrhy-projekty tak, že bude zachovaná anonymita navrhovateľov. Po priradení príslušných bodov komisia určí poradie návrhov a následne pristúpi k zisteniu identifikácie navrhovateľov (obálka špecifikovaná v bode 8.1) a k návrhom priradí jednotlivých navrhovateľov. V prípade ak bude porušená anonymita (obálka podľa bodu 8.1 bude porušená alebo otvorená, obálka podľa bodu 8.2, resp. v nej vložený obsah umožňujú identifikáciu navrhovateľa...) súťažná komisia takýto návrh vylúči z posudzovania a hodnotenia.

b) súťažné návrhy je možné podávať v termíne **od 15.07.2020 do 14.09.2020 do 17.00 hod.**

do podateľne vyhlasovateľa. Pokiaľ bude súťažný návrh poslaný poštou je potrebné pri doporučenej zásielke uviesť „Anonymná súťaž, adresa odosielateľa je vo vnútri zásielky“.

c) 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. Takéto návrhy komisia odmietne. Súťažný návrh musí obsahovať súčasne

všetky údaje požadované v oznámení o vyhlásení súťaže. V prípade, ak neobsahuje čo i len jednu z vyššie uvedených požiadaviek, komisia návrh odmietne

d) vyhlasovateľ nenahrádza navrhovateľom náklady, ktoré im vznikli v súvislosti s účasťou v súťaži.

e) obálky so súťažnými návrhmi sa budú otvárať a súťažné návrhy budú vyhodnotené v termíne do 25.09.2020.

9. Kritéria pre vyhodnotenie súťažných návrhov:

Vyhodnotenie prebieha v dvoch kolách. Kritériom pre vyhodnotenie súťažných návrhov v prvom kole bude získanie minimálne 60 bodov podľa priloženej bodovacej tabuľky, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou súťažných podmienok. V druhom kole sa vyberie z uchádzačov, ktorí postúpili z prvého kola podľa najvyššej cenovej ponuky nájomu za m²/mesiac.

10. Zverejnenie výsledkov súťaže:

Výsledky súťaže budú zverejnené najneskôr do 30.09.2020 na internetovej stránke www.stare mesto.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.

II.

Súťažnú komisiu na vyhodnotenie súťažných návrhov v zložení:

Mgr. Boris Ažaltovič
Damas Gruska
Mgr. art. Dana Kleinert
Ing. Matej Vagač

.....
.....
.....

B. s p l n o m o c ň u j e

starostku mestskej časti Bratislava-Staré Mesto na uskutočnenie všetkých právnych úkonov potrebných na vykonanie tohto uznesenia, ako aj na opravu prípadných chýb v písaní a počítaní tak, aby došlo k naplneniu tohto uznesenia.

D ô v o d o v á s p r á v a

Časť A návrhu uznesenia bod I

Mestská časť Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „mestská časť“) má zverený do svojej správy nebytový priestor č. 904 (Staromestská galéria v Zichyho paláci) o výmere 108,54 m² nachádzajúci sa na prízemí a v suteréne Zichyho paláca, Ventúrska 9, 811 01 Bratislava. Nebytový priestor je zapísaný na LV č. 10, súpisné č. stavby 265, parc. číslo 477, kat. územie:Staré Mesto, obec: Bratislava- m.č. Staré Mesto Okres: Bratislava I.

Nebytový priestor č. 904 je v súčasnosti využívaný ako Staromestská galéria. V snahe zabezpečiť čo najkvalitnejší kultúrny program pre tento priestor, i vzhľadom na súčasné personálne možnosti odboru kultúry MÚ SM, sa ukazuje ako najefektívnejšie, nájsť externého prevádzkovateľa, ktorý by bol garantom vysokej kvality výstavného programu i sprievodných kultúrnych akcií.

Mestská časť 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“).

Predmetom návrhu je vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže 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.

