



Uznesenie prijaté na rokovaní mestského zastupiteľstva v Ružomberku dňa 27.02.2019

K bodu č. 14.07

Uznesenie č. 30/2019

Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku:

I. schvaľuje

zmenu podmienok obchodnej verejnej súťaže, vyhlásenej dňa 09.07. 2018 - ako tretie kolo OVS nasledovne:

podmienky tejto obchodnej verejnej súťaže na nájom nebytových priestorov na prevádzkovanie predajne a reštaurácie Vikolíneč formou Nájomnej zmluvy podľa zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov 116/1990 Zb. v znení niektorých právnych predpisov

M E S T O R U Ž O M B E R O K

Námestie A. Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok
zastúpené primátorom mesta MUDr. Igorom Čomborom, PhD.

v y h l a s u j e

Obchodnú verejnú súťaž tretie kolo 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 číslo 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, podmienky ktorej boli schválené na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Ružomberku dňa 27.02. 2019 číslo uznesenia/2019 **o najvhodnejší návrh na uzavretie Nájomnej zmluvy**, uvedenej v bode 2. za nasledovných podmienok:

PODMIENKY OBCHODNEJ VEREJNEJ SÚŤAŽE

1. Identifikácia vyhlasovateľa:

Názov: Mesto Ružomberok
Sídlo: Námestie A. Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok
IČO: 00 315 737
Číslo účtu: IBAN SK59 0900 0000 0050 7009 1844
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
V zastúpení: MUDr. Igorom Čomborom, PhD., primátorom mesta

Kontaktná osoba: **Ing. Jozef Bašáry, tel. č.: 044/4314455**
E-mail: jozef.basary@ruzomberok.sk

2. Špecifikácia predmetu obchodnej verejnej súťaže:

Predmetom obchodnej verejnej súťaže je nájom:

nehnutelnosti, a to stavebného objektu „**Stavebné úpravy rodinného domu (predajňa) a prístavba hospodárskych objektov (pohostinstvo)**“, postavenom na KNC parc. č. 16141, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 86 m², KNC parc. č. 16140/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 348 m², KNC parc. č. 16142, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 222 m², zapísané na LV č. 4101 pre okres Ružomberok, obec Ružomberok, katastrálne územie Ružomberok, vedenom Okresným úradom v Ružomberku, katastrálnym odborom, **za účelom prevádzkovania predajne a reštaurácie na Vikolínci.**



Členenie stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory:

SO 01 - existujúci rodinný dom

SO 02 - prístavba rodinného domu

SO 03 - navrhovaná kanalizačná prípojka

SO 04 - navrhovaná elektrická prípojka

PS 01 - zariadenie kuchyne

Popis nehnuteľnosti - stavebného objektu: stavebný objekt sa nachádza na Vlkolínci.

3. Typ zmluvy:

Nájomná zmluva uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení niektorých právnych predpisov v spojení s č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) v spojitosti s príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Z.z. v znení neskorších predpisov (Obchodný zákonník).

4. Lehota a spôsob predloženia návrhu:

Súťaž sa začína dňom jej uverejnenia na úradnej tabuli Mesta Ružomberok, Námestie A. Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok. Mesto uverejní súťažné podmienky aj na webovom sídle mesta: www.ruzomberok.sk.

Navrhovateľ predkladá svoj návrh v zmysle nasledovných inštrukcií:

