

## Mestský úrad v Nitre

V Nitre dňa 15.06.2011

Číslo materiálu: **171/2011**

Mestskému zastupiteľstvu  
v Nitre

K bodu: Návrh súťažných podmienok pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: „Prenájom časti pozemku parc. č. 7220/1 o výmere cca 350 m<sup>2</sup> kat. úz. Nitra v areáli Parku pod Borinou na Klokočine“

Predkladá:

Jozef Dvonč  
primátor mesta Nitry

Návrh na uznesenie:

„na osobitnej strane“

Spracovali:

Mária Tužinská  
referent nakladania  
s majetkom  
Mária Blisková  
referent pre verejné  
obstarávanie

Napísala:

Mária Tužinská  
referent nakladania  
s majetkom

Prizvať:

-

---

podpis predkladateľa

## **Návrh na uznesenie:**

Mestské zastupiteľstvo v Nitre

### **p r e r o k o v a l o**

návrh súťažných podmienok pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: „Prenájom časti pozemku parc. č. 7220/1 o výmere cca 350 m<sup>2</sup> kat. úz. Nitra v areáli Parku pod Borinou na Klokočine“

### **s c h v a ľ u j e**

súťažné podmienky pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: „Prenájom časti pozemku parc. č. 7220/1 o výmere cca 350 m<sup>2</sup> kat. úz. Nitra v areáli Parku pod Borinou na Klokočine“

### **u k l a d á**

prednostovi Mestského úradu v Nitre  
zabezpečiť vyhlásenie a realizovanie obchodnej verejnej súťaže podľa schválených súťažných podmienok

T: 30.09.2011

K: MR

Vyhlasovateľ : **Mesto Nitra, Štefánikova trieda 60**  
**950 06 Nitra**

## **Súťažné podmienky**

pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže:

**„Prenájom časti pozemku parc. č. 7220/1 o výmere cca 350 m<sup>2</sup> kat. úz. Nitra  
v areáli Parku pod Borinou na Klokočine“**

V Nitre, jún 2011

## **Pokyny pre navrhovateľov pre vypracovanie súťažného návrhu obchodnej verejnej súťaže:**

**„Prenájom časti pozemku parc. č. 7220/1 o výmere cca 350 m<sup>2</sup> kat. úz. Nitra v areáli Parku pod Borinou na Klokočine“.**

### **1. Predmet obchodnej verejnej súťaže:**

1.1. **Predmetom obchodnej verejnej súťaže** (ďalej len OVS) je prenájom časti pozemkov vo vlastníctve mesta Nitry, zapísaných na liste vlastníctva č. 3681 pre katastrálne územie Nitra a to časti o výmere cca 350 m<sup>2</sup> z parcely registra „C“ KN č. 7220/1 – orná pôda o celkovej výmere 24862 m<sup>2</sup> a časti o výmere cca 50 m<sup>2</sup> z pozemku parcely registra „C“ KN č. 7220/98 – orná pôda o celkovej výmere 1017 m<sup>2</sup>.

Predmetné pozemky sa nachádzajú v mestskej časti Klokočina, ul. Dolnočermánska pri obchodnom komplexe - Family centrum, v areáli Parku pod Borinou.

Výlučným účelom prenájmu časti pozemku parc. č. 7220/1 bude vybudovanie objektu športovo-občianskej vybavenosti primárne zameraného na poskytovanie základných služieb návštevníkom rekreačného parku pod Borinou. Predmetom prenájmu bude aj časť pozemku parc. č. 7220/98 o výmere cca 50 m<sup>2</sup> na zabezpečenie prístupovej komunikácie k objektu, ktorá po dobudovaní bude verejne prístupná a odovzdaná do majetku Mesta Nitry.

Nehnutelnosti budú prenajaté na dobu určitú, maximálne 5 rokov za nájomné minimálne vo výške 17,- €/m<sup>2</sup>/rok za užívanie časti pozemku parc. č. 7220/1. Výška nájomného za užívanie časti pozemku parc. č. 7220/98 bude určená formou naturálneho plnenia, t. j. vo forme vykonania stavebných prác na prenajatej nehnuteľnosti s tým, že nájomca do 30 dní po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia odovzdá vybudované dielo do majetku mesta Nitry.

