**Bod č.**

**Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja**

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva

Bratislavského samosprávneho kraja

21. októbra 2016

**Návrh**

**na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na prenájom nehnuteľnosti vo vlastníctve BSK - stavba na Krásnohorskej ulici č. 14, v Bratislave – Petržalke**

Materiál predkladá: Materiál obsahuje:

Ing. Igor Bendík 1. Návrh uznesenia

podpredseda BSK 2. Dôvodová správa

3. Prílohy

Zodpovedný:

JUDr. Matúš Šaray

vedúci právneho oddelenia

Spracovateľ:

JUDr. Matúš Šaray

vedúci právneho oddelenia

Mgr. Viliam Náčiniak

referent právneho oddelenia

Bratislava

október 2016

N á v r h u z n e s e n i a

**UZNESENIE č. ........ / 2016**

zo dňa 21.10.2016

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

**A. s c h v a ľ u j e**

vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na prenájom nehnuteľnosti vo vlastníctve BSK, a to:

prenájom nehnuteľnosti - stavby**:**

vedenej Okresným úradom Bratislava, Odborom katastrálnym, na LV č. 3192, k. ú. Petržalka, okres Bratislava V, obec BA - m. č. Petržalka konkrétne:

- **budovy súp č. 3127 evidovaná ako objekt pre školstvo, vzdelávanie a výskum**, nachádzajúcej sa na parcele č. 2796 evidovanej na LV č. 3952

s podmienkami:

1. nájomca podpíše nájomnú zmluvu do 60 dní od schválenia uznesenia v Zastupiteľstve Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nájomca nepodpíše nájomnú zmluvu, uznesenie stráca platnosť,
2. nájomca bude využívať objekt pre zriadenie základnej školy a materskej školy
3. nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 25-tich rokov s povinnosťou nájomcu výhradne na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave, a to počas celej doby nájmu,
4. minimálne nájomné: 1 €/rok za celý predmet nájmu + daň z nehnuteľnosti,
5. predmetom nájmu nie je služobný byt, ktorý sa nachádza na prízemí budovy,
6. nájomca sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu v hodnote minimálne 600 000,00 € s DPH, do 5 –tich rokov od uzavretia nájomnej zmluvy,
7. nájomca sa zaväzuje komplexne zrekonštruovať a zatepliť strešný plášť stavby najneskôr do jedného roka od uzatvorenia zmluvy,
8. prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu odpisuje nájomca,
9. neodpísanú časť technického zhodnotenia predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje po skončení dohodnutej doby nájmu bezodplatne previesť do vlastníctva BSK,
10. v prípade skončenia nájmu z dôvodov na strane nájomcu sa neodpísaná časť technického zhodnotenia predmetu nájmu titulom zmluvnej pokuty stáva vlastníctvom prenajímateľa,
11. kritérium vyhodnotenia OVS – výška ročného nájomného za predmet nájmu.

**B. U k l a d á**

riaditeľovi Úradu Bratislavského samosprávneho kraja:

**B.1.** zabezpečiť zverejnenie oznámenia o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže na Úradnej tabuli Bratislavského samosprávneho kraja, internetovej stránke Bratislavského samosprávneho kraja a v regionálnej tlači,

**T: po podpise uznesenia**

**B.2.** v spolupráci s Komisiou majetku, investícií a verejného obstarávania predložiť Zastupiteľstvu Bratislavského samosprávneho kraja po vykonaní obchodnej verejnej súťaže návrh na prenájom nehnuteľného majetku.

