

Obchodná verejná súťaž

podľa § 281 – 288 Obchodného zákonníka v platnom znení a podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení

SÚŤAŽNÉ PODMIENKY

„Predaj obytného domu na ul. Misionárska č. 15 v Nitre“

Predaj nehnuteľností na základe obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „OVS“) podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a čl. 8 ods. 2 písm. a – m) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení Dodatku č. 1 - 4.

1. Vyhlasovateľ OVS :

Názov: Mesto Nitra, Mestský úrad, odbor majetku
so sídlom: Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra
v zastúpení: Marek Hattas, primátor mesta Nitra
IČO: 00 308 307
Internetová adresa: www.nitra.sk
Kontaktná osoba: Ing. Veronika Brestovská
Telefón: 037/6502 220
E - mail: brestovska@msunitra.sk

2. Predmet obchodnej verejnej súťaže (zo znaleckého posudku):

Predmetom obchodnej verejnej súťaže je odpredaj obytného domu:

- ✓ bytový dom so súp. č. 728 – obytný dom na pozemku parc. reg. C KN č. 4384,
- ✓ parcela registra C KN č. 4384 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 195 m², nehnuteľnosti evidované v LV č. 3681, k. ú. Nitra.

Obytný dom sa nachádza v skupinovej zástavbe bytových domov v centre mestskej časti Kalvária mesta Nitra na ulici **Misionárska č. 15** nad centrálnou fakultnou nemocnicou. Má dobrú dosažiteľnosť dopravného spojenia a služieb. Prístup k nehnuteľnosti je možný priamo z chodníka pre peších alebo z vnútorného dvora na parcele registra C KN č. 4385, v k. ú. Nitra vjazdom z Misionárskej ulice.

Mesto Nitra odpredalo bytové domy na Misionárskej ulici č. 7, 9 a 11 v roku 2018, č. 5 a 13 v roku 2022 a č. 1 a 3 v roku 2023 formou OVS.

Zhodnotenie technického stavu obytného domu:

- obytný dom je pre svoje pamiatkové hodnoty zaradený medzi národnú kultúrnu pamiatku, zapísanú v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod číslom 11419/1 – 8, na takúto nehnuteľnosť sa vzťahuje režim ochrany podľa § 23 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.
- samostatne, voľne stojaci, prízemný dvojpodlažný, čiastočne podpivničený objekt obdĺžnikového pôdorysu s valbovou strechou na drevenej nadstavbe.
- 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 predsieňou.

- z $\frac{3}{4}$ podpivničený okrem juhozápadnej časti. V suteréne sa nachádzajú skladové priestory prislúchajúce k jednotlivým bytom. Časť z nich (východná strana) slúžila v minulosti ako práčovňa a sušiareň. Povalový priestor je prístupný dvojramenným betónovým schodiskom. Jeho menšia časť zo severnej strany je drevenými deliacimi stenami rozdelená na 4 skladové priestory.
- vedľajšia stavba je od domu oddelená malým uzavretým dvorom. Vedľajšia stavba bola realizovaná spolu s bytovým domom v roku 1925. Bytový dom je v užívaní od roku 1925, čomu zodpovedá aj architektonické riešenie a materiálové vyhotovenie.
- technický stav bytovému domu je veku primeraný. Počas svojej životnosti bol dom priebežne modernizovaný (elektrifikácia, plynofikácia) a pravidelnou údržbou udržiavaný v stave vhodnom na trvalé bývanie. V posledných 2-3 desaťročiach nebola však vykonaná žiadna rekonštrukcia, ktorá by zlepšila technický stav domu. Niektoré konštrukcie (väčšina prvkov krátkodobej živnosti) sú na hranici životnosti (inštalčné rozvody, zariadené predmety, podlahy, dlažby, výplne otvorov, fasádne omietky, strešná krytina).
- správu tejto národnej kultúrnej pamiatky vykonáva spoločnosť Službyt Nitra s. r. o.

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).

3. Priebeh OVS

1. predkladanie súťažných návrhov (písomne alebo elektronicky) a ich následné vyhodnotenie vyhlasovateľom (súťažnou komisiou) – určenie poradia súťažných návrhov podľa najvyššej ponúkanej kúpnej ceny,
2. účasť v elektronickej aukcii pre prvých troch navrhovateľov, ktorí boli vyhodnotení súťažnou komisiou podľa najvyššej ponúkanej kúpnej ceny,
3. vyhlasovateľ uzavrie kúpnu zmluvu s víťazom elektronickej aukcie. V prípade, ak sa elektronická aukcia nevykoná, tak vyhlasovateľ uzavrie kúpnu zmluvu s navrhovateľom podľa bodu 1.

