

	Materiál pre zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Senci konaného dňa 16.04.2025	číslo materiálu: 7A
---	---	-------------------------------------

Názov materiálu: **Návrh na schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže prenájom a budúci predaj pozemkov vo vlastníctve mesta Senec**

Návrh na uznesenie:

- I. MsZ **berie na vedomie** Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Senci č.122/2024 zo dňa 18.09.2024, ktorým bola schválená trvalá prebytočnosť nižšie uvedeného majetku mesta Senec a zámer na prenájom tohto majetku obchodnou verejnou súťažou.
- II. MsZ po prerokovaní **súhlasí** s prenájom a budúcim prevodom majetku mesta Senec - pozemkov, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Senec, evidované na liste vlastníctva č.2800, a to :
 - C-KN parc.č. 444/286, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 898 m²,
 - C-KN parc.č. 444/970, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 181 m²,
 - C-KN parc.č. 444/971, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 179 m²,
 - C-KN parc.č. 444/972, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 65 m²,
 - C-KN parc.č. 5700/372, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 164 m²,
 - C-KN parc.č. 5700/373, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 85 m²

formou obchodnej verejnej súťaže na najvýhodnejší návrh na uzavretie zmluvy o nájme nehnuteľností a zmluvy o budúcej kúpnej zmluve nehnuteľností s nasledovnými podmienkami:

1. Vyhlasovateľ

Mesto Senec
Mierové nám. 8
903 01 Senec
v zastúpení: Ing. Pavol Kvál, primátor
IČO: 00 305 065

(...pokračovanie na druhej strane)

	funkcia	meno	podpis
Predkladá:	Primátor	Ing. Pavol Kvál	
Vypracoval:	vedúca útvaru právneho a správy majetku	JUDr. Lucia Podhorová	

Na prijatie tohto uznesenia MsZ je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných poslancov.

	ZA	PROTI	ZDRŽAL SA	NEPRÍTOMNÝ	NEHLASOVAL
HLASOVANIE					

2. Predmet obchodnej verejnej súťaže

Nájom a budúca kúpa pozemkov vo vlastníctve mesta Senec, evidované na liste vlastníctva č.2800, nachádzajúce v katastrálnom území Senec, a to :

- C-KN parc.č. 444/286, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 898 m²,
- C-KN parc.č. 444/970, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 181 m²,
- C-KN parc.č. 444/971, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 179 m²,
- C-KN parc.č. 444/972, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 65 m²,
- C-KN parc.č. 5700/372, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 164 m²,
- C-KN parc.č. 5700/373, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 85 m²,

Popis nehnuteľností:

pozemky sa nachádzajú na Vrabčej ulici, v novovybudovanej lokalite TEHELŇA, v meste Senec. Lokalita sa rozprestiera v severozápadnej okrajovej časti mesta s dobrou dostupnosťou do centra, 10 minút chôdze od hlavného námestia a pešej zóny. Územie, v ktorom sa pozemky nachádzajú je súčasťou územia s funkčným využitím: bývanie, služby a drobné prevádzky. Na pozemkoch sa nenachádzajú žiadne stavby, sú zarastené trávou. Dostupnosť napojenia na všetky inžinierske siete: elektrina, plyn, voda, kanalizácia, optický kábel televízie a internetu.

V prílohe sa nachádza grafická lokalizácia a fotodokumentácia pozemkov (príloha č. 1).

3. Vyhlásenie súťaže

Podmienky obchodnej verejnej súťaže budú vyhlásené najneskôr do 12.05.2025

4. Kontaktná osoba

Meno: JUDr. Lucia Podhorová

Telefón: 0220205137

E-mail: podhoroval@senec.sk

5. Účel nájmu

výstavba materskej školy vrátane areálu materskej školy

6. Doba nájmu

Nájomná zmluva a Zmluva o budúcej kúpnej zmluve bude s víťazom Obchodnej verejnej súťaže uzavretá na dobu určitú - počas výstavby materskej školy, maximálne na dobu piatich rokov od účinnosti Nájomnej zmluvy, následne bude uzatvorená Kúpna zmluva za podmienok dohodnutých v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve

7. Typ zmluvy

Nájomná zmluva podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, súčasťou ktorej bude aj Zmluva o budúcej kúpnej zmluve podľa § 50a č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

8. Výška a splatnosť nájomného

Výška nájomného je stanovená vo výške 33 700,-€/rok. Nájomné je splatné ročne v celej výške do 31.03. príslušného kalendárneho roka. Uhradené nájomné bude započítané s kúpnu cenou.

