



MESTSKÁ ČASŤ

Bratislava – Záhorská Bystrica

Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
dňa 28.2.2023

K bodu č.: 6

Návrh na schválenie súťažných podmienok na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na prenájom časti areálu SOU energetického za účelom výstavby novej základnej a materskej školy a príslušenstva (exteriérové ihriská a športoviská) – časti budovy bývalých dielní parc.č. 3253/12 a časti príľahlého pozemku parc.č. 3253/3 v k. ú. Záhorská Bystrica

Predkladateľ:

Ing. Jozef Krúpa
starosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodové správa
3. Návrh podmienok OVS

Spracovateľ:

Mgr. Dagmar Krajčírová
prednosta

Február 2023

1.

Návrh na uznesenie miestneho zastupiteľstva č. .../2023 Mestskej časti Bratislava – Záhorská zo dňa 28.2.2023

Názov bodu programu

Návrh na schválenie súťažných podmienok na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na prenájom časti areálu SOU energetického za účelom výstavby novej základnej a materskej školy a príslušenstva (exteriérové ihriská a športoviská) – časti budovy bývalých dielní parc. č. 3253/12 a časti príľahlého pozemku parc.č. 3253/3 v k. ú. Záhorská Bystrica

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica

A/ s c h v a ľ u j e

podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže** na prenájom časti areálu SOU energetického za účelom výstavby novej základnej a materskej školy a príslušenstva (exteriérové ihriská a športoviská) – časti budovy bývalých dielní parc.č. 3253/12 a časti príľahlého pozemku parc.č. 3253/3 v k. ú. Záhorská Bystrica

vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zverené do správy mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica, pre **účely škôl a školských zariadení** v súlade so schválenými podmienkami, ktoré tvoria neoddeliteľnú prílohu tohto uznesenia,

B/ žiada

starostu mestskej časti, Ing. Jozefa Krúpu:

1. vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž v zmysle schválených súťažných podmienok.
2. po vyhodnotení súťaže predložiť na najbližšie rokovanie miestneho zastupiteľstva schválenie zmluvy o nájme s víťazom súťaže.
3. menovať komisiu v zložení: Mgr. Martin Besedič PhD., Peter Florek, Mgr. Boris Hurbanič, Daniel Lidák, prof. RNDr. Jozef Masarik DrSc., Ing. arch. Joana Pokšívová Holčíková, PaedDr. Zuzana Kaliariková.

II. Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica dostala v zmysle schváleného uznesenia Zastupiteľstva Hlavného mesta Bratislava č. 1146/2022 zo dňa 24.2.2022 do správy časť areálu bývalého SOU energetického na Donskej ulici v Záhorskej Bystrici. Zámerom mestskej časti je vybudovať z neho nové predškolské a školské zariadenia - novú základnú, materskú školu, športoviská a detské ihriská.

Dňa 5.4.2022 miestne zastupiteľstvo na svojom rokovaní prijalo uznesenie č. 325/2022, kde schválilo zámer prenájmu časti areálu SOU energetického za účelom výstavby novej základnej a materskej školy a príslušenstva (exteriérové ihriská a športoviská) – časti budovy bývalých dielní, parc.č. 3253/12 a časti príľahlého pozemku parc.č. 3253/3 v k.ú. Záhorská Bystrica a poverili starostu mestskej časti vypracovaním podmienok obchodnej verejnej súťaže, ktoré sú predmetom tohto rokovania.

Účelom navrhovaného prenájmu zahrnutom v podmienkach obchodnej verejnej súťaže je prevádzkovanie škôl a školských zariadení (základná škola, školský klub detí, materská škola, školská jedáleň, centrum voľného času, základná škola s osemročným gymnáziom) a aktivít pre deti a mládež, vybudovanie exteriérových ihrísk, športových plôch potrebných pre prevádzkovanie základnej a materskej školy.

