

# Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva  
Bratislavského samosprávneho kraja

## Návrh

**na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže na prenájom majetku vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, v areáli strednej školy nachádzajúcej sa na ul. Na pántoch – štvrté kolo obchodnej verejnej súťaže**

---

Materiál bude prerokovaný v nasledovných komisiách:

Finančná komisia  
Komisia dopravy  
Komisia územného plánovania, regionálneho rozvoja a životného prostredia  
Komisia školstva, mládeže a športu  
Komisia kultúry  
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu  
Komisia zdravotníctva  
Komisia sociálnych vecí  
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan  
riaditeľka  
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Mgr. Emil Pavlík  
zástupca riaditeľky  
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia  
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

Mgr. Emil Pavlík  
zástupca riaditeľky

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Radovan Pinka  
referent právneho oddelenia

Bratislava  
august 2024

## N á v r h   u z n e s e n i a

### UZNESENIE č. ....../2024

zo dňa 20. 09. 2024

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

### A b e r i e   n a   v e d o m i e

výsledok III. kola obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej Bratislavským samosprávnym krajom na základe Uznesenia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 36/2024 zo dňa 21.06.2024

### B   s c h v a ľ u j e

B.1 vyhlásenie a podmienky IV. kola obchodnej verejnej súťaže na nájom prebytočného majetku vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, zapísaného na liste vlastníctva č. 2258 a 4265, vedené Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, okres Bratislava III, obec Bratislava-Rača, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Rača, a to:

#### stavby:

- a ) stavba: Spol. Techn. Vybavenie kotoľňa so súp. č. 9362, postavenej na pozemku s parc. č. 3282/35,
- b ) stavba: Škola so súp. č. 7700, postavená na pozemku s parc. č. 3282/31, 3282/32, 3282/33,
- c ) stavba: Stravovacia časť so súp. č. 7700, postavená na pozemku s parc. č. 3282/34,
- d ) stavba: Výmenníková stanica, postavená na pozemku s parc. č. 3282/23 (neevidovaná na LV)
- e ) stavba: Oplotenie areálu SOŠ (neevidovaná na LV)
- f ) stavba: Oplotenie tenisového dvorca (neevidovaná na LV)
- g ) stavba: Oplotenie tenisového ihriska – bežeckého areálu (neevidovaná na LV)
- h ) stavba: Rozvody vody areálu (neevidovaná na LV)
- i ) stavba: Kanalizačný rozvod areálu (neevidovaná na LV)
- j ) stavba: Kanalizačné šachty areálu – napájacie (neevidovaná na LV)
- k ) stavba: Elektrický rozvod areálu (neevidovaná na LV)
- l ) stavba: Rozvod plynu areálu (neevidovaná na LV)
- m ) stavba: Spevnené plochy areálu (neevidovaná na LV)
- n ) stavba: Tenisový areál, postavený na pozemku s parc. č. 3282/23 (neevidovaná na LV)
- o ) stavba: Spevnené plochy – vnútroareálová komunikácia (neevidovaná na LV)
- p ) stavba: Bežecký areál – ihrisko na pozemku s parc. č. 3282/23 (neevidovaná na LV)
- q ) stavba: Futbalové ihrisko na pozemku s parc. č. 3282/23 (neevidovaná na LV)

**časť pozemkov o výmere 53.511 m<sup>2</sup> podľa prílohy 1 tohto uznesenia, tvorenej z nasledovných pozemkov:**

- a ) pozemok parc. č. 3282/23, druh: Ostatná plocha, o výmere: 46 776 m<sup>2</sup>
- b ) pozemok parc. č. 3282/31, druh: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: 1 804 m<sup>2</sup>
- c ) pozemok parc. č. 3282/32, druh: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: 916 m<sup>2</sup>
- d ) pozemok parc. č. 3282/33, druh: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: 675 m<sup>2</sup>
- e ) pozemok parc. č. 3282/34, druh: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: 3 378 m<sup>2</sup>
- f ) pozemok parc. č. 3282/35, druh: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: 866 m<sup>2</sup>
- g ) pozemok parc. č. 3282/141, druh: Ostatná plocha, o výmere: 15 894 m<sup>2</sup>

h ) pozemok parc. č. 3282/142, druh: Ostatná plocha, o výmere: 630 m<sup>2</sup>

s podmienkami:

- a) doba nájmu od dňa účinnosti nájomnej zmluvy do 01.12.2054,
- b) nájomné za stavby uvedené pod písm. a) až q) tohto bodu B uznesenia a časť pozemkov v rozsahu 53.511 m<sup>2</sup> podľa prílohy č. 1 tohto uznesenia bude v období od dňa účinnosti nájomnej zmluvy do 31.08.2026 v sume vo výške 1,- EUR. Okrem nájomného počas trvania nájmu v období od dňa účinnosti nájomnej zmluvy do 31.08.2026 bude nájomca povinný platiť daň z nehnuteľností za predmet nájmu, a to vo výške vyrubenej dane správcom dane, za každý rok v ktorom užíval predmet nájmu,
- c) nájomné za stavby uvedené pod písm. a) až q) tohto bodu B uznesenia a časť pozemkov v rozsahu 53.511 m<sup>2</sup> podľa prílohy č. 1 tohto uznesenia bude od 01.09.2026 do skončenia nájmu vo výške v zmysle ponuky úspešného uchádzača v obchodnej verejnej súťaži (ďalej aj ako „OVS“), pričom minimálna cena nájomného v OVS je stanovená na sumu 19.001,- EUR mesačne za celý predmet nájmu. Okrem nájomného počas trvania nájmu v období od 01.09.2026 do skončenia nájmu bude nájomca povinný platiť daň z nehnuteľností za predmet nájmu, a to vo výške vyrubenej dane správcom dane, za rok v ktorom užíval predmet nájmu,
- d) nájomca bude povinný znášať náklady na spotrebované energie (vodné, stočné, úhrada nákladov za spotrebu elektrickej energie, plynu, vykurovanie, telekomunikačných sietí a pod.);
- e) nájomca je povinný znášať výlučne na vlastné náklady všetky opravy a úpravy a zmeny predmetu nájmu počas celej doby nájmu bez práva požadovať úhradu týchto nákladov a/alebo započítanie voči Bratislavskému samosprávnemu kraju počas alebo po skončení nájmu a bez práva požadovať protihodnotu toho, o čo sa predmet nájmu zhodnotil činnosťou nájomcu,
- f) nájomca je povinný znášať všetky náklady spojené s udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie na dojednaný účel bez možnosti akejkoľvek náhrady a kompenzácie týchto nákladov zo strany prenajímateľa počas trvania zmluvy a po jej skončení a bez možnosti požadovať od prenajímateľa to o čo sa obohatil,
- g) nájomca bude oprávnený užívať predmet nájmu iba na účel prevádzkovania školy a školského zariadenia vrátane predškolských zariadení (jasle) a prevádzky športových zariadení,
- h) nájomca podpíše nájomnú zmluvu do 45 dní od schválenia uznesenia o nájme nehnuteľností úspešnému uchádzačovi OVS Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nájomca nepodpíše nájomnú zmluvu, uznesenie stráca v tejto časti B uznesenia platnosť,
- i) uchádzač, ktorý bude mať zároveň záujem o nájom stavby: Ubytovacie zariadenie, so súp. č. 7700, postavenom na pozemku s parc. č. 3282/30 spolu s prislúchajúcim pozemkom o výmere 14.902 m<sup>2</sup> v zmysle prílohy č. 2 tohto uznesenia, tvoreného z pozemkov 3282/23 a 3282/30, a to na dobu nájmu od dňa účinnosti nájomnej zmluvy do 01.12.2054, za cenu nájmu od dňa účinnosti nájomnej zmluvy do 31.08.2026 v sume 1 EURO a od 01.09.2026 do skončenia trvania nájomnej zmluvy v sume 40.235,86 EUR mesačne plus suma zodpovedajúca dani z nehnuteľnosti za predmetnú budovu a pozemky, s účelom nájmu prevádzkovania školy alebo školského zariadenia alebo poskytovania ubytovania pre žiakov, študentov, pedagogických zamestnancov a tretie osoby, je povinný túto skutočnosť uviesť v predkladanej ponuke do OVS. Podmienky prenájmu Ubytovacieho zariadenia budú rovnaké ako podmienky uvedené v návrhu nájomnej zmluvy pre predmet OVS.

B.2 záväzné kritérium pre vyhodnotenie ponúk v obchodnej verejnej súťaži je najvyššia cena za predmet nájmu uvedený v bode B.1, t.j. stavby podľa písm. a) až q) a pozemky a) až h) o celkovej výmere 53 511 m<sup>2</sup> podľa prílohy č. 1 tohto uznesenia

## **C u k l a d á**

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja:

C.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

C.2 predložiť Zastupiteľstvu Bratislavského samosprávneho kraja po vykonaní obchodnej verejnej súťaže návrh na vyhodnotenie OVS a nájom nehnuteľného majetku.

T: po vykonaní OVS

C.3 v prípade záujmu úspešného uchádzača o nájom stavby Ubytovacie zariadenie, so súp. č. 7700, postavenom na pozemku s parc. č. 3282/30 spolu s prislúchajúcim pozemkom o výmere 14.902 m<sup>2</sup> v zmysle prílohy č. 2 tohto uznesenia, tvoreného z pozemkov 3282/23 a 3282/30, predložiť spolu s návrhom na vyhodnotenie podľa C.2 aj návrh na schválenie nájmu tejto stavby a pozemkov ako prípad hodný osobitného zreteľa.

T: po vykonaní OVS

C.4 v prípade nezájmu úspešného uchádzača o nájom stavby Ubytovacie zariadenie, so súp. č. 7700, postavenom na pozemku s parc. č. 3282/30 spolu s prislúchajúcim pozemkom o výmere 14.902 m<sup>2</sup> v zmysle prílohy č. 2 tohto uznesenia, tvoreného z pozemkov 3282/23 a 3282/30, predložiť spolu s návrhom na vyhodnotenie podľa C.2 aj návrh na schválenie bezodplatného vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemky v zmysle prílohy č. 3 na dobu nájmu v prospech úspešného uchádzača.

T: po vykonaní OVS

## Dôvodová správa

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja uznesením 36/2023 zo dňa 31.03.2023 schválilo vyradenie a zrušenie Strednej odbornej školy hotelových služieb a obchodu, Na pántoch 9, v Bratislave (ďalej aj ako „**SOŠ**“) so súčasťami školský internát, školská jedáleň, centrum voľného času zo siete škôl a školských zariadení Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky.

Zastupiteľstvo súčasne uznesením v zmysle bodu B.3 zaviazalo riaditeľku Úradu Bratislavského samosprávneho kraja hľadať budúce možné využitie objektu zrušenej školy prednostne formou nájmu, s cieľom zachovania účelového určenia majetku, tj. školstvo, vzdelávanie, šport.