- a) Deň, mesiac, rok a hodina, dokiaľ sa môžu predkladať návrhy: do **30 dní** po uverejnení súťaže na úradnej tabuli mesta, najneskôr do do 12.00 hod. – rozhodujúci je dátum doručenia návrhu do podateľne Mesta Ružomberok, Námestie A. Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok. Dodržanie uvedeného dátumu sa dotýka aj návrhov zaslaných poštou.
- b) Adresa, na ktorú sa má návrh doručiť: **Mesto Ružomberok, Námestie A. Hlinku č. 1, 034 01 Ružomberok.**
- c) Jazyk, v ktorom sa musí písomný návrh predložiť: **slovenský.**
- d) **Forma predloženia návrhu:** Všetky požadované dokumenty, ktoré budú súčasťou súťažného návrhu je nutné doručiť v písomnej forme v uzavretom obale označenom názvom a sídlom navrhovateľa a heslom: **Obchodná verejná súťaž – nájom stavebného objektu na prevádzkovanie predajne a reštaurácie Vlkolíne, postaveného na pozemku KNC parc. č. 16141, KNC parc. č. 16140/2, KNC parc. č. 16142 – NEOTVÁRAŤ**.
- e) **Predložený návrh musí okrem iného obsahovať najmä:**
 - popis zabezpečenia účelu využitia stavebného objektu - reštaurácie a predajne (činnosť reštaurácie a pohostinstva, prevádzkovanie predajne);
 - návrh výšky nájomného za predmet nájmu (výška nájmu), nesmie byť nižšia ako 100eur /mesačne /celý predmet nájmu v období od októbra toho ktorého roka do marca nasledujúceho roka a 500eur /mesačne /celý predmet nájmu v období od apríla toho ktorého roka do septembra príslušného roka ;
 - určenie času, do ktorého bude spustená prevádzka reštaurácie, táto podmienka bude prenesená do zmluvy ako záväzná;
 - predloženie štúdie - vizualizácia vybavenia jednotlivých miestností objektu a celková vizualizácia reštaurácie a predajne;
 - záväzné vyhlásenie navrhovateľa, že vybaví na vlastné náklady predmet obchodnej verejnej súťaže, a to reštauráciu gastro technikou, zariadením priestoru kuchyne a zariadením priestoru reštaurácie, súčasťou ktorého musí byť uvedený aj rozpis gastro techniky, zariadenia priestoru kuchyne (napr.: konvektomaty, sporáky, rúry, panvice, kuchynské roboty, gastro zariadenie na výdaj a prepravu jedál, chladiace gastronomické zariadenia, nerezový gastro nábytok, hrnce a riady a iný inventár gastronómie a zariadenie priestoru reštaurácie (nábytok), ako aj iného potrebného vybavenia, ktorým bude predmet verejnej obchodnej súťaže vybavený, v súlade s vyhláškou 533/2007 Z.z. Vyhláška Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky o podrobnostiach o požiadavkách na zariadenia spoločného stravovania a súvisiacimi právnymi predpisy, súčasťou vyhlásenia musí byť súpis vybavenia; táto podmienka bude prenesená do zmluvy ako záväzok nájomcu;
 - doklady preukazujúce skúsenosti s vykonávaním prevádzkovania reštaurácie a obchodu s označením prevádzky, adresy prevádzky, obdobie prevádzkovania prevádzky, druh prevádzky,



resp. činnosť podľa živnosti (napr. pohostinská činnosť, výdajňa stravy, prevádzka rýchleho občerstvenia a pod.), odporúčame dodať aj fotodokumentáciu prevádzky, jedálny lístok;

- doklady preukazujúce oprávnenosť prevádzkovania reštaurácie, predajne;
- identifikačné údaje vyhlasovateľa (prenajímateľa) – vid'. bod 1. Podmienok;
- identifikačné údaje navrhovateľa (účastníka súťaže):
 - pri právnických osobách: obchodné meno, sídlo, IČO, DIČ, DIČ DPH, štatutárny orgán s uvedením oprávnenosti ku konaniu, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná cena nájmu, e-mailová adresa, telefonický kontakt;
 - pri fyzických osobách - podnikateľoch: meno a priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, miesto trvalého pobytu, adresa miesta podnikania, číslo živnostenského oprávnenia, IČO, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukázaná cena nájmu;
- označiť predmet obchodnej verejnej súťaže: *slovne*,
- písomné čestné prehlásenie navrhovateľa, že súhlasí s podmienkami obchodnej verejnej súťaže tak, ako bola vyhlásená,
- písomné čestné prehlásenie fyzickej osoby a u právnickej osoby štatutárneho orgánu o tom, že účastník nemá a ani v minulosti nemal záväzky voči prenajímateľovi po lehote splatnosti,
- písomné čestné prehlásenie fyzickej osoby a u právnickej osoby štatutárneho orgánu o tom, že účastník nemá a ani v minulosti nemal záväzky voči štátu po lehote splatnosti,
- písomný súhlas navrhovateľa (len fyzická osoba) so spracúvaním osobných údajov v zmysle zákona číslo 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (vzor písomného súhlasu je uvedený v prílohe č.1);

