**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 v správe vyhlasovateľa s použitím systému elektronickej aukcie

**PODMIENKY OBCHODNEJ VEREJNEJ SÚŤAŽE**

1. **Identifikácia vyhlasovateľa**

**Názov :** Divadlo Aréna

**Sídlo :** Viedenská cesta 10, 851 01 Bratislava

**IČO :** 30 777 810

**V zastúpení :** Mgr. art. Juraj Kukura, riaditeľ

**Kontaktná osoba :** Mgr. Emil Pavlík

**tel. č. :** 0911 982 423

vyhlasuje

**obchodnú verejnú súťaž**

na výber navrhovateľa na uzavretie nájomnej zmluvy za účelom nájmu majetku v správe vyhlasovateľa.

**2. Špecifikácia predmetu obchodnej verejnej súťaže**

Prenajímateľ je správca nasledovných nehnuteľností, ktoré mu boli zo strany vlastníka zverené do správy v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkom a v zmysle platného znenia Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja:

* stavby Divadla Aréna so súpisným č. 2374, ktorá sa nachádza na pozemku registra C, parc. č. 5183/1, k. ú. Petržalka, zapísaná na liste vlastníctva č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka (ďalej ako „Divadlo Aréna“),
* pozemku par. registra „C“, par. č. 5183/1, vo výmere 3313 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka (ďalej ako „Pozemok 1“),
* pozemku par. registra „C“, par. č. 5187/1, vo výmere 3538 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka (ďalej ako „Pozemok 2“).

Predmetom obchodnej verejnej súťaže sú:

1. nebytové priestory v nachádzajúce sa na prízemní a 1. poschodí Divadla Aréna o celkovej výmere 390,32 m2 v zmysle zákresu podľa prílohy č. 1 a popisu podľa prílohy 1a,
2. terasa postavená na časti Pozemku 1 a časti Pozemku 2, v zmysle zákresu podľa prílohy č. 2 o celkovej výmere 162 m2.

Nebytové priestory v zmysle bodu a), terasa postavená na časti Pozemku 1 a časti Pozemku 2 podľa bodu b) spolu ďalej aj ako „Predmet nájmu“. Odovzdanie Predmetu nájmu a na to nadväzujúci začiatok trvania nájmu v zmysle nájomnej zmluvy, ktorá tvorí prílohu č. 4 tejto zmluvy, vyhlasovateľ predpokladá v mesiaci október 2024 až január 2025, v závislosti od termínu ukončenia potrebných stavebných prác na Predmete nájmu *(realizácia terasy),* verejného obstarávania na nábytok a jeho dodanie *(stoly a stoličky, barový pult na prízemí a barový pult na prvom poschodí v zmysle vizualizácie podľa prílohy č. 3)* realizovaných prenajímateľom a od získania príslušných povolení vo vzťahu k budove Divadlo Aréna (kolaudácia).

Predmet nájmu sa prenajíma spolu so zariadením, súčasťou ktorého sú aj stoly a stoličky určené pre účely prevádzky kaviarne, jeden zabudovaný barový pult na prízemí Divadla Aréna a jeden zabudovaný barový pult na 1. poschodí Divadla Aréna *(v zmysle vizualizácie uvedenej v prílohe č. 3)*. Spolu s predmetom nájmu je nájomca oprávnený užívať aj spoločné priestory – schodisko spájajúce časť prevádzky na prízemí s časťou prevádzky na prvom poschodí budovy Divadla Aréna. Stoly a stoličky v zmysle priloženej vizualizácie budú prenajímateľom do Predmetu nájmu dodané po ukončení procesu verejného obstarávania na predmetný nábytok.

Predmet nájmu je súčasťou Divadla Aréna, ktoré sa nachádza v bratislavskej Petržalke. Cieľom obchodnej verejnej súťaže je, aby v Divadle Aréna vznikla divadelná kaviareň, ktorá pomôže dotvoriť celkový charakter priestoru a bude ponúkať najmä kvalitný a zároveň cenovo dostupný sortiment kaviarne t. j. kávu, teplé a studené nápoje a drinky, cukrárenské výrobky a produkty studenej kuchyne. Divadelná kaviareň by mala poskytovať kaviarenské služby spojené s podávaním teplých a studených nápojov, zákuskov, cukrárenských výrobkov a produktov studenej kuchyne jej návšetníkov. Zároveň by sa divadelná kaviareň mala v dni, kedy Divadlo Aréna uvádza svoje reprízy a ďalšie podujatia, stať večerným barom slúžiacim primárne pre návštevníkov divadla. Koncept a atmosféra prevádzky by mali vytvoriť originálny priestor, ktorý sa stane obľúbeným miestom pre obyvateľov a návštevníkov lokality Divadla Aréna.