Bratislavský samosprávny kraj preto najskôr oslovil všetky ministerstvá a ostatné ústredné orgány štátnej správy ako aj miestnu samosprávu s informáciou o uvoľnení nehnuteľného majetku v rámci areálu Na pántoch a s výzvou o prejavenie záujmu o dlhodobý prenájom areálu ako celku, a to v zmysle účelového určenia pre školstvo, vzdelávanie a šport. Žiadna z oslovených inštitúcií neprejavila záujem o prenájom areálu Na Pántoch.

Úrad Bratislavského samosprávneho kraja zadal vypracovanie znaleckého posudku č. 159/2023 vyhotovenom znalcom Ing. Oto Pisoň, Vazová 6/10, 945 01 Komárno, predmetom ktorého bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností evidovaných na LV č. 2258 a 4265 v areáli SOŠ (ďalej aj ako „**znalecký posudok**“). V zmysle znaleckého posudku sú stanovené nasledovné všeobecné hodnoty nehnuteľností a to:

za stavby v areáli SOŠ:

Názov stavby	Všeobecná hodnota stavby v zmysle znaleckého posudku	
a ) stavba: Spol. Techn. Vybavenie kotolňa so súp. č. 9362, postavenej na pozemku s parc. č. 3282/35,	940 322,69	EUR
b) stavba: Ubytovacie zariadenie, so súp. č. 7700, postavenom na pozemku s parc. č. 3282/30	10 359 130,59	EUR
c) stavba: Škola so súp. č. 7700, postavená na pozemku s parc. č. 3282/31, 3282/32, 3282/33,	11 814 265,36	EUR
d) stavba: Stravovacia časť so súp. č. 7700, postavená na pozemku s parc. č. 3282/34,		EUR
e) stavba: Výmenníková stanica, postavená na pozemku s parc. č. 3282/23 (nevidovaná na LV)	104 470,74	EUR
f) stavba: Oplotenie areálu SOŠ (nevidovaná na LV)	5 261,86	EUR
g) stavba: Oplotenie tenisového dvorca (nevidovaná na LV)	8 980,69	EUR
h) stavba: Oplotenie tenisového ihriska – bežeckého areálu (nevidovaná na LV)	9 106,01	EUR

i) stavba: Rozvody vody areálu (neevidovaná na LV)	6 294,04	EUR
j) stavba: Kanalizačný rozvod areálu (neevidovaná na LV)	6 481,05	EUR
k) stavba: Kanalizačné šachty areálu – napájacie (neevidovaná na LV)	5 998,66	EUR
l) stavba: Elektrický rozvod areálu (neevidovaná na LV)	5 499,32	EUR
m) stavba: Rozvod plynu areálu (neevidovaná na LV)	1 790,71	EUR
n) stavba: Spevnené plochy areálu (neevidovaná na LV)	106 780,08	EUR
o) stavba: Tenisový areál, postavený na pozemku s parc. č. 3282/23 (neevidovaná na LV)	5 509,87	EUR
p) stavba: Spevnené plochy – vnútroareálová komunikácia (neevidovaná na LV)	8 843,39	EUR
q) stavba: Bežecký areál – ihrisko na pozemku s parc. č. 3282/23 (neevidovaná na LV)	19 880,64	EUR
r) stavba: Futbalové ihrisko na pozemku s parc. č. 3282/23 (neevidovaná na LV)	54 517,93	EUR
<b>SPOLU</b>	<b>23 463 133,63</b>	<b>EUR</b>

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená v sume **212,06 EUR/m<sup>2</sup>**.

Celková všeobecná hodnota nehnuteľností v areáli SOŠ Na Pántoch (t.j. vrátane budovy internátu a pozemkov) je stanovená na sumu **38 870 000,- EUR**.

Na základe vyššie uvedených skutočností Úrad Bratislavského samosprávneho kraja spracoval podklady a pripravil návrh na vyhlásenie I. kola obchodnej verejnej súťaže, v súlade so zákonom o majetku vyšších územných celkov a zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja (ďalej aj ako „I. kolo OVS“).

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po bezúspešnom I. kole OVS schválilo uznesenie č. 31/2024 zo dňa 15.05.2024, predmetom ktorého bolo vyhlásenie II. kola OVS za upravených podmienok obchodnej verejnej súťaže (ďalej aj ako „II. kolo OVS“). Úrad BSK na základe uznesenia č. 31/2024 zo dňa 15.05.2024 zabezpečil zverejnenie podmienok II. kola OVS.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po bezúspešnom II. kole OVS schválilo uznesenie č. 36/2024 zo dňa 21.06.2024, predmetom ktorého bolo vyhlásenie III. kola OVS za rovnakých podmienok obchodnej verejnej súťaže ako (ďalej aj ako „III. kolo OVS“). Úrad BSK na základe uznesenia č. 36/2024 zo dňa 21.06.2024 zabezpečil zverejnenie podmienok III. kola OVS.

## I.

### **Zhrnutie informácií k podmienkam, priebehu a výsledku I. kola OVS**

**Kritérium na vyhodnotenie v rámci I. kola OVS** bolo v zmysle Uznesenia č. 22/2024 stanovené na celkovú navrhovanú sumu mesačného nájomného za nehnuteľnosti v bode B1

Uznesenia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja č. 22/2024 zo dňa 12.04.2024 (ďalej ako „Uznesenie č. 22/2024“), a to stavby pod písm. a), až q) bodu B1 Uznesenia č. 22/2024 a časť pozemkov v rozsahu podľa prílohy č. 1 Uznesenia č. 22/2024 na obdobie 01.09.2026 až 01.09.2054 (pričom nájomné na obdobie od 01.09.2024 do 31.08.2026 bolo stanovené fixne na 1 EURO/rok a to z dôvodu predpokladu, že nájomca bude vykonávať za účelom renovácie a zefektívnenia energetickej náročnosti budov rozsiahle stavebné úpravy predmetu nájmu a prvý školský rok bude schopný spustiť k 01.09.2026 a rozpočítaním nájomného za tieto dva roky do nasledujúcich 28 rokov).

I. kolo OVS bolo na základe dopytov zo strany tretích subjektov v kontexte bodu B.3 Uznesenia č. 36/2023 zo dňa 31.03.2023 vyhlásené na všetky stavby a pozemky v areáli SOŠ okrem internátu, a to z dôvodu, že niektoré subjekty požiadali BSK o nájom stavieb s výnimkou internátu, ktorý na svoju prevádzku nepotrebujú.

S ohľadom na vyššie uvedenú skutočnosť BSK vyhlásil I. kolo OVS s tým, že nájom internátu by bol záujemcovi daný v prípade, ak by uchádzač v ponuke vyhlásil, že má o nájom internátu záujem, pričom cena nájmu internátu spolu s pozemkami podľa prílohy č. 2 Uznesenia č. 22/2024 mala byť stanovená v súlade s bodom B1 v časti podmienok v písm. i) Uznesenia č. 22/2024 t. j. vo fixnej sume 40.235,86 EUR/mesiac. Úrad BSK by v prípade, ak by úspešný uchádzač mal záujem o nájom stavby internátu spolu s pozemkami, pripravil spolu s materiálom na vyhodnotenie I. kola OVS aj materiál na nájom stavby internátu, ako prípad hodný osobitného zreteľa. V prípade, ak by bol úspešný uchádzač, ktorý by nemal záujem o nájom stavby internátu, Úrad BSK by za účelom zabezpečenia prístupu úspešnému uchádzačovi k predmetu nájmu pripravil materiál na zriadenie bezodplatného vecného bremena v práve prechodu a prejazdu úspešnému uchádzačovi, a to po dobu trvania nájomnej zmluvy pričom oprávnený z vecného bremena by bol povinný podieľať sa na nákladoch na údržbu a opravu predmetu vecného bremena vrátane nákladov na správu (zimná a letná údržba). V prípade rovnosti ponúk uchádzačov by bol úspešný uchádzač, ktorý by prejavil záujem aj o prenájom budovy internátu.

BSK pri zavedení uvedenej podmienky ohľadom internátu bral na vedomie fakt, že vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže výlučne bez internátu alebo výlučne vrátane internátu by mohlo zapríčiniť zníženie počtu uchádzačov nakoľko niektoré školy, ktoré majú alebo môžu mať záujem o daný areál sú školami internátneho typu a niektoré školy v rámci svojej činnosti služby internátu neposkytujú. Na druhej strane by v prípade nezáujmu uchádzača o internát vedel BSK predmetný internát aj naďalej využívať a z toho dôvodu preto bola pre BSK aj varianta nájmu areálu SOŠ Na Pántoch okrem internátu akceptovateľná.

**Navrhovaná minimálna cena nájmu do I. kola OVS** za nehnuteľnosti v bode B1 Uznesenia č. 22/2024, a to stavby pod písm. a), až q) a časť pozemkov v rozsahu podľa prílohy č. 1 Uznesenia č. 22/2024 na obdobie 01.09.2026 až 01.09.2054 bola stanovená v sume **72.772,46 EUR/mesiac**, pričom minimálna cena nájmu bola pre účely I. kola OVS vypočítaná nasledovne:

Celková hodnota stavieb v bode B1 Uznesenia č. 22/2024, a to pod písm. a) až q) podľa znaleckého posudku v sume: 13.104.003,04 EUR

Celková hodnota časti pozemkov v bode B1 Uznesenia č. 22/2024, a to v rozsahu podľa prílohy č. 1 Uznesenia č. 22/2024 podľa znaleckého posudku v sume: 11.347.542,66 EUR

Doba nájmu: 30 rokov

Cena minimálneho mesačného nájmu pre I. kolo OVS vychádzala z rozdelenia celkovej hodnoty nehnuteľností (t.j. stavby uvedené v bode B1 Uznesenia č. 22/2024 pod písm. a), až q) a časť pozemkov v rozsahu podľa prílohy č. 1 Uznesenia č. 22/2024) na obdobie 360

mesiacov (30 rokov), čo predstavovalo sumu mesačného nájmu 67.920,96 EUR ( $13.104.003,04 + 11.347.542,66 / 360 = 67.920,96$  EUR). Nakoľko však počas prvých 2 rokov nájmu mal byť predmet nájmu poskytnutý za sumu 1 euro, najmä s prihliadnutím na pravdepodobnú renováciu a zefektívnenie energetickej náročnosti predmetu nájmu, tak predmetnú hodnotu nehnuteľností bolo nutné rozdeliť do zostávajúcich 28 rokov nájmu, na základe čoho bol minimálny nájom nehnuteľností (t.j. predmet I. kola OVS v bode B1 Uznesenia č. 22/2024, a to stavby pod písm. a), až q) a časť pozemkov v rozsahu podľa prílohy č. 1 Uznesenia č. 22/2024) pre obdobie 01.09.2026 až 01.09.2054 stanovený na sumu 72 772,46 EUR mesačne. S takýmto minimálnym nájomom bolo vyhlásené I. kolo OVS.