### **1.2. Popis predmetu OVS a očakávaný podnikateľský zámer**

#### **Popis predmetu OVS:**

Vybudovanie objektu športovo-občianskej vybavenosti primárne zameraného na poskytovanie základných služieb návštevníkom rekreačného parku pod Borinou vrátane súvisiacich objektov.

**Požadovaný charakter prevádzky:** požičovňa športového náradia, občerstvenie, zmrzlina, cukráreň, sezónne vonkajšie sedenie tvoriace súčasť prevádzky (letná terasa).

**Nutné doplnkové funkcie a súvisiace objekty stavby** - V rámci objektu občianskej vybavenosti riešiť sociálne zariadenia (oddelené ženy, muži, handicapovaní), pitnú fontánku ako súčasť mobiliáru objektu (napr. vonkajšieho sedenia). Súčasťou stavby bude realizácia prístupového bezbariérového chodníka v zmysle vypracovaného projektu parku pod Borinou, napojeného na jestvujúce pešie komunikácie parku a vjazdu a výjazdu, vrátane spevnenej plochy pre potreby zásobovania objektu.

Navrhovateľ odovzdá vybudovaný spevnený vjazd k objektu občianskej vybavenosti do majetku mesta Nitry.

Objekt bude 1 podlažný, umiestnený v západnej časti areálu, v polohe vymedzenej podľa grafickej prílohy. Vjazd a výjazd vrátane spevnenej plochy pre potreby zásobovania riešiť z Dolnočermánskej ulice. Objekt je nutné napojiť na existujúce pešie komunikácie parku. Architektonické a hmotové riešenie objektu kompozične prispôbiť mierkou stavby veľkosti areálu parku a materiálovým a farebným riešením použitým materiálom v prvkoch drobnej architektúry parku.

Architektonické, hmotové a materiálové riešenie objektu vrátane osadenia stavby na pozemku a riešením spôsobu dopravného napojenia pre zásobovanie, napojenia na

inžinierske siete v území, ako i na prevádzkovo – funkčné a komunikačné trasy parku preukázať architektonickou štúdiou, ktorá bude povinnou prílohou súťažnej ponuky.

Využitie pozemku v rámci lokality podľa Územného plánu mesta Nitry

- Podľa Územného plánu mesta Nitry (ÚPN) schváleného Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/2003-MZ zo dňa 22.05.2003 a Všeobecne záväzného nariadenia (VZN) mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitry, sa predmetný pozemok nachádza v lokalite funkčne určenej pre športovú vybavenosť. Na vymedzených plochách je navrhovaná konkrétna funkcia objektového, alebo areálového charakteru a sú prípustné iné funkcie a funkčné zariadenia, ktoré so športovou funkciou priamo súvisia a sú doplnkovým zariadením priamo viazaným na potrebu športovej vybavenosti (vybavenostné, dopravné, technické). Nie sú prípustné iné funkcie, ktoré nemajú priamu súvislosť na navrhovanú športovú vybavenosť a nie je požadovaná ich potreba ako doplnkového zariadenia pre hlavnú športovo-rekreačnú funkciu. Z hľadiska priestorového územný plán stanovuje zástavbu uličnú kompaktnú do 6 NP.

## **2. Okruh možných navrhovateľov**

- 2.1. Navrhovateľom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba staršia ako 18 rokov, spôsobilá na právne úkony (ďalej navrhovateľ).
- 2.2. Navrhovateľom nesmie byť osoba, ktorá sa podieľa na príprave vyhlásenia OVS, člen súťažnej komisie, prizvaný expert (ďalej vylúčená osoba), ako i osoba blízka vylúčenej osobe.
- 2.3. Navrhovateľ musí mať splnené všetky daňové a iné povinnosti voči vyhlasovateľovi.