Súťažné návrhy doručené iným spôsobom, najmä v otvorenej obálke, alebo bez uvedenia hesla, alebo bez obálky alebo po stanovenom termíne odovzdania, **nebudú do obchodnej verejnej súťaže zaradené.**

5. Rozsah a úplnosť súťažného návrhu:

Návrh musí byť predložený v súlade s podmienkami obchodnej verejnej súťaže.

6. Podmienky súťaže:

- a) *zúčastniť sa obchodnej verejnej súťaže je navrhovateľ spôsobilý len v prípade, ak prevádzkoval reštauračné zariadenie, t.j. poskytoval pohostinskú činnosť alebo činnosť reštaurácií a pohostinstiev súvisle po dobu najmenej troch rokov počas posledných siedmich rokov, ku dňu vyhlásenia tejto obchodnej verejnej súťaže,*
- b) **navrhovaný nájom za predmet verejnej obchodnej súťaže nesmie byť nižší ako nasledovná výška nájmu:**
100eur /mesačne /celý predmet nájmu v období od októbra toho ktorého roka do marca nasledujúceho roka a 500eur /mesačne /celý predmet nájmu v období od apríla toho ktorého roka do septembra príslušného roka,
- c) *záloha za nájom vo výške 1000,-eur musí byť uhradená na účet Mesta Ružomberok, bankové spojenie: IBAN SK59 0900 0000 0050 7009 1844, Slovenská sporiteľňa a.s., najneskôr ku dňu ukončenia uplynutia lehoty na predkladanie súťažných návrhov. Navrhovateľ uvedie pri prevode zálohy na nájom variabilný symbol 212003-08 a do poľa poznámka svoje obchodné meno s dodatkom „záloha na nájom do verejnej obchodnej súťaže“. Záloha na nájom sa vracia neúspešným navrhovateľom najneskôr do 15 pracovných dní od zasadnutia komisie, na ktorej bol vybraný víťazný súťažný návrh. Zložená záloha za nájom v prípade víťazného navrhovateľa sa započíta na úhradu nájomného v zmysle Nájomnej zmluvy. Ak víťazný navrhovateľ neuzavrie nájomnú zmluvu v termíne podľa bodu 6 písm. q), zložená záloha prepadá v prospech vyhlasovateľa obchodnej verejnej súťaže,*
- d) *nájomná zmluva na nájom predmetu verejnej obchodnej súťaže sa uzatvorí na dobu určitú 10 rokov a ďalších podmienok uvedených v zmluve,*
- e) **účelom nájmu je prevádzkovanie reštaurácie a predajne v stavebnom objekte,**
- f) **navrhovateľ je oprávnený zabezpečiť prevádzku služby predajne potravín minimálne 2 dni v týždni celoročne (predaj základných potravín, nápojov, zmrzliny, syrov, medoviny, hygienických potrieb, na požiadanie chlieb, pečivo, ovocie a zelina, mliekarenské výrobky, prípadne aj suvenírov),**
- g) **navrhovateľ zabezpečí poskytovanie reštauračných služieb - základný sortiment jedál – najlepšie slovenská kuchyňa a v sezóne denné menu, možnosť platenia stravnými lístkami, poskytovanie služieb vo dvore - nástup na náučný chodník, posedenie, expozícia drevín a liečivých**



