

## Obchodná verejná súťaž na prenájom nebytových priestorov č. 1/2024

**Trenčianske múzeum v Trenčíne  
Mierové námestie 46, 912 50 Trenčín,  
Zastúpené riaditeľom Mgr. Petrom Martiniskom**

(ďalej len „**Vyhlasovateľ**“)

vyhlasuje obchodnú verejnú súťaž na prenájom nebytových priestorov na Trenčianskom hrade, kat. úz. Trenčín, parc. č. 1186/1,2,4-46 v zmysle § 281 a nasl. Obchodného zákonníka, § 9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a čl. 20 a nasl. Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja marca 2023.

### **1. Predmetom obchodnej verejnej súťaže je:**

Nájom 4 nebytových priestorov (kaviareň/suveníry, sklad, kuchynka a WC) v objekte „administratívna budova“ na Trenčianskom hrade, súp. č. 81, situovanom na pozemku parc. č. 1186/38 v meste Trenčín, kat. úz. Trenčín a priestor, situovaný na pozemku parc. č. 1186/1 v meste Trenčín, kat. úz. Trenčín (ďalej len „predmet nájmu“). Spoločná rozloha predmetu nájmu je 86,17 m<sup>2</sup>. Vid' príloha č.1.

### **2. Kontaktná osoba vyhlasovateľa:**

Meno: Mgr. Drahomíra Salihbegović  
Tel.: 0901 918 832  
e-mail: drahomira.salihbegovic@muzeumtn.sk

### **3. Doba nájmu**

Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú, v trvaní 5 rokov od 07.09.2024.

### **4. Účel nájmu**

Účelom nájmu je prevádzkovanie hradnej kaviarne a predaja suvenírov.

### **5. Úprava a vybavenie predmetu nájmu**

Nájomca zabezpečí úpravu a vybavenie predmetu nájmu na vlastné náklady. Úprava predmetu nájmu musí mať reverzibilný charakter. Nájomcovi nebude poskytnutá žiadna zľava z nájomného za úpravu alebo vybavenie predmetu nájmu.

### **6. Informatívna výška nájomného určená na základe Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja z marca 2023**

Minimálna suma nájmu za mesiac je **9 € / 1 m<sup>2</sup>** mesačne. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady na energie.

## **Podmienky obchodnej verejnej súťaže**

Súťažný návrh musí byť spracovaný v slovenskom jazyku, predložený v troch vyhotoveniach a vlastnoručne podpísaný účastníkom súťaže.

Súťažný návrh musí obsahovať:

- a) identifikačné údaje vyhlasovateľa,
- b) identifikačné údaje účastníka súťaže,
- c) predmet obchodnej súťaže,
- d) návrh výšky nájomného za nájom nebytového priestoru za 1 m<sup>2</sup>/ mesiac,
- e) zakreslenie návrhu riešenia priestoru,

f) vyhlásenie účastníka súťaže, že je riadne oboznámený s obsahom návrhu nájomnej zmluvy, ktorá je prílohou č. 2 k tejto súťaži a že v prípade, ak účastník súťaž vyhrá, túto podpíše v predloženom znení (jediná modifikácia zmluvy bude možná ohľadom špecifikácie zmluvnej strany – nájomcu).

Každý účastník môže predložiť iba jeden návrh. Predložený návrh nie je možné meniť alebo dopĺňať, ani ho upravovať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.

Objekt je evidovaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, vedenom Pamiatkovým úradom Slovenskej republiky pod č. 1345 ako národná kultúrna pamiatka. Nájomca je oboznámený s týmto právnym statusom, preto akékoľvek úkony podliehajúce schváleniu Krajského pamiatkového úradu Trenčín si hradí a vybavuje nájomca sám.

V predmete nájmu je možné vykonať obhliadku v prítomnosti kontaktnej osoby vyhlasovateľa v termíne, dohodnutom s touto kontaktnou osobou.

V prípade použitia reprodukovanej hudby je nájomca povinný zabezpečiť súlad organizovaného podujatia s autorskými právami, resp. právom výkonných umelcov.

Súťažný návrh je nutné zaslať poštou na adresu vyhlasovateľa s uvedením mena a poštovej adresy účastníka s označením: „**Obchodná verejná súťaž na prenájom nebytového priestoru č. 1/2024 – Neotvárat**“ tak, aby ponuka bola zaevidovaná v podateľni vyhlasovateľa do 21.03.2024 do 10,00 h. Za deň doručenia návrhu sa považuje deň doručenia poštovej zásielky vyhlasovateľovi.

