

Podmienky obchodnej verejnej súťaže

Slovenská televízia a rozhlas Mlynská dolina, 845 45 Bratislava

Vyhlasenie obchodnej verejnej súťaže

Slovenská televízia a rozhlas, Mlynská dolina, 845 45 Bratislava podľa ust. § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov týmto

v y h l a s u j e

obchodnú verejnú súťaž

o najvýhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme nebytových priestorov v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií, za účelom vybudovania a prevádzkovania kvalitných reprezentačných priestorov reštaurácie/kaviarne v objekte Slovenskej televízie a rozhlasu, o.z. Slovenský rozhlas, Mýtna ul. č. 1, súpisné číslo 2826, parcela číslo 7840, kat. územie Bratislava – Staré mesto, zapísaný na liste vlastníctva č. 356, na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor za ďalšie uvedené podmienok:

I. Vyhlasovateľ/Prenajímateľ:

názov:	Slovenská televízia a rozhlas
sídlo:	Mlynská dolina, 845 45 Bratislava
IČO:	56 398 255
DIČ:	2122292832
IČ DPH:	SK2122292832
bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.
IBAN:	SK13 1100 0000 0029 2712 3195
registrácia:	Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Po, Vložka č.: 8978/B
zastúpená:	Mgr. Martina Flašíková, generálna riaditeľka
internetová adresa	www.stvr.sk
zverejnenie obchodnej verejnej súťaže:	www.stvr.org/obchod

II. Predmet obchodnej verejnej súťaže:

a. Názov predmetu obchodnej verejnej súťaže:

Prenájom nebytových priestorov v objekte STVR – SRO, Mýtna ul. č. 1, Bratislava.

b. Opis predmetu súťaže:

Prenájom nebytového priestoru o celkovej výmere podlahovej plochy 382,28 m², z toho: prízemie – prevádzkový priestor (zádverie, salónik 1, reštaurácia/kaviareň – nefajč., fajč. časť a zábarie, zádverie, kuchyňa) o celkovej výmere podlahovej plochy 330,28 m², suterén: soc, zariadenie, schodisko a chodby o celkovej výmere podlahovej plochy 52,00 m² („nebytový priestor“) v objekte Slovenskej televízie a rozhlasu, o.z. Slovenský rozhlas, nachádzajúci sa na Mýtnej ul. č. 1, v Bratislave, súpisné číslo 2826, parcela číslo 7840, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 356, na Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor, vo vlastníctve vyhlasovateľa.

Nebytový priestor pozostáva z nasledovných častí:

Prízemie:

• zádverie	11,33 m ²
• salónik 1	39,89 m ²
• rešt./kaviareň – nefajč. časť	165,10 m ²
• rešt./kaviareň - zábarie	18,60 m ²
• zádverie	2,06 m ²
• rešt./kaviareň – fajč. časť	52,66 m ²
• kuchyňa	40,64 m ²
• spolu:	330,28 m ²

Suterén:

- soc. zariadenie vrátane schodiska a chodby 52,00 m².

Slovenská televízia a rozhlas upozorňuje a každý uchádzač, ktorý sa prihlási do obchodnej verejnej súťaže berie na vedomie:

- nebytový priestor podlieha zákonu č. 49/2002 Z.Z. o ochrane pamiatkového fondu, keďže tvorí súčasť národnej kultúrnej pamiatky, ktorou je budova Slovenského rozhlasu,
- nie je využívaný a dobudovaný,
- rekonštrukcia nebytového priestoru podlieha návrhu priestorového riešenia úprav nebytových priestorov.

c. Doba nájmu:

Zmluva o nájme sa bude uzatvárať na dobu určitú, a to 15 rokov po odsúhlasení návrhu zmluvy o nájme Radou STVR a podpise zmluvy obidvomi zmluvnými stranami.