## **3. Podmienky účasti**

**Navrhovateľ musí spĺňať tieto podmienky:**

- 3.1. Nemá evidované:
  - daňové nedoplatky (potvrdenie z daňového úradu)
  - nedoplatky z poisťovní na zdravotné poistenie, nemocenské poistenie a dôchodkové zabezpečenie (potvrdenie zo zdravotných poisťovní a sociálnej poisťovne).
- 3.2. Navrhovateľ ďalej predloží:
  - pri podnikateľských subjektoch doklad o oprávnení podnikateľ (Výpis z obchodného registra alebo Živnostenský list)
  - u fyzických osôb výpis z registra trestov nie starší ako tri mesiace.
- 3.3. Potvrdenie o tom, že navrhovateľ má splnené všetky daňové a finančné povinnosti voči Mestu Nitra (potvrdenie vydáva odbor miestnych daní a poplatkov Mestského úradu v Nitre).
- 3.4. Zámer dostavby vymedzenej časti pozemku na podklade architektonickej štúdie vypracovanej v zmysle bodu 1.2. , projektantom s autorizáciou.
- 3.5. Uvedené doklady pod bodmi 3.1 a 3.2 môžu byť nahradené platným potvrdením Úradu pre verejné obstarávanie o zapísaní do zoznamu podnikateľov.

**Všetky požadované doklady musia byť originály alebo overené fotokópie dokladov.**

## **4. Obhliadka pozemku**

Navrhovateľom sa odporúča vykonať obhliadku nehnuteľnosti tak, aby získali prehľad o skutočnom stave nehnuteľnosti. Navrhovatelia, ktorí prejavia záujem o vykonanie obhliadky, dostanú bližšie informácie na tel. č. 037/6502 220, kontaktná osoba Mária Tužinská, Mestský úrad v Nitre, odbor majetku, Štefánikova 60, Nitra, v pracovných dňoch v pondelok – piatok v čase od 8.00, v pondelok, utorok a vo štvrtok do 15.00 hod., v stredu do 16.45 hod. a v piatok do 14.00 hod.

**5. Typ zmluvy, ktorej uzavretie bude výsledkom OVS**

Výsledkom OVS bude uzatvorenie nájomnej zmluvy.

**6. Zodpovedná osoba vyhlasovateľa určená na styk s navrhovateľmi**

Mária Blisková, kancelária prednostu, referát verejného obstarávania

Mestský úrad, Štefánikova tr. 60, Nitra

[bliskova@msunitra.sk](mailto:bliskova@msunitra.sk)

tel. č. 037/6502 305

Osoba zodpovedná za technickú stránku:

Mária Tužinská, odbor majetku

Mestský úrad, Štefánikova tr. 60, Nitra

[tuzinska@msunitra.sk](mailto:tuzinska@msunitra.sk)

tel. č. 037/6502 220

**7. Miesto a spôsob prevzatia súťažných podmienok**

Osobne na adrese:

Mestský úrad v Nitre

Kancelária prednostu, referát verejného obstarávania

Kontaktná osoba: Mária Blisková

**v lehote: od 25.07.2011 do 02.08.2011**

v čase : od 8<sup>00</sup> hod. do 14<sup>00</sup> hod. v pracovné dni

**8. Lehota a spôsob doručenia súťažných návrhov**

**Lehota na predloženie :do 25.08.2011 do 12.00 hod.**

Platí prezentačná pečiatka Mestského úradu v Nitre. Návrhy sa prijímajú v uzatvorenej obálke s označením: „OVS – „Prenájom časti pozemku parc. č. 7220/1 o výmere cca 350 m<sup>2</sup> kat. úz. Nitra v areáli Parku pod Borinou na Klokočine“

Súťažné návrhy sa predkladajú poštou alebo osobne na adresu:

**Mestský úrad v Nitre**

**Kancelária prednostu**

**referát verejného obstarávania, p. Blisková**

**Štefánikova 60**

**950 06 Nitra**

Obálka musí obsahovať aj meno a kontaktnú adresu navrhovateľa pre prípad vrátenia neotvorenej obálky, ktorá bude doručená po lehote na predloženie súťažných návrhov.

Návrh môže predložiť iba navrhovateľ, ktorý si prevzal súťažné podmienky u vyhlasovateľa súťaže.

**9. Miesto, deň a hodina zasadnutia súťažnej komisie**

**Dňa 26.08.2011 o 10.30 hod.**

v zasadacej miestnosti č. 634, I. poschodie v budove Mestského úradu v Nitre

**10. Lehota na ukončenie OVS**

Lehota na ukončenie: do 30.09.2011.

OVS bude ukončená podpísaním zmluvy s víťazom súťaže. Do tohto termínu sú navrhovatelia viazaní svojimi súťažnými návrhmi.

