

Správa majetku Košického samosprávneho kraja, Tatranská 25, 040 01 Košice

**Súťažné podklady obchodnej verejnej súťaže na nájom časti majetku na
ulici Bačíkova 7 v Košiciach**

Košice 24.09. 2025

**Mgr. Vladimír Milistenfer
riaditeľ**

Správa majetku Košického samosprávneho kraja, Tatranská 25, 040 01 Košice

v súlade s § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a § 9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, § 7 ods. 2 písm. a) a ods. 9 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja v znení dodatkov

vyhlasuje obchodnú verejnú súťaž na nájom časti majetku na ulici Bačíkova 7 v Košiciach (ďalej len „súťaž“)

A. Základné údaje:

1. Vyhlasovateľ súťaže

Správa majetku Košického samosprávneho kraja
Štatutárny zástupca: Mgr. Vladimír Milistenfer, riaditeľ
Sídlo: Tatranská 25, 040 01 Košice
IČO: 42 093 937
kontaktná osoba: Ľudmila Nagyová
telefónne číslo.: 0903 601 374

2. Predmet súťaže

Predmetom súťaže je nájom majetku vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja, ktorý je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zverený do správy Správe majetku Košického samosprávneho kraja, rozpočtovej organizácii zriadenej Košickým samosprávnym krajom oprávnenej zastupovať Košický samosprávny kraj ako vlastníka pri jeho nájme (ďalej len „správca“), a to:

nájom časti nehnuteľnosti:

stavba – ubytovňa súpisné číslo 3025 nachádzajúca sa na pozemku registra C KN p. č. 269/2 v katastrálnom území Stredné Mesto, obec Košice –Staré Mesto, okres Košice I, vedenej Okresným úradom Košice, katastrálny odbor v liste vlastníctva číslo 11684, a to:

- a) nebytový priestor na prízemí (m. č. 1.04) o výmere **14,90 m²**,
- b) prislúchajúci podiel na spoločných priestoroch zodpovedajúci prenajatej ploche o výmere **5,00 m²** na prízemí,
(ďalej len „predmet nájmu“).

Pôdorys predmetu nájmu je vymedzený v prílohe č. 1 formulára nájomnej zmluvy, ktorý je súčasťou týchto súťažných podkladov.

Predmet nájmu sa prenajíma len ako jeden celok so začiatkom nájmu najskôr od 01.11.2025 (nie však skôr ako odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy uzavretej na základe výsledku tejto súťaže).

3. Podmienky súťaže

3.1. Základné podmienky súťaže –podmienky nájmu

a) minimálne nájomné :

- **99,90 €/m²/rok** za predmet nájmu uvedený v bode 2 písm. a), tzn. **1 488,51 € ročne**
 - **49,08 €/m²/rok** za predmet nájmu uvedený v bode 2 písm. b), tzn. **245,40 € ročne**
- celkom za predmet nájmu minimálne nájomné **1 733,91 € ročne**.

Nájomné za predmet nájmu je oslobodené od DPH.

Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, tzn. elektrina, voda, TUV, teplo, odvoz odpadu a pod., ktoré budú platené vo výške uvedenej v prílohe č. 2 a č. 3 k formuláru nájomnej zmluvy. Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa budú hradiť mesačne.

b) doba nájmu : neurčitá s výpovednou lehotou 1 mesiac.

c) účel nájmu : zriadenie kancelárskych priestorov.

d) Počas trvania nájmu sa môže nájomné jednostranne zvýšiť raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však o 10 % dohodnutého ročného nájomného za predchádzajúce obdobie.

e) Počas trvania nájmu sa môže nájomné zvýšiť, ak dôjde k zvýšeniu obvyklého nájomného za aké sa v tom čase a na tom mieste prenecháva do nájmu porovnateľný predmet nájmu. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od nájomnej zmluvy.