- rastlín v záhrade, zároveň udržiavanie dvora a záhrady, zabezpečiť bezpečnosť manipulácie s otvoreným ohňom (grilovania/opekánie vo dvore areálu nie je prípustné),
- h) navrhovateľ umožní v priestoroch jedálne – humna možnosť organizovania autorských výstav fotografií, maľby, možnosť premietania filmov, organizovanie seminárov, rokovaní Rady pre Vlkolíne a ďalších podujatí,
 - i) navrhovateľ je oprávnený v priestoroch reštaurácie zriadiť Wifi pripojenie,
 - j) navrhovateľ je povinný otváracie hodiny predajne zosúladiť s otváracími hodinami expozícií a otváracie hodiny reštaurácie s otváracími hodinami expozície v sezóne aj dlhšie,
 - k) zabezpečenie v celom objekte ochranu nefajčiarov v znení zákona 377/2004 Z.z., ako aj dodržiavania platných právnych predpisov a noriem v oblasti ochrany a bezpečnosti pri práci, ochrany zdravia a hygieny, protipožiarnej ochrany a ochrany majetku, požiaro-bezpečnostných predpisov,
 - l) navrhovateľ po dohode s prenajímateľom v prípade ak bude mať voľné priestory poskytne priestory a okolie predmetu nájmu pre potreby Mesta Ružomberok - workshopy, rokovania, výstavy,
 - m) navrhovateľ je povinný zabezpečiť odborný personál na poskytovanie služieb spojených s prevádzkou predmetu verejnej obchodnej súťaže, t.j. kuchárov, čašníkov, atď..., V prípade potreby zabezpečí personál so znalosťou anglického jazyka, navrhovateľ zabezpečí dodržanie nočného pokoja, v prípade hudobnej produkcie len vo vnútri objektu s výnimkou festivalov vo dvore objektu,
 - n) navrhovateľ zabezpečí ponuky služieb v predmete nájmu cez internet a prostredníctvom reklamy,
 - o) navrhovateľ v prípade potreby zabezpečí možnosť platiť kreditnou kartou,
 - p) **navrhovateľ zabezpečí otvorenie a prevádzku reštaurácie do 90 dní od účinnosti nájomnej zmluvy, inak bude Mesto Ružomberok oprávnené od zmluvy odstúpiť. Uvedená povinnosť bude v zmluve zabezpečená zmluvnou pokutou vo výške nájmu za obdobie 1 rok. Do zabezpečenia otvorenia reštaurácie bude nájomné znížené na symbolickú cenu 1€. Vstavané veci do predmetu nájmu bude možné odkúpiť po ukončení nájomnej zmluvy od nájomcu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.**
 - q) Mesto Ružomberok a víťaz tejto verejnej obchodnej súťaže **uzatvoria Nájomnú zmluvu** s podmienkami určenými všeobecne záväznými právnymi predpismi a podmienkami určenými v tomto vyhlásení verejnej obchodnej súťaže najmä podľa bodu 6. a 9., a to do 15 dní od doručenia návrhu zmluvy nájomcovi. V prípade, že sa vyhlasovateľovi vráti zásielka podľa predchádzajúcej vety ako nedoručená, dňom jej vrátenia vyhlasovateľovi sa považuje za doručenú, aj keby sa adresát o jej obsahu nedozvedel.