Obálky so súťažnými návrhmi sa budú otvárať a zároveň súťažné návrhy sa budú vyhodnocovať dňa 22.03.2024. Otváranie obálok je neverejné. Súťažné návrhy, ktoré budú spĺňať súťažné podmienky, budú následne zaradené do elektronickej aukcie. Oznámenie o začatí aukcie bude súťažiacim zaslané e-mailom aj s podrobnosťami zapojenia sa do elektronickej aukcie. V prípade, že súťažný návrh predloží iba jeden záujemca o prenájom, elektronickej aukcia sa nebude realizovať a nájomná zmluva bude uzatvorená s jediným predkladateľom ponuky.

Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo odmietnuť návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže, alebo budú doručené po termíne stanovenom vo vyhlásení súťaže.

Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo kedykoľvek do prijatia návrhu a podpisu zmluvy o nájme nebytového priestoru zrušiť túto obchodnú verejnú súťaž. O zrušení súťaže budú účastníci súťaže, ktorí podali návrhy, písomne vyrozumení. Zrušenie súťaže bude zverejnené na webovej stránke vyhlasovateľa.

Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené po ukončení elektronickej aukcie na webovej stránke vyhlasovateľa, najneskôr 3 dni po ukončení elektronickej aukcie. Účastníci súťaže budú o výsledku hodnotenia informovaní e-mailom na kontaktnú e-mailovú adresu.

Účastník berie na vedomie, že v prípade viacerých účastníkov v súťaži, ktorí splnili podmienky tejto súťaže, bude najvyššie navrhované nájomné považované za východiskové nájomné pri konečnej fáze výberu víťaza súťaže.

Detailné podmienky režimu kaviarne sú upravené v návrhu nájomnej zmluvy, ktorá je prílohou č. 2 tejto súťaže.

## **Kritériá pre posudzovanie súťažných návrhov**

Kritériom pre posudzovanie súťažných návrhov je najvyššie ponúknuté nájomné za nájom nebytového priestoru.

### **Sumár základných termínov**

Vyhlasenie súťaže:	05.03.2024
Termín dodania súťažných podkladov:	21.03.2024
Termín otvárania obálok:	22.03.2024