f) Navrhovateľ najvhodnejšieho súťažného návrhu je povinný, v lehote do 15 dní odo dňa podpisu nájomnej zmluvy vyhlasovateľom súťaže na základe výzvy vyhlasovateľa súťaže, podpísať notársku zápisnicu podľa ust. § 45 ods. 2 písm. c) zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Exekučný poriadok“) vypracovanú notárom, ktorého zvolí vyhlasovateľ súťaže a ktorej obsahom bude právny záväzok povinnej osoby – navrhovateľa najvhodnejšieho súťažného návrhu v prospech oprávnenej osoby – vyhlasovateľa súťaže, že ak navrhovateľ najvhodnejšieho súťažného návrhu, v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, nesplní povinnosť vyplývajúcu z nájomnej zmluvy, a to že predmet nájmu v posledný deň trvania nájmu dobrovoľne neodovzdá vyhlasovateľovi súťaže a nevyprace na vlastné náklady, výslovne a neodvolateľne súhlasí s tým, že notárska zápisnica sa stane dňom nasledujúcim po dni skončenia nájmu **exekučným titulom pre vykonanie exekúcie vypratáním z predmetu nájmu** podľa § 63 ods. 5 písm. a) Exekučného poriadku. Porušenie povinnosti navrhovateľa najvhodnejšieho súťažného návrhu podľa predchádzajúcej vety zakladá právo vyhlasovateľa súťaže odstúpiť od nájomnej zmluvy.

g) K odovzdaniu a prevzatiu predmetu nájmu dôjde až po podpise notárskej zápisnice navrhovateľom najvhodnejšieho súťažného návrhu podľa písm. f) časti 3.1 označenej ako „Základné podmienky súťaže – podmienky nájmu“.

h) Navrhovateľ najvhodnejšieho súťažného návrhu nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.

i) Ostatné podmienky nájmu sú špecifikované vo formulári nájomnej zmluvy, ktorý je súčasťou týchto súťažných podkladov a na ktorých vyhlasovateľ súťaže trvá.