Obdobným spôsobom bola fixne stanovená aj suma mesačného nájomného za stavbu internátu vrátane pozemkov podľa prílohy 2 Uznesenia č. 22/2024, a to v celkovej sume vo výške 40.235,86 EUR/mesiac.

**Doba nájmu 30 rokov** bola pre účely I. kola OVS stanovená spôsobom porovnania ceny za nehnuteľnosti a ceny nájmu rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností, na základe čoho bolo ustálené, že cena mesačného nájmu dosiahne hodnotu ceny nehnuteľností priemerne za dobu 30 rokov. BSK v danom prípade zohľadnil a porovnával kúpnu cenu bytov a výšku nájmu porovnateľných bytov (plocha bytu/vybavenie bytu/poloha bytu). pričom vychádzal z nasledovného porovnania:

Por. č.	Ponuka nájom	€/mesiac bez energií	Ponuka predaj	€	Počet mesiacov kúpna cena/cena nájmu	Počet rokov
1.	Bestreality/ 2 izbový byt, ul. Rustaveliho, 80m <sup>2</sup>	700,-	DIRECTREAL/Priestranný 2-izbový byt, ul. Rustaveliho, 77m <sup>2</sup>	235.000,-	336	28
2.	Stormreal/2 izb. byt, ul. Závadská, 57m <sup>2</sup>	620,-	DEWALL/2 izb. Byt, ul. Závadská, 58m <sup>2</sup>	219.900,-	355	29,5
3.	Sofiareal/ 3 izb. byt. Ul. Uhliská, 74m <sup>2</sup>	780,-	Babony/ 3 izb. byt. ul. Uhliská, 70m <sup>2</sup>	229.000,-	294	24,5
4.	Raja/ 3 izb. byt., ul. Pri Vinohradoch, 91m <sup>2</sup>	750,-	Lexxus/ 3 izb. byt. ul. Pri Vinohradoch, 108 m <sup>2</sup>	339.000,-	452	37,6

Porovnávané inzeráty boli prílohou materiálu k Uzneseniu č. 22/2024.

Z vyššie uvedenej tabuľky vyplýva, že doba splatenia kúpnej ceny v podobe nájmu sa nachádza v rozmedzí 24,5-37,6 roka (pri uvedenom porovnaní sa vychádzalo výlučne z inzerovanej ceny bytu bez pripočítania prípadných úrokov p.a. k danej cene v zmysle aktuálnych úrokových sadzieb hypotekárnych úverov, čo by danú dobu ešte významne navýšilo). Priemerom uvedených dôb bola určená doba 30 rokov. Na základe uvedeného tak bola pre I. kolo OVS určená ako najvhodnejšia, pri stanovení minimálnej vyhlasovanej sumy vychádzajúc z všeobecnej hodnoty nehnuteľností, doba nájmu 30 rokov, v rámci ktorej by celková hodnota nájmu mala dosiahnuť určenú hodnotu predmetu nájmu. Na účely porovnania boli použité v čase prípravy materiálu pre I. kolo OVS inzerované ponuky na predaj a prenájom bytov, kde bolo možné vyhľadať predaj a prenájom rovnakého alebo veľmi porovnateľného bytu. Porovnanie kúpnej ceny a ceny nájmu podobných areálov nebolo z dôvodu neexistencie porovnateľných ponúk možné.



V rámci podmienok I. kola OVS bolo stanovené, že nájomca bude povinný vykonávať všetky opravy a údržbu predmetu nájmu na svoje náklady, bez práva ich úhrady voči BSK počas alebo po skončení nájmu. Súčasne sa umožnilo nájomcovi vykonať zmeny predmetu nájmu (po odsúhlasení zo strany BSK) s tým, že nájomca nie je oprávnený požadovať úhradu nákladov od BSK, počas alebo po skončení nájmu a ani náhradu protihodnoty toho, o čo predmet nájmu nájomca zhodnotil. Zároveň bolo určené, že nájomca bude povinný zabezpečiť na vlastné náklady udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie bez možnosti akejkoľvek kompenzácie od prenajímateľa počas trvania zmluvy a/alebo po jej skončení.

Nájomca okrem vyššie uvedených nákladov mal v zmysle podmienok I. kola OVS znášať aj všetky náklady na prevádzku, tj. vodu, elektriku, plyn a pod. a zároveň aj náklady na úhradu vyrubenej dane z nehnuteľnosti.

I.kolo OVS bolo oficiálne schválené Uznesením Zastupiteľstva BSK č. 22/2024 zo dňa 12.04.2024. **V nadväznosti na uvedené bolo dňa 12.04.2024 uverejnené oznámenie spolu s podmienkami I. kola OVS na úradnej tabuli BSK, internetovej stránke BSK a následne aj v rámci štyroch printových médií. V rámci lehoty na predkladanie ponúk, ktorá bola určená na 06.05.2024, bola doručená BSK jedna ponuka, a to od spoločnosti Security management, s.r.o., IČO:35 870 494 ako zriaďovateľa Súkromnej strednej odbornej školy ochrany osôb a majetku. Ponuka uvedeného uchádzača však nespĺnila podmienky I. kola OVS z dôvodu, že ponúknutá cena uchádzača bola nižšia ako stanovená najnižšia cena pre I. okolo OVS a zároveň uchádzač ani nezložil povinnú zábezpeku v zmysle podmienok I. kola OVS. Uchádzač v rámci svojej ponuky navrhol cenu prenájmu za predmet I. kola OVS vo výške 3000 EUR (slovom tritisíc eur) mesačne, pričom minimálna cena nájmu v I. kole OVS bola v súlade s Uznesením č. 22/2024 určená na sumu 72.772,46 EUR mesačne. Na základe uvedeného hodnotiaca komisia na svojom zasadnutí k vyhodnoteniu k I. kolu OVS dňa 06.05.2024 skonštatovala, že I. kolo OVS nebolo úspešné z dôvodu, že nebola predložená žiadna ponuka spĺňajúca podmienky I. kola OVS.**

## **II.**

### **Zhrnutie informácií k podmienkam, priebehu a výsledku II. kola OVS**

V nadväznosti na skutočnosť, že I. kolo OVS bolo neúspešné z dôvodu nepredloženia ani jednej ponuky spĺňajúcej podmienky I. kola OVS, pristúpil Úrad Bratislavského samosprávneho kraja k spracovaniu podkladov a návrhu podmienok II. kola obchodnej verejnej súťaže na prenájom areálu SOŠ Na Pántoch.

V tomto kontexte bola dňa 06.05.2024 uverejnená na internetovej stránke BSK ako aj na úradnej tabuli BSK „Výzva na trhové konzultácie a nezáväzné predloženie ponúk potenciálnych záujemcov o nájom areálu strednej školy na ul. Na Pántoch vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja“ (ďalej aj ako „Výzva“). V rámci Výzvy BSK požiadal potenciálnych záujemcov o prenájom areálu SOŠ Na Pántoch o predloženie nezáväznej indikatívnej ponuky na výšku nájmu za predmetný areál (t.j. areál SOŠ Na Pántoch bez budovy internátu, a teda rovnako ako to bolo v I. kole OVS). Na základe Výzvy boli Úradu BSK doručené ponuky od troch subjektov, ktoré v záujme ochrany hospodárskej súťaže v súvislosti s prípadným IV. kolom OVS nebudeme označovať. Prvý zo subjektov, ktorý reagoval na Výzvu, uviedol navrhovanú výšku nájmu v sume 19 000 EUR/mesiac. Druhý zo subjektov, ktorý reagoval na Výzvu, uviedol ním navrhovanú výšku nájmu v sume 1 EUR mesačne spolu s odôvodnením, že ním stanovená výška nájmu odráža fakt, že investície zo strany nájomcu do predmetu nájmu sa odhadujú v sume približne 30 000 000 EUR. Tretí zo subjektov, ktorý reagoval na Výzvu, uviedol navrhovanú výšku nájmu v sume 3 000 EUR/mesiac.

BSK zároveň v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií) oslovil všetky Bratislavské mestské časti ako aj mestá na území BSK za účelom získania nájomných zmlúv uzatvorených medzi mestskými časťami resp. mestami na území BSK ako prenajímateľmi a súkromnými školami ako nájomcami. Uvedené bolo zrealizované za účelom zistenia podmienok, za ktorých iné subjekty samosprávy prenajímajú svoje nehnuteľnosti pre účely prevádzky súkromných škôl. Na základe doručených nájomných zmlúv pripravil Úrad BSK prehľad týchto nájomných zmlúv, výšky nájomného ako aj základných atribútov týchto zmlúv. Spracovaný prehľad na nachádza v prílohe č. 10 tohto materiálu.

Uvedené nájomné zmluvy síce vždy súvisia s prenájmom nehnuteľností vo vlastníctve mestských častí/miest pre súkromné subjekty na účely prevádzkovania školy, avšak z dôvodu relevantnosti komparácie, niektoré nájomné zmluvy neboli považované za použiteľné *(a to napríklad zmluvu medzi Mestskou časťou Bratislava – Lamač a OZ Rybička, nakoľko predmetom nájmu dokonca nie je stavba ako taká, ale len nebytový priestor v rozlohe 93,86 m<sup>2</sup>; napriek tomu, že nájom v rámci uvedenej zmluvy je v zásade najvyšší – 35EUR/m<sup>2</sup>/rok, práve v zhlľadom na neporovnateľnosť predmetu nájmu ako aj režimu zmluvy – nájom celého areálu o podlahovej ploche 14 643 m<sup>2</sup> a rozlohe pozemkov 53 511m<sup>2</sup> vs. nájom nebytového priestoru v rozlohe 93,86m<sup>2</sup>, sme uvedenú zmluvu nepovažovali ako relevantnú nájomnú zmluvu pre určenie referenčného nájomného).*

Vzhľadom na porovnateľnosť predmetu nájmu sa z hľadiska rozsahu javila najoptimálnejšie nájomná zmluva, resp. nájomné zmluvy medzi Mestskou časťou Bratislava – Dúbravka a subjektom British International School s.r.o., kde podlahová plocha prenajímaných budov v rámci jednotlivých nájomných zmlúv je spolu viac ako 8400 m<sup>2</sup> a rozloha prenajímaných pozemkov je viac ako 20 000 m<sup>2</sup> *(podlahová plocha budov SOŠ Na Pántoch bez internátu je pritom 14 643 m<sup>2</sup> a plocha prenajímaných pozemkov je 53.511 m<sup>2</sup>)*. Výška nájomného v rámci nájomných zmlúv medzi Mestskou časťou Bratislava - Dúbravka a subjektom British International School s.r.o., je 9,02 EUR/m<sup>2</sup>/rok pri budove s podlahovou plochou 6364,63 m<sup>2</sup>, 8,98 EUR/m<sup>2</sup>/rok pri budove s podlahovou plochou 1009,59 m<sup>2</sup>, 9,10 EUR/m<sup>2</sup>/rok pri nebytovom priestore s podlahovou plochou 83,75 m<sup>2</sup> a 30,28 EUR/m<sup>2</sup>/rok pri budove s podlahovou plochou 960 m<sup>2</sup>. Jedná sa o budovy v rámci jedného areálu školy, ktoré boli prenajímané zo strany mestskej časti postupne v rámci samostatných nájomných zmlúv. Pri uvedených nájomných zmluvách je teda z pohľadu rozsahu predmetu nájmu ako aj dĺžky doby nájmu s predmetom OVS najväčšia paralela. Zároveň je však nutné podotknúť, že mestská časť v rámci nájomných zmlúv v podstatnej miere vystupuje v postavení prenajímateľa s povinnosťami zabezpečovať opravu predmetu nájmu *(v prípade predmetných nájomných zmlúv sa jedná o režim, kedy náklady na jednotlivú opravu nad 3.000 EUR v prípade ďalšej nájomnej zmluvy náklady na jednotlivú opravu nad 10.000 EUR znáša prenajímateľ, t.j. mestská časť)*. Nájomca je však povinný výslovne na vlastné náklady bez možnosti refundácie investovať do rekonštrukcie kotolne.