Hlavnými navrhovanými kritériami, sú:

1. Počet tried MŠ min. 4 triedy

4 triedy	5 tried	6 tried	7 tried	8 tried
40	60	80	100	120

2. Spracovaná štúdia a harmonogram výstavby (poradie uchádzačov určí komisia)

1. v poradí	2. v poradí	3. v poradí	4. v poradí a ostatné umiestnenia
30	20	10	5

3. Predpokladaná výška investície (poradie uchádzačov určí komisia)

1. v poradí	2. v poradí	3. v poradí	4. v poradí a ostatné umiestnenia
30	20	10	5

4. Dĺžka nájmu (najviac bodov získava najnižšia dĺžka prenájmu) max. 40 rokov

1. v poradí	2. v poradí	3. v poradí	4. v poradí a ostatné umiestnenia
30	20	10	5

5. Cena nájmu min. 0,33/m²/rok

1. v poradí	2. v poradí	3. v poradí	4. v poradí a ostatné umiestnenia
30	20	10	5

Najvyššiu váhu pri bodovaní uchádzača získava ten, ktorý vybuduje najvyšší počet tried materskej školy pre potreby mestskej časti. V prípade rovnosti bodov sa víťaz určí podľa

počtu bodov prvého kritéria (počet tried MŠ min. 4 triedy) resp. druhého kritéria (spracovaná štúdia a harmonogram výstavby).

Ďalšou z podmienok je vypracovanie a predloženie štúdie využitia stavieb a prilahlých pozemkov, ktorá bude súčasťou návrhu žiadateľa.

Tlačivo záväznej ponuky na súťažný návrh bude zverejnené na web stránke mestskej časti spolu s podmienkami obchodnej verejnej súťaže.

Po predložení súťažných návrhov s termínom do 12.5.2023 zasadne navrhnutá komisia pre vyhodnotenie návrhov uchádzačov. Po vybratí jedného uchádzača bude návrh nájomnej zmluvy predmetom rokovania na júnovom zastupiteľstve. Po odsúhlasení nájomnej zmluvy pristúpi mestská časť k jej podpisu.

Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, IČO: 603 481 zastúpené
Ing. arch. Matúšom Vallom, primátorom,
v zastúpení správcom ako vyhlasovateľom
Mestskou časťou Bratislava-Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava,
Ing. Jozefom Krúpom, starostom
podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v
znení neskorších predpisov a podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb.
Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

vyhlasuje

obchodnú verejnú súťaž

na najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme stavieb a príslušných pozemkov
v termíne od 15.3.2023-14.4.2023

1. Predmet verejnej obchodnej súťaže

Nájom stavieb a pozemkov ich rekonštrukcia – rozšírenie a úprava formou prístavby a nadstavby za účelom vybudovania nových priestorov pre ZŠ a MŠ s kompletnou potrebnou infraštruktúrou vrátane exteriérových ihrísk, športovísk a voľnočasových plôch potrebných pre prevádzkovanie ZŠ a MŠ.

Ide o stavby, zastavaných a príslušných pozemkov, kat. územie Záhorská Bystrica, a to časti pozemku reg. „C“ KN parc. č. 3253/3, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere cca 5 000 m², pozemku reg. „C“ KN parc. č. 3253/12, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 2 442 m², pozemku reg. „C“ KN parc. č. 3253/14, zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 710 m², stavby súp. č. 7814 nachádzajúcej sa na parc. č. 3253/12 (dielne), 3252 (kotolňa) a stavby súp. č. 7814 nachádzajúcej sa na parc. č. 3253/14 (garáže), evidované v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na LV č. 9702.

2. Termín a miesto prevzatia súťažných podmienok

Súťažné podklady – tlačivá záväzných ponúk, je možné získať na webovom sídle vyhlasovateľa www.zahorskabystrica.sk alebo osobne prevziať, prípadne nahliadnuť do pôdorysu v termíne od **15.3.2023 do 14.4.2023** v budove Miestneho úradu Bratislava – Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava, v kancelárii prednostky na základe dohody v čase: Pondelok a streda od 08,00 hod. - do 17,00 hod.
Piatok od 08,00 hod. - do 12,00 hod.

3. Miesto a čas obhliadky

Obhliadku predmetu obchodnej súťaže je možné vykonať od **15.3.2023 do 14.4.2023** vo vopred dohodnutom termíne, kontaktná osoba: Mgr. Dagmar Krajčírová, prednostka, tel. 0902 199 739.

4. Účel nájmu:

Prevádzkovanie škôl a školských zariadení (základná škola, školský klub detí, materská škola, školská jedáleň, centrum voľného času, základná škola s osemročným gymnáziom) a aktivít pre deti a mládež, vybudovanie exteriérových ihrísk, športových plôch potrebných pre prevádzkovanie základnej a materskej školy.