3.2 *Ďalšie podmienky súťaže – vyhlásenie , účasť a vyhodnotenie*

- a) Lehota na predkladanie súťažných návrhov je minimálne 16 dní od vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže. Súťažný návrh je potrebné doručiť poštou alebo osobne vyhlasovateľovi súťaže na adresu: Správa majetku Košického samosprávneho kraja, Poštová 15, 040 01 Košice.
- b) Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo:
1. vyhlásené podmienky súťaže zmeniť,
 2. odmietnuť všetky predložené návrhy aj bez uvedenia dôvodu a ukončiť obchodnú verejnú súťaž bez výberu súťažného návrhu,
 3. ďalej rokovať s navrhovateľom, ktorý predložil najvhodnejší súťažný návrh,
 4. predĺžiť lehotu na vyhlásenie výsledku súťaže oznámením o predĺžení lehoty formou doručenia do vlastných rúk všetkým zapojeným navrhovateľom,
 5. po doručení zápisnice o výsledku obchodnej verejnej súťaže členmi komisie na posudzovanie súťažných návrhov (ďalej aj „súťažná komisia“), vrátiť vec súťažnej komisii na opätovné prerokovanie,
 6. zrušiť súťaž bez uvedenia dôvodu,
- c) Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo pri formálnych nedostatkoch súťažného návrhu, ktoré nemia jeho obsah, vyzvať navrhovateľov na doplnenie a vykonanie opravy.
- d) V prípade, že s navrhovateľom najvhodnejšieho súťažného návrhu nebude uzatvorená nájomná zmluva v lehote určenej vyhlasovateľom súťaže z dôvodu na strane navrhovateľa, môže vyhlasovateľ súťaže uzavrieť nájomnú zmluvu s navrhovateľom, ktorý sa vo vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže umiestnil ako ďalší v poradí alebo zopakovať obchodnú verejnú súťaž.
- e) Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo odmietnuť navrhovateľa v prípade, ak tento je alebo v minulosti bol dlžníkom vyhlasovateľa súťaže, resp. Košického samosprávneho kraja ako zriaďovateľa vyhlasovateľa súťaže a organizácií ním zriadených.
- f) Navrhovateľ, ktorý predložil najvhodnejší návrh a nie je zapísaný v registri partnerov verejného sektora v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o registri partnerov verejného sektora“) v prípade, že to tento zákon o registri partnerov verejného sektora vyžaduje, je povinný zapísať sa do uvedeného registra v lehote 30 dní odo dňa oznámenia, že jeho súťažný návrh bol posúdený ako najvhodnejší. V odôvodnených prípadoch môže požiadať vyhlasovateľa súťaže o predĺženie uvedenej lehoty. V prípade nesplnenia povinnosti podľa tohto písmena zo strany navrhovateľa, ktorý predložil najvhodnejší súťažný návrh, si vyhlasovateľ súťaže vyhradzuje právo neprijíť najvhodnejší súťažný návrh, t. j. nepodpísať návrh na uzavretie nájomnej zmluvy štatutárnym orgánom vyhlasovateľa súťaže a bude postupovať podľa písm. d) tohto bodu.
- g) Zo súťaže sa vylučujú súťažné návrhy:
- ktoré neobsahujú všetky požadované údaje uvedené v podmienkach súťaže, ak vyhlasovateľ súťaže v súlade s písm. c) nevyzval navrhovateľa na odstránenie nedostatkov,
 - nespĺňajú podmienky súťaže,
 - navrhovateľov, na majetok ktorých bol vyhlásený konkurz alebo povolená reštrukturalizácia, počas súťaže bolo proti navrhovateľovi začaté konkurzné konanie alebo reštrukturalizácia, bol proti nemu zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku,
 - navrhovateľov, ktorí majú akékoľvek finančné záväzky po lehote splatnosti a iné záväzky po uplynutí lehoty na plnenie voči vyhlasovateľovi súťaže, vlastníkovi predmetu nájmu, alebo jeho organizáciám a zariadeniam,

- navrhovateľov, u ktorých vyhlasovateľ súťaže zistí, že navrhovateľ uviedol nepravdivé údaje v návrhu do súťaže alebo v jeho prílohách,
 - navrhovateľov, ktorí sú zároveň členmi súťažnej komisie, ak túto skutočnosť neoznámili pri podaní súťažného návrhu.
- h) Práva vyhradené vyhlasovateľovi súťaže uvedené v bode 3.2 patria do kompetencie súťažnej komisie menovanej štatutárnym orgánom vyhlasovateľa súťaže, s výnimkou práva vyhlasovateľa súťaže zrušiť súťaž bez uvedenia dôvodu, vyhlásené podmienky súťaže zmeniť a práva po doručení zápisnice o výsledku obchodnej verejnej súťaže členmi súťažnej komisie na posudzovanie súťažných návrhov, vrátiť vec súťažnej komisii na opätovné prerokovanie. Právo vyhlasovateľa súťaže podľa bodu 3.2 písm. b) bod 1, 5 a 6 patrí do kompetencie štatutárneho orgánu vyhlasovateľa súťaže.
- i) Navrhovateľ nemá nárok na náhradu nákladov spojených s účasťou v obchodnej verejnej súťaži.
- j) Každý navrhovateľ môže podať iba jeden súťažný návrh. V prípade, že navrhovateľ podá viac súťažných návrhov, nebudú návrhy tohto navrhovateľa do súťaže zahrnuté.
- k) Predložené súťažné návrhy bude posudzovať súťažná komisia menovaná štatutárnym orgánom vyhlasovateľa súťaže.
- l) Výsledok súťaže bude navrhovateľom oznámený písomne najneskôr do **10 dní odo dňa podpísania konečného znenia zápisnice z vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže členmi súťažnej komisie a v prípade, že sa uskutoční elektronická aukcia do 30 dní odo dňa podpísania protokolu, ktorým sa zaznamená priebeh a vyhodnotenie elektronickej aukcie, členmi súťažnej komisie.**
- m) Najvhodnejší súťažný návrh bude prijatý dňom podpísania návrhu na uzavretie zmluvy štatutárnym orgánom vyhlasovateľa.