Bližšiu špecifikáciu služieb navrhne navrhovateľ. Koncept prevádzky by sa mal odvíjať od konceptu divadelnej kaviarne ponúkajúcej nápoje a produkty studenej kuchyne najmä z lokálnych a sezónnych surovín. Zároveň by prevádzka mala ponúkať kávu, kvalitné vína, pivo a ďalšie alkoholické a nealkoholické nápoje, cukrárenské, či iné výrobky s ohľadom na sezónnosť miesta ako aj produkty studenej kuchyne.

S prevádzkovaním divadelnej kaviarne sú spojené štandardné investičné náklady nájomcu spočívajúce v najmä potrebe zakúpenia prípadného dodatočného zariadenia a technológie baru, prípadne mobiliáru, zariadenia skladu a ďalších miestností v stavbe, ako aj vonkajšieho sedenia na terase (stoly a stoličky), to všetko v súlade s podmienkami nájomnej zmluvy. Pre nájomcu sú pripravené vývody a pripojovacie body, aby si nájomca mohol zariadiť bar a jeho zázemie a sklad. V tejto súvislosti vyhlasovateľ odporúča záujemcom zrealizovať osobnú ohliadku priestorov predmetu nájmu v zmysle bodu 10 tohto oznámenia.

Súčasťou Predmetu nájmu sú aj toalety, ktorú budú, podobne ako samotná prevádzka, prístupné verejnosti v zmysle podmienok stanovených v zmluve.

Ostatné záväzné podmienky nájomného vzťahu sú uvedené v Nájomnej zmluve, ktorá je pripojená v Prílohe č. 4 tohto oznámenia.

Koncept prevádzky by mal byť prínosom pre širokú verejnosť, pričom prevádzka by mala do areálu Divadla Aréna priniesť život a mala by byť obľúbeným miestom pre obyvateľov a návštevníkov.

Navrhovatelia musia brať na zreteľ osobitosť budovy Divadla Aréna, v rámci ktorej sa nachádza Predmet nájmu a obmedzenia z toho plynúce, ktoré sú zachytené v jednotlivých zmluvných ustanoveniach nájomnej zmluvy. Navrhovatelia musia akceptovať, že činnosť divadla má prednosť pred prevádzkou kaviarne a v prípadoch a za podmienok stanovených v zmluve musia strpieť požiadavku na zatvorenie alebo obmedzenie prevádzky kaviarne. Zároveň sú navrhovatelia povinný rešpektovať práva prenajímateľa zachytené v nájomnej zmluve spočívajúce v udeľovaní predchádzajúcich súhlasov na niektoré činnosti nájomcu.

**3. Typ zmluvy:**

Nájomná zmluva v zmysle prílohy č. 4. Ustanovenia predmetnej zmluvy sú konečné a nemenné a predstavujú súčasť podmienok tejto OVS. V rámci návrhu Nájomnej zmluvy je možné vykonať už len nevyhnutné úpravy za účelom doplnenia príslušných údajov zmluvných strán a údajov o výške nájmu a depozitu a prípadnú opravu zrejmých chýb v písaní.

**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 vyhlasovateľa a v regionálnej tlači. Navrhovateľ predkladá svoj návrh v zmysle nasledovných inštrukcií:

* 1. **Deň, mesiac, rok a hodina, dokedy sa môžu predkladať návrhy**: **do 27.08.2024 do 12:00 hod**. – v uvedenej lehote musí byť návrh doručený na adresu vyhlasovateľa
  2. **Adresa, na ktorú sa má návrh doručiť**: Divadlo Aréna, Viedenská cesta 10, 851 01 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 kaviareň Divadlo Aréna – 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 uchádzača na účely zaslania informácií o konaní elektronickej aukcie a prístupových údajov do elektronickej aukcie v prípade, ak sa elektronická aukcia v zmysle týchto podmienok bude konať,
     + navrhnutú cenu nájmu za predmet obchodnej verejnej súťaže *(suma sa predkladá ako kumulatívna absolútna suma za celý predmet nájmu/mesiac, pričom minimálne nájomné je 4 341,36 EUR/mesiac),* pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností uvádzame, že nájomné nezahŕňa poplatky za Prevádzkové náklady, ktoré sa účtujú a hradia v zmysle Nájomnej zmluvy ako osobitná položka,
     + popisy a podklady navrhovateľa k bodu 8 písm. B1 týchto podmienok OVS,
     + popisy a podklady navrhovateľa k bodu 8 písm. B2 týchto podmienok OVS,
     + písomné čestné prehlásenie navrhovateľa, že súhlasí s podmienkami verejnej obchodnej súťaže uvedenými v tomto oznámení,
     + písomné čestné vyhlásenie navrhovateľa, že súhlasí so znením Nájomnej zmluvy, ktorá tvorí Prílohu č. 4 tohto oznámenia,
     + doklad o úhrade zábezpeky v sume 4 500 € (slovom: štyritisícpäťsto EUR), v zmysle bodu 7 tohto oznámenia,
     + doklad o úhrade paušálnych nákladov v sume 20,-€, (slovom: dvadsať Eur), v zmysle bodu 7 tohto oznámenia,
     + 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 náhrady škody.

Súťažné návrhy doručené iným spôsobom, alebo po stanovenom termíne odovzdania nebudú do obchodnej verejnej súťaže prijaté.

**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 02.09.2024**

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. v mene vyhlasovateľa návrhy hodnotí a vybraný návrh schvaľuje komisia, ktorá pozostáva z jedného zástupcu vyhlasovateľa a dvoch zástupcov Bratislavského samosprávneho kraja ako zriaďovateľa vyhlasovateľa.
2. vyhlasovateľ si vyhradzuje právo zmeniť podmienky súťaže alebo súťaž zrušiť až do okamihu schválenia vybraného návrhu
3. vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy až do okamihu schválenia vybraného návrhu a ukončiť v tejto lehote obchodnú verejnú súťaž bez výberu súťažného návrhu,
4. návrh nemožno odvolať po jeho doručení vyhlasovateľovi,
5. vyhlasovateľ si vyhradzuje právo meniť všetky uvedené podmienky obchodnej verejnej súťaže,
6. vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehotu na vyhlásenie vybraného súťažného návrhu,
7. vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska požiadaviek vyhlasovateľa uvedených v súťažných podkladoch, vyradiť návrh z obchodnej verejnej súťaže,
8. vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade formálnych nedostatkov, ktoré nemenia obsah súťažného návrhu, vyzvať uchádzača na jeho doplnenie,
9. vyhlasovateľ neuhrádza navrhovateľom žiadne náklady spojené s účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži,
10. 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 pripísanie sumy na príjmový účet vyhlasovateľa** č. **Štátna pokladnica: SK46 8180 0000 0070 0047 0629**, 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. navrhovateľ je povinný zložiť na príjmový účet vyhlasovateľa č. **SK70 SK46 8180 0000 0070 0047 0629,** finančnú **zábezpeku vo výške 4 500,- €,** 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,
12. zábezpeka sa uchádzačom vracia až po nadobudnutí účinnosti nájomnej zmluvy, uzatvorenej s úspešným uchádzačom resp. s 2. v poradí, najneskôr však do uplynutia 4 kalendárnych mesiacov odo dňa schválenia víťaza obchodnej verejnej súťaže zastupiteľstvom,
13. nájomnú zmluvu je navrhovateľ povinný uzatvoriť do 60 dní od schválenia vybraného návrhu,
14. 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 zmluvy, zložená zábezpeka prepadá v prospech vyhlasovateľa titulom zmluvnej pokuty,
15. 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,
16. 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,
17. 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,
18. **minimálne nájomné: 4 341,36 EUR/mesiac za celý predmet nájmu (bez poplatkov za Prevádzkové náklady v zmysle nájomnej zmluvy)**, **v prípade predloženia ponuky s nižším nájmom ako stanovený minimálny nájom, tá nemôže byť akceptovaná.**

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

V prípade ak budú vyhlasovateľovi doručené minimálne 2 ponuky spĺňajúce podmienky stanovené v tomto dokumente, vyhlasovateľ zrealizuje elektronickú aukciu, v rámci ktorej budú môcť uchádzači svoje ponuky navyšovať až do uzatvorenia elektronickej aukcie. 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.