**T: po vykonaní OVS**

**B.3.** v prípade potreby opakovane vyhlásiť neúspešnú OVS za tých istých podmienok.

**T: po neúspešnej OVS**

**D ô v o d o v á s p r á v a**

Budova pre školstvo na Krásnohorskej ulici 14, v Bratislave – Petržalke, sa nachádza na parcele č. 2796, súp. č. 3127, v k. ú. BA – V – Petržalka. **Predmetom vlastníctva BSK je len budova školy, zapísaná na LV č. 3192,** pozemok pod stavbou parcela č. 2796 je evidovaný na LV č. 3952 v prospech spoločnosti PETRŽALKA PLUS, s.r.o., Štúrova č. 11, 811 02 Bratislava a to v celosti. Uvedený objekt sa stal vlastníctvom samosprávneho kraja v súvislosti s prechodom zriaďovateľskej pôsobnosti štátu na VÚC v nadväznosti na prechod zriaďovateľskej pôsobnosti na úseku školstva.

Uznesením Z BSK č. 34/2010 dňa 11.06.2010 bol uvedený majetok vyhlásený za prebytočný.

**Znaleckým posudkom č. 16/2010 vyhotoveným  Dr. Ing. Romanom Chotárom bola stanovená všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností vo výške 900 000,00 €.**

Opakovane bola vyhlasovaná OVS na predaj objektu, do ktorej sa neprihlásil žiaden záujemca.

**Objekt budovy** na Krásnohorskej ulici č.14, má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia, v minulosti využívaný ako škôlka pre deti, neskôr ako Vyššia odborná škola pri obchodnej akadémii. V objekte sú: vstup do objektu, chodby, schodiskové priestory, posluchárne, učebne, kancelárie učiteľského zboru, riaditeľ školy, sekretariát, sklad, soc. zariadenia, kuchyňa, jedáleň, átrium.

Kolaudačné rozhodnutie sa nezachovalo, podľa vyjadrenia zamestnancov akadémie objekt bol udržiavaný od januára 1982, čomu zodpovedá materiálovo-konštrukčné riešenie a technický stav budovy. Objekt je v pôvodnom stave a jeho technický stav vyžaduje rekonštrukciu plochej strechy, výmenu okien, rekonštrukciu obvodového plášťa, výmenu prvkov krátkodobej životnosti.

**Na uvedenej nehnuteľnosti viazne ťarcha** spočívajúca v tom, že na Krásnohorskej ulici č. 14 bol pridelený **služobný byt** p. Rovenskému podľa § 1 zákona č. 189/1992 Zb. na základe určenia nájomcu Školskou správou Bratislava V. zo dňa 11.12.1992 a to na dobu určitú – počas trvania pracovného pomeru p. Rovenského so Školskou správou Bratislava V. **Napriek ukončeniu pracovného pomeru, p. Rovenský užíva predmetný služobný byt, nakoľko mu nebola zo strany BSK zabezpečená bytová náhrada.**

Dňa 19.09.2014 Mestská časť Bratislava – Petržalka, v zastúpení starostom m. č. Ing. Vladimírom Bajanom, požiadala Úrad BSK, z dôvodu nedostatku voľných miest v materských škôlkach situovaných na území mestskej časti BA – Petržalka, i z hľadiska demografického vývoja obyvateľstva uvedenej mestskej časti, kde v kalendárnom roku 2014/2015 nebolo umiestnených 348 detí spĺňajúcich podmienku veku umiestnenia v zariadeniach MŠ, o dlhodobý prenájom objektu na Krásnohorskej ulici č. 14, v Bratislave – Petržalke, spojený s rekonštrukciou celého objektu za účelom sprevádzkovania MŠ. V zmysle platnej legislatívy z. č. 446/2001 Z. z. o majetku VÚC, bol zámer prenájmu objektu na Krásnohorskej ulici č. 14, BA – Petržalke, osobitným zreteľom, zverejnený na úradnej tabuli Úradu BSK.

Uznesením č. 52 / 2015 zo dňa 26. 06. 2015 schválilo Zastupiteľstvo BSK prenájom nehnuteľnosti nájomcovi: Mestská časť Bratislava – Petržalka a dňa 7.9.2015 bola s mestskou časťou uzatvorená nájomná zmluvy. Listom zo dňa 6.6.2016 požiadala Mestská časť Bratislava – Petržalka o ukončenie zmluvy o nájme dohodou v zmysle článku X. odsek 1) nájomnej zmluvy.