- 2-mesačná výpovedná lehota zo zákonných dôvodov, 1-mesačná výpovedná lehota v prípade neplatenia nájomného a služieb spojených s nájmom,
- dĺžka rekonštrukcie/zmeny predmetu nájmu max. 3 mesiace,
- nájomca nebytového priestoru nemá právo na prednostný prevod predmetu nájmu do vlastníctva.

d. Typ zmluvy a návrh zmluvy o nájme:

Zmluva o nájme sa bude uzatvárať podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v zmysle zákona č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Návrh Zmluvy o nájme nebytových priestorov je uvedený v Prílohe č. 1 Podmienok obchodnej verejnej súťaže.

Zmluva o nájme bude uzavretá s účastníkom súťaže, ktorého návrh bude vyhodnotený ako najvýhodnejšia ponuka za podmienky, že Rada STVR schváli uzavretie zmluvy o nájme v súlade s § 8 ods. 1 písm. m) zákona č. 532/2010 Z. z. a účastník súťaže bude zaregistrovaný v registri partnerov verejného sektora.

e. Účel nájmu:

Účelom nájmu je prevádzkovanie kvalitných reprezentačných priestorov reštaurácie/kaviarne po vykonanej rekonštrukcii nebytového priestoru.

1) Minimálna výška:

- | | | |
|---------------|---|--|
| - nájomného: | Prevádzkový priestor – zádverie, salónik 1, reštaurácia/kaviareň – nefajč., fajč. časť a zábarie, zádverie, kuchyňa | minimálne 70,00 eur bez DPH/m²/rok |
| - investície: | Stavebné úpravy/opravy, mimo priestorových prvkov | minimálne 10 000,00 eur bez DPH. |
- DPH bude účtovaná v zmysle právnych predpisov.

2) Fixná výška:

- | | | |
|-----------------|---|--|
| - nájomného : | Sociálne zariadenie vrátane schodiska a chodby | 13,65 eur bez DPH/m²/rok |
| | K nájomnému bude účtovaná DPH v zmysle právnych predpisov. | |
| - služby/tovar: | Tepelná energia – bude stanovená výpočtom | |
| | Elektrická energia a el. en. pre samostatnú vzduchotechniku – bude stanovená výpočtom a podľa meračov | |

Vodné a stočné (SV, TÚV) – bude stanovené výpočtom a podľa meračov
Vodné a stočné (nemerané) 49,71 eur bez DPH/1 osoba/rok
Náklady na správu 8,3075 eur bez DPH/m²/rok
Odvoz odpadu a upratovanie si nájomca zabezpečí samostatne vo vlastnej réžii na vlastné náklady
Všetky služby/tovar budú fakturované podľa cien dodávaných zo strany ich dodávateľov a skutočných nákladov prenajímateľa a budú každoročne aktualizované.
DPH bude účtovaná v zmysle právnych predpisov.

III. PRÍPRAVA A PREDKLADANIE SÚŤAŽNÉHO NÁVRHU

a. Obsah súťažného návrhu:

- uchádzač predkladá vyplnené tlačivo - Potvrdenie bankového účtu (Príloha č. 4),
- kontaktné údaje navrhovateľa (meno kontaktnej osoby, jej telefonický a mailový kontakt),
- stručný prehľad doterajších prevádzok,
- ponuka s návrhom ceny nájomného za prevádzkový priestor (zádverie, salónik 1, reštaurácia/kaviareň – nefajč., fajč. časť a zábarie, zádverie, kuchyňa) na prízemí za 1 m² bez DPH za jeden rok, ktorá nesmie byť nižšia ako minimálna cena nájomného za uvedené priestory na prízemí za 1 m² bez DPH za jeden rok uvedená v čl. II. bod e. 1) týchto podmienok,
- návrh priestorového riešenia úprav nebytových priestorov,
- vizualizácia nebytových priestorov,
- ponuka finančnej kalkulácie – rozpočet úprav nebytových priestorov – investícií,
- harmonogram dĺžky realizácie úprav nebytových priestorov (max. 3 mesiace),
- doklady preukazujúce splnenie podmienok účasti v súťaži:
 - aktuálny doklad, ktorým uchádzač preukáže, že je oprávnený dodávať tovar, uskutočňovať práce alebo poskytovať službu (napríklad výpis z Obchodného registra, resp. Živnostenského registra),
 - čestné vyhlásenie, že navrhovateľ nemá záväzky voči príslušnému daňovému úradu, sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zdravotnej poisťovni, nie je v likvidácii ani v konkurze, ani že voči nemu nie je vedené žiadne exekučné konanie,
 - čestné vyhlásenie, že navrhovateľ nemá splatné nesplnené záväzky voči vyhlasovateľovi,
 - písomný súhlas navrhovateľa, podpísaný štatutárnym orgánom, že súhlasí so spracovávaním svojich osobných údajov na účely tejto obchodnej verejnej súťaže v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení,
 - minimálna doba podnikania v gastronómii: 3 roky a viac.