4. Minimálna kúpna cena nehnuteľností – stavby a pozemok:

- ✓ bytový dom so súp. č. 728 – obytný dom na pozemku parc. reg. C KN č. 4384,
- ✓ parcela registra C KN č. 4384 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 195 m², nehnuteľnosti evidované v LV č. 3681, k. ú. Nitra.

minimálne podanie je určené vo výške:

250.000,- €

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

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**,
- podmienkou účasti v tejto OVS je zloženie zábezpeky vo výške 10% (z minimálneho podania) a to **25.000,- €** (slovom dvadsaťpäťtisíc eur) v prípade záujmu o odkúpenie nehnuteľnosti pre **predmet OVS**
- finančné prostriedky v určenej výške (zábezpeka) musia byť pripísané na účet vyhlasovateľa najneskôr v deň uplynutia lehoty na predkladanie ponúk v plnej výške, inak bude návrh navrhovateľa vylúčený

5. miesto a spôsob prevzatia súťažných podmienok:

Navrhovatelia si môžu prevziať súťažné podmienky:

- osobne – Mestský úrad Nitra, Štefánikova tr. 60, 950 06, odbor majetku, 3. poschodie, č. d. 324, kontaktná osoba Ing. Veronika Brestovská, v pracovné dni v čase od 8.00 do 14.00 hod.
- na webovom sídle mesta Nitra - www.nitra.sk → mestský úrad → zverejňovanie → obchodné verejné súťaže → aktuálne OVS

6. miesto a spôsob predkladania súťažných návrhov na uzavretie zmluvy v súlade s § 9a ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov:

- navrhovatelia podávajú písomné súťažné návrhy cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe ak nemajú aktivovanú elektronickú schránku a to poštou alebo osobne do podateľne Mestského úradu v Nitre spolu s prílohami návrhu v uzatvorenom obale s označením „**OVS - Predaj obytného domu na ul. Misionárska č. 15 v Nitre – neotvárať!**“

7. časový harmonogram súťaže:

- vyhlásenie súťaže dňom 05.10.2026,
- lehota na prevzatie súťažných podmienok a predkladanie súťažných návrhov od 05.10.2026 do 06.11.2026,
- ukončenie súťaže dňom 06.11.2026,
- zasadnutia súťažnej komisie dňa 13.11.2026 , v miestnosti č. d. 324, o 9,00 hod.

8. kritériá a ich poradie pre výber najvhodnejšieho návrhu:

A) povinný obsah súťažného návrhu:

- presná identifikácia navrhovateľa: meno a priezvisko, dátum narodenia, adresa trvalého pobytu alebo obchodné meno, IČO, sídlo alebo miesto podnikania (na základe výpisu z obchodného registra, živnostenského registra alebo iného registra),
- kontaktné údaje – tel. číslo, email.,

- návrh na formulári zmluvy, podpísaný a datovaný navrhovateľom alebo osobou oprávnenou konať v mene navrhovateľa s vyplnenými údajmi o navrhovateľovi – návrh na formulári zmluvy tvorí prílohu týchto súťažných podmienok, na jeho obsahu vyhlasovateľ trvá a považuje návrh za nemenný a záväzný, do návrhu kúpnej zmluvy doplní navrhovateľ cenu, ktorú ponúka za kúpu nehnuteľností,
- doklad o zložení zábezpeky,
- vyhlásenie navrhovateľa, že nemá akékoľvek finančné záväzky po lehote splatnosti a iné záväzky po uplynutí lehoty na plnenie voči mestu Nitra alebo voči ním zriadeným alebo založeným právnickým osobám,
- navrhovateľ môže predložiť najviac jeden súťažný návrh (v prípade, ak navrhovateľ podá viac súťažných návrhov budú všetky vylúčené zo súťaže),
- súhlas so spracúvaním osobných údajov.

B) okruh možných navrhovateľov:

- navrhovateľom môže byť právnická osoba, fyzická osoba – podnikateľ, alebo fyzická osoba staršia ako 18 rokov, spôsobilá na právne úkony,
- navrhovateľ musí mať splnené všetky daňové a iné povinnosti voči vyhlasovateľovi,
- 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,
- 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,
- 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.

c) 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,
- navrhovateľ má právo návrh odvolať po jeho predložení aj po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov, a to do času otvorenia ponúk súťažnou komisiou.