Mestská časť Bratislava – Dúbravka má zároveň uzatvorené dve nájomné zmluvy aj so subjektom SONFOL, s.r.o. a to na prenájom nebytových priestorov v celkovej rozlohe 2622 m<sup>2</sup>. Dĺžka nájmu je dojednaná na 15 rokov, pričom výška nájmu je stanovená na sumu 8,30 EUR/m<sup>2</sup>/rok. Uvedené nájomné bolo stanovené spolu s povinnosťou nájomcu investovať do predmetu nájmu. Po započítaní investície do predmetu nájmu vychádza suma nájomného v prípade zmluvy na prenájom nebytových priestorov v rozlohe 385m<sup>2</sup> na sumu 59,95 EUR/m<sup>2</sup>/rok a v prípade druhej zmluvy na prenájom nebytových priestorov o rozlohe 2237 m<sup>2</sup> na sumu 25,62 EUR/m<sup>2</sup>/rok. V rámci predmetných zmlúv je teda nájomcovi zohľadnené jeho investovanie do predmetu nájmu, čím výslovne podľa znenia zmlúv došlo k poníženiu nájomného v oboch prípadoch na sumu 8,30 EUR/m<sup>2</sup>/rok. Mestská časť ako prenajímateľ je pritom povinná znášať všetky náklady na opravu a údržbu predmetu nájmu a jeho zachovanie v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a to vo všetkých prípadoch prevyšujúcich sumu 1000 EUR v jednotlivom prípade a nespadajúcich do plánovanej rekonštrukcie, ktorá je už

nájomcovi zohľadnená v zníženom nájomnom. T.j. v prípade obidvoch predmetných nájomných zmlúv sa nájomcovi významne zohľadňuje jeho investovanie do predmetu nájmu vo výške nájmu, ktorý je povinný platiť prenajímateľovi.

Ďalšou uvažovanou z hľadiska výšky nájmu bola nájomná zmluva medzi Mestskou časťou Bratislava - Podunajské Biskupice resp. školou v jej zriaďovateľskej pôsobnosti a subjektom SKYRO s.r.o. V danom prípade sa jedná o prenájom časti nehnuteľnosti vo výmere 1346 m<sup>2</sup> za nájomné vo výške 19,50 EUR/m<sup>2</sup>/rok. V rámci tejto nájomnej zmluvy však mestská časť ako prenajímateľ znáša náklady v režime podľa § 664 Občianskeho zákonníka, a teda všetky náklady na opravy predmetu nájmu ako aj odstraňovanie havárií a porúch a jeho udržiavanie v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca v tomto prípade znáša len náklady na bežnú údržbu a bežné opravy a náklady na prípadné zmeny predmetu nájmu mu budú zohľadnené pri skončení nájmu – t. j. môže od prenajímateľa požadovať náhradu toho, o čo zhodnotil predmet nájmu.

Nasledovné analyzované zmluvy aj z pohľadu vyššej výšky nájmu boli zmluvy uzatvárané Mestskou časťou Bratislava – Karlova Ves so subjektami OZ ESPRIT, NADANIA n.o., a Súkromná umelecká základná škola. V prípade týchto subjektov sa jedná o nájomné zmluvy uzatvorené na priestory tej istej budovy o celkovej podlahovej ploche 5001 m<sup>2</sup> (*jednotlivé subjekty majú prenajaté osobitné časti danej budovy*). V rámci predmetných zmlúv bola výška nájmu určená na 16EUR/m<sup>2</sup>/rok. V rámci týchto nájomných zmlúv však mestská časť ako prenajímateľ znáša náklady v režime podľa § 664 Občianskeho zákonníka, a teda všetky náklady na opravy predmetu nájmu ako aj odstraňovanie havárií a porúch a jeho udržiavanie v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomcovia v tomto prípade znášajú len náklady na bežnú údržbu a opravy. V rámci predmetných nájomných zmlúv sa navyše samotná mestská časť ako prenajímateľ zaväzuje na svoje náklady vykonať rekonštrukciu predmetu nájmu v rozsahu výmeny okien, podláh, rekonštrukcie sociálnych zariadení a strechy. V prípade ak investíciu prenajímateľ nevykoná, nájom klesá na 10 EUR/m<sup>2</sup>/rok. Prenajímateľ je zároveň povinný zabezpečovať aj správu a údržbu výtahov, upratovanie spoločných priestorov ako aj zimnú a letnú údržbu objektu.

Zmluva medzi Mestskou časťou Bratislava – Lamač a subjektom Súkromná základná škola s materskou školou Marie Montessori pojednáva o nájme budovy o celkovej podlahovej ploche (v zmysle dodatku č. 3 k tejto nájomnej zmluve) 3704,37m<sup>2</sup> pri stanovenom nájomnom vo výške 6,25 EUR/m<sup>2</sup>/rok, s možnosťou nájomcu vykonávať zápočet vykonaných investícií s nájomným. V rámci tejto nájomnej zmluvy navyše mestská časť ako prenajímateľ znáša náklady v režime podľa § 664 Občianskeho zákonníka, a teda v zásade všetky náklady na opravy predmetu nájmu ako aj odstraňovanie havárií a porúch a jeho udržiavanie v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Zmluva tiež stanovuje mechanizmy, podľa ktorých prenajímateľ zároveň nájomcovi hradí náklady na odstránenie „skrytých väd“ predmetu nájmu, ktoré neboli zistené pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcovi.

Na základe uvedeného prehľadu je zrejmé, že najvyššie nájomné má v rámci relevantných zmlúv stanovené Mestská časť Bratislava – Nové Mesto, a to v rámci nájomnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou SCHOOL s.r.o. č. ÚEZ 43/2020 zo dňa 24.02.2020. Nájom je dojednaný na dobu určitú v trvaní 10 rokov. Predmetom nájmu je celá budova školy o celkovej podlahovej ploche 3000 m<sup>2</sup> a prislúchajúcich pozemkov. Nájomné v tejto zmluve je dojednané v prepočte na podlahovú plochu budovy, po zohľadnení povinných investícií zo strany nájomcu na sumu 33,33 EUR/m<sup>2</sup>/rok resp. kumulatívne v sume 1.000.000 EUR/10rokov. Nájomca je pritom zároveň povinný v nadväznosti na technický stav budovy vykonať rekonštrukciu v zmluve vymedzených časti predmetu nájmu v sume 150.000 EUR, ktorá sa však v plnej výške započítava s nájomným resp. je považovaná ako nepeňažná časť nájmu. Na zasadnutí komisie k mimoriadnemu zastupiteľstvu, ktorá sa konala dňa 13.05.2024 bolo zo strany poslanca za mestskú časť Bratislava – Nové Mesto uvedené, že do predmetnej budovy bude

pravdepodobne musieť prenajímateľ investovať svoje prostriedky na účely jej rekonštrukcie pre potreby zachovania predmetu nájmu na účely nájmu.

**V kontexte posudzovaných nájomných zmlúv je veľmi dôležité podotknúť, že v rámci návrhu nájomnej zmluvy v II. kole OVS (pričom rovnaké podmienky boli aj v rámci I. kola OVS) boli na nájomcu prenesené akékoľvek a všetky povinnosti týkajúce sa znášania nákladov na opravu, údržbu, úpravu, rekonštrukciu, modernizáciu, odstránenie havarijných stavov a porúch predmetu nájmu ale aj náklady na udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, bez možnosti refundácie týchto nákladov od prenajímateľa počas trvania nájomnej zmluvy ako aj po jej skončení ako aj bez možnosti zápočtu týchto nákladov s nájomným, a teda stanovené nájomné a výlučným príjmom prenajímateľa, teda BSK, v ktorom nie je potrebné kalkulovať rezervy na prípadné budúce náklady na opravu predmetu nájmu, jeho udržiavanie v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo odstraňovanie havárií a porúch predmetu nájmu.**

Už v rámci I. kola OVS bol prílohou materiálu pre rokovanie Zastupiteľstva BSK ako aj prílohou samotnej výzvy na predkladanie ponúk okrem iného aj dokument „*Stavebno-fyzikálne a technické posúdenie stavu vybraných budov BSK – 02\_SOŠ hotelových služieb a obchodu*“ (ďalej aj ako „*Stavebno-fyzikálny posudok*“), ktorého súčasťou bol aj odhadovaný rozpočet investičných nákladov na realizáciu nevyhnutných investičných prác. Stavebno-fyzikálny posudok aj so spracovaným rozpočtom bol pritom vyhotovený ešte v roku 2020 pre potreby BSK. Predmetný rozpočet bol na základe požiadavky BSK už pre účely I. kola OVS v záujme informovania uchádzačov aktualizovaný vzhľadom na vývoj cien v rámci stavebného trhu. Z tohto dokumentu je možné určiť náklady na jednotlivé práce, ktoré je potrebné v rámci predmetného areálu vykonať pre účely jeho rekonštrukcie na účely ďalšieho prevádzkovania školy. Celkové náklady sú v tomto dokumente určené na sumu 35 856 626 EUR s DPH.