5. Doba nájmu

Nájomná zmluva bude uzatvorená **na dobu určitú podľa výsledku VOS** podľa § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení nesk. predpisov.

6. Cena nájmu

Cena nájmu po obdobie trvania zmluvy bude **určená podľa výsledku VOS** na stavby a pozemky, pričom celkové nájomne na celý predmet nájmu počítané podľa výmery pozemkov je min. 0,33m²/rok,

(Budúci nájomca bude okrem výšky nájomného uhrádzať poplatky za služby spojené s užívaním priestorov – kúrenie, TUV, studená voda, OLO, elektrina, atď).

7. Ďalšie podmienky nájmu

7.1. Navrhovateľ - budúci nájomca vykoná pre svoje potreby technické zhodnotenie stavieb na vlastné náklady, vrátane vybudovania exteriérového ihriska zodpovedajúceho požiadavkám príslušných ustanovení a noriem pre činnosť školského zariadenia.

7.2. Vyhlasovateľ – budúci prenajímateľ – poskytne nájomcovi ochranu vložených investícií formou ochrany dĺžky nájomného vzťahu založeného nájomnou zmluvou za podmienky dodržiavania dohodnutých zmluvných podmienok. Nájomca bude zmluvne zaviazaný, že v prípade zániku nájmu po uplynutí ochrannej lehoty alebo z dôvodu na jeho strane nebude mať právo na náhradu vložených investícií od prenajímateľa.

7.3. Nájomná zmluva s víťazným uchádzačom bude obsahovať okrem iného tieto náležitosti:

1. *Rekonštrukcia – rozšírenie a úprava formou prístavby a nadstavby za účelom vybudovania nových priestorov pre ZŠ a MŠ s kompletnou potrebnou infraštruktúrou vrátane exteriérových ihrísk, športovísk a voľnočasových plôch ako aj nákladov na projekty a vydania stavebných povolení až po kolaudáciu, bude plne financovaná nájomcom.*
2. *Priestory pozostávajúce z minimálne 4 tried materskej školy a jedálne pre potreby ZŠ s MŠ na Hargašovej ulici, budú po vybudovaní odovzdané bezplatne do užívania mestskej časti, resp. školského zariadenia ňou zriadeného. Nájomca sa ich zmluvne zaviazá vybudovať, skolaudovať a odovzdať najneskôr do*
3. *Priestory pozostávajúce z pohybovej miestnosti (veľká telocvičňa) budú po vybudovaní prenechané bezplatne do užívania v rozsahu 8 hodín týždenne pre účely materskej školy resp. základnej školy zriadenej mestskou časťou. Nájomca sa ju zmluvne zaviazá vybudovať a poskytnúť do bezplatného užívania.....*
4. *Vybudovanie exteriérového ihriska, workoutu a ďalších hracích prvkov na využívanie pre základnú školu a materskú školu zriadenú mestskou časťou.*
5. *Zabezpečovať správu a údržbu budovy a zariadení bude na svoje náklady nájomca.*
6. *Úhrada výdavkov spojených s energiami bude pomerne rozdelená medzi nájomcu a mestskú časť (resp. školu ňou zriadenú) podľa pomeru užívaných podlahových plôch a podľa počtu žiakov využívajúcich spoločné priestory.*
7. *Nájomca sa zaväzuje pri prijímaní detí do základnej školy uprednostniť deti zo Záhorskej Bystrice.*
8. *Nájomca berie na vedomie, že v prípade skoršieho ukončenia nájmu v prípade porušenia zmluvy respektíve z vlastného rozhodnutia mu nevzniká nárok na refundáciu vzniknutých nákladov.*

9. *Nájomca súhlasí s úhradou vzniknutých nepredvídaných výdavkov na prípadné opravy predmetu nájmu resp. areálu po celú dobu nájmu.*
10. *Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť úpravy a údržbu vonkajších plôch a zelene na vlastné náklady (kosenie, strihanie stromov, polievanie...).*
11. *Využitie priestorov na iné účely nie je možné bez súhlasu prenajímateľa.*
12. *Nájomca je povinný zabezpečiť plnenie všetkých záväzkov aj všetkými subjektmi s vlastnou právnou subjektivitou, podieľajúcimi sa na naplňaní účelu predmetu verejnej obchodnej súťaže.*