D) vyhodnotenie

- návrhy vyhodnocuje súťažná komisia schválená Mestským zastupiteľstvom v poradí v akom boli doručené,
- súťažná komisia vylúči návrh z hodnotenia ak nespĺňa súťažné podmienky, alebo sa preukáže, že navrhovateľom je osoba vylúčená podľa čl. 8 ods. 10 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení Dodatku č. 1 - 4,
- hodnotiacim kritériom je výška cenovej ponuky,
- komisia vyhodnocuje súťažné návrhy, ktoré splnili podmienky uvedené v bode 8 súťažných podmienok a budú zaradené do elektronickej aukcie
- každý člen komisie hodnotí ponuku samostatne do predložených tabuliek, kde určí poradie jednotlivých navrhovateľov
- zasadnutie súťažnej komisie je verejné,

- na otváraní súťažných návrhov majú právo zúčastniť sa navrhovatelia, ktorí doručili súťažný návrh a ich zástupcovia, ktorých na to písomne poverili,
- všetky návrhy podané do OVS mesto Nitra zverejní do 10-tich pracovných dní od uplynutia lehoty na podávanie súťažných návrhov po dobu minimálne 30 dní na úradnej tabuli mesta Nitra a na webovej stránke mesta www.nitra.sk,
- postup pri vyhodnocovaní súťažných návrhov sa spravuje v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Nitra v znení Dodatku č. 1 - 4 pre vyhlasovanie, organizovanie a vyhodnocovanie obchodných verejných súťaží k predaju majetku mesta Nitra,
- vyhlasovateľ zároveň oznamuje, že po uplynutí lehoty na predkladanie návrhov bude uskutočnená elektronická aukcia, v ktorej budú môcť jednotliví navrhovatelia ešte upravovať svoje ponukové ceny. Elektronická aukcia bude v termíne do 14 dní od dňa vyhodnotenia predložených súťažných návrhov komisiou.
- pre účely tejto OVS sa za úspešného navrhovateľa považuje ten, ktorý v momente ukončenia elektronickej aukcie bude ponúkať najvyššiu sumu. Účasť v elektronickej aukcii však pre navrhovateľov nie je povinná. Bližšie informácie o elektronickej aukcii sú uvedené v písmene I týchto podmienok,
- v prípade ak bude vyhlasovateľovi doručená iba jedna cenová ponuka alebo nebudú splnené podmienky na vyhlásenie elektronickej súťaže podľa ods. 3. bod 2. uvedené v týchto súťažných podmienkach, tak sa elektronická aukcia neuskutoční.

I) elektronická aukcia

- nasleduje po vyhodnotení ponúk predložených navrhovateľmi a po určení ich poradia komisiou na vyhodnotenie ponúk podľa kritérií určených v súťažných podkladoch,
- vyhlasovateľ vyhlási konanie elektronickeho súťažného predaja do 2 týždňov od posúdenia splnenia predložených súťažných návrhov súťažnou komisiou,
- uchádzačom, ktorí splnili podmienky účasti v OVS s vyhodnotením formou elektronickej aukcie, vyhlasovateľ zašle výzvu na účasť v elektronickej aukcii,
- výzva bude obsahovať:
predmet aukcie, kritériá výberu, východiskovú cenu pre elektronickú aukciu, cenu, ktorá je stanovená po otvorení obálok obsahujúcich súťažné návrhy (najvyššia zo všetkých ponúk navrhovateľov), minimálnu sumu, o ktorú je možné v priebehu súťažného kola minimálne zvýšiť cenovú ponuku, dátum a čas začatia súťažného kola, základnú dĺžku súťažného kola, web adresu kde bude elektronická aukcia prebiehať, podmienky a špecifikácie prihlásenia,
- následne bude navrhovateľom na e-mailovú adresu zaslaná pozvánka na účasť na elektronickej aukcii, ktorá bude obsahovať prístupové kľúče na prihlásenie do aukčnej siene,
- najvyššia cena ponúknutá navrhovateľom v rámci súťažného návrhu bude najnižšia vyvolávajúca cena v elektronickej aukcii,
- súťažné kolo je neverejné a začína sa v termíne stanovenom vo výzve na účasť na elektronickej aukcii,
- vyhlasovateľ písomne oznámi výsledky súťaže navrhovateľom v lehote 10 dní od konania elektronickej aukcie,
- vybraný účastník v elektronickej aukcii sa zaväzuje predložiť upravený návrh priloženej kúpnej zmluvy, v ktorom uvedie kúpnu cenu podľa výsledku elektronickej aukcie v lehote 10 dní od doručenia písomného oznámenia, že je víťaz,

- po oznámení výsledkov súťaže navrhovateľom zverejní vyhlasovateľ prijatý návrh na úradnej tabuli a na web sídle mesta Nitra,
- primátor mesta Nitra podpíše Kúpnu zmluvu do 30 dní od uplynutia lehoty pre oznámenie výsledkov súťaže.