Všetky vyššie uvedené požadované doklady musia byť vo forme originálov alebo úradne overených fotokópií.

Súťažný návrh, vrátane priložených dokumentov, musí byť vyhotovený v slovenskom alebo českom jazyku. Pokiaľ by bol nejaký dokument vyhotovený v inom cudzom jazyku, musí byť k nemu priložený úradný preklad celého textu.

b. Spôsob podávania súťažných návrhov:

Navrhovatelia sú povinní doručiť záväzné súťažné písomné návrhy prostredníctvom pošty na adresu: Slovenská televízia a rozhlas, Mlynská dolina, 845 45 Bratislava, Odbor obchodu, v zalepenej obálke s označením:

„OVS – Reštaurácia/kaviareň v STVR – ponuka - NEOTVÁRAŤ“

c. Lehota na podávanie súťažných návrhov:

Záväzné súťažné návrhy je možné podávať prostredníctvom pošty s pečiatkou podacej pošty s dátumom najneskôr do 13.11.2025,

- záväzné súťažné návrhy nemôžu navrhovatelia po podaní nijako meniť, dopĺňať ani upravovať,
- do súťaže nemožno zaradiť návrhy, ktoré boli predložené po termíne určenom v týchto súťažných podmienkach, ani návrhy, ktorých obsah nezodpovedá súťažným podmienkam,
- vyhlasovateľ vylúči z obchodnej verejnej súťaže navrhovateľa, ktorý nesplnil podmienky, nepredložil požadované doklady, alebo ak zistí, že predložené doklady sú neplatné alebo nepravdivé,
- navrhovatelia v plnej miere znášajú všetky náklady spojené s ich účasťou v súťaži.

d. Lehota viazanosti ponúk:

1. Lehota viazanosti ponúk je stanovená do 31.03.2026.
2. Navrhovatelia sú svojou ponukou viazaní počas celej lehoty viazanosti ponúk. Lehota viazanosti ponúk plyní od predloženia ponuky do lehoty viazanosti ponúk uvedenej v týchto podmienkach.

e. Zábezpeka

1. Vyhlasovateľ požaduje od navrhovateľov zabezpečenie viazanosti ich ponuky zábezpekou. Zábezpeka je stanovená vo výške: 3 300,- EUR.
2. Finančné prostriedky vo výške podľa bodu 1. musia byť zložené na účet vyhlasovateľa a musia byť naň pripísané najneskôr v momente uplynutia lehoty na predkladanie ponúk.
3. Údaje účtu pre účely zloženia zábezpeky:

Bankové spojenie:	Tatra banka, a.s., Bratislava
Číslo účtu (formát IBAN):	SK13 1100 0000 0029 2712 3195
SWIFT:	TATRSKBX
Mena účtu:	EUR
Poznámka:	zábezpeka a „názov spoločnosti“.

