

Zverejnenie zámeru
Obchodná verejná súťaž na prenájom nebytových priestorov č. 1/2025

Trenčianske múzeum v Trenčíne
Mierové námestie 46, 911 01 Trenčín,
Zastúpené riaditeľom Mgr. Petrom Martiniskom

(ďalej len „**Vyhlasovateľ**“)

vyhlasuje obchodnú verejnú súťaž (ďalej len „OVS“ alebo „súťaž“) č. 1/2025 na prenájom nebytových priestorov v historickom objekte Katov dom, kat. úz. Trenčín, parc. č. 1229/1 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 v znení Dodatku č. 1 z marca 2024.

1. Predmetom obchodnej verejnej súťaže je:

Výber najvhodnejšej ponuky na uzatvorenie zmluvy o nájme nebytového priestoru na 1. NP historického objektu Katov dom na Matúšovej ulici 70 v meste Trenčín parcela č. 1229/1, súp. č. 70, zapísaný liste vlastníctva 1466. Celková výmera nebytových priestorov je 82,35 m². Priestory určené na nájom sú umiestnené v priestoroch so zvýšenou vlhkosťou.

Nebytové priestory sú vyznačené na pôdoryse objektu, ktorý je súčasťou ako **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 odo dňa nadobudnutia účinnosti. Nájomnú zmluvu bude možné skončiť aj výpoveďou zo strany ktorejkoľvek zmluvnej strany, s výpovednou dobou 2 mesiace. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo súťaž zrušiť a neuzatvoriť zmluvu, a to aj bez udania dôvodu.

4. Účel nájmu

Účelom nájmu je prevádzkovanie kaviarne.

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 v znení Dodatku č. 1 z marca 2024.

Minimálna suma nájmu za mesiac je **2 € / 1 m²** mesačne. V nájomnom nie sú započítané náklady za elektrickú energiu, vodu.

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 súťaže,
- b) identifikačné údaje účastníka súťaže (názov, sídlo, IČO, DIČ, IČ DPH, e-mail),
- c) predmet obchodnej súťaže,
- d) účel využitia predmetu nájmu,
- e) návrh výšky nájomného za nájom nebytového priestoru za 1 m² / mesiac,
- f) predložiť fotokópiu oprávnenia na podnikanie,
- g) zakreslenie návrhu riešenia priestoru,
- h) vyhlásenie účastníka súťaže, že je riadne oboznámený s obsahom návrhu nájomnej zmluvy, ktorý je prílohou č. 3 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),
- i) účastník musí v návrhu vyjadriť súhlas so spracovaním osobných údajov v súlade so zákonom o ochrane osobných údajov na účely súťaže.

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. 2465 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 korešpondenčnú adresu vyhlasovateľa Trenčianske múzeum v Trenčíne, Jilemnického 532/2, 911 01 Trenčín s uvedením mena a poštovej adresy účastníka s označením: „**Obchodná verejná súťaž na prenájom nebytových priestorov Katov dom č. 1/2025 – Neotvárať**“ tak, aby ponuka bola zaevidovaná v podateľni vyhlasovateľa do **28.04.2025** do 14:00 hod. 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 **29.04.2025**. 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, elektronická aukcia sa nebude realizovať a nájomná zmluva bude uzatvorená s jediným predkladateľom ponuky.

S úspešným účastníkom súťaže bude následne spracovaný návrh nájomnej zmluvy (príloha č. 3), ktorý bude predložený na schválenie zriaďovateľovi vyhlasovateľa súťaže – Trenčianskemu samosprávnemu kraju, nakoľko bez jeho predchádzajúceho súhlasu nie je prenájom možný.

Navrhovatelia nemajú právo na náhradu nákladov spojených s ich účasťou v súťaži.

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. 3 tejto súťaže.

Kritériá pre posudzovanie súťažných návrhov

Kritériom pre posudzovanie súťažných návrhov je najvyššia ponúknutá odplata za nájom nebytového priestoru.