E) jazyk v OVS

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

F) obhliadka predmetu OVS, doplňujúce informácie

Obytný dom, ktorý je predmetom predaja podľa tejto OVS je možné obhliadnuť. Budú uskutočnené dve obhliadky nasledovne:

- prvá obhliadka sa uskutoční dňa 13.10.2026 o 10.00 hod. (utorok). Zúčastníci o účasť na obhliadke sa dostavia o 9.50 hod. na miesto (Misionárska ul. č. 15, Nitra), s **Ing. Veronikou Brestovskou** a **Bc. Danou Sivákovou**, ktoré sú poverené vykonaním obhliadky so záujemcami. Kontakt: **037/6502 220, 0907/734 974**. Náklady na obhliadku znášajú záujemcovia o účasť.
- druhá obhliadka sa uskutoční dňa 21.10.2026 o 14.00 hod. (streda). Zúčastníci o účasť na obhliadke sa dostavia o 13.50 hod. na miesto (Misionárska ul. č. 15, Nitra), s **Ing. Veronikou Brestovskou** a **Bc. Danou Sivákovou**, ktoré sú poverené vykonaním obhliadky so záujemcami. Kontakt: **037/6502 220, 0907/734 974**. Náklady na obhliadku znášajú záujemcovia o účasť.
- Znalecký posudok č. 193/2023 zo dňa 31.10.2023 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, 3. Poschodie, č. d. 324, Ing. Veronika Brestovská.

G) 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 dotknutého navrhovateľa,
- 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,
- vyhlasovateľ v návrhu netrvá na zriadení predkupného práva prevádzaných nehnuteľností v prospech mesta a podmienkach jeho uplatnenia,
- vyhlasovateľ v návrhu netrvá na vymedzení budúceho účelu využitia prevádzaných nehnuteľností,
- navrhovateľ nemá nárok na úhradu nákladov 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,
- navrhovateľ znáša náklady (správny poplatok) spojené s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

H) zmluvné a platobné podmienky

- v prípade, ak by v dôsledku elektronickej aukcie došlo k zmene cien uvedených v predloženom návrhu kúpnej zmluvy, je navrhovateľ, ktorý bude po skončení elektronickej aukcie určený za víťaza povinný v lehote do 10 dní doručiť vyhlasovateľovi nový návrh kúpnej zmluvy, v ktorom bude uvedená cena, ktorú ponúkol navrhovateľ ako poslednú v elektronickej aukcii,
- v prípade ak navrhovateľ nedodrží tento termín na doručenie nového návrhu kúpnej ceny v zmysle predchádzajúceho textu, bude to vyhlasovateľ považovať za odstúpenie od návrhu a prepadne mu zábezpeka,
- navrhovateľovi, ktorého návrh bude najvýhodnejší a s ktorým bude uzavretá zmluva bude zábezpeka započítaná na doplatenie kúpnej ceny,
- neúspešným navrhovateľom bude finančná zábezpeka vrátená v plnej výške v lehote do 5 pracovných dní od oznámenia o výsledku OVS,
- ak vyhlasovateľ zruší túto OVS, bezodkladne vráti zábezpeku v zloženej výške navrhovateľom, ktorí ju už zložili
- ak navrhovateľ odstúpi od svojho návrhu v lehote viazanosti ponúk (napr. odmietne uzavrieť zmluvu, nedoplatí zvyšok kúpnej ceny, nebude zapísaný v registri partnerov verejného sektora) prepadne v prospech vyhlasovateľa suma vo výške 100% zloženej zábezpeky (počas lehoty viazanosti návrhov je navrhovateľ viazaný svojím návrhom).
- primátor mesta Nitra podpíše kúpnu zmluvu do 30 dní od uplynutia lehoty pre oznámenie výsledkov.
- kupujúci znáša náklady (správny poplatok) spojené s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností

Ochrana osobných údajov: osobné údaje, ktoré budú navrhovateľmi poskytnuté sa použijú len za účelom vyhlásenia OVS. Ich spracovanie je nevyhnutné na vykonávanie úkonov pri uzatváraní Kúpnej zmluvy. Osobné údaje budú poskytnuté zamestnancom, ktorí sa podieľajú na príprave OVS a členom súťažnej komisie. Osobné údaje nebudú poskytnuté iným osobám, ani nebudú prenášané do tretích krajín. Osobné údaje poskytnuté na základe OVS budú uchovávané počas trvania OVS a následne iba v lehote stanovenej registratúrnym poriadkom. Osobné údaje budú po skončení doby uchovávania zlikvidované.

Vypracovala:

Ing. Veronika Brestovská,
referent nakladania s majetkom MsÚ v Nitre

V Nitre dňa 22.07.2026