V rámci Stavebno-fyzikálneho posudku sa mimo iné konštatuje v rámci jednotlivých posudzovaných častí aj:

- a) Obvodový plášť – omietka značne degradovaná, pružná výplň vzhľadom na vek budovy nefunkčná (s. 24 Stavebno-fyzikálneho posudku)
- b) Strešná konštrukcia – strecha je vzhľadom na súčasné normy nevyhovujúca, lokálne sa objavuje zatekanie (s. 24 Stavebno-fyzikálneho posudku)
- c) Exteriérové otvorové konštrukcie - s výnimkou okien na internáte, sú všetky exteriérové otvorové konštrukcie z technicko-tepelného hľadiska nevyhovujúce. Drevené okná sú mimo toho značne zdegradované, niektoré v súčasnosti neotvárateľné (s. 24 Stavebno-fyzikálneho posudku)
- d) Podlahové konštrukcie – Keramická dlažba v kuchyni vrátane zázemia je v dezolátnom stave, popraskaná s množstvom chýbajúcich častí, zle vyspádovaná. Keramická dlažba v komunikačných priestoroch značne poškodená s chýbajúcimi časťami. Keramická dlažba v sociálno-hygienických priestoroch, okrem 1NP a v laboratórnych učebniach značne vekovo zdegradovaná (s. 24 a s. 25 Stavebno-fyzikálneho posudku)
- e) Vykurovanie objektu – zariadenie kotolne je plne funkčné, avšak zásobníky TÚV sú nedostatočné – objem nepostačuje pre účely plavárne a internátu, pričom prevádzka TÚV v bloku školy D1/1 je dokonca odstavená (zhruba 3 roky aj vzhľadom na korodujúce potrubia). Rozvody TÚV na prízemí telocvične sú v havarijnom stave. V havarijnom stave je tiež exteriérový rozvod teplej vody pre podlahové vykurovanie, ohrev TV v bazéne a VZT technológiu. Vykurovacie telesá a rozvody sú značne zastaralé.....Degradácia materiálu je nenavrátiteľná (s. 25 a 26 Stavebno-fyzikálneho posudku)
- f) Zdravotechnické inštalácie – kanalizácia: Kanalizačné rozvody sú celkovo vekom zdegradované, za hranicou životnosti (s. 26 Stavebno-fyzikálneho posudku)

- g) Zdravotechnické inštalácie – vodoinštalácia: Rozvody vodoinštalácie sú takisto zastaralé a korodujú. Rozvody TV pre plaváreň sú značne skorodované, vysoké riziko havárie a úniku vody do inštalačného kanála. (s. 26 Stavebno-fyzikálneho posudku)
- h) Elektroinštalácie: Elektroinštalácia nezodpovedá súčasným normám (s. 26 Stavebno-fyzikálneho posudku)

V režime nastavenia návrhu nájomnej zmluvy boli pritom všetky náklady na užívanie, opravu, údržbu, rekonštrukciu, udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie ako aj náklady na odstránenie havarijných stavov a porúch prenesené v celom rozsahu výhradne na nájomcu, bez možnosti refundácie zo strany BSK ako prenajímateľa počas trvania zmluvy alebo po jej skončení ako aj bez možnosti zápočtu týchto nákladov s nájomným. Uvedenú skutočnosť preto pri stanovení minimálneho nájomného bolo navrhnuté zohľadniť a to aj v kontexte toho, že v prevažnej väčšine posudzovaných nájomných zmlúv mestských častí a miest v rámci BSK so súkromnými školami práve prenajímateľa znášajú náklady na odstraňovanie havarijných stavov prípadne náklady na zabezpečenie užívania schopnosti predmetu nájmu. Pri stanovení minimálnej ceny nájomného pre II. kolo OVS sa navrhovalo vychádzať z nasledujúcich údajov:

Výška najvyššieho relevantného nájomného na stavby stanoveného v rámci nájomnej zmluvy medzi Mestskou časťou Bratislava- Nové Mesto a nájomcom SCHOOL s.r.o. je v sume 33,33 EUR/m2/rok. Pri podlahovej ploche budov ŠOS Na Pántoch v rozsahu 14 643 m<sup>2</sup> (t.j. budovy ktoré boli predmetom II. kola OVS čiže budovy bez internátu) sa jedná o sumu 14 641 535,7 EUR/30rokov resp. 488 051,19 EUR/rok resp. 40 670,93 EUR/mesiac.

Úrad BSK pri stanovení minimálneho nájomného v materiály pre komisie zastupiteľstva, navrhol od identifikovaného maximálneho nájmu odpočítateľ náklady, ktoré by mal BSK ako prenajímateľ v prípade, ak by mal uzatvorenú nájomnú zmluvu v režime v akom je uzatvorená prevažná časť porovnávaných nájomných zmlúv – t. j. znášal by náklady na udržiavanie predmetu nájmu v stave spôsobilom na dojednaný účel, náklady na odstraňovanie porúch a havárií. Vychádzajúc zo spracovaného rozpočtu investičných nákladov na realizáciu nevyhnutných investičných prác, ktorý je prílohou Stavebno-fyzikálneho posudku pritom navrhol konzervatívny prístup, zohľadňujúc tak výlučne náklady na práce, ktoré by v priebehu trvania zmluvy vzhľadom na Stavebno-fyzikálny posudok boli s najvyššou pravdepodobnosťou vynaložené už v najbližších rokoch, a vzhľadom na ich charakter by boli v prípade aplikácie režimu znášania nákladov prenajímateľom podľa štandardnej zákonnej úpravy § 664 Občianskeho zákonníka znášané práve zo strany BSK. Jedná sa o nasledovné vybrané položky nákladov:

<b>Položky definované v dokumente „Odhadovaný prepočet investičných nákladov na realizáciu nevyhnutných investičných prác“</b>		
<b>č.p.</b>	<b>Typ nákladu</b>	<b>Predpokladané celkové náklady v zmysle posudku</b>
<b>7</b>	Výmena exteriorných okenných a dverných konštrukcií, zasklených stien	<b>580 800,00 € bez DPH/ 696 960 s DPH</b>
<b>8</b>	Rekonštrukcia strešnej skladby vrátane klampiarskych prvkov a výmeny strešných svetlíkov	<b>1 256 490,00 € bez DPH/ 1 507 788 € s DPH</b>
<b>16</b>	TÚV rozvody v kanály od technobloku - oprava	<b>455 000,00 € bez DPH / 546 000 € s DPH</b>
<b>44</b>	Elektroinštalácie - silnoprúd, slaboprúd, výmena systému ochrany pred bleskom (kompletná výmena rozvodov vrátane rozvodných skríň, osvetlenia,...)	<b>3 265 000,00 € bez DPH / 3 918 000 € DPH</b>
<b>45</b>	Vykurovanie (výmena vykurovacej sústavy v zmysle vykurovacích telies a	<b>900 000,00 € bez DPH / 1 080 000 € s DPH</b>

	rozvodov, vrátane doplnenia zásobníkových ohrievačov v kotolni)	
	Zdravotechnické inštalácie (kompletná výmena rozvodov vody a kanalizácie vrátane koncových prvkov)	<b>200 000,00€ bez DPH / 240 000,00 € s DPH</b>
	<b>SPOLU</b>	<b>6 657 290 € bez DPH resp. 7 988 748 € s DPH resp. 8 787 622,8 s DPH vrátane rezervy kalkulovanej v posudku</b>

*Na zreteľ by bolo možné brať pravdepodobne aj ďalšie náklady vyplývajúce zo Stavebno-technického posudku ako napríklad náklady na obnovu Vzduchotechniky v celkovej sume 1 143 000 EUR bez DPH resp. 1 371 600 s DPH ako aj výmeny podláh, ktoré sú v zmysle Stavebno-technického posudku v značnej časti v dezolátnom stave a poškodená a zároveň aj náklady na projektové práce jednotlivým stavebným akciám.*

Na účely stanovenia minimálneho nájomného Úrad BSK v materiály pre komisie navrhol vychádzať z nájomného 33,33 EUR/m<sup>2</sup>/rok poníženého o sumu, ktorú by BSK vzhľadom na závery Stavebno-fyzikálneho posudku vysoko pravdepodobne znášal v prípade aplikácie štandardného režimu nájmu v zmysle § 664 Občianskeho zákonníka už v prvých rokoch nájmu.

**T. j. referenčný nájom na 30 rokov pri budovách = (14 643 m<sup>2</sup> x 33,33 EUR/m<sup>2</sup>) x 30 rokov, t. j. 14 641 535,7 EUR/30rokov, ponížený o sumu o sumu nevyhnutných opráv (na účely výpočtu použitá len suma 7.000.000 EUR), t. j. 14 641 535,70 EUR – 7 000 000 EUR = 7 641 535,70 EUR/30 rokov, resp. 254 717,85 EUR/rok resp. 21 226,48 EUR/mesiac resp. 17,39 EUR/m<sup>2</sup>/rok.**

Pri určení minimálneho nájmu za pozemky Úrad BSK v materiály pre komisie zastupiteľstva BSK vychádzal z nasledovného:

V šiestich nájomných zmluvách uvedených v prehľade v prílohe č. 10 je nájomné za pozemky stanovené na sumu 0,50 EUR/m<sup>2</sup>/rok a v prípade jednej nájomnej zmluvy je nájomné stanovené na sumu 1,00 EUR /m<sup>2</sup>/rok. V tomto prípade Úrad BSK navrhol stanoviť cenu aritmetickým priemerom uvedených sadzieb, t. j. zaokrúhlene na sumu 0,60 EUR/m<sup>2</sup>/rok. Pri výmere pozemkov 53.511 m<sup>2</sup> sa jedná celkovo o sumu 963 198 EUR/30 rokov, resp. 32 106,6 EUR/rok resp. 2 675,55 EUR/mesiac.

Celkový navrhovaný minimálny nájom v materiály pre komisie zastupiteľstva BSK za pozemky a stavby pre účely II. kola OVS (t.j. predmet OVS v bode B1 návrhu uznesenia, a to stavby pod písm. a), až q) a časť pozemkov v rozsahu podľa prílohy č. 1 uznesenia) bol v sume 8 604 733,7 EUR/30 rokov resp. 286 824,45 EUR/rok resp. 23 902,03 EUR/mesiac.

Nakoľko však počas prvých 2 rokov nájmu mal byť predmet nájmu poskytnutý za sumu 1 euro, najmä s prihliadnutím na pravdepodobnú renováciu a zefektívnenie energetickej náročnosti predmetu nájmu, tak predmetnú hodnotu nehnuteľností Úrad BSK rozdelil do zostávajúcich 28 rokov nájmu, na základe čoho **stanovil návrh minimálneho nájmu nehnuteľností (t.j. predmet OVS v bode B1 uznesenia č. 31/2024, a to stavby pod písm. a), až q) a časť pozemkov v rozsahu podľa prílohy č. 1 uznesenia č. 31/2024) pre obdobie 01.09.2026 až 01.09.2054 na sumu 25 609,31 EUR mesačne (t. j. 22 742,65 EUR/mesiac za stavby a 2 866,66 EUR/ za pozemky). S takýmto minimálnym nájomom navrhol Úrad BSK vyhlásiť II. kolo OVS.**

Ostatné podmienky II. kola OVS ostali oproti podmienkam I. kola OVS nezmenené.