8. Podmienky účasti v súťaži

8.1. Oprávnenie podnikat' v predmetnej oblasti v súlade s obchodným registrom alebo živnostenským registrom, ktoré súťažiaci vykonával viac ako 5 rokov pred podaním súťažného návrhu v oblasti riadenia a prevádzkovania škôl a školských zariadení, alebo školy a školské zariadenia, ktoré boli zaradené do siete škôl a školských zariadení podľa zákona č. 596/2003 Z. z. Uvedené písomne potvrdí referenciami o doterajšej činnosti. Súťaže sa môžu zúčastniť súťažiaci, ktorí majú oprávnenie zriaďovať školy alebo školské zariadenie:

- regionálny úrad,
- iná právnická osoba alebo fyzická osoba,
- štátom uznaná cirkev alebo náboženská spoločnosť.

Čestné vyhlásenie, že navrhovateľ nemá záväzky voči hlavnému mestu SR Bratislava, mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica, 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.

8.2. Vyhlásenie navrhovateľa – nájomcu – fyzickej osoby oprávnenej na podnikanie o súhlase so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

8.3. Súťažný návrh musí byť vypracovaný v slovenskom jazyku v jednom vyhotovení podpísaný účastníkom súťaže.

8.4. Súčasťou návrhu **bude spracovanie štúdie** využitia stavieb spolu s prilahlými pozemkami. Štúdia nesmie byť spracovaná z kontajnerového riešenia.

8.5. Účastníci, ktorí sú fyzickými osobami (živnostenské oprávnenie), musia najneskôr v deň podávania súťažného návrhu dovŕšiť vek 18 rokov.

8.6. Každý účastník súťaže môže podať iba jeden návrh na uzatvorenie zmluvy.

8.7. Návrh podaný neskôr tým istým účastníkom súťaže ruší jeho predchádzajúce podané návrhy.

8.8. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo odmietnuť návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže, alebo budú doručené po termíne stanovenom vo vyhlásení súťaže.

8.9. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy. Odmietnutie predložených návrhov odošle vyhlasovateľ účastníkom listom do 15 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže.

8.10. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska vyhlásených požiadaviek vyradiť súťažný návrh z obchodnej verejnej súťaže.

8.11. Vyhlasovateľ 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.

8.12. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo uzatvoriť zmluvu o nájme nebytového priestoru výlučne len s víťazom súťaže.

9. Náležitosti súťažného návrhu

9.1 Štúdia spracovania súťažného návrhu využitia stavieb a príslušných pozemkov za podmienok bodu 8.5.

9.2 Súťažný návrh predložený vo forme vyplneného tlačiva súťažného návrhu na uzavretie zmluvného vzťahu, musí byť spracovaný v slovenskom jazyku. Treba ho predložiť v jednom vyhotovení riadne a vlastnoručne podpísaný účastníkom súťaže. Musí obsahovať najmä:

- 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 obchodnej verejnej súťaže,
- d) počet tried materskej školy min. 4 triedy zriadené pre potreby prenajímateľa
- e) štúdia a harmonogram výstavby
- f) predpokladaný rozsah celkovej investície
- g) dĺžka nájmu max.40 rokov
- h) cena nájmu min. 0,33/m²/rok

9.3. Účastník súťaže je povinný k súťažnému návrhu musí priložiť požadované prílohy.

9.4. Účastník súťaže, ktorý bude vybraný súťažnou komisiou a vyhodnotený ako prvý v poradí je povinný na základe výzvy zložiť do 7 dní od doručenia výzvy finančnú zábezpeku zo svojho účtu v sume 1 000,00 eur prevodom na číslo účtu vyhlasovateľa súťaže:

Bankové spojenie: VÚB, a.s., Bratislava číslo účtu (IBAN): SK 75 0200 0000 0000 0122 9042 variabilný symbol: 012023

