

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

Súťažné podmienky

**pre vypracovanie súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže:
„Odpredaj domov na ul. Misionárska č. 1 a 3 v Nitre“**

V Nitre, jún 2023

Pokyny pre navrhovateľov k vypracovaniu súťažného návrhu obchodnej verejnej súťaže:

„Odpredaj domov na ul. Misionárska č. 1 a 3 v Nitre“

1. Predmet a popis obchodnej verejnej súťaže (zo znaleckého posudku)

Predmetom obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „OVS“) je odpredaj domov na Misionárskej ulici v Nitre, stavieb a pozemkov registra „C“ KN pod stavbami v k. ú. Nitra, zapísaných v liste vlastníctva č. 3681, vlastník Mesto Nitra, a to ako Predmet OVS označený nasledovne:

- A) stavby súpisné číslo 721 – obytný dom na parc. č. 4380 a parcely registra „C“ KN č. 4380 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 154 m² (Misionárska ul. 1)**
- B) stavby súpisné číslo 722 – dom opatrovateľskej služby na parc. č. 4379 a parcely registra „C“ KN č. 4379 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 153 m² (Misionárska ul. 3).**

Súbor obytných domov sa nachádza v zastavanom území mesta na Misionárskej ulici v Nitre, v mestskej časti Staré mesto, Pod Kalváriou. Prístup k nehnuteľnostiam je možný priamo z chodníka pre peších na Misionárskej ulici, alebo z vnútorného dvora, parc. č. 4385 k. ú. Nitra, ktorý je prístupný vjazdom z Misionárskej ulice.

Súbor obytný – dom bytový na ul. Misionárskej 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 a 15 je pre svoje pamiatkové hodnoty zaradený medzi národné kultúrne pamiatky, zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 11419/1 – 8. Na takéto nehnuteľnosti sa vzťahuje režim ochrany podľa § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Správu tejto národnej kultúrnej pamiatky vykonáva spoločnosť Služby Nitra, s. r. o.

Mesto Nitra odpredalo obytné domy na ul. Misionárska 7, 9 a 11 v roku 2018 a obytné domy na ul. Misionárska 5 a 13 v roku 2022 formou obchodnej verejnej súťaže.

Obytné domy sú samostatne stojace dvojpodlažné, čiastočne podpivničené objekty obdĺžnikového pôdorysu s pultovou strechou. Obytný dom pozostáva zo 4 bytových jednotiek, po 2 byty na prízemí a poschodí. Dvojica bytov na jednotlivých podlažiach je dispozične rovnaká, orientácia je opačná (zrkadlový obraz). Byty v prízemí sú na rozdiel od poschodia oddelené úzkou chodbou so zadným vchodom. Jednotlivé byty pozostávajú z 1 obytnej miestnosti, kuchyne, kúpeľne s WC a predsieni. Obytný dom je z troch štvrtín podpivničený, okrem juhozápadnej časti. V suteréne sa nachádzajú skladové priestory prislúchajúce k jednotlivým bytom. Časť z nich (východná strana) slúžila v minulosti ako pracovňa a sušiareň. Povalový priestor je prístupný dvojramenným betónovým schodiskom. Jeho menšia časť zo severnej strany je drevenými deliacimi stenami rozdelená na 4 skladové priestory.

Obytné domy sú v užívaní od roku 1925, čomu zodpovedá aj architektonické riešenie a materiálové vyhotovenie. Technický stav obytných domov je veku primeraný. Počas svojej životnosti boli domy priebežne modernizované (elektrifikácia, plynofikácia) a pravidelnou údržbou udržiavané v stave vhodnom na trvalé bývanie. V posledných 2 – 3 desaťročiach nebola však vykonaná žiadna rekonštrukcia, ktorá by zlepšila technický stav domov. Niektoré konštrukcie (väčšina prvkov krátkodobej životnosti) sú na hranici životnosti (inštalčné rozvody, zariadenie predmety, podlahy, dlažby, výplne otvorov, fasádne omietky, strešná

krytina). Zvislé konštrukcie suterénu sú miestami navlhnuté v dôsledku nedostatočnej, prípadne porušenej hydroizolácie.

Znalecký posudok č. 1/2020 zo dňa 05.01.2020 a vyjadrenie Krajského pamiatkového úradu Nitra k zámeru rekonštrukcie bytových domov na Misionárskej ulici zo dňa 30.03.2017 je k dispozícii na odbore majetku MsÚ v Nitre.