### **11. Povinný obsah súťažného návrhu**

- zámer dostavby vymedzenej časti pozemku na podklade architektonickej štúdie vypracovanej v zmysle bodu 1.2; projektantom s autorizáciou. Pri hodnotení bude zohľadnená kvalita architektonického návrhu stavby, jej materiálového a vizuálneho riešenia
- predpokladaná finančná hodnota podnikateľského zámeru podľa predloženého rozpočtu
- navrhovaná cena nájomného za 1 m<sup>2</sup>
- termín realizácie stavby
- doklady v zmysle bodu 3.1., 3.2., 3.3., 3.4., alebo 3.5. ako náhrada bodov 3.1. a 3.2.
- súťažný návrh musí byť podpísaný navrhovateľom.

### **12. Rozsah prípustných zmien**

Navrhovateľ môže svoj predložený súťažný návrh meniť alebo dopĺňať len v lehote na predkladanie súťažných návrhov.

### **13. Kritériá na vyhodnotenie súťažných návrhov**

Hodnotenie:

- |   |      |
|---|------|
| - zámer dostavby na podklade architektonického návrhu stavby, jej materiálového a vizuálneho riešenia | 30%  |
| - predpokladaná finančná hodnota podnikateľského zámeru podľa predloženého rozpočtu                   | 20%  |
| - navrhovaná cena nájomného   | 20 % |
| - termín realizácie stavby  | 30 % |

Komisia vyhodnocuje iba súťažné návrhy, ktoré splnili podmienky uvedené vyhlasovateľom v súťažných podmienkach. V prípade, ak komisia zistí pri vyhodnocovaní nejasnosti, nedostatky, ktoré nemenia obsah súťažného návrhu, vyzve navrhovateľa na spresnenie, resp. doplnenie jeho návrhu.

Každý člen komisie hodnotí ponuku samostatne do predložených tabuliek, kde určí poradie jednotlivých navrhovateľov. Navrhovateľom bude písomne oznámený výsledok z vyhodnotenia OVS.

### **14. Vyhodnotenie OVS**

Víťazom súťaže sa stáva navrhovateľ v súlade s VZN č. 22/2009 platnej v čase vyhlasovania OVS.

### **15. Použitý jazyk v OVS**

Celý súťažný návrh predložený do OVS musí byť spracovaný v slovenskom jazyku.

### **16. Ďalšie podmienky OVS**

- vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené ponuky (§ 287 Obch. zákonníka)
- vyhlasovateľ si vyhradzuje právo zmeniť podmienky súťaže, prípadne súťaž zrušiť (§ 283 Obch. zákonníka)
- vyhlasovateľ si vyhradzuje právo nezaradiť do súťaže subjekty, ktoré si neplnia finančné záväzky voči Mestu Nitra
- doručené súťažné návrhy musia byť označené prezentačnou pečiatkou Mestského úradu v Nitre s označením dátumu a hodiny doručenia
- vyhlasovateľ nehradí náklady navrhovateľov spojené s účasťou v OVS.

Vypracovali:

Kancelária prednostu, referát verejného obstarávania

Mária Blisková, referent pre verejné obstarávanie  
odbor majetku

Mária Tužinská, referent nakladania s majetkom



## **Dôvodová správa**

Mesto Nitra je vlastníkom **pozemku parc. č. 7220/1 – orná pôda o celkovej výmere 24862m<sup>2</sup> kat. úz. Nitra.**

Predmetný pozemok sa nachádza v mestskej časti Klokočina, ul. Dolnočermánska pri obchodnom komplexe Family centrum, v areáli Parku pod Borinou na Klokočine.

O prenájom časti pozemku parc. č. 7220/1 kat. úz. Nitra požiadali viacerí záujemcovia. Jeden zo záujemcov plánuje na ploche o výmere cca 900 m<sup>2</sup> vybudovať a prevádzkovať stánok rýchleho občerstvenia so sociálnymi zariadeniami, terasou a umiestnením zábavných atrakcií pre deti a **požaduje prenájom na dobu určitú, 10 rokov.** Druhý záujemca plánuje na ploche o výmere cca 100 m<sup>2</sup> umiestniť mobilný dom, resp. stánok s predajom rýchleho občerstvenia s posedením a ďalší má úmysel o prenájom predmetného pozemku o výmere 1100 m<sup>2</sup> za účelom vybudovania mestského plážového komplexu.