Dňa 25.7.2016 a opakovanie dňa 14.09.2016 Občianske združenie FELIX Bratislava v zastúpení Ing. Petrom Halákom, požiadalo Úrad BSK o prenájom predmetnej nehnuteľnosti, z dôvodu rozširovania priestorov Súkromnej základnej školy Felix v Bratislave.

Na základe uvedených skutočností predkladáme na schválenie vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na prenájom predmetnej nehnuteľnosti.

**Oznámenie o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže**

podľa ustanovení **§ 281 až § 288** **Obchodného zákonníka** v znení neskorších predpisov

na podávanie návrhov na uzavretie Nájomnej zmluvy za účelom prenájmu majetku vyhlasovateľa s použitím systému elektronickej aukcie

**PODMIENKY OBCHODNEJ VEREJNEJ SÚŤAŽE**

**1. Identifikácia vyhlasovateľa**

**Názov :** Bratislavský samosprávny kraj (BSK)

**Sídlo:** Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

**IČO:** 36 063 606

**V zastúpení:** Ing. Pavol Frešo - predseda

**Kontaktná osoba:** Mgr. Náčiniak

**tel. č.:** 02/ 48 264 346

vyhlasuje

**obchodnú verejnú súťaž**

na výber navrhovateľa na uzavretie Nájomnej zmluvy za účelom prenájmu majetku vyhlasovateľa.

**2. Špecifikácia predmetu obchodnej verejnej súťaže**

**Predmetom prenájmu je nehnuteľný majetok:**

stavba vedená Okresným úradom Bratislava, Odborom katastrálnym, na LV č. 3192, k. ú. Petržalka, okres Bratislava V, obec BA - m. č. Petržalka konkrétne:

- **budovy súp č. 3127 evidovaná ako objekt pre školstvo, vzdelávanie a výskum**, nachádzajúcej sa na parcele č. 2796 evidovanej na LV č. 3952. **Parcela č. 2796 nie je vo vlastníctve BSK a teda nie je predmetom tejto OVS**.

**Stručný popis:**

Objekt budovy na Krásnohorskej ulici č.14, má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia, v minulosti využívaný ako škôlka pre deti, neskôr ako Vyššia odborná škola pri obchodnej akadémii. V objekte sú: vstup do objektu, chodby, schodiskové priestory, posluchárne, učebne, kancelárie učiteľského zboru, riaditeľ školy, sekretariát, sklad, soc. zariadenia, kuchyňa, jedáleň, átrium.

Kolaudačné rozhodnutie sa nezachovalo, podľa vyjadrenia zamestnancov akadémie objekt bol udržiavaný od januára 1982, čomu zodpovedá materiálovo-konštrukčné riešenie a technický stav budovy. Objekt je v pôvodnom stave a jeho technický stav vyžaduje rekonštrukciu plochej strechy, výmenu okien, rekonštrukciu obvodového plášťa, výmenu prvkov krátkodobej životnosti.

**3. Typ zmluvy:**

Zmluva o nájme nebytových priestorov podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a §663 Občianskeho zákonníka.

**4. Lehota a spôsob predloženia návrhu:**

Súťaž sa začína dňom jej uverejnenia na úradnej tabuli BSK, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, internetovej stránke BSK a v regionálnej tlači. Navrhovateľ predkladá svoj návrh v zmysle nasledovných inštrukcií:

* 1. **Deň, mesiac, rok a hodina, dokedy sa môžu predkladať návrhy**: **do 30.12.2016, do 12.00 hod** – rozhodujúci je dátum doručenia návrhu v podateľni Úradu BSK
  2. **Adresa, na ktorú sa má návrh doručiť**: Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
  3. **Jazyk, v ktorom sa musí písomný návrh predložiť:** slovenský
  4. **Forma predloženia návrhu:** Všetky požadované dokumenty**,** ktoré budú súčasťou súťažného návrhu je nutné doručiť v papierovej forme **v uzavretom obale označenom názvom a sídlom navrhovateľa** a heslom: „**Obchodná verejná súťaž – prenájom nehnuteľnosti - stavba na Krásnohorskej ulici č. 14, v Bratislave – NEOTVÁRAŤ“.**
  5. Predložený návrh musí okrem iného obsahovať najmä:
     + identifikačné údaje navrhovateľa (pri F.O.: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého bydliska, pri P.O: obchodné meno, sídlo, IČO, DIČ, DIČ DPH, štatutárny orgán s uvedením oprávnenosti ku konaniu, originál výpisu z Obchodného registra),
     + označenie kontaktnej osoby navrhovateľa, telefonický kontakt a emailovú adresu, na ktorú mu bude vyhlasovateľom oznámený termín elektronickej aukcie
     + navrhnutú cenu nájmu za predmet súťaže, pričom táto nesmie byť nižšia ako 1 €/rok + daň z nehnuteľnosti
     + písomné čestné prehlásenie navrhovateľa, že súhlasí s podmienkami verejnej obchodnej súťaže uvedenými v článku 7 tohto oznámenia,
     + doklad o úhrade zábezpeky v sume 5000,-€
     + doklad o úhrade paušálnych nákladov v sume 20,-€
     + písomný súhlas navrhovateľa s tým, že v prípade neuzavretia nájomnej zmluvy z dôvodu, že z jeho strany neboli dodržané súťažné podmienky, alebo z iných dôvodov, na základe ktorých on spôsobil neuzatvorenie nájomnej zmluvy, zložená zábezpeka prepadá v prospech vyhlasovateľa titulom zmluvnej pokuty.

Súťažné návrhy doručené iným spôsobom, alebo po stanovenom termíne odovzdania nebudú do obchodnej verejnej súťaže prijaté. Návrh nemožno odvolať po jeho doručení vyhlasovateľovi.

**5. Rozsah a úplnosť súťažného návrhu**

Návrh musí byť predložený v súlade s podmienkami súťaže a v požadovanom rozsahu.

**6. Lehota na oznámenie splnenia podmienok účasti vo verejnej obchodnej súťaži do 13.1.2017**

Navrhovateľom, ktorí splnili podmienky účasti vo verejnej obchodnej súťaži formou elektronickej aukcie, vyhlasovateľ na emailové adresy zašle oznámenie o pridelení autorizačného kódu, pod ktorými môžu navrhovatelia vstupovať do elektronickej aukcie, dátum a čas konania elektronickej aukcie, príslušnú webovú adresu, kde bude elektronická aukcia prebiehať.