Z vyjadrenia Krajského pamiatkového úradu Nitra vyberáme:

„Predmetom ochrany pamiatkového objektu z hľadiska urbanistických kritérií je jeho situovanie, začlenenie do konkrétnej hmotovo - priestorovej skladby obytného súboru a prírodného prostredia, hmota stavby a výška objektu. Z dôvodu celistvého zachovania architektúry a umelecko-remeselnej výzdoby bytového domu zo začiatku 20. storočia sa predmet ochrany vzťahuje na: zachovaný pôvodný architektonický výraz, všetky fasády, celkovú stavebnú dispozíciu, dispozíciu bytov s výnimkou neskorších prestavieb, pôvodné výškové dimenzie interiérových priestorov, všetky pôvodné horizontálne aj vertikálne konštrukcie, tvar strechy, farebné riešenie, vnútorné schodiská so zábradlím, kované zábradlia, pôvodné výplne dverných a okenných otvorov, pôvodné interiérové dvere, zachované kovania okeníc, všetky vstupné dvere a zachované nadvstupové osvetlenia. Pamiatkovo chránené sú aj hospodárske objekty (kôlne).“

Podľa územného plánu mesta Nitry

a jeho zmien a doplnkov, schválených Mestským zastupiteľstvom v Nitre uznesením č. 169/03-MZ zo dňa 22.05.2003 a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Nitry č. 3/2003 zo dňa 22.05.2003, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu mesta Nitry v znení jeho zmien a doplnkov č. 1 - 6, sú predmetné stavby súčasťou územia **určeného pre funkciu trvalého bývania, charakteru uličnej voľnej zástavby do 2 NP.** Uvedená funkcia znamená, že ide o plochy určené prednostne pre funkcie a zariadenia v individuálnych a skupinových formách – táto funkcia je prevládajúca. Na vymedzených plochách nie sú prípustné areálové dopravné zariadenia a v rámci vybavenosti nie sú prípustné prevádzky charakteru herní a pohostinských zariadení. V zmysle zmien a doplnkov ÚPN je centrálna časť obytného súboru na parcele registra „C“ KN č. 4385 v kat. úz. Nitra určená pre **urbánnu ekostabilizujúcu vzrastlú zeleň** a teda ide o nezastavateľnú plochu zelene obytného vnútrobloku.

V zmysle schváleného Územného plánu mesta Nitry sa predmetné nehnuteľnosti zaraďujú medzi objekty so zvláštnym režimom stavebných aktivít – objekty sú zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu. Akákoľvek stavebná činnosť súvisiaca s predmetnými stavbami a v predmetnom území podlieha posúdeniu a odsúhlaseniu Krajským pamiatkovým úradom Nitra, ktorý sa vyjadroval a určoval podmienky stavebnej činnosti i v prípade už odpredaných bytových domov.

Evidencia nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok je vedená v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF). Vlastník kultúrnej pamiatky je povinný oznámiť zmluvnej strane v prípade prevodu vlastníctva, že na kultúrnu pamiatku sa vzťahuje režim ochrany podľa pamiatkového zákona. Vlastník kultúrnej pamiatky je taktiež povinný oznámiť krajskému pamiatkovému úradu každú zamýšľanú zmenu využitia kultúrnej pamiatky, ak ide o nehnuteľnú kultúrnu pamiatku, aj jej vypratanie. Vlastník je povinný oznámiť najneskôr do 30 dní aj každú uskutočnenú zmenu vlastníctva kultúrnej pamiatky.

Územný plán mesta Nitra umožňuje využitie objektov ako bytové budovy. Na pozemku parc. č. 4385 kat. úz. Nitra nebolo potrebné zrealizovať parkovacie plochy. Územný plán vyžaduje zabezpečiť normovú potrebu parkovania pre bytové budovy v zmysle platnej STN.

Parkovacie plochy pre potreby bytových budov, ktoré sú predmetom OVS, vybuduje navrhovateľ na vlastné náklady.

Toto vyjadrenie nenahrádza stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy, ktoré vyplývajú z osobitných predpisov.

2. Okruh možných navrhovateľov

2.1. Navrhovateľom môže byť právnická osoba, fyzická osoba – podnikateľ, 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 len „vylúčená osoba“), ako i osoba blízka vylúčenej osobe.

2.3. Navrhovateľ musí mať splnené všetky daňové a iné povinnosti voči vyhlasovateľovi.

2.4. Navrhovateľ musí byť registrovaný 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 ku dňu podpísania kúpnej zmluvy.

2.5. Navrhovateľ nesmie byť evidovaný v Registri trestov Generálnej prokuratúry Slovenskej republiky o právoplatne odsúdených právnických osobách v zmysle zákona č. 330/2007 Z. z. o registri trestov.

3. Obhliadka predmetu obchodnej verejnej súťaže

Navrhovateľom sa odporúča vykonať obhliadku nehnuteľnosti. Navrhovatelia, ktorí prejavia záujem o vykonanie obhliadky, dostanú bližšie informácie na telefónnom čísle 0907/734 974, kontaktná osoba Ľuboš Frank, vedúci oddelenia údržby, spoločnosť Službyt Nitra, s. r. o., ktorého je potrebné kontaktovať minimálne 1 deň pred plánovanou obhliadkou.