V prípade ak bude vyhlasovateľovi doručený len jeden návrh spĺňajúci podmienky stanovené v tomto dokumente, vyhlasovateľ nie je povinný zrealizovať elektronickú aukciu a je oprávnený vyhodnotiť a vybrať si jediný doručený návrh spĺňajúci podmienky stanovené v tomto dokumente bez elektronickej aukcie.

**Rozhodujúcim kritériom pre výber najvhodnejšieho návrhu je najvyšší počet bodov získaných za hodnotené kategórie.**

**Vybraný návrh bude oznámený najneskôr do 30.09.2024**

Predložené návrhy, ktoré splnia podmienky účasti v tejto obchodnej verejnej súťaži budú hodnotené podľa nižšie uvedených kritérií s váhami vyjadrenými v bodoch. Najvhodnejší návrh je ten návrh, ktorý získa sumárne najvyšší počet bodov v hodnotiacich kategóriách:

A/ Výška nájomného : 60 bodov.

B/ Kvalitatívne aspekty účelu nájmu : 40 bodov

**A/ Výška nájomného – 60 bodov**

Jednotlivé navrhované výšky nájomného sa budú hodnotiť tak, že najvyšší návrh v zmysle elektronickej aukcie dostane pridelený najvyšší počet bodov v tomto kritériu – 60 bodov. Ostatné návrhy dostanú proporcionálne nižší počet bodov vo vzťahu k tejto najvyššej ponuke podľa nižšie uvedeného vzorca:

N = (P / Pmax) \* 60

Kde:

Pmax – najvyššia cenová ponuka

P – hodnotená cenová ponuka

N – počet bodov udelený hodnotenej cenovej ponuke (max 60, min 0)

**B/ Kvalitatívne aspekty účelu nájmu - 40 bodov**

Predmet nájmu bude prenajatý nájomcovi, ktorý tento priestor bude využívať ako divadelnú kaviareň, ktorá bude prístupná širokej verejnosti. Je záujmom vyhlasovateľa súťaže, aby bol Predmet nájmu využívaný na svoj účel tak, že zabezpečí čo najatraktívnejší a najdostupnejší priestor pre verejnosť.

Pri hodnotení kvalitatívnych aspektov účelu nájmu bude preto komisia posudzovať návrhy pridelením počtu bodov podľa nasledovných hodnotiacich sub-kritérií:

**B 1/Referencie a história súťažiaceho (10 bodov)**

Vyhlasovateľ preferuje navrhovateľa, ktorý už svojimi predchádzajúcimi projektami dokázal kvalitu poskytovania kaviarenských služieb. Navrhovateľ v návrhu preto popíše svoje skúsenosti v oblasti prevádzkovania kaviarne a prípadne k návrhu priloží referencie od iných relevantných subjektov z oblasti prevádzkovania kaviarne, ktorí by jeho skúsenosti preukazovali.

V tomto hodnotiacom kritériu komisia pridelí body podľa návrhu podľa kvality a relevantnosti predložených referencií účastníkom.

**B 2/ Koncepcia, princíp a filozofia prevádzky (30 bodov)**

Navrhovateľ v návrhu popíše, ako navrhovaný účel nájmu zohľadňuje koncept a filozofiu jeho prevádzky. V tomto hodnotiacom kritériu bude komisia posudzovať koncept fungovania prevádzky ako aj prepojenie prevádzky kaviarne s prevádzkou divadla a geniom loci samotnej budovy a priľahlého priestoru. Taktiež bude komisia hodnotiť aj navrhované pomenovanie prevádzky navrhovateľom.

Návrh musí obsahovať informáciu o návrhu názvu prevádzky a o otváracích hodinách prevádzky, ktoré by mali reflektovať na zadefinovaný účel nájmu, t.j. zohľadňovať návštevnosť divadla a minimálne otváracie hodiny stanovené v zmluve.

Vyhlasovateľ bude hodnotiť návrhy prostredníctvom komisie, ktorá pozostáva z jedného zástupcu vyhlasovateľa a dvoch zástupcov Bratislavského samosprávneho kraja ako zriaďovateľa vyhlasovateľa.

**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.

**10. Termín ohliadky**

Záujemcovia o termín ohliadky priestorov Predmetu nájmu môžu požiadať o osobnú ohliadku priestorov telefonicky na tel. č.: 0911 982 423 alebo emailom na [emil.pavlik@region-bsk.sk](mailto:emil.pavlik@region-bsk.sk). **Posledný možný termín ohliadky priestorov je 23.08.2024.**

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

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

Za vyhlasovateľa