**7. Ďalšie podmienky vyhlasovateľa:**

1. vyhlasovateľ si vyhradzuje právo zmeniť podmienky súťaže alebo súťaž zrušiť podľa § 283 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka,
2. vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy (§ 287 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka) a ukončiť obchodnú verejnú súťaž bez výberu súťažného návrhu,
3. návrh nemožno odvolať po jeho doručení vyhlasovateľovi,
4. vyhlasovateľ si vyhradzuje právo meniť všetky uvedené podmienky obchodnej verejnej súťaže,
5. vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehotu na vyhlásenie vybraného súťažného návrhu,
6. vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska požiadaviek vyhlasovateľa uvedených v súťažných podkladoch, vyradiť návrh z obchodnej verejnej súťaže,
7. vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade formálnych nedostatkov, ktoré nemenia obsah súťažného návrhu, vyzvať uchádzača na jeho doplnenie,
8. vyhlasovateľ neuhrádza navrhovateľom žiadne náklady spojené s účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži,
9. navrhovateľ je povinný pred podaním návrhu zaplatiť vyhlasovateľovi určenú paušálnu náhradu nákladov vo výške **20,00 €** spojených s obchodnou verejnou súťažou, pričom táto náhrada sa navrhovateľovi nevracia, doklad o jej zaplatení je prílohou návrhu, zaplatením sa rozumie vloženie sumy priamo do pokladne Úradu BSK v čase stránkových hodín alebo pripísanie sumy na príjmový účet vyhlasovateľa č. **Štátna pokladnica : SK17 8180 0000 0070 0048 7447**, vo variabilnom symbole účtovného dokladu pre potreby identifikácie navrhovateľa bude navrhovateľ uvádzať svoje rodné číslo v prípade fyzickej osoby, IČO v prípade právnickej osoby alebo fyzickej osoby podnikateľa,
10. navrhovateľ je povinný zložiť na príjmový účet vyhlasovateľa č. **SK 70 8180 0000 0070 0048 7463 Swift: SPSRSKBA,** finančnú **zábezpeku vo výške 5000,- €,** doklad o zaplatení je prílohou návrhu, zaplatením sa rozumie pripísanie sumy na uvedený účet vyhlasovateľa, vo variabilnom symbole účtovného dokladu pre potreby identifikácie navrhovateľa, bude navrhovateľ uvádzať svoje rodné číslo v prípade fyzickej osoby, IČO v prípade právnickej osoby alebo fyzickej osoby podnikateľa,
11. zábezpeka sa uchádzačom vracia až po nadobudnutí účinnosti nájomnej zmluvy, uzatvorenej s úspešným uchádzačom.
12. v prípade ak nebude s vybraným účastníkom uzatvorená nájomná zmluva z dôvodu, že z jeho strany neboli dodržané súťažné podmienky, alebo z iných dôvodov, na základe ktorých on spôsobil neuzatvorenie nájomnej zmluvy, zložená zábezpeka prepadá v prospech vyhlasovateľa titulom zmluvnej pokuty,
13. v prípade, že s navrhovateľom víťazného návrhu nebude uzatvorená zmluva z dôvodov na strane navrhovateľa, môže vyhlasovateľ uzavrieť zmluvu s navrhovateľom, ktorý sa vo vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže umiestnil ako ďalší v poradí,
14. vyhlasovateľ je oprávnený rokovať o uzatvorení nájomnej zmluvy aj v prípadoch, ak z akýchkoľvek dôvodov navrhovateľ, ktorého ponuka bola najvyššia, neuzavrie nájomnú zmluvu v lehote určenej vyhlasovateľom súťaže,
15. vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť navrhovateľa v prípade ak tento je, alebo v minulosti bol dlžníkom vyhlasovateľa, resp. organizácie v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti, resp. v ktorej má vyhlasovateľ majetkovú účasť,
16. nájomca bude využívať objekt pre zriadenie základnej školy a materskej škôlky
17. nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 25-tich rokov s povinnosťou nájomcu výhradne na svoje náklady udržiavať predmet nájmu v prevádzkyschopnom stave, a to počas celej doby nájmu
18. minimálne nájomné: 1 €/rok za celý predmet nájmu + daň z nehnuteľnosti,
19. predmetom nájmu nie je služobný byt užívaný p. Rovenským,
20. nájomca sa zaväzuje preinvestovať do rekonštrukcie objektu stavby sumu minimálne vo výške 300 000,00 € s DPH, do 5 –tich rokov od uzavretia nájomnej zmluvy,
21. nájomca sa zaväzuje komplexne zrekonštruovať a zatepliť strešný plášť stavby najneskôr do jedného roka od uzatvorenia zmluvy,

**8. Spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy**

Predložený návrh bude možné zahrnúť do obchodnej verejnej súťaže formou elektronickej aukcie len v prípade, ak jeho obsah bude zodpovedať súťažným podmienkam. Týmto navrhovateľom bude oznámený termín konania elektronickej aukcie, pričom jej výsledok bude predložený Zastupiteľstvu BSK na schválenie v zmysle ust. § 9 odsek 3 písm. a) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení.

**9. Všeobecne záväzné právne predpisy dodržiavané pri verejnej obchodnej súťaži:**

- zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení,

- zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení,

- zákon č. 162/1995 Z. z. Katastrálny zákon v platnom znení,

- zákon č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení,

- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja,

V Bratislave dňa ...............................

Za vyhlasovateľa