Podľa Územného plánu mesta Nitry sa predmetný pozemok nachádza v lokalite funkčne určenej pre zástavbu uličnú kompaktnú 6 NP. Navrhované funkčné využívanie je na bývanie; športovú vybavenosť a doplnkovo bývanie; vybavenosť a doplnkovo bývanie.

**Útvar hlavného architekta MsÚ v Nitre** konštatuje, že podobné aktivity a zámer majú podporu tohto útvaru, nakoľko už pri plánovacom procese Parku pod Borinou sa rátalo s jeho postupným dobudovaním základnou občianskou vybavenosťou tak, aby park mohol plnohodnotne plniť svoj účel – ponúkať možnosť krátkodobej rekreácie obyvateľom mesta Nitry.

Nakoľko však ide o plochu z pohľadu podnikateľských aktivít lukratívnu, útvar hlavného architekta odporúča postupovať v zmysle platnej legislatívy (Zákon č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní, zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí) tak, aby malo Mesto Nitra možnosť výberu z viacerých ponúk na spoluprácu a predložené zámery mohlo posúdiť z hľadiska finančnej výhodnosti, architektonického riešenia a účelnosti v prospech občanov.

**Výbor mestskej časti č. 4 Nitra – Klokočina** vyjadril súhlas s prenájomom pozemku parc. č. 7220/1 kat. úz. Nitra a navrhuje postupovať v zmysle platnej legislatívy o verejnom obstarávaní a zákona o majetku obcí.

**Mestský úrad v Nitre** odporučil schváliť prenájom časti pozemku parc. č. 7220/1 kat. úz. Nitra formou obchodnej verejnej súťaže a súťažné podmienky OVS.

Na základe vyššie uvedeného sme na zasadnutie mestskej rady predložili návrh súťažných podmienok pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: „Prenájom časti pozemku parc. č. 7220/1 o výmere cca 1000 m<sup>2</sup> kat. úz. Nitra v areáli tzv. Parku pod Borinou“.

**Mestská rada v Nitre** na zasadnutí konanom dňa 22.03.2011 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť súťažné podmienky pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: „Prenájom časti pozemku parc. č. 7220/1 o výmere cca 1000 m<sup>2</sup> kat. úz. Nitra v areáli tzv. Parku pod Borinou“.

**Mestské zastupiteľstvo v Nitre** na zasadnutí konanom dňa 07.04.2011 schválilo súťažné podmienky pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: „Prenájom časti pozemku parc. č. 7220/1 o výmere cca 1 000 m<sup>2</sup> kat. úz. Nitra v areáli tzv. Parku pod Borinou“ a uložilo prednostovi Mestského úradu v Nitre zabezpečiť vyhlásenie a realizovanie obchodnej verejnej súťaže podľa schválených súťažných podmienok v termíne do 30.06.2011.

Dňa 20.05.2011 sa konalo vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže, do ktorej sa prihlásili dvaja navrhovatelia:

1. spoločnosť DROMOS, s. r. o., Ing. Martin Wolf, Svätoplukova 13, Nitra
2. Mgr. Juraj Glovňa, Čajkovského 428/14, Nitra.

Komisia neprijala ani jeden súťažný návrh a odporučila vypísať novú obchodnú verejnú súťaž, v ktorej bude upresnená výmera stavby, jej umiestnenie a charakter.

Na základe odporúčenia komisie pre vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže sme na zasadnutie mestskej rady predložili návrh súťažných podmienok pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: Prenájom časti pozemku parc. č. 7220/1 o výmere cca 350 m<sup>2</sup> kat. úz. Nitra v areáli Parku pod Borinou na Klokočine.“

**Mestská rada v Nitre na zasadnutí konanom dňa 14.06.2011**

odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Nitre schváliť súťažné podmienky pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže: „Prenájom časti pozemku parc. č. 7220/1 o výmere cca 350 m<sup>2</sup> kat. úz. Nitra v areáli Parku pod Borinou na Klokočine“.

Po schválení súťažných podmienok v mestskom zastupiteľstve bude obchodná verejná súťaž vyhlásená do 21 dní.