Dňa 13.05.2024 sa uskutočnilo spoločné rokovanie komisií zastupiteľstva BSK, kde bol predložený návrh Úradu BSK na vyhlásenie II. kola OVS pričom komisie zastupiteľstva BSK na svojom rokovaní schválili pozmeňovací návrh na zmenu predložených podmienok II. kola OVS tak, že:

pri minimálnej cene nájmu časti pozemkov v rozsahu podľa prílohy č. 1 návrhu uznesenia pre obdobie 01.09.2026 až 01.09.2054 z pôvodného 0,6 EUR / m<sup>2</sup>/ rok **na novú sumu 1,- EUR / mesiac / celá výmera pozemkov**

a súčasne

pri minimálnej cene nájmu za stavby v časti B1 návrhu uznesenia pod písm. a), až q) pre obdobie 01.09.2026 až 01.09.2054 zo sumy 22 742,65 EUR / mesiac **na novú sumu 19.000,- EUR/mesiac.**

Minimálny nájom nehnuteľností (t.j. predmet OVS v bode B1 návrhu uznesenia, a to stavby pod písm. a), až q) a časť pozemkov v rozsahu podľa prílohy č. 1 návrhu uznesenia) pre obdobie 01.09.2026 až 01.09.2054 bol tak pozmeňovacím návrhom stanovený **na sumu 19.001,- EUR mesačne. S takýmto minimálnym nájomom Úrad BSK upravil znenie uznesenia na vyhlásenie II. kola OVS a za uvedených podmienok bolo aj schválené vyhlásenie II. kola OVS.**

**Kritérium na vyhodnotenie II. kola OVS** bolo v zmysle návrhu uznesenia stanovené na celkovú navrhovanú sumu mesačného nájomného za nehnuteľnosti v bode B1 návrhu uznesenia, a to stavby pod písm. a), až q) a časť pozemkov v rozsahu podľa prílohy č. 1 uznesenia na obdobie 01.09.2026 až 01.09.2054 *(pričom nájomné na obdobie od 01.09.2024 do 31.08.2026 bolo stanovené fixne na 1 EURO/rok a to z dôvodu predpokladu, že nájomca bude vykonávať za účelom renovácie a zefektívnenia energetickej náročnosti budov rozsiahle stavebné úpravy predmetu nájmu a prvý školský rok bude schopný spustiť k 01.09.2026).*

Súčasne bol ponechaný nastavený režim prenájmu internátu tak ako bol nastavený v rámci I. kola OVS, t. j. s ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti BSK vyhlási II. kolo OVS s tým, že nájom internátu bude záujemcovi daný v prípade, ak uchádzač v ponuke vyhlási, že má o nájom internátu záujem, pričom cena nájmu internátu spolu s pozemkami podľa prílohy č. 2 návrhu uznesenia bude stanovená v súlade s bodom B1 v časti podmienok v písm. i) návrhu uznesenia. BSK v prípade, ak by úspešný uchádzač mal záujem o nájom stavby internátu spolu s pozemkami, pripravil by spolu s materiálom na vyhodnotenie II. kola OVS aj materiál na nájom stavby internátu, ako prípad hodný osobitného zreteľa. V prípade, ak by bol úspešný uchádzač, ktorý by nemal záujem o nájom stavby internátu, Úrad BSK by za účelom zabezpečenia prístupu úspešnému uchádzačovi k predmetu nájmu pripravil materiál na zriadenie bezodplatného vecného bremena v práve prechodu a prejazdu úspešnému uchádzačovi, a to po dobu trvania nájomnej zmluvy pričom oprávnený z vecného bremena bude povinný podieľať sa na nákladoch na údržbu a opravu predmetu vecného bremena vrátane nákladov na správu (zimná a letná údržba). V prípade rovnosti ponúk uchádzačov bude úspešný uchádzač, ktorý by prejavil záujem o prenájom budovy internátu.

Úrad BSK v prípade, ak by vyhral uchádzač s vyššou cenou bez záujmu využívať internát, vie zabezpečiť využitie internátu iným vhodným spôsobom avšak samozrejme berie na vedomie, že vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže bez internátu by mohlo zapríčiniť zníženie počtu uchádzačov nakoľko niektoré školy, ktoré majú alebo môžu mať záujem o daný areál sú školami internátneho typu a niektoré školy v rámci svojej činnosti služby internátu neposkytujú.

Suma mesačného nájomného za stavbu internátu vrátane pozemkov podľa prílohy 2 uznesenia sa navrhovala v rovnakej výške ako v rámci I. kola OVS a to v celkovej sume **40.235,86 EUR/mesiac.**

Počas prípravy materiálu na vyhlásenie II. kola OVS bolo zistené, že na bazén v areáli SOŠ je aktuálne uzatvorená medzi SOŠ a plaveckým klubom Azeta zmluva, v zmysle ktorej klub užíva časť plaveckého bazénu vo vyhradenom rozsahu a čase. Na základe tejto skutočnosti sa dňa 13.05.2024 uskutočnilo rokovanie na Úrade BSK medzi zástupcami BSK a zástupcami plaveckého klubu, pričom výsledky tohto rokovania boli prezentované poslancom zastupiteľstva BSK na rokovaní komisií zastupiteľstva BSK. Po komunikácii s plaveckým klubom Azeta došlo k úprave návrhu nájomnej zmluvy, ako jednou z príloh podmienok II. kola OVS. Zmena návrhu nájomnej zmluvy spočívala v zakotvení povinností úspešného uchádzača v II. kole OVS po uzatvorení nájomnej zmluvy uzatvoriť zmluvu o podnájme s plaveckým klubom Azeta, za nasledovných podmienok:

Nájomca je povinný uzatvoriť podnájomnú zmluvu s občianskym združením Plavecký Klub Azeta, so sídlom Nádražná 34, 900 28 Ivanka pri Dunaji, IČO: 42 272 581 (ďalej aj ako „**PK Azeta**“), predmetom ktorej bude podnájom športového bloku D1/4 situovaného v častiach stavieb bližšie špecifikovaných v čl. I ods. 1, bod i. písm. b) a c) návrhu nájomnej zmluvy v rozsahu podľa prílohy č. 4 s nasledovnými podmienkami podnájmu:

- a) doba podnájmu: doba určitá, od uzatvorenia podnájomnej zmluvy do 30.06.2025, v rozsahu mimo potrieb využívania plavárne pre potreby vyučovacieho procesu nájomcu
- b) účel podnájmu: záujmové a tréningové plávanie detí, ako aj kondičné a rehabilitačné plávanie dospelých,
- c) cena podnájmu: cena podnájmu bude v sume vo výške 1,- EUR za celý predmet podnájmu a celú dobu podnájmu, pričom PK Azeta bude povinná okrem ceny podnájmu uhrádzať nájomcovi resp. priamo znášať akékoľvek a všetky náklady na prevádzku, údržbu, užívanie a správu predmetu podnájmu, a to najmä no nie výlučne náklady na spotrebovanú elektrickú energiu, vodu, paru, plyn, dezinfekciu, náklady na mzdy zamestnancov, náklady za teplú úžitkovú vodu a vykurovanie pričom za týmto účelom je PK Azeta povinná zabezpečiť samostatné podružné merania,
- d) ďalšie podmienky podnájmu:
  - a. Nájomca je povinný uspokojiť prípadné stavebné práce ním vykonávané na predmete nájmu podľa nájomnej zmluvy tak, aby v čo najvyššej miere zabezpečil, aby počas trvania doby podnájmu nedochádzalo k prerušeniu prevádzky predmetu podnájmu, to neplatí ak sa stavebné práce nemôžu odložiť (vykonať neskôr) bez toho aby nedošlo k vzniku omeškania nájomcu s povinnosťou od 01.09.2026 začať v rámci predmetu nájmu prevádzkovať školu resp. zahájiť riadny vyučovací proces,
  - b. PK Azeta je povinná sprístupniť predmet podnájmu na žiadosť nájomcu,
  - c. PK Azeta nemá právo na akúkoľvek náhradu v prípade obmedzenia prevádzky predmetu podnájmu v prípade ak si stavebné práce v alebo na predmete nájmu vyžadujú také stavebné úpravy, ktoré je v zmysle postupu stavebných prác a/alebo harmonogramu prác nutné uskutočniť zo strany nájomcu v určitom čase aby tým nájomca neporušil povinnosť od 01.09.2026 začať v rámci predmetu nájmu prevádzkovať školu resp. zahájiť riadny vyučovací proces.



Okrem vyššie uvedeného v prípade, ak výsledkom obchodnej verejnej súťaže by bolo uzatvorenie nájomnej zmluvy na stavby školy a jej zariadení bez stavby internátu, Úrad Bratislavského samosprávneho kraja by spracoval pri schválení vyhodnotenia súťaže materiál, ktorým zruší prebytočnosť k stavbe internátu a jemu prislúchajúcej časti pozemkov vyhlásenú v rámci Uznesenia č. 22/2024.

II. kolo OVS bolo oficiálne schválené Uznesením Zastupiteľstva BSK č. 31/2024 zo dňa 15.05.2024. **V nadväznosti na uvedené bolo dňa 16.05.2024 uverejnené oznámenie spolu s podmienkami II. kola OVS na úradnej tabuli BSK, internetovej stránke BSK a následne aj v rámci štyroch printových médií. V rámci lehoty na predkladanie ponúk, ktorá bola určená na 10.06.2024, bola doručená BSK jedna ponuka, a to od spoločnosti Security management, s.r.o., IČO:35 870 494 ako zriaďovateľa Súkromnej strednej odbornej školy ochrany osôb a majetku. Ponuka uvedeného uchádzača však nespĺnila podmienky II. kola OVS z dôvodu, že ponúknutá cena uchádzača bola nižšia ako stanovená najnižšia cena pre II. okolo OVS a zároveň uchádzač ani nezložil povinnú zábezpeku v zmysle podmienok II. kola OVS. Uchádzač v rámci svojej ponuky navrhol cenu prenájmu za predmet II. kola OVS vo výške 3000 EUR (slovom tritisíc eur) mesačne, pričom minimálna cena nájmu v II. kole OVS bola v súlade s Uznesením č. 31/2024 určená na sumu 19.001,- EUR mesačne. Na základe uvedeného hodnotiaca komisia na svojom zasadnutí k vyhodnoteniu k II. kolu OVS dňa 10.06.2024 skonštatovala, že II. kolo OVS nebolo úspešné z dôvodu, že nebola predložená žiadna ponuka spĺňajúca podmienky II. kola OVS.**

### III.

#### **Zhrnutie informácií k podmienkam, priebehu a výsledku III. kola OVS**

S ohľadom na bezúspešnosť II. kola OVS Úrad Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečil spracovanie materiálu na vyhlásenie III. kola OVS. Ako je uvedené vyššie, v rámci II. kola OVS bola predložená ponuka len jedného uchádzača, ktorá však nespĺňala podmienky II. kola OVS. Súčasne Úradu Bratislavského samosprávneho kraja bola dňa 11.06.2024 doručená e-mailová žiadosť od potencionálneho uchádzača ktorý prejavil záujem indikatívnou ponukou aj pred II. kolom OVS o opätovné vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže. Záujemca ako dôvod nepredloženia ponuky do II. kola OVS uviedlo vážnu práceneschopnosť štatutárneho zástupcu na základe ktorej nebolo možné z ich strany predložiť ponuku.