V Trenčíne, dňa 04.03.2024

Vypracoval: Mgr. Drahomíra Salihbegović

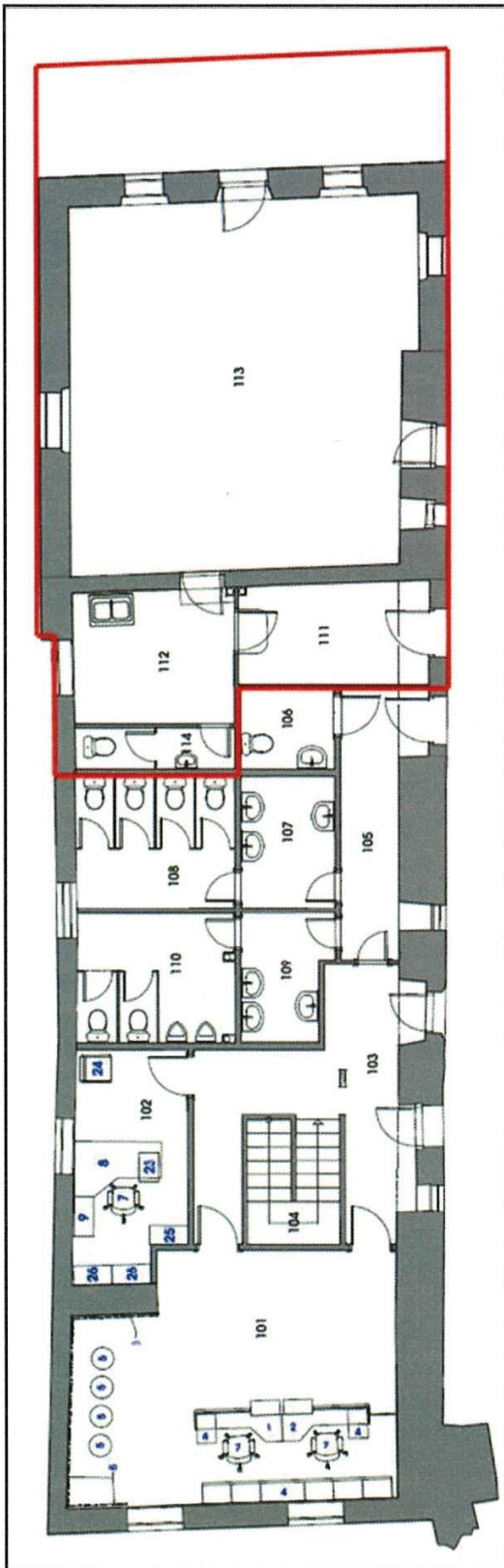
Schválil: Mgr. Peter Martinisko

Prílohy:

Príloha č. 1 - **Pôdorys predmetu nájmu s vyznačením predmetu súťaže (nebytových priestorov)**

Príloha č. 2 – Návrh nájomnej zmluvy č. /2024

**Pôdorys predmetu nájmu**



Predmet nájmu je vyznačený červenou farbou na pôdoryse administratívnej

## Nájomná zmluva č. /2024

uzatvorenej v zmysle  
§ 9a ods. 9 zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov,  
zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a  
čl. 21 a nasl. Zásad hospodárenia s majetkom Trenčianskeho samosprávneho kraja z marca 2023

medzi zmluvnými stranami:

### Prenajímateľ:

#### **Trenčianske múzeum v Trenčíne**

Sídlo: Mierové námestie 46, 912 50 Trenčín  
Zastúpený: Mgr. Peter Martinisko, riaditeľ  
Zodpovedný zamestnanec: Mgr. Drahomíra Salihbegović, správca Trenčianskeho hradu  
Kontakt: tel: 0901 918 832, e-mail: drahomira.salihbegovic@muzeumtn.sk  
IČO: 34059199  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN: SK0281800000007000510803

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

### Nájomca:

**xxx**  
Sídlo: **xxx**  
Zastúpený: **xxx**  
Kontakt: tel.: **xxx**, e-mail: **xxx**  
IČO: **xxx**  
DIČ: **xxx**  
IČ DPH: **xxx**  
Bankové spojenie: **xxx**  
IBAN: **xxx**

(ďalej len „nájomca“)

(spoločne ďalej prenajímateľ a nájomca ako „zmluvné strany“).

## **Čl. I Úvodné ustanovenia**

1) Prenajímateľ je v zmysle zriaďovacej listiny č. TSK/2007/03318-3 zo dňa 28. júna 2007 správcom areálu Trenčianskeho hradu v Trenčíne, kat. úz. Trenčín, parc. č. 1186/1,2,4-46.

2) Trenčiansky hrad je vo vlastníctve Trenčianskeho samosprávneho kraja (list vlastníctva č. 1466).

3) Trenčiansky hrad je evidovaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, vedenom Pamiatkovým úradom Slovenskej republiky pod č. 1345 ako národná kultúrna pamiatka. Nájomca je oboznámený s týmto právnym statusom.

4) Nájomca je obchodnou spoločnosťou, predmetom činnosti ktorej je poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu a predajom suvenírov. Nájomca vyhlasuje, že je držiteľom všetkých potrebných oprávnení, umožňujúcich riadne vykonávanie jeho činnosti.

## Čl. II Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania 4 nebytové priestory (kaviareň / suveníry, sklad, kuchynka a WC) v objekte „administratívna budova“ na Trenčianskom hrade, súp. č. 81, situovanom na pozemku parc. č. 1186/38 v meste Trenčín, kat. úz. Trenčín a príľahlý priestor, situovaný na pozemku parc. č. 1186/1 v meste Trenčín, kat. úz. Trenčín (ďalej len „predmet nájmu“). Spoločná rozloha predmetu nájmu je 86,17 m<sup>2</sup>. Predmet nájmu je vyznačený na pôdoryse, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.

## Čl. III Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú v trvaní 5 rokov, a to od 07.09.2024 do 06.09.2029.**

## Čl. IV Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne na prevádzku **kaviarne a predaj suvenírov.**

## Čl. V Nájomné a platobné podmienky

1) Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške XXX € / 1 m<sup>2</sup>, čo spolu predstavuje **XXX €** (slovom: XXX eur) **mesačne**. V nájomnom nie sú zahrnuté náklady na energie (elektrina a voda), za ktoré bude nájomca uhrádzať zálohovú platbu xxx € (slovom: xxx eur) mesačne.