4. V prípade, ak finančné prostriedky nebudú zložené a pripísané na účet vyhlasovateľa podľa vyššie určených podmienok, navrhovateľ bude z verejnej obchodnej súťaže vylúčený.
5. Navrhovateľom, ktorým zábezpeka neprepadne, vyhlasovateľ uvoľní alebo vráti zábezpeku do siedmich (7) dní odo dňa uzavretia zmluvy.
6. Zábezpeka prepadne v prospech verejného obstarávateľa, ak navrhovateľ:
 - odstúpi od svojej ponuky počas plynutia lehoty viazanosti ponúk,
 - neposkytne súčinnosť alebo odmietne uzavrieť zmluvu.

f. Kritériá hodnotenia súťažných návrhov:

1. Výška ponúkaného nájomného za prevádzkový priestor (zádverie, salónik 1, reštaurácia/kaviareň – nefajč., fajč. časť a zábarie, zádverie, kuchyňa) na prízemí za **1 m² bez DPH** za jeden rok, ktorá nesmie byť nižšia ako minimálna cena nájomného za uvedené priestory na prízemí za 1m² bez DPH za jeden rok - váha kritéria 70%, pričom návrh s najvyšším nájomným získa 14 b, návrh s druhým najvyšším nájomným získa 12 b, návrh s tretím najvyšším nájomným získa 10 b, návrh so štvrtým najvyšším nájomným získa 8 b a návrh s piatym najvyšším nájomným získa 6 b. Návrh so šiestym a nižším najvyšším nájomným nezíska žiaden bod.
2. Výška investícií na úpravy nebytových priestorov (stavebné úpravy/opravy, mimo priestorových prvkov) - váha kritéria 30%, pričom návrh s najvyššou výškou investícií získa 6 b, návrh s druhou najvyššou výškou investícií získa 5 b, návrh s tretou najvyššou výškou investícií získa 4 b, návrh so štvrtou najvyššou výškou investícií získa 3b a návrh s piatou najvyššou výškou investícií získa 2 b. Návrh so šiestou a nižšou najvyššou výškou investícií nezíska žiaden bod.

Spôsob celkového vyhodnotenia ponúk podľa kritérií:

Na záver sa spracuje súhrnné vyhodnotenie ponúk - zostaví sa poradie navrhovateľov podľa počtu získaných bodov, pričom úspešným navrhovateľom sa stane navrhovateľ, ktorého ponuka dosiahne v bodovom hodnotení najvyšší celkový súčet bodov.

V prípade rovnosti (zhody) celkového počtu bodov dvoch alebo viacerých ponúk, ktoré dosiahli najvyšší celkový počet bodov, vyhlasovateľ si vyhradzuje právo vybrať víťaza sám.

Navrhovateľ, ktorý nie je platcom DPH - do hodnotenia bude zaradená ponúkaná cena bez DPH.

Navrhovateľ, ktorý je platcom DPH - do hodnotenia bude zaradená ponúkaná cena bez DPH a uvedie sa platná sadzba DPH.

Navrhovateľ musí v návrhu zreteľne uviesť skutočnosť, či je platcom DPH alebo nie je platcom DPH.

g. Navrhovateľ nemôže označiť údaje svojho návrhu ako dôverné

Navrhovateľ nemôže označiť údaje svojho návrhu ako dôverné.

h. Otváranie a vyhodnotenie ponúk

Všetky ponuky predložené v lehote na predkladanie ponúk sa otvoria naraz, do 6 pracovných dní po uplynutí lehoty na predkladanie ponúk. Otváranie ponúk bude verejné a uskutoční sa dňa 21.11.2025 o 10:00 hod. v sídle vyhlasovateľa: Slovenská televízia a rozhlas, Mlynská dolina, 845 45 Bratislava, nová administratívna budova, 1. poschodie, miestnosť č. 111.

Otváranie ponúk je verejné. Na otváraní ponúk sa môžu zúčastniť iba navrhovatelia, ktorí predložili ponuku v lehote na predkladanie ponúk a zložili zábezpeku podľa týchto podmienok.

Na otváraní ponúk môže byť uchádzač zastúpený štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu uchádzača, alebo osobou splnomocnenou uchádzačom na jeho zastupovanie na základe písomného poverenia alebo splnomocnenia s overeným podpisom.