Nakoľko podaná žiadosť neobsahovala požiadavku na zmenu podmienok obchodnej verejnej súťaže Úrad Bratislavského samosprávneho kraja predložil návrh na vyhlásenie III. kola OVS v zmysle podmienok definovaných v už bezúspešnom II. kole OVS, tj. bez zmeny minimálnej ceny nájmu.

III. kolo OVS bolo oficiálne schválené Uznesením Zastupiteľstva BSK č. 36/2024 zo dňa 21.06.2024. Podmienky III. kola OVS boli totožné s podmienkami uvedenými v II. kole OVS s minimálnymi úpravami návrhu nájomnej zmluvy, ktoré boli definované v materiáli k vyhláseniu III. kola OVS. Úrad Bratislavského samosprávneho kraja obdržal zo strany zástupcu PK Azeta dňa 13.06.2024 doplňujúci podnet na úpravu časti návrhu nájomnej zmluvy, v ktorej bol upravený vzťah podnájmu, pričom v tejto časti Úrad Bratislavského samosprávneho kraja vykonal úpravy vo vzťahu k odstráneniu možnosti nájomcu užívať predmet podnájmu do 30.06.2025 (to nevylučuje osobitnú dohodu medzi podnájomcom a nájomcom), a tiež PK Azeta bude oprávnená vypovedať podnájomnú zmluvu v prípade, ak náklady na opravu predmetu podnájmu budú pre nich nerentabilné. PK Azeta súčasne požadovala zabezpečenie parkovacích miest po dobu trvania podnájmu, s čím Úrad Bratislavského samosprávneho kraja súhlasil a pristúpil k poskytnutiu 5 parkovacích miest.

**Dňa 11.07.2024 bolo uverejnené oznámenie spolu s podmienkami III. kola OVS na úradnej tabuli BSK, internetovej stránke BSK a následne aj v rámci štyroch printových médií. V rámci lehoty na predkladanie ponúk, ktorá bola určená na 05.08.2024 do 12:00 hod., bola doručená BSK jedna ponuka, a to od spoločnosti Security management, s.r.o., IČO:35 870 494 ako zriaďovateľa Súkromnej strednej odbornej školy ochrany osôb a majetku. Ponuka uvedeného uchádzača však nespĺnila podmienky III. kola OVS z dôvodu, že ponúknutá cena uchádzača bola nižšia ako stanovená najnižšia cena pre III. okolo OVS a zároveň uchádzač ani nezložil povinnú zábezpeku v zmysle podmienok III. kola OVS. Uchádzač v rámci svojej ponuky navrhol cenu prenájmu za predmet III. kola OVS vo výške 3000 EUR (slovom tritisíc eur) mesačne, pričom minimálna cena nájmu v III. kole OVS bola v súlade s Uznesením č. 36/2024 určená na sumu 19.001,- EUR mesačne. Na základe uvedeného hodnotiaca komisia na svojom zasadnutí k vyhodnoteniu k III. kolu OVS dňa 15.08.2024 skonštatovala, že III. kolo OVS nebolo úspešné z dôvodu, že nebola predložená žiadna ponuka spĺňajúca podmienky III. kola OVS.**

#### **IV.**

#### **Návrh podmienok IV. kola OVS**

S ohľadom na bezúspešnosť III. kola OVS Úrad Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečil spracovanie materiálu na vyhlásenie IV. kola OVS. Ako je uvedené vyššie, v rámci III. kola OVS bola predložená ponuka len jedného uchádzača, ktorá však nespĺňala podmienky III. kola OVS. Súčasne Úradu Bratislavského samosprávneho kraja bola dňa 09.08.2024 doručená písomná žiadosť od potencionálneho uchádzača o prenájom areálu, pričom uviedol, že v stanovenej lehote nestihol podať ponuku do Obchodnej verejnej súťaže. Predmetná žiadosť je prílohou tohto materiálu.

Nakoľko podaná žiadosť neobsahovala požiadavku na zmenu podmienok obchodnej verejnej súťaže Úrad Bratislavského samosprávneho kraja predkladá návrh na vyhlásenie IV. kola OVS v zmysle podmienok definovaných v už bezúspešnom III. kole OVS, t.j. bez zmeny minimálnej ceny nájmu a bez zmeny ostatných podmienok.

Úrad Bratislavského samosprávneho kraja z dôvodu posunu v čase prispôbil len zmenu lehôt začatia plynutia doby nájmu, a zároveň uviedol ako podmienku podpis nájomnej zmluvy do 45 dní od schválenia uznesenia. Uvedená zmena sa týka návrhu uznesenia v časti B, „podmienky“ - písm. a),b) a i); zmeny podmienok obchodnej verejnej súťaže, ktoré sú súčasťou tohto materiálu, ako aj zmeny návrhu nájomnej zmluvy. V rámci nájomnej zmluvy došlo len k úprave ustanovenia článku IX bod 10, v zmysle ktorého mohol BSK okamžite odstúpiť od zmluvy v prípade ak nájomca nezačne k 01.09.2026 prevádzkovať školu v predmete nájmu. Nakoľko došlo od I. kola OVS došlo k posunu o niekoľko mesiacov, bola vykonaná úprava tohto ustanovenia tak, že v prípade ak nájomca nezačne k 01.09.2026 prevádzkovať školu v predmete nájmu BSK vznikne právo odstúpiť od zmluvy v prípade, ak nájomca v dodatočnej lehote stanovenej BSK túto povinnosť nesplní. Uvedená úprava sleduje to, že ak nastane situácia, kedy nájomca vykoná v dobrej viere všetky kroky smerujúce k rekonštrukcii predmetu nájmu ako aj k zriadeniu školy avšak pre krátkosť času nestihne absolvovať všetky nevyhnutné procesy registrácie školy, vybavenia príslušných povolení a pod., môže BSK ako prenajímateľ určiť nájomcovi dodatočnú lehotu na splnenie tejto povinnosti, ak bude zrejmé, že jej splnenie je reálne očakávateľné.

Na základe vyššie uvedených skutočností Úrad Bratislavského samosprávneho kraja predkladá zastupiteľstvu BSK návrh na vyhlásenie IV. kola OVS.

Príloha:

1. Príloha 1 uznesenia

2. Príloha 2 uznesenia
3. Príloha 3 uznesenia
4. Uznesenie Z BSK č. 36/2023 zo dňa 31.03.2023
5. Znalecký posudok č. 159/2023 zo dňa 17.11.2023
6. Výpis LV č. 2258, 4265
7. Neuplatňuje sa
8. Stavebno – Fyzikálne a Technické posúdenie stavu vybraných budov BSK – 02\_SOŠ hotelových služieb a obchodu, január 2020, APROX Invest spol. s r.o.
9. Nájomná zmluva
10. Tabuľka porovnania nájomných zmlúv
11. Žiadosť uchádzača o nájom areálu

**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 určeného  
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:** Mgr. Juraj Droba, MBA, MA - predseda

**Kontaktná osoba:** Mgr. Pinka, radovan.pinka@region-bsk.sk

**tel. č.:** 02/4826 4335

vyhlasuje  
**obchodnú verejnú súťaž**  
**(ďalej aj ako „OVS“)**

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

**2. Špecifikácia predmetu obchodnej verejnej súťaže**

Predmetom súťaže nájmu je nehnuteľný majetok vo výlučnom vlastníctve vyhlasovateľa, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, zapísaný na LV č. 2258, 4265, ako aj majetok neevidovaný v katastri nehnuteľností, v k.ú. Rača, konkrétne:

**STAVBY:**

- a ) stavba: Spol. Techn. Vybavenie kotolňa so súp. č. 9362, postavenej na pozemku s parc. č. 3282/35,
- b ) stavba: Škola so súp. č. 7700, postavená na pozemku s parc. č. 3282/31, 3282/32, 3282/33,
- c ) stavba: Stravovacia časť so súp. č. 7700, postavená na pozemku s parc. č. 3282/34,
- d ) stavba: Výmenníková stanica, postavená na pozemku s parc. č. 3282/23 (nevidovaná na LV)
- e ) stavba: Oplotenie areálu SOŠ (nevidovaná na LV)
- f ) stavba: Oplotenie tenisového dvorca (nevidovaná na LV)
- g ) stavba: Oplotenie tenisového ihriska – bežeckého areálu (nevidovaná na LV)
- h ) stavba: Rozvody vody areálu (nevidovaná na LV)
- i ) stavba: Kanalizačný rozvod areálu (nevidovaná na LV)
- j ) stavba: Kanalizačné šachty areálu – napájacie (nevidovaná na LV)
- k ) stavba: Elektrický rozvod areálu (nevidovaná na LV)
- l ) stavba: Rozvod plynu areálu (nevidovaná na LV)
- m ) stavba: Spevnené plochy areálu (nevidovaná na LV)
- n ) stavba: Tenisový areál, postavený na pozemku s parc. č. 3282/23 (nevidovaná na LV)
- o ) stavba: Spevnené plochy – vnútroareálová komunikácia (nevidovaná na LV)
- p ) stavba: Bežecký areál – ihrisko na pozemku s parc. č. 3282/23 (nevidovaná na LV)
- q ) stavba: Futbalové ihrisko na pozemku s parc. č. 3282/23 (nevidovaná na LV)

**POZEMKY:**

- a ) pozemok parc. č. 3282/23, druh: Ostatná plocha, o výmere: 46 776 m<sup>2</sup>
- b ) pozemok parc. č. 3282/31, druh: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: 1 804 m<sup>2</sup>
- c ) pozemok parc. č. 3282/32, druh: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: 916 m<sup>2</sup>

- d ) pozemok parc. č. 3282/33, druh: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: 675 m<sup>2</sup>
- e ) pozemok parc. č. 3282/34, druh: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: 3 378 m<sup>2</sup>
- f ) pozemok parc. č. 3282/35, druh: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: 866 m<sup>2</sup>
- g ) pozemok parc. č. 3282/141, druh: Ostatná plocha, o výmere: 15 894 m<sup>2</sup>
- h ) pozemok parc. č. 3282/142, druh: Ostatná plocha, o výmere: 630 m<sup>2</sup>

v rozsahu nájmu zakreslenom podľa prílohy 1 tejto OVS o celkovej ploche 53.511 m<sup>2</sup>, ktorý je tvorený z vyššie uvedených pozemkov a/alebo ich častí podľa zákresu:

(ďalej aj ako „predmet súťaže“).