2) Prenajímateľ navýši každý kalendárny rok výšku nájomného dohodnutého v ods. 1 v nadväznosti na cenový vývoj o priemernú ročnú mieru inflácie v Slovenskej republike meranú indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok stanovenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky, najmenej však vždy vo výške 5% (slovom: päť percent). Základom pre zvyšovanie nájomného je výška platného nájomného za jeden mesiac predchádzajúci kalendárny rok.

3) Ročné vyúčtovanie energií bude nájomcovi predložené do 31.3. roku nasledujúceho po roku, na ktorý sa vyúčtovanie vzťahuje, a to na základe odpisu, realizovaného ku dňu 31.12. tohto roku. Náklady za teplo budú nájomcovi fakturované v alikvotnej výške v pomere plochy, využívanej nájomcom vo vzťahu k celkovej ploche objektu administratívnej budovy. Preplatok na energiách a teple bude nájomcovi uhradený do 30 dní na jeho zmluvný účet, nedoplatok na energiách a teple sa nájomca zaväzuje uhradiť na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom.

4) Prenajímateľ nie je platcom DPH. Nájomca je / nie je platcom DPH.

5) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť úhradu vo výške podľa ods. 1 na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom, splatnosť ktorej bude 15 dní.

6) Úhrada sa považuje za uhradenú momentom jej pripísania na účet prenajímateľa.

## Čl. VI

### Podmienky prevádzky kaviarne

1) Nájomca je povinný zabezpečiť režim prevádzky kaviarne v predmete nájmu tak, aby boli splnené nasledovné podmienky:

a) riešenie exteriérovej terasy a reklamné a propagačné zariadenia a tabule musia byť schválené Krajským pamiatkovým úradom Trenčín a prenajímateľom,

b) maximálne 1/3 podlahovej plochy bude určená na prezentáciu a vystavenie suvenírov,

c) interiérové riešenie je v kompetencii nájomcu, prípadné modifikácie priestorov však musia mať zvrtný charakter tak, aby pri skončení zmluvy bol predmet nájmu odovzdaný v stave, v akom bol pri jeho preberaní, s prihliadnutím na primerané opotrebenie,

d) zásobovanie prevádzky motorovými vozidlami musí byť realizované výhradne mimo otváracích hodín Trenčianskeho hradu, t.j. tak, aby sa počas otváracích hodín Trenčianskeho hradu nenachádzali v areáli Trenčianskeho hradu žiadne zásobovacie ani iné motorové vozidlá ani iné zariadenia, ktoré by bránili návštevníkom v prístupe na hrad alebo iným spôsobom znížovali návštevnícky komfort,

e) počas otváracích hodín Trenčianskeho hradu nie je nájomca oprávnený parkovať svoje motorové vozidlo v areáli Trenčianskeho hradu,

f) vstup do areálu Trenčianskeho hradu bude nájomcovi umožnený na základe čipovej karty, vy danej prenajímateľom a kľúčov od brány. Vyhotovenie kópie čipovej karty alebo kľúčov alebo ich zneužitie na umožnenie vstupu tretím osobám je dôvodom na ich odňatie a bezodkladné ukončenie zmluvy,

g) prevádzkové hodiny kaviarne nesmú začať skôr ani skončiť neskôr ako otváracie hodiny Trenčianskeho hradu. Vo výnimočných prípadoch je nájomca oprávnený predĺžiť otváracie hodiny kaviarne, a to iba na základe písomného súhlasu prenajímateľa,

h) nájomca zabezpečí odvoz odpadov, vzniknutých v súvislosti s prevádzkou kaviarne na vlastnú zodpovednosť tak, aby tento nebol realizovaný na úkor prenajímateľa,

ch) nájomca je povinný zabezpečovať v predmete nájmu poriadok, vrátane priebežného upratovania použitých obalov,

i) nájomca je povinný strpieť v areáli Trenčianskeho hradu aj iných poskytovateľov služieb rovnakého alebo podobného charakteru,

j) Trenčiansky hrad bude pre verejnosť uzavretý v dňoch 24.12. – 26.12. a 1.1.