4. Typ zmluvy, ktorej uzavretie bude výsledkom OVS

Výsledkom OVS bude uzavretie kúpnej zmluvy.

5. Zmluvné a platobné podmienky

5.1. Navrhovateľ pri predkladaní ponuky o odkúpenie nehnuteľností zloží na účet mesta Nitra vedený v Slovenskej sporiteľni a.s. IBAN: SK13 0900 0000 0051 7711 6749, VS: 3792332351

Povinná poznámka pre prijímateľa: **predmet OVS – A** (a/alebo)
predmet OVS – B

časť kúpnej ceny ako finančnú zábezpeku vo výške 65.000,- € v prípade záujmu o odkúpenie nehnuteľnosti pre príslušný Predmet OVS, ktorá prepadne v prospech mesta Nitra v prípade, ak víťaz pre príslušný Predmet OVS neuzatvorí kúpnu zmluvu do 30 dní od výzvy na jej podpísanie. S uvedeným postupom navrhovateľ bez výhrad súhlasí predložením samotnej súťažnej ponuky.

5.2. Kupujúci určený ako víťaz OVS uhradí celú finančnú čiastku pri podpise kúpnej zmluvy (zníženú o finančnú zábezpeku).

5.3. Neúspešným navrhovateľom bude finančná zábezpeka vrátená do 10-tich pracovných dní od oznámenia o výsledku OVS.

6. Zodpovedná osoba vyhlasovateľa určená na styk s navrhovateľmi

Ing. Veronika Brestovská, odbor majetku, Mestský úrad, Štefánikova tr. 60, Nitra
brestovska@msunitra.sk, tel. č. 037/6502 220

7. Miesto, spôsob a lehota prevzatia súťažných podmienok

Navrhovatelia si môžu prevziať súťažné podmienky na základe písomnej žiadosti osobne na adrese

Mestský úrad v Nitre, Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra, odbor majetku, 3. poschodie, číslo dverí

324, kontaktná osoba: Ing. Veronika Brestovská

v lehote: od 30.06.2023 do 31.08.2023

v čase : od 8⁰⁰ hod. do 14⁰⁰ hod. v pracovné dni, resp. podľa dohody,

alebo na webovom sídle mesta Nitra www.nitra.sk – transparentné mesto, nakladanie s majetkom

mesta, obchodno-verejná súťaž.

Písomné žiadosti navrhovateľov budú zaevidované cez podateľňu MsÚ v Nitre.

Súťažné podmienky budú navrhovateľom poskytnuté bezplatne.

8. Miesto, spôsob a lehota doručenia súťažných návrhov

- súťažné návrhy možno predkladať v lehote **do 08.09.2023 do 12.00 hod.**

- súťažné návrhy sa predkladajú poštou alebo osobne na adresu:

Mestský úrad v Nitre

odbor majetku

Štefánikova 60, 950 06 Nitra

-súťažné návrhy podpísané navrhovateľom, v prípade právnickej osoby jej štatutárnym orgánom, doručia navrhovatelia v uzatvorenej obale s označením: „**OVS – Odpredaj domov na ul. Misionárska č. 1 a 3 v Nitre**“ – **neotvárať**.

Uzatvorený obal musí obsahovať aj meno a kontaktnú adresu navrhovateľa pre prípad vrátenia neotvoreného súťažného návrhu doručeného po lehote na predkladanie súťažných návrhov

- doručené súťažné návrhy musia byť označené prezentačnou pečiatkou MsÚ v Nitre, s vyznačením hodiny doručenia a dátumom doručenia

- navrhovateľ môže do OVS predložiť len jeden súťažný návrh

- vyhlasovateľ uchováva súťažné návrhy v neporušenom stave až do termínu zasadnutia súťažnej komisie, pričom mená (obchodné mená) navrhovateľov nesmú byť zverejnené.

9. Miesto, deň a hodina zasadnutia súťažnej komisie

dňa 13.09.2023 o 14.00 hod.

v budove Mestského úradu v Nitre, zasadacia miestnosť č. 209, II. poschodie.

10. Lehota na ukončenie OVS

Lehota na ukončenie: **do 30.11.2023.**

OVS bude ukončená podpísaním zmluvy s víťazom súťaže. Do tohto termínu sú navrhovatelia

viazaní svojimi súťažnými návrhmi.