10. Kritériá vyhodnocovania súťaže

1. Počet tried MŠ min. 4 triedy

4 triedy	5 tried	6 tried	7 tried	8 tried
40	60	80	100	120

2. Spracovaná štúdia a harmonogram výstavby (poradie uchádzačov určí komisia)

1. v poradí	2. v poradí	3. v poradí	4. v poradí a ostatné umiestnenia
30	20	10	5

3. Predpokladaná výška investície (poradie uchádzačov určí komisia)

1. v poradí	2. v poradí	3. v poradí	4. v poradí a ostatné umiestnenia
30	20	10	5

4. Dĺžka nájmu (najviac bodov získava najnižšia dĺžka prenájmu) max. 40 rokov

1. v poradí	2. v poradí	3. v poradí	4. v poradí a ostatné umiestnenia
30	20	10	5

5. Cena nájmu min. 0,33/m²/rok

1. v poradí	2. v poradí	3. v poradí	4. v poradí a ostatné umiestnenia
30	20	10	5

11. Kontaktná osoba

Meno a priezvisko: Mgr. Dagmar Krajčírová

Telefónne číslo: 0901 795 498

e-mail: krajcirova@zahorskabystrica.sk

12. Spôsob podávania ponúk

Navrhovatelia sú povinní doručiť záväzné ponuky v zalepenej obálke, na adresu mestská časť Bratislava-Záhorská Bystrica, Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava alebo osobne na uvedenú adresu.

Návrh v zalepenej obálke musí byť označený:

„OBCHODNÁ VEREJNÁ SÚŤAŽ – prenájom stavieb a ich rekonštrukcia a príľahlé pozemky v areáli SOU energetického NEOTVÁRAŤ.“

Súťažné návrhy je možné podať len na tlačive záväznej ponuky, ktorá je prílohou týchto podmienok, súčasťou ktorej je aj čestné vyhlásenie. Na iné návrhy nebude vyhlasovateľ prihliadať.

13. Lehota na predkladanie ponúk

13.1 Záväzné ponuky je možné predkladať v lehote do piatku **12.5.2023 do 12:00hod.** Pri záväzných ponukách doručených vyhlasovateľovi poštou je **rozhodujúci dátum prijatia zásielky podateľňou** Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica.

13.2 Predloženú ponuku nie je možné meniť ani odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.

13.3 Do súťaže nemožno zaradiť návrhy, ktoré boli predložené po termíne určenom v týchto súťažných podmienkach, ani návrhy, ktorých obsah nezodpovedá súťažným podmienkam. Takéto návrhy komisia odmietne.

14. Vyhlásenie výsledkov súťaže – lehota na uzatvorenie zmluvy

14.1 Obálky súťažnými návrhmi sa budú otvárať v termíne do 10 dní od ukončenia súťaže. Otváranie obálok je neverejné.

14.2 Vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže sa uskutoční v termíne **do 30.5.2023.**

14.3 Vybraný uchádzač obchodnej verejnej súťaže, ktorému bolo určenou vyhodnocovacou komisiou pridelené poradové číslo 1 bude do 7 pracovných dní upovedomený o výsledku, že jeho súťažný návrh bol vyhodnotený ako víťazný. Následne na najbližšom zasadnutí miestneho zastupiteľstva bude prerokované schválenie podpísania zmluvy o nájme s víťazným uchádzačom. V prípade, ak miestne zastupiteľstvo uznesením nájom v prospech

vítazného uchádzača schváli, v termíne do 30 dní od schválenia bude víťazný uchádzač vyzvaný na podpísanie nájomnej zmluvy.

14.4 Výsledky súťaže budú zverejnené na úradnej tabuli Miestneho úradu, na webovej stránke vyhlasovateľa súťaže na www.zahorskabystrica.sk najneskôr do 15 dní od vyhodnotenia súťažných návrhov.

15. Záverečné ustanovenia

15.1 Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo:

- a) kedykoľvek, až do uzatvorenia zmluvy s úspešným navrhovateľom, bez uvedenia dôvodu zrušiť túto obchodnú verejnú súťaž, prípadne zmeniť podmienky obchodnej verejnej súťaže. O zrušení a zmene podmienok budú navrhovatelia, ktorí podali návrhy, informovaní písomne. Zrušenie, ako aj zmeny podmienok súťaže budú uverejnené na internetovej stránke vyhlasovateľa www.zahorskabystrica.sk.
- b) predĺžiť lehotu na oznámenie výberu najvhodnejšieho súťažného návrhu.
- c) v prípade zistenia neúplnosti alebo rozporu súťažného návrhu z hľadiska požiadaviek vyhlasovateľa uvedených v súťažných podkladoch, vyradiť návrh z obchodnej verejnej súťaže.
- d) odmietnuť všetky predložené súťažné návrhy.

15.2 Vyhlásenie súťaže formou obchodnej verejnej súťaže bolo schválené uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica č. zo dňa

Ing. Jozef Krúpa
starosta