k) v prípade záujmu nájomcu o využitie predmetu nájmu na iný účel ako prevádzka kaviarne (napr. organizácia kultúrneho podujatia) je nájomca povinný uzavrieť s prenajímateľom osobitnú zmluvu,

l) za svoje alebo cudzie veci, umiestnené alebo dočasne uložené v predmete zmluvy zodpovedá nájomca,

m) zákazníkmi kaviarne môžu byť iba návštevníci Trenčianskeho hradu, t.j. fyzické osoby, ktoré disponujú vstupenkou do areálu Trenčianskeho hradu. Nájomca nie je oprávnený umožniť vstup do areálu Trenčianskeho hradu tretím osobám bez úhrady vstupného.

2) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je kedykoľvek oprávnený rozhodnúť o uzavretí areálu Trenčianskeho hradu, vrátane predmetu nájmu, a to buď na základe vlastnej úvahy alebo rozhodnutia Trenčianskeho samosprávneho kraja, ktorý je zriaďovateľom prenajímateľa. O uzavretí Trenčianskeho hradu je prenajímateľ povinný informovať nájomcu vopred na kontaktný e-mail nájomcu, a to najmenej 3 dni pred prvým dňom uzavretia. V čase, kedy bude Trenčiansky hrad uzavretý, nie je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné podľa čl. V; výška platby nájomného za mesiac sa určí alikvotne vo vzťahu k čl. V ods. 1, a to na základe počtu dní, kedy bol Trenčiansky hrad uzavretý podľa prvej vety aspoň na časť dňa.

Uzavretie Trenčianskeho hradu podľa prvej vety nemá vplyv na režim úhrady energií nájomcom v zmysle č. V ods. 1 a 2.

## **Čl. VII**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 1) Prenajímateľ má právo:
  - a) na náhradu škody na veciach, ktoré nájomca poškodil alebo zničil svojím konaním,
  - b) na náhradu zvýšených nákladov, spôsobených konaním nájomcu nad rámec tejto zmluvy.
- 2) Prenajímateľ je povinný:
  - a) umožniť nájomcovi bezplatný vstup do areálu Trenčianskeho hradu;
  - b) umožniť nájomcovi vjazd osobného automobilu vo vlastníctve nájomcu do areálu Trenčianskeho hradu; automobil musí opustiť areál hradu pred začatím otváracích hodín.
- 3) Nájomca je okrem povinností, upravených v čl. VI povinný:
  - a) vykonávať svoje aktivity tak, aby neboli ohrozené alebo poškodené pamiatkové hodnoty predmetu nájmu, ako aj celého areálu Trenčianskeho hradu,
  - b) využívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v čl. IV,
  - c) zabezpečiť bezpečnosť osôb, využívajúcich v jeho mene predmet nájmu,
  - d) dodržiavať bezpečnostné predpisy a predpisy v oblasti ochrany pred požiarmi,
  - e) riadne a včas nahradiť akékoľvek zvýšené náklady, spôsobené svojím konaním, ako aj škodu, ktorá prenajímateľovi vznikla v súvislosti s jeho konaním,
  - f) vykonávať svoje komerčné aktivity v areáli Trenčianskeho hradu výhradne na prenajímateľom určenom mieste, ktorým je priestor definovaný v čl. II,
  - h) po skončení zmluvy bezodkladne vypratať predmet nájmu a priestory uviesť do pôvodného stavu,
  - i) riadne a včas uhrádzať faktúry, vydávané prenajímateľom.
- 5) Nájomca nesmie:
  - a) vykonávať svoje komerčné aktivity na inom ako prenajímateľom určenom mieste,
  - b) bez výslovného súhlasu prenajímateľa postúpiť predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
- 6) Nájomca zodpovedá za následky porušenia zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov svojím konaním.

## **Čl. VIII**

### **Sankcie**

- 1) V prípade porušenia povinností nájomcu, určených v čl. VI a čl. VII ods. 4 a 5 sa nájomca zaväzuje prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 200 € (slovom: dvesto eur) za každé porušenie povinnosti, a to do 10 dní od doručenia písomnej výzvy, ak nie je v tejto zmluve určené inak.
- 2) Opakované porušenie povinností nájomcu, určených v čl. VI a čl. VII ods. 4 a 5 môže byť dôvodom na podanie výpovede zo strany prenajímateľa.