9. Kúpna cena

Minimálna kúpna cena nesmie byť nižšia ako všeobecná hodnota nehnuteľností, ktorá je vo výške 320 000,-€ (určená Znaleckým posudkom č. 4/2025 zo dňa 23.01.2025, ktorý vypracovala Ing. Silvia Piffková)

Úhrada kúpnej ceny bude rozdelená do dvoch úhrad:

- prvá časť kúpnej ceny: vo výške uhradeného nájomného (započítanie nájomného voči kúpnej cene), pričom nájomné sa uhradza do okamihu účinnosti Kúpnej zmluvy,
- druhá časť kúpnej ceny: po odpočítaní prvej časti Kúpnej ceny a, podľa dohodnutých podmienok, zvýšená o infláciu, prípadne iné poplatky podľa právnych predpisov, s úhradou najneskôr do 7 dní od účinnosti Kúpnej zmluvy.

10. Finančná zábezpeka

Vyhlasovateľ súťaže požaduje ako jednu z podmienok v obchodnej verejnej súťaži zaplataenie finančnej zábezpeky vo výške 5 % z minimálnej kúpnej ceny za nehnuteľností, t. j. 16 000,- Eur na číslo účtu vyhlasovateľa: IBAN: SK94 5600 0000 0066 0282 7002, bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., poznámka : OVS pozemok. Úhrada finančnej zábezpeky musí byť zrealizovaná tak, aby boli finančné prostriedky pripísané na účet vyhlasovateľa súťaže ku dňu predloženia návrhu. Víťazovi súťaže sa finančná zábezpeka započíta do ceny nájmu. Ostatným navrhovateľom bude finančná zábezpeka vrátená po vyhodnotení súťaže komisiou do 10 pracovných dní. Navrhovateľ je povinný v prihláške do súťaže uviesť číslo účtu, na ktorý má byť finančná zábezpeka vrátená v prípade neúspešnosti v súťaži. V prípade, že navrhovateľ takéto číslo účtu neuvedie, bude finančná zábezpeka vrátená na číslo účtu, z ktorého bola zábezpeka uhradená.

11. Termín obhliadky

Navrhovatelia si môžu dohodnúť termín obhliadky predmetu nájmu s kontaktnou osobou vyhlasovateľa uvedenou v bode 4. týchto podmienok.

12. Kritéria hodnotenia súťažných návrhov a výberu najvýhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy

Najvhodnejším návrhom sa rozumie návrh, ktorý získa najvyšší počet bodov.

Kritériom pre posudzovanie súťažných návrhov je najvyššie ponúknutá kúpna cena, ktorá nesmie byť nižšia ako všeobecná hodnota nehnuteľností - 320 000,-€ a predloženie najvhodnejšieho architektonického návrhu riešenia stavby materskej školy vrátane areálu materskej školy podľa nasledovných kritérií:

K1: kúpna cena - váha kritéria: 60 % (spolu max. 60 bodov)

K2: architektonický návrh - váha kritéria: 40 % (spolu max. 40 bodov)

Výsledné poradie uchádzačov sa určí ako súčet bodov dosiahnutých za K1 a K2. V prípade rovnakého bodového ohodnotenia rozhodne skorší termín podania návrhu.

Záujemca súťaže je povinný predložiť architektonickú štúdiu, vo formáte A4 alebo A3, ktorá musí obsahovať:

- a) urbanistické začlenenie stavby do územia,
- b) jednoduchý situačný výkres súčasného stavu územia na podklade katastrálnej mapy so zakreslením navrhovanej stavby a jej polohy s vyznačením väzieb na okolie (ďalej len „zastavovací plán“),
- c) architektonické riešenie stavby, jej hmotové členenie,
- d) vzhľad a pôdorysné usporiadanie stavby,
- e) údaje o základnom stavebnotechnickom a konštrukčnom riešení stavby,
- f) údaje o požiadavkách stavby na dopravné napojenie vrátane parkovania a návrh napojenia stavby na dopravné vybavenie územia a jestvujúce siete a zariadenia technického vybavenia.
- g) riešenie okolia / areálu materskej školy

Podrobnejšie požiadavky:

- zo zastavovacieho plánu musí byť zrejmé, ktorý pozemok alebo jeho časť má byť určený ako stavebný, umiestnenie stavby na pozemku s vyznačením čísiel parciel, jej odstupov od hraníc pozemkov a od susedných stavieb vrátane výškového vyznačenia, počet podzemných a nadzemných podlaží, celková výmera pozemku, zastavaná plocha pozemku stavbou, spevnenými plochami a percentuálny podiel zelene, ďalej dopravné napojenie stavby vrátane zakreslenia všetkých vjazdov/vstupov na pozemok a vstupov do objektu a pokrytia nárokov statickej dopravy na pozemku,

- pokiaľ investičný zámer zasahuje do pozemkov vo vlastníctve iného subjektu, súčasťou dokumentácie musí byť aj situácia majetkovoprávných vzťahov.