11. Povinný obsah súťažného návrhu

- **cenová ponuka**

- **doklad o zložení finančnej zábezpeky**

- **súťažný návrh musí byť podpísaný navrhovateľom.**

Všeobecná hodnota domov na ul. Misionárska č. 1 a 3 v Nitre a pozemkov pod stavbami bola stanovená znaleckým posudkom č. 1/2020 zo dňa 05.01.2020 nasledovne:

- dom súp. č. 721 na parc. č. 4380, Misionárska 1	110 994,13 €
- dom súp. č. 722 na parc. č. 4379, Misionárska 3	110 994,13 €
- pozemok registra „C“ KN parc. č. 4380 o výmere 154 m ²	10 887,80 €
- pozemok registra „C“ KN parc. č. 4379 o výmere 153 m ²	10 817,10 €

Minimálna kúpna cena nehnuteľností - stavieb a pozemkov (minimálne podanie) je určená vo výške:

A) dom súp. č. 721 na parc. č. 4380, Misionárska 1	200.000 €
pozemok registra „C“ KN parc. č. 4380 o výmere 154 m ²	10 887,80 €
B) dom súp. č. 722 na parc. č. 4379, Misionárska 3	200.000 €
pozemok registra „C“ KN parc. č. 4379 o výmere 153 m ²	10 817,10 €

V zmysle § 38 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je dodanie stavebného pozemku, na ktorom stojí stavba, oslobodené od dani z pridanej hodnoty.

Navrhovateľ môže predložiť súťažný návrh jednotlivo na príslušný Predmet OVS, t. j. na:

- nehnuteľnosti označené pod písm. A) – Misionárska 1
- nehnuteľnosti označené pod písm. B) – Misionárska 3,
pričom jeden uchádzač môže predložiť súčasne svoj súťažný návrh aj na každý príslušný Predmet OVS.

12. Rozsah prípustných zmien

Navrhovateľ môže svoj predložený súťažný návrh meniť alebo dopĺňať len v lehote na predkladanie súťažných návrhov. Navrhovateľ môže opraviť chybu, ktorá vznikla pri vyhotovovaní súťažného návrhu len v lehote na predkladanie súťažných návrhov.

13. Odvolanie súťažného návrhu po jeho predložení

Navrhovateľ má právo odvolať súťažný návrh po jeho predložení do uplynutia lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.

14. Otváranie, kritériá na vyhodnotenie súťažných návrhov a spôsob oznámenia vybratého súťažného návrhu

Hodnotenie: hodnotiacim kritériom je cena. Najvyššia ponúknutá cena na Predmet OVS bude hodnotená ako najvýhodnejšia, ak navrhovateľ splní ostatné podmienky OVS.

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 návrhu.

V prípade, ak bude doručených viac súťažných návrhov spĺňajúcich podmienky uvedené vyhlasovateľom v súťažných podmienkach a ktoré obsahujú rovnakú výšku cenovej ponuky, úspešným je súťažný návrh, ktorý bol doručený ako prvý, pričom rozhodujúci je dátum a čas vyznačený na prezentačnej pečiatke Mesta Nitra.

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

Postup pri vyhodnocovaní súťažných návrhov sa spravuje ustanoveniami VZN č. 22/02009 pre vyhlasovanie, organizovanie a vyhodnocovanie súťaží k predaju a prenájmu majetku mesta Nitra platnej v čase vyhlasovania OVS.

Na otváraní súťažných návrhov majú právo zúčastniť sa navrhovatelia, ktorí doručili súťažný návrh a ich zástupcovia, ktorých na to písomne poverili.

15. Vyhodnotenie OVS

Víťazom súťaže sa stáva navrhovateľ v súlade s VZN č. 22/2009 pre vyhlasovanie, organizovanie a vyhodnocovanie súťaží k predaju a prenájmu majetku mesta Nitra platnej v čase vyhlasovania OVS.

16. Použitý jazyk v OVS

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

17. Ďalšie podmienky OVS

- vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť ktorúkoľvek predloženú ponuku (§ 287, ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník v platnom znení). V takom prípade o tom bez zbytočného odkladu vyrozumie všetkých navrhovateľov
- vyhlasovateľ si vyhradzuje právo zmeniť podmienky súťaže, prípadne súťaž zrušiť (§ 283 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník v platnom znení)
- vyhlasovateľ si vyhradzuje právo nezaradiť do súťaže subjekty, ktoré si neplnia finančné záväzky voči Mestu Nitra, organizáciám, ktorých zriaďovateľom je Mesto Nitra alebo voči obchodným spoločnostiam Mesta Nitra
- navrhovateľ nemá nárok na úhradu nákladov navrhovateľov spojených s účasťou v obchodnej verejnej súťaži
- navrhovateľ predložením svojho súťažného návrhu súčasne berie na vedomie, že je mu známy skutkový, technický a stavebný stav predmetu OVS a tiež, že všetky náklady na uvedenie predmetu OVS do prevádzkyschopného stavu pre svoje účely bude znášať sám a na vlastné nebezpečenstvo.

Vypracovala:

Ing. Veronika Brestovská

referent nakladania s majetkom MsÚ v Nitre