Predmetom súťaže sú stavby a pozemky v areáli strednej školy situovanej na ul. Na pántoch, v Bratislave, ktoré boli postavené a slúžili v oblasti školstva, školského stravovania a ubytovania žiakov a študentov a pedagogických zamestnancov. Vyhlasovateľ vyhlasuje túto obchodnú verejnú súťaž za účelom poskytnutia vymedzenej časti areálu do nájmu úspešnému uchádzačovi, pričom účelom nájmu v uzatvorenej nájomnej zmluve bude prevádzkovanie školy a školského zariadenia. Súčasťou nájmu sú okrem hlavnej budovy školy, jedálne, plaveckého bazéna aj technológie (vykurovanie školy a školských zariadení), vrátane existujúcich športovísk. Predmet súťaže sa prenájma výlučne ako celok.

Okrem nájomného počas trvania nájmu t. j. od účinnosti nájomnej zmluvy do 01.12.2054 bude nájomca povinný platiť daň z nehnuteľností za predmet nájmu (pozemky a stavbu), a to vo výške vyrubenej dane správcom dane, za každý rok v ktorom užíval predmet nájmu.

Každý z uchádzačov má možnosť požiadať aj o nájom stavby:

*Ubytovacie zariadenie, so súp. č. 7700, postavenom na pozemku s parc. č. 3282/30 vrátane pozemkov prislúchajúcim k tejto stavbe zakresleným v prílohe 2 tohto oznámenia (ďalej aj ako „internát“) na dobu od dňa účinnosti nájomnej zmluvy do 01.12.2054. Vyhlasovateľ požaduje za internát cenu nájmu od dňa účinnosti nájomnej zmluvy do 31.08.2026 v sume 1 EURO a od 01.09.2026 do 01.09.2054 v sume 40.235,86 EUR mesačne s účelom nájmu prevádzkovania školy alebo školského zariadenia alebo poskytovania ubytovania pre žiakov, študentov, pedagogických zamestnancov a tretie osoby. Uvedená cena je pevná a nemenná a konečná a túto uchádzač **nezahŕňa do návrhu ceny nájmu za predmet súťaže**. Uchádzač, ktorý má záujem o nájom internátu, túto skutočnosť uvedie v podanej ponuke, pričom cena je pevná a nemenná a tento mu bude daný do užívania na základe samostatnej nájomnej zmluvy schválenej zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja z dôvodu hodného osobitného zreteľa v prípade, ak uchádzač bude úspešný vo vzťahu k Predmetu súťaže.*

Okrem nájomného počas trvania nájmu v období od dňa účinnosti nájomnej zmluvy do 01.12.2054 bude nájomca povinný platiť daň z nehnuteľností za internát (pozemky a stavbu), a to vo výške vyrubenej dane správcom dane, za každý rok v ktorom užíval internát (pozemky a stavbu).

**V prípade ak uchádzač nebude mať záujem o nájom internátu, bude v prospech neho na dobu nájmu zriadené bezodplatné vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez pozemky vo vlastníctve navrhovateľa k predmetu nájmu, a to v rozsahu prílohy č. 3 tohto oznámenia, pričom oprávnený z vecného bremena bude povinný podieľať sa na nákladoch na údržbu a opravu predmetu vecného bremena vrátane nákladov na správu (zimná a letná údržba) v rozsahu 50% nákladov.**

### **3. Typ zmluvy:**

Nájomná zmluva podľa Občianskeho zákonníka ktorá tvorí prílohu tejto OVS. 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 prípadnú opravu zrejmých chýb v písaní.

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

Navrhovateľ predkladá svoj návrh v zmysle nasledovných inštrukcií:

- a) **Deň, mesiac, rok a hodina, dokedy sa môžu predkladať návrhy: do 08.11.2024 do 12.00 hod.** – v uvedenej lehote musí byť návrh doručený na adresu vyhlasovateľa;
- b) **Adresa, na ktorú sa má návrh doručiť:** Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava;
- 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 papierovej forme **v uzavretom obale označenom názvom a sídlom navrhovateľa** a heslom: „**Obchodná verejná súťaž – NÁJOM PÁNTY – NEOTVÁRAŤ**“.
- e) Predložený návrh musí okrem iného obsahovať:
  - 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,
  - **navrhnutú cenu mesačného nájmu za predmet súťaže na obdobie od 01.09.2026 do 01.12.2054 (!bez ceny internátu!),**
  - informáciu, či žiada aj nájom internátu za mesačné nájomné v sume 1 EURO za obdobie od dňa účinnosti nájomnej zmluvy do 31.08.2026 a v sume 40.235,86 EUR mesačne za obdobie od 01.09.2026 do 01.12.2054,
  - písomné čestné prehlásenie navrhovateľa, že súhlasí s podmienkami verejnej obchodnej súťaže uvedenými v článku 7 tohto oznámenia,
  - písomné čestné vyhlásenie navrhovateľa, že súhlasí so znením Nájomnej zmluvy,
  - doklad o úhrade zábezpeky v **sume 19.001 €** (slovom: devätnásťtisícjeden EUR),
  - doklad o úhrade paušálnych nákladov v **sume 20,-€**, (slovom: dvadsať Eur),
  - 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
  - **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.

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 12.11.2024.

Navrhovateľom resp. uchádzačom, ktorí splnili podmienky účasti vo verejnej obchodnej súťaži vyhlasovateľ emailom potvrdí splnenie podmienok účasti a zároveň im na emailové adresy zašle oznámenie o pridelení autorizačného kódu, pod ktorými môžu navrhovatelia vstupovať do elektronickej aukcie, dátum a čas konania elektronickej aukcie a príslušnú webovú adresu, kde bude elektronická aukcia prebiehať. Ak určené podmienky splní len jeden záujemca,

vyhlasovateľ môže upustiť od vykonania elektronickej aukcie a uzatvoriť nájomnú zmluvu s týmto záujemcom.

#### 7. Ďalšie podmienky vyhlasovateľa:

- a) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo zmeniť podmienky súťaže alebo súťaž zrušiť až do okamihu schválenia vybraného návrhu Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja podľa § 283 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka,
- b) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy až do okamihu schválenia vybraného návrhu Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja (§ 287 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka) a ukončiť v tejto lehote obchodnú verejnú súťaž bez výberu súťažného návrhu,
- c) návrh nemožno odvolať po jeho doručení vyhlasovateľovi,
- d) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo meniť všetky uvedené podmienky obchodnej verejnej súťaže,
- e) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehotu na vyhlásenie vybraného súťažného návrhu,
- f) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska požiadaviek vyhlasovateľa uvedených v súťažných podkladoch, vyradiť návrh z obchodnej verejnej súťaže,
- g) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade formálnych nedostatkov, ktoré nemenia obsah súťažného návrhu, vyzvať uchádzača na jeho doplnenie,
- h) vyhlasovateľ neuhrádza navrhovateľom žiadne náklady spojené s účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži,
- i) 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,
- j) navrhovateľ je povinný zložiť na príjmový účet vyhlasovateľa č. **SK70 8180 0000 0070 0048 7463 Swift: SPSRSKBA**, finančnú **zábezpeku vo výške 19 001,00 €**, 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,
- k) zábezpeka sa uchádzačom vracia až po nadobudnutí účinnosti nájomnej zmluvy, uzatvorenej s úspešným uchádzačom, najneskôr však do uplynutia 2 kalendárnych mesiacov odo dňa schválenia víťaza obchodnej verejnej súťaže zastupiteľstvom, a v prípade zrušenia obchodnej verejnej súťaže do 15 dní odo dňa jej zrušenia,
- l) nájomnú zmluvu je navrhovateľ povinný uzatvoriť do 45 dní od schválenia vyhodnotenia v Zastupiteľstve BSK s tým, že ak v tejto lehote navrhovateľ nepodpíše nájomnú zmluvu, uznesenie stráca platnosť,
- m) vyhlasovateľ je povinný predložiť návrh na schválenie víťaza OVS na najbližšie zasadnutie Zastupiteľstva BSK po ukončení OVS,
- n) v prípade, ak nebude s vybraným účastníkom schváleným zo strany Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja 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 náhrady škody,
- o) v prípade, že s navrhovateľom víťazného návrhu nebude uzatvorená zmluva z dôvodov na strane navrhovateľa, môže vyhlasovateľ uzavrieť zmluvu s navrhovateľom, ktorý sa vo vyhodnutí obchodnej verejnej súťaže umiestnil ako ďalší v poradí,

- p) 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,
- q) 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,

## **8. Spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy a lehota na oznámenie vybraného návrhu**

- a) 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. Najvhodnejšiu ponuku predloží vyhlasovateľ Zastupiteľstvu BSK na schválenie.
- b) V prípade ak bude vyhlasovateľovi doručený len jeden návrh spĺňajúci podmienky stanovené v tomto dokumente, vyhlasovateľ nie je povinný zrealizovať elektronickú aukciu a môže predložiť ponuku uchádzača Zastupiteľstvu BSK na schválenie.
- c) **Rozhodujúcim kritériom pre výber najvhodnejšieho návrhu je cena mesačného nájmu za predmet súťaže na obdobie od 01.09.2026 do 01.12.2054. Najnižšia ponúknutá cena mesačného nájmu za predmet súťaže od 01.09.2026 do 01.12.2054 nesmie byť nižšia ako 19 001,00 EUR/mesiac.**
- d) **Vybraný návrh bude oznámený najneskôr do 30.12.2024**

## **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. Osobná ohliadka predmetu súťaže**

Navrhovateľ resp. uchádzač môže požiadať o vykonanie osobnej ohliadky predmetu súťaže.

**Kontaktná osoba:** Mgr. Pinka, radovan.pinka@region-bsk.sk  
**tel. č.:** 02/4826 4335

Osobné ohliadky budú vykonané podľa potreby, pričom termín poslednej osobnej ohliadky je 04.11.2024.

*Prílohy:*

*Zákres záberu pozemkov predmetu súťaže*

*Zákres záberu pozemkov k internátu*

*Zákres vecných bremien k predmetu súťaže*

*Znenie nájomnej zmluvy*

*Znalecký posudok č. 159/2023 zo dňa 17.11.2023 vypracovaný znalcom Ing. Oto PISOŇ, Vazová 6/10, 945 01 Komárno*

*Stavebno – Fyzikálne a Technické posúdenie stavu vybraných budov BSK – 02\_SOŠ hotelových služieb a obchodu, január 2020, APROX Invest spol. s r.o.*



V Bratislave dňa .....

.....

Za vyhlasovateľa