13. Spôsob a miesto podávania súťažných návrhov

Návrhy sa podávajú na formulári zmluvy (príloha č.2) buď cez elektronickú schránku podpísané elektronickým podpisom (v predmete podania je potrebné uviesť „OBCHODNÁ VEREJNÁ SÚŤAŽ – NÁJOM POZEMKY-TEHELŇA“) alebo v listinnej podobe v počte 4 ks vlastnoručne podpísané, pričom prílohou bude:

- architektonická štúdiá spracovaná podľa podmienok stanovených v bode 12,
- doklad o zaplatení zábezpeky (výpis z účtu),
- čestné vyhlásenie o tom, že má splnené všetky daňové a iné povinnosti voči mestu Senec, organizáciám v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta a obchodným spoločnostiam, ktorých jediným spoločníkom a zakladateľom je mesto,
- potvrdenie o zápise v registri partnerov verejného sektora (ak sa na navrhovateľa vzťahuje táto povinnosť)

Navrhovatelia, ktorí podávajú svoje návrhy v listinnej podobe sú povinní doručiť záväzné súťažné návrhy v zalepenej obálke s uvedením identifikačných údajov na Mestský úrad

v Senci, Mierové nám. 8, 903 01 Senec poštou alebo osobne do podateľne mestského úradu s označením:

„OBCHODNÁ VEREJNÁ SÚŤAŽ – NÁJOM POZEMKY-TEHELŇA– NEOTVÁRAŤ“

Navrhovateľ môže predložiť do súťaže najviac jeden záväzný návrh. Ak navrhovateľ podá viac návrhov, záväzný bude návrh podaný neskôr. Predložený návrh navrhovateľ nemôže odvolať po lehote určenej na podávanie súťažných návrhov určenej v týchto súťažných podmienkach.

14. Lehota na podávanie súťažných návrhov

Záväzné súťažné návrhy je možné podávať v termíne do 12.09.2025 vrátane.

Pri záväzných súťažných návrhoch je rozhodujúci dátum doručenia do elektronickej schránky vyhlasovateľa resp. dátum doručenia do podateľne vyhlasovateľa. Do súťaže nemožno zaradiť návrhy, ktoré boli predložené po termíne určenom v týchto súťažných podmienkach. Návrhy, ktorých obsah nezodpovedá súťažným podmienkam budú zo súťaže vylúčené. Taktiež zo súťaže bude vylúčený navrhovateľ, ktorý má nezaplatené záväzky voči mestu Senec a organizáciám v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta a obchodným spoločnostiam, ktorých jediným spoločníkom alebo zakladateľom je mesto. O vylúčení návrhu z obchodnej verejnej súťaže a o dôvodoch vylúčenia bude navrhovateľ informovaný v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov.

15. Vyhlásenie výsledkov súťaže, lehota na uzatvorenie zmlúv

Výsledky súťaže budú zverejnené najneskôr dňa 20.10.2025 na úradnej tabuli mesta Senec a na internetovej stránke www.senec.sk.

Ostatní navrhovatelia, ktorí v súťaži neuspeli, budú o tejto skutočnosti taktiež upovedomení písomne v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov.

16. Práva vyhlasovateľa

Vyhlasovateľ si vyhradzuje v súlade s § 283 a nasl. Obchodného zákonníka právo:

- a) odmietnuť všetky predložené návrhy a ukončiť súťaž bez výberu návrhu
- b) predĺžiť lehotu na predkladanie ponúk

Vyhlasovateľ tiež môže uznesením Mestského zastupiteľstva súťaž zrušiť a meniť už uverejnené podmienky súťaže. Zmena podmienok súťaže, príp. zrušenie súťaže sa vykoná spôsobom a prostriedkami tak, ako bola vyhlásená.

Navrhovatelia nemajú nárok na náhradu nákladov spojených s ich účasťou v súťaži. O zrušení podmienok obchodnej verejnej súťaže budú navrhovatelia, ktorí podali návrhy, bezodkladne informovaní prostredníctvom úradnej tabule a na webovom sídle mesta Senec.

Príloha č.1: grafická lokalizácia a fotodokumentácia pozemkov

Príloha č. 2: formulár zmluvy