7. Ďalšie podmienky vyhlasovateľa:

- a) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo zmeniť podmienky súťaže alebo súťaž zrušiť podľa § 283 zákona číslo 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka; o zrušení súťaže budú účastníci súťaže, ktorí podali návrhy, písomne vyzomení. Zrušenie súťaže bude uverejnené na úradnej tabuli mesta a na webovom sídle mesta;
 - b) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy (§ 287 ods. 2 zákona číslo 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka) a ukončiť obchodnú verejnú súťaž bez výberu súťažného návrhu;
 - c) návrh možno odvolať po jeho doručení vyhlasovateľovi iba do lehoty, do 12.00 hod.;
 - d) **vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehotu na predkladanie súťažného návrhu a vyhlásenie vybraného súťažného návrhu;**
 - e) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia, že navrhnutá výška nájmu za predmet nájmu (stavebný objekt) bude nižšia ako hodnota, minimálne v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok, verzia 0009, nezaradiť návrh do obchodnej verejnej súťaže;
 - f) vyhlasovateľ neuhrádza navrhovateľom žiadne náklady spojené s ich účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži a účastníci súťaže v plnej miere znášajú všetky náklady spojené s ich účasťou v súťaži;
 - g) v prípade, ak sa stane navrhovateľ víťazom obchodnej verejnej súťaže a neuzatvorí Nájomnú zmluvu v zmysle bodu 6. písm. q) týchto podmienok v dôsledku prekážok na jeho strane, je vyhlasovateľ oprávnený uzavrieť zmluvu s navrhovateľom, ktorý sa vo vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže umiestnil ako ďalší v poradí. V takom prípade záloha na nájom prepadá v prospech vyhlasovateľa súťaže bez nároku navrhovateľa na akúkoľvek náhradu;
 - h) každý účastník súťaže môže podať iba jeden súťažný návrh; návrh podaný neskôr tým istým účastníkom súťaže v stanovenej lehote, ruší jeho predchádzajúce podané návrhy v stanovenej lehote;
-



- i) vyhlasovateľ vyhotoví návrh Nájomnej zmluvy do 1 mesiaca od vyhlásenia víťaza predmetu obchodnej verejnej súťaže;
- j) vyhlasovateľ nie je platca DPH;

Súťažné podmienky:

Súťažné podmienky je možné získať na Mestskom úrade v Ružomberku, nám. A. Hlinku č. 1, Ružomberok, I. poschodie, číslo dverí 31, na oddelení projektov a grantov, v pracovných dňoch pondelok až štvrtok od 9.00 hod. do 15.00 hod. a v piatok od 8.00 hod. do 13.00 hod., alebo na webovom sídle mesta: www.ruzomberok.sk.

8. Obhliadky nehnuteľnosti :

Obhliadka objektu sa uskutoční na písomné požiadanie navrhovateľa (účastníka súťaže).

Postup pre obhliadku:

Obhliadka sa uskutoční do troch pracovných dní po podaní písomnej (aj e-mailom) žiadosti o obhliadku len v pracovné dni, v čase úradných hodín, a to pondelok až štvrtok od 9.00 hod. do 15.00 hod., v piatok 9.00 hod. do 13.00 hod. v príslušný deň za účasti povereného zamestnanca Mestského úradu v Ružomberku.

Oznámenie o stanovení dňa a hodiny obhliadky oznámi poverený pracovník MsÚ navrhovateľovi telefonicky na navrhovateľom uvedené telefónne číslo. V prípade, ak sa navrhovateľ nedostaví v stanovený deň a stanovenú hodinu na obhliadku, vyhlasovateľ nemusí obhliadku umožniť v iný termín.

Vyhlasovateľ môže spojiť obhliadku nehnuteľnosti aj s viacerými navrhovateľmi spolu, v ten istý deň a v tú istú hodinu. Obhliadku nehnuteľnosti vyhlasovateľ bude vykonávať do 15 dní (vrátane), od vyhlásenia verejnej obchodnej súťaže.