4. Charakteristika

Predmet nájmu sa nachádza na ulici Bačíkova 7 v Košiciach. Obhliadku predmetu nájmu je možné vykonať po predchádzajúcom dohovore s vyhlasovateľom súťaže na mobilnom čísle 0903 601 374 alebo tel. číslo 055/7261 813.

B. Pokyny na zostavenie a predkladanie súťažných návrhov:

5. Povinný rozsah súťažného návrhu

- 5.1 Za súťažný návrh sa považuje návrh nájomnej zmluvy podpísaný navrhovateľom so všetkými podmienkami, ktoré sú uvedené vo formulári nájomnej zmluvy, ktorý je súčasťou týchto súťažných podkladov, na ktorých vyhlasovateľ súťaže trvá.
- 5.2 V návrhu nájomnej zmluvy je navrhovateľ povinný doplniť a uviesť údaje, a to:
- a) identifikačné údaje navrhovateľa:
 - u právnických osôb: názov, sídlo, IČO, štatutárny orgán,
 - u fyzických osôb: meno, priezvisko, dátum narodenia, adresa trvalého pobytu. V prípade, že účastníkom zmluvného vzťahu budú manželia, je potrebné uviesť identifikačné údaje oboch manželov,
 - u fyzických osôb podnikateľov: meno, priezvisko, resp. presné obchodné meno, IČO, miesto podnikania,

- emailová adresa navrhovateľa.

- b) výšku nájomného, ktoré musí byť minimálne vo výške podľa bodu 3.1 písm. a) a písm. b) týchto súťažných podkladov (uvedené doplní do Prílohy č. 2 formulára nájomnej zmluvy).
- c) účel nájmu, ktorý musí byť v súlade s účelom nájmu podľa bodu 3.1 písm. c) týchto súťažných podkladov (uvedené doplní do Čl. II ods. 1 formulára nájomnej zmluvy).

5.3. Podpísaný návrh nájomnej zmluvy navrhovateľ predkladá v štyroch vyhotoveniach.

6. Doklady k účasti v súťaži

- 6.1. Vyhlásenie navrhovateľa, že súhlasí so súťažnými podmienkami. V prípade, ak si predmet nájmu prenajímajú manželia, je potrebné predložiť aj vyhlásenie manžela/manželky, že súhlasí so súťažnými podmienkami.
- 6.2 Ak osoby oprávnené konať za právnickú osobu nie sú zapisované do zákonom ustanovenej evidencie a zároveň nie sú evidované v Registri právnických osôb, preukazujú svoje oprávnenie konať za právnickú osobu príslušným dokumentom.
- 6.3. Navrhovateľ písomne oznámi adresu pre doručovanie písomností, emailový a telefonický kontakt.
- 6.4 Čestné vyhlásenie navrhovateľa, že nemá žiadne nesplatené záväzky voči vyhlasovateľovi súťaže, vlastníkovi predmetu nájmu, prípadne ich organizáciám a zariadeniam.
- 6.5 Čestné vyhlásenie navrhovateľa, že nebol na jeho majetok vyhlásený konkurz alebo povolená reštrukturalizácia, nebolo proti nemu začaté konkurzné konanie alebo reštrukturalizácia, nebol proti nemu pre nedostatok majetku zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu.
- 6.6 Čestné vyhlásenie navrhovateľa, že si nie je vedomý žiadneho možného konfliktu záujmov, najmä že neexistuje skutočnosť, ktorá by mohla byť považovaná za ohrozenie nestrannosti a nezávislosti súťaže.
- 6.7 Doklady k účasti v súťaži navrhovateľ predkladá v jednom vyhotovení.