Podľa Čl. 15 ods. 1 Zásad hospodárenia „*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 platí, že: „*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 vecí toho istého druhu alebo porovnateľné vecí.*“

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

Nájomné za m² sa v danej lokalite pohybuje od 7-25 €/m²/rok. Momentálne náklady mestskej časti na uvedený nebytový priestor sú 946,05 €/ročne za spotrebu vody, ústredné kúrenie

a elektrickú energiu. Spotreba elektrickej energie a vody bude závisieť od užívateľa daného priestoru.

Časť A návrhu uznesenia bod II

Podľa článku III ods. 2 Smernice mestskej časti Bratislava-Staré Mesto, ktorou sa ustanovujú pravidlá pri organizovaní obchodných verejných súťaží, schválenej uznesením miestneho zastupiteľstva č. 189/2017 zo dňa 12.12.2017 (ďalej len „smernica“), je súťažná komisia tvorená členmi Komisie pre nakladanie s majetkom a financie a jej predsedom, ktorý je súčasne aj predsedom súťažnej komisie. V mimoriadnych prípadoch na návrh predsedu komisie vymenuje starosta rozhodnutím osobitnú komisiu z poslancov miestneho zastupiteľstva mestskej časti, v počte minimálne sedem členov a súčasne určí jej predsedu.

Napriek vyššie citovaným ustanoveniam smernice sa navrhuje pre účely vyhodnotenia súťažných návrhov na nájom nebytového priestoru na Ventúrskej 9 vymenovanie osobitnej komisie v zložení tak ako je uvedené v návrhu časti A bod II návrhu uznesenia.

Súťažná komisia bude súťažné návrhy vyhodnocovať podľa stanovených kritérií a každý súťažný návrh bude bodovaný, a to za podmienky dodržania absolútnej anonymity uchádzača pri samotnom vyhodnotení jednotlivých súťažných návrhov. Súťažná komisia najskôr vyhodnotí súťažné návrhy, určí poradie súťažných návrhov a až následne bude identifikovať predkladateľov jednotlivých súťažných návrhov a určí definitívne poradie navrhovateľov.

	Aktivita	Body	Vysvetlivky
		Rozsah	
1.	Výstavná činnosť	max 50	
1a	Päť najvýznamnejších výstavných projektov žiadateľa za posledných 5 rokov organizovaných z pozície kurátora či galeristu alebo na ktorých sa žiadateľ významne podieľal.	0 až 20 body	Návrh musí obsahovať zoznam a popis výstavných projektov
1b	Päť najvýznamnejších grantov získaných z verejných prostriedkov (FPU, grantové schémy BSK, Bratislavy, Starého mesta a pod.) za posledných 5 rokov organizovaných z pozície kurátora či galeristu alebo na ktorých sa žiadateľ významne podieľal.	0 až 10 body	Návrh musí obsahovať zoznam a popis výstavných grantov
1c	Planovaný počet výstav za kalendárny rok.	0 až 10 body	Návrh musí obsahovať kvalifikovaný odhad počtu plánovaných výstavných projektov
1d	Predpokladané otváracie dni a hodiny	0 až 10 body	Návrh musí obsahovať aj spôsob zabezpečenia prevádzky
2.	Sprievodné programy k výstavám	max 10	
2a	Počet kurátorských sprievodných akcií k výstave	0 až 4 body	Návrh musí obsahovať popis.
2b	Počet špecializovaných lektorských akcií pre najmladších, najstarších návštevníkov, marginalizované skupiny a pod.	0 až 4 body	Návrh musí obsahovať popis.
2c	Plánované vydávanie katalógov či iných materiálov k výstavám.	0 až 2 body	Návrh musí obsahovať popis
3.	Iné kultúrne a vzdelávacie aktivity	max 10	
3a	Počet a popis iných kultúrnych a vzdelávacích aktivít mimo tých, ktoré sú priamo naviazané na prebiehajúce výstavy.	0 až 10 body	Uviesť konkrétne typy aktivít
4	Nájom		Cena nájmu sa vyhodnocuje samostatne, až po vyhodnotení a určení poradia uchádzačov podľa Aktivít 1-3. Do druhého kola postupujú len uchádzači, ktorí získajú najmenej 60 bodov. Ďalej rozhoduje ponúknutá výška ceny nájmu.
	Najvyššia cenová ponuka za m2/mesiac		