9. Hodnotiace podmienky:

Poradie účastníkov určí na základe nižšie uvedených kritérií komisia menovaná primátorom mesta. Pre hodnotenie návrhov budú použité tieto kritériá a určený maximálny počet bodov pri nich uvedený:

- a) **cena za nájom – max. 70 bodov** (každý ponuke sa určí bodové ohodnotenie od 0 do 70 bodov podľa poradia určeného výškou ponúkanej ceny, pričom maximálny počet 70 bodov bude pridelený ponuke s najvyššou cenou a 0 bodov bude pridelený ponuke s najnižšou cenou, ostatné ponuky dostanú alikvotný počet bodov);
- b) **štúdia - vizualizácia** vybavenia jednotlivých miestností objektu a celková vizualizácia reštaurácie a predajne – **maximálne 40 bodov** (každý člen komisie prideli podľa svojho hodnotenia od 0 do 40 bodov);
- c) **skúsenosti s vykonávaním prevádzkovania reštaurácie a obchodu** s označením prevádzky, adresy prevádzky, obdobia prevádzkovania prevádzky, druh prevádzky, resp. činnosť podľa živnosti (napr. pohostinská činnosť, výdajňa stravy, prevádzka rýchleho občerstvenia a pod.), odporúčame dodať aj fotodokumentáciu prevádzky, jedálny lístok - **maximálne 40 bodov** (každý člen komisie prideli podľa svojho hodnotenia od 0 do 40 bodov);

Body pridelené každým členom komisie sa spočítajú. Komisia urobí poradie od najvyššieho počtu bodov (víťaz) po najnižší počet bodov. V prípade rovnosti bodov bude poradie uchádzačov stanovené podľa skoršieho dátumu a času (hodiny) doručenia návrhu.

10. Spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy.

Predložený návrh bude možné zaradiť do obchodnej verejnej súťaže len v prípade, ak jeho obsah bude zodpovedať súťažným podmienkam.

Primátor mesta vymenuje súťažnú komisiu v počte minimálne 5 členov na otvorenie obálok s návrhmi ceny na nájom predmetu súťaže a na jej vyhodnotenie, a to najneskôr do 3 pracovných dní od posledného dňa určeného pre podávanie návrhov do súťaže. Vyhodnotenie bude uskutočnené súťažnou komisiou najneskôr v lehote *do troch pracovných dní* od uplynutia lehoty, určenej vyhlasovateľom súťaže na podávanie súťažných návrhov. Obálky (návrhy) budú komisiou otvorené v prvý pracovný deň odo dňa, dokiaľ mali byť



návrhy doručené vyhlasovateľovi. V tento deň hneď vyhlasovateľ vyradí návrhy, ktoré budú neplatné, podané oneskorene, alebo ktoré nebudú obsahovať všetky písomné doklady, ktoré vyhlasovateľ požadoval vo svojom vyhlásení.

Vyhlasovateľ oznámi do päť pracovných dní odo dňa vyhodnotenia súťažných návrhov písomne navrhovateľovi vyradenie jeho návrhu zo súťaže, prípadne aj dôvod vyradenia.

11. **Výsledok obchodnej verejnej súťaže**

Výsledok obchodnej verejnej súťaže bude jej účastníkom oznámený písomne najneskôr do 15 kalendárnych dní od termínu vyhodnotenia ponúk.

V prípade, že víťazný navrhovateľ odstúpi od zmluvy, resp. v určenom termíne nepodpíše Nájomnú zmluvu, vyhlasovateľ môže uzavrieť zmluvu s navrhovateľom, ktorý sa umiestnil ako ďalší v poradí.

Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo vyhlásené podmienky súťaže zmeniť, odmietnuť všetky predložené návrhy alebo súťaž zrušiť.

Hlasovanie: 17 /za/ - 0 /zdržal sa/ - 0 /proti/, nehlasoval: M. Hromada, L. Kubáň, J. Kuráň, A. Stolarová, neprítomní: P. Habo, A. Šanobová, P. Šípoš, M. Zuberec

Prednosta MsÚ:
Ing. Marián Šeršík

Primátor:
MUDr. Igor Čombor, PhD.