Vyhlasovateľ do 5 pracovných dní od otvorenia ponúk vykoná vyhodnotenie súťažných návrhov v zmysle kritérií vyhodnotenia súťažných návrhov.

i. Vyhlásenie výsledkov súťaže, lehota na uzatvorenie zmluvy:

- navrhovateľ, ktorý podal víťazný návrh a ostatní navrhovatelia, ktorí v súťaži neuspeli, budú upovedomení písomne najneskôr v lehote 14 dní od vyhodnotenia súťaže,
- zmluva o nájme bude uzatvorená po odsúhlasení návrhu zmluvy o nájme nebytových priestorov Radou STVR.

j. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo:

- kedykoľvek zrušiť túto obchodnú verejnú súťaž,
- o zrušení súťaže budú navrhovatelia, ktorí podali návrhy, písomne upovedomení,
- zrušenie súťaže bude uverejnené na internetovej stránke: www.stvr.org/obchod,
- predĺžiť lehotu na oznámenie výberu najvhodnejšieho súťažného návrhu,
- odmietnuť jednotlivé predložené súťažné návrhy, a ak uzná za vhodné, aj všetky predložené súťažné návrhy,
- v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska požiadaviek vyhlasovateľa uvedených v súťažných podkladoch, vylúčiť návrh z verejnej obchodnej súťaže,
- v prípade zistenia chýb v písaní, ktoré vznikli pri vyhotovovaní návrhu, vyzvať navrhovateľa na ich odstránenie,
- ponúknuť uzatvorenie nájomnej zmluvy ďalšiemu účastníkovi v poradí určenom pri vyhodnotení ponúk, ak víťaz písomne oznámi, že nepodpíše zmluvu o nájme v lehote do 15 dní od predloženia zmluvy o nájme.

IV. DOPLŇUJÚCE INFORMÁCIE:

a. Kontaktná osoba vyhlasovateľa

Meno: Mag. iur. Slávka Kuricová

Telefón: +421 2 3250 5637, mobil: +421 919 245 555

E-mail: slavka.kuricova@stvr.sk

b. Termín obhliadky:

Termín obhliadky predmetu obchodnej verejnej súťaže je možný počas obdobia od 20.10.2025 do 24.10.2025, ktorý si navrhovateľ dohodne s kontaktnou osobou vyhlasovateľa.

c. Ostatné informácie:

Vzájomná komunikácia a dorozumievanie medzi vyhlasovateľom a navrhovateľmi ohľadom vysvetľovania podmienok uvedených vo výzve na predkladanie ponúk alebo iných dokumentoch poskytnutých vyhlasovateľom sa bude uskutočňovať v štátnom (slovenskom) jazyku písomne – prostredníctvom e-mailu.

Všetky náklady a výdavky spojené s prípravou a predložením ponuky znáša navrhovateľ bez finančného nároku voči vyhlasovateľovi, a to bez ohľadu na výsledok súťaže.

Ponuky predložené v stanovenej lehote budú archivované u vyhlasovateľa. Obsah a informácie uvedené v ponuke budú použité výlučne len za účelom výberu zmluvného partnera.

Úspešný uchádzač je povinný poskytnúť vyhlasovateľovi riadnu súčinnosť potrebnú na uzatvorenie zmluvy, ak bol na jej uzatvorenie vyzvaný.

Vyhlasovateľ môže zrušiť použitý postup zadávania zákazky z nasledovných dôvodov:

- nebude predložená ani jedna ponuka,
- ani jedna z predložených ponúk nebude zodpovedať určeným požiadavkám vo výzve na predkladanie ponúk,
- ak sa zmenili okolnosti, za ktorých sa zadala predmetná súťaž,
- ak sa v priebehu zdania súťaže vyskytli dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré nemožno od vyhlasovateľa požadovať, aby v predmetnom zadávaní súťaže pokračoval.

V. PRÍLOHY:

Príloha č. 1 - Zmluva o nájme nebytových priestorov - návrh

Príloha č. 2 - Náskres ponúkaných priestorov

Príloha č. 3 - Vizualizácia ponúkaných priestorov

Príloha č. 4 - Potvrdenie bankového účtu

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:

.....
Mgr. Martina Flašíková
generálna riaditeľka
Slovenská televízia a rozhlas