7. Predkladanie a označenie súťažného návrhu

- 7.1 Navrhovateľ predkladá svoj súťažný návrh a doklady v písomnej forme v slovenskom jazyku. Akceptovateľný je len navrhovateľom podpísaný návrh nájomnej zmluvy.
- 7.2 Každý navrhovateľ môže podať iba jeden súťažný návrh. V prípade podania viacerých súťažných návrhov, nebudú návrhy tohto navrhovateľa do súťaže zahrnuté.
- 7.3 Navrhovateľ vloží súťažný návrh a všetky doklady k účasti v súťaži do samostatného obalu. Obal musí byť uzatvorený a musí obsahovať nasledovné údaje:
- adresu vyhlasovateľa súťaže,
 - adresu navrhovateľa,
 - označenie heslom súťaže:
„Nájom časti majetku na ulici Bačíkova 7 v Košiciach - súťaž, NEOTVÁRAŤ“.

8. Miesto a lehota predkladania súťažného návrhu a dokladov

- 8.1 Súťažný návrh a doklady k účasti v súťaži je potrebné doručiť poštou na adresu vyhlasovateľa súťaže alebo osobne na adresu: **Správa majetku Košického samosprávneho kraja, Poštová 15, 040 01 Košice.**
- 8.2 Lehota na predkladanie súťažného návrhu: **do 24.10.2025 do 12⁰⁰ hod.** (rozhodujúcim nie je dátum a čas poštovej pečiatky, ale dátum a čas fyzického prevzatia súťažného návrhu vyhlasovateľom súťaže).
- 8.3 Súťažný návrh, ktorý bol predložený po lehote na predkladanie súťažných návrhov ostáva uložený u vyhlasovateľa súťaže neotvorený s označením dátumu a hodiny prijatia.

9. Doplnenie, zmena a odvolanie súťažného návrhu

- 9.1 Navrhovateľ môže predložený súťažný návrh písomne dodatočne doplniť, zmeniť alebo odvolať do uplynutia lehoty stanovenej na predkladanie súťažného návrhu.
- 9.2 Každá zmena alebo doplnenie súťažného návrhu pred termínom uzávierky súťaže, musí byť písomne doručená spôsobom určeným na predkladanie súťažných návrhov.
- 9.3 Navrhovateľ môže dodatočne dopĺňať alebo meniť súťažný návrh po uplynutí lehoty na predkladanie súťažných návrhov len na základe výzvy vyhlasovateľa súťaže a v ním stanovenej lehote, a to pri formálnych nedostatkoch súťažného návrhu, ktoré nemenia jeho obsah.

C. Posudzovanie súťažných návrhov:

10. Otváranie a posudzovanie súťažných návrhov

- 10.1 Vyhlasovateľ súťaže označí doručené súťažné návrhy dátumom a hodinou doručenia a zabezpečí, aby zostali zalepené do doby otvárania súťažných návrhov.
- 10.2 Predložené súťažné návrhy bude posudzovať súťažná komisia menovaná štatutárnym orgánom vyhlasovateľa súťaže.
- 10.3 Otváranie obálok s predloženými súťažnými návrhmi a ich posúdenie sa uskutoční u vyhlasovateľa súťaže na Poštovej 15, Košice. Vyhlasovateľ súťaže (na požiadanie) umožní navrhovateľom zúčastniť sa na otváraní obálok s predloženými súťažnými návrhmi. Vyhlasovateľ súťaže uverejní zúčastneným navrhovateľom iba mená a priezviská, resp. obchodné mená všetkých navrhovateľov. Informáciu o mieste a termíne zasadnutia súťažnej komisie si navrhovatelia môžu vyžiadať telefonicky na tel. čísle 0903 601 374.
- 10.4 Pred otvorením prvého súťažného návrhu oznámi predseda súťažnej komisie počet doručených súťažných návrhov a skontroluje neporušenosť obálok. Návrhy doručené po uplynutí lehoty na predkladanie súťažných návrhov sa otvárať nebudú. Návrh, v ktorom nebude splnená niektorá z podmienok súťaže, nebude do súťaže zaradený. To neplatí, ak ide len o formálne nedostatky súťažného návrhu, ktoré nemenia obsah súťažného návrhu a je ich možné odstrániť. V takomto prípade súťažná komisia preruší vyhodnocovanie súťažných návrhov a o tejto skutočnosti upovedomí vyhlasovateľa súťaže, s odporúčaním, aby navrhovateľov vyzval na odstránenie formálnych nedostatkov v primeranej lehote.
- 10.5 Návrh nájomnej zmluvy doručený po stanovenom termíne, resp. návrh, v ktorom nebude splnená niektorá zo stanovených podmienok súťaže, nebude do súťaže zaradený.