## **Čl. IX Zánik zmluvy**

1) Táto zmluva zaniká:

- a) skončením doby, na ktorú bola dojednaná,
- b) výpoveďou,
- c) vzájomnou dohodou,
- d) smrťou alebo zánikom jednej zo zmluvných strán.

2) Výpoveď a vzájomná dohoda musia mať písomnú formu, inak sú neplatné. Zmluvu možno vypovedať na základe dôvodov, upravených v § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prenajímateľ môže zmluvu vypovedať aj na základe čl. VIII ods. 2 tejto zmluvy. Výpovedná doba je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, kedy bola výpoveď doručená druhej strane.

## **Čl. X Záverečné ustanovenia**

1) Túto zmluvu je možné zmeniť len písomnými dodatkami, podpísanými oboma zmluvnými stranami.

2) Práva a povinnosti zmluvných strán, neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov a zákona o majetku vyšších územných celkov.

3) Táto zmluva nadobúda účinnosť 07.09.2024.

4) Táto zmluva je vyhotovená v štyroch paré. Tri paré sú určené pre prenajímateľa a jedno paré je určené pre nájomcu.

5) Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak svojho slobodného a vážneho súhlasu s obsahom zmluvy ju podpísali.

Príloha:

- Pôdorys predmetu nájmu

V Trenčíne, dňa

---

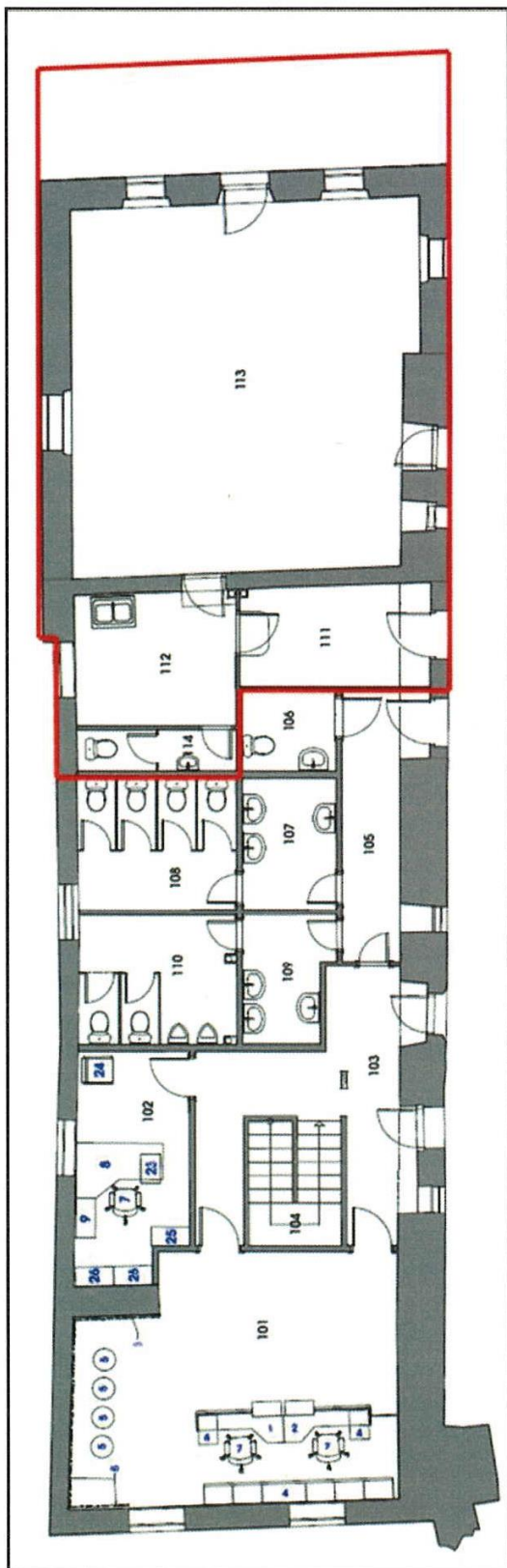
prenajímateľ

Mgr. Peter Martinisko  
riaditeľ

---

nájomca

**Pôdorys predmetu nájmu**



Predmet nájmu je vyznačený červenou  
farbou na pôdoryse administratívnej  
budovy