- 10.6 Súťažná komisia posúdi súťažný návrh a v prípade, že nezodpovedá súťažným podkladom stanoveným vyhlasovateľom súťaže podľa bodov 3.1 písm. a) až c), 5.1, 5.2, 6, 7 a 8, nezahŕnie ho do súťaže.
- 10.7 V prípade akýchkoľvek nejasností v predloženom súťažnom návrhu zahrnutom do súťaže, má vyhlasovateľ súťaže na základe odporúčania súťažnej komisie právo požiadať navrhovateľa o vysvetlenie.
- 10.8 Kritériom pre posudzovanie súťažných návrhov je najvyššie ponúknuté nájomné za predmet nájmu. Výška ponúkaného nájomného – váha kritéria 100 %.
- 10.9 Súťažná komisia na základe posúdenia súťažných návrhov vyhodnotí súťažné návrhy, určí poradie súťažných návrhov.
- 10.10 O otváraní obálok a vyhodnotení súťaže sa spíše zápisnica, do ktorej sa uvedú mená/názvy a bydliská/sídla navrhovateľov, či súťažné návrhy obsahujú všetky požadované náležitosti, navrhovaná výška nájomného a výsledok hodnotenia. Členovia súťažnej komisie vyhlásia poradie súťažných návrhov a podpíšu zápisnicu.
- 10.11 V prípade, že sa do obchodnej verejnej súťaže zapoja aspoň dvaja navrhovatelia, ktorých súťažné návrhy súťažná komisia posúdi, že sú v súlade s požadovanými náležitosťami obchodnej verejnej súťaže, uskutoční sa obchodná verejná súťaž formou elektronickej aukcie v súlade s prílohou č. 2 Zásad hospodárenia s majetkom KSK v znení dodatkov. Týmto navrhovateľom bude zaslaná výzva na účasť v elektronickej aukcii, čím začne prípravné kolo. Prípravné kolo končí dňom začatia aukčného kola, ktorého termín bude uvedený vo výzve.
- 10.12 Výsledok súťaže bude navrhovateľom oznámený písomne najneskôr do **10 dní odo dňa podpísania konečného znenia zápisnice z vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže členmi súťažnej komisie a v prípade, že sa uskutoční elektronická aukcia do 30 dní odo dňa podpísania protokolu, ktorým sa zaznamená priebeh a vyhodnotenie elektronickej aukcie členmi súťažnej komisie.**
- 10.13 Najvhodnejší súťažný návrh bude prijatý dňom podpísania návrhu na uzavretie nájomnej zmluvy štatutárnym orgánom vyhlasovateľa súťaže.

Súčasť súťažných podkladov:

Formulár nájomnej zmluvy

Príloha č. 1 - Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu

Príloha č. 2– Rozpis nájomného a úhrad za služby

Príloha č. 3– Dohoda o platbách

Vypracoval: Ľudmila Nagyová, vedúci správca