Sumár základných termínov

Vyhlásenie súťaže:	14.03.2025
Termín dodania súťažných podkladov:	28.04.2025
Termín otvárania obálok:	29.04.2025

V Trenčíne, dňa 14.03.2025

Vypracovala: Mgr. Drahomíra Salihbegović

Schválil: Mgr. Peter Martinisko

Mgr. Peter Martinisko
riaditeľ Trenčianskeho múzea v Trenčíne

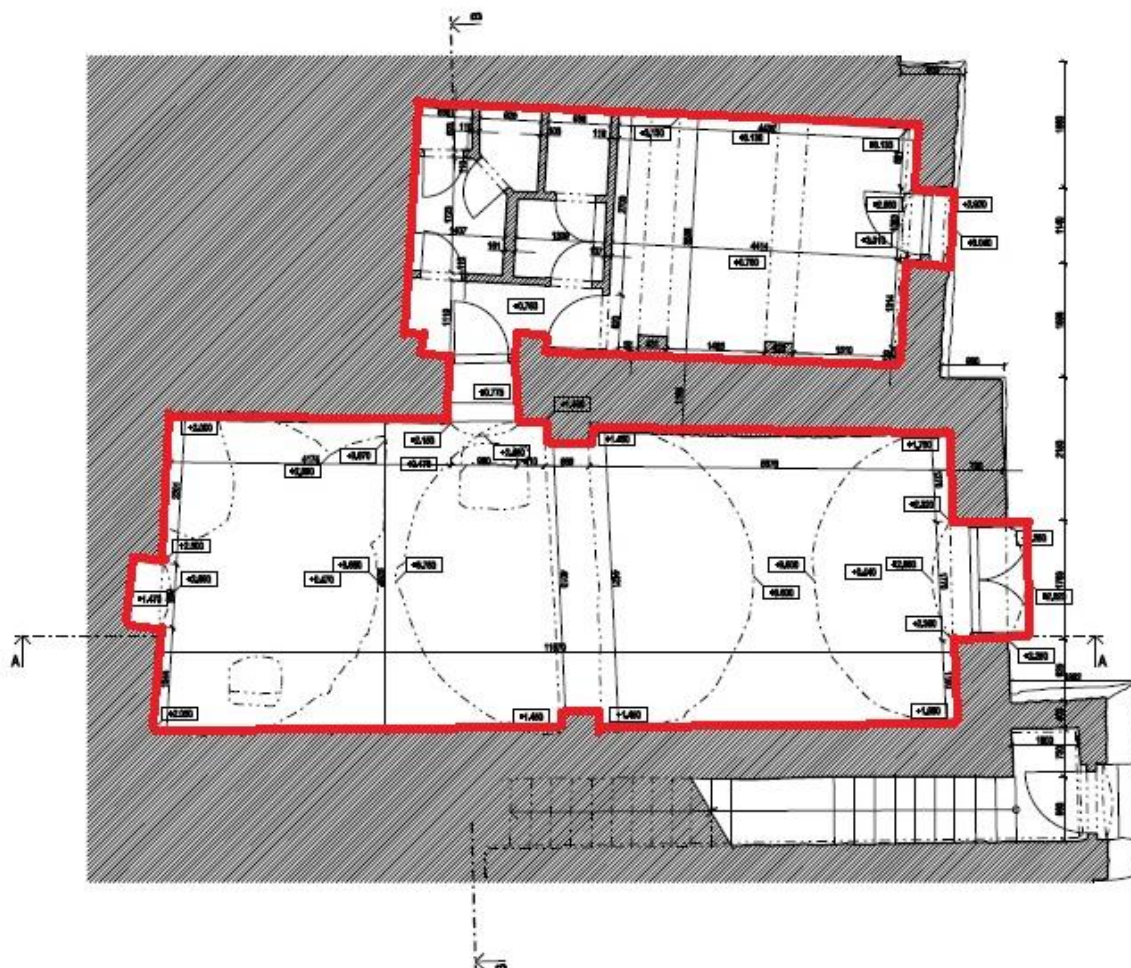
Prílohy:

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

Príloha č. 2 – Zoznam zariadenia

Príloha č. 3 – Návrh nájomnej zmluvy č. /2025

Pôdorys predmetu nájmu



Predmet nájmu je vyznačený červenou farbou na pôdoryse Katovho domu – 1. NP

1) Kuchynská linka s barovým pultom



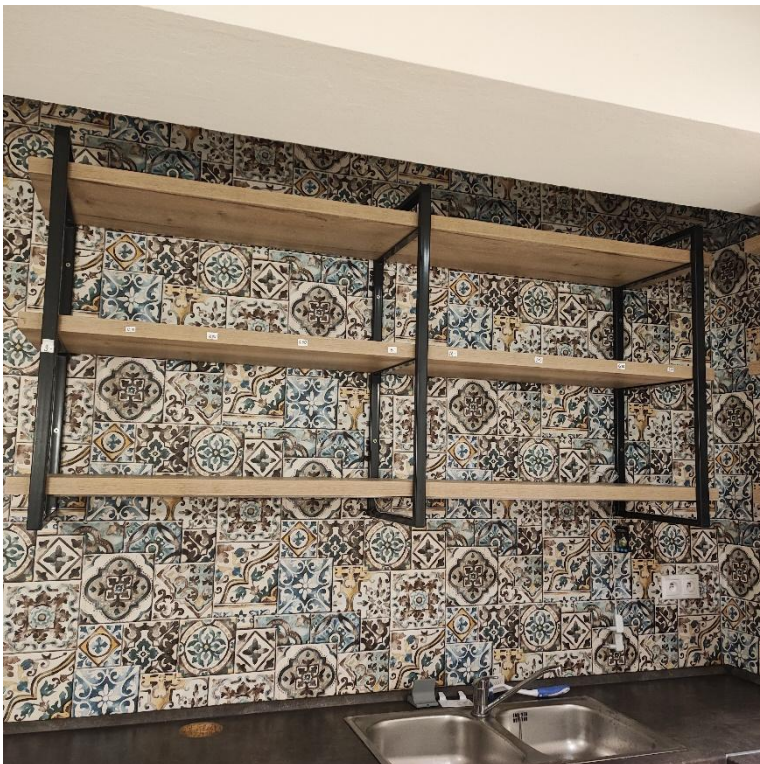
2) Drez s dvojdielnou skrinkou



3) Nástenná polica



4) Nástenná polica



5) Barový pult



Nájomná zmluva č. /2025

§ 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 v znení Dodatku č. 1 z marca 2024

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Trenčianske múzeum v Trenčíne

Sídlo: Mierové námestie 46, 911 01 Trenčín
Korešpondenčná adresa: Jilemnického 532/2, 911 01 Trenčín
Zastúpený: Mgr. Peter Martinisko, riaditeľ
Zodpovedný zamestnanec: Mgr. Drahomíra Salihbegović, vedúca oddelenia správy hradu
Kontakt: tel: 0901 918 832,
e-mail: drahomira.salihbegovic@muzeumtn.sk
IČO: 34059199
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK02 8180 0000 0070 0051 0803

(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 historického objektu tzv. Katovho domu, situovanom na Matúšovej ulici v meste Trenčín, kat. úz. Trenčín, parc. č. 1229/1, súp. č. 70 ďalej len „objekt“).

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

3) Objekt je evidovaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, vedenom Pamiatkovým úradom Slovenskej republiky pod č. 2465 ako národná kultúrna pamiatka. Nájomca je oboznámený s týmto právnym statusom.

4) **Nájomca je xxxxxxxxxxxxxx, predmetom činnosti ktorého je xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Nájomca vyhlasuje, že je držiteľom všetkých potrebných oprávnení, umožňujúcich riadne vykonávanie jeho činnosti.**

ČI. II Predmet nájmu

1) Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania 8 nebytových priestorov (kaviareň, kuchynka, chodba, 3 x WC, 2 x sociálne zariadenie s umývadlom) v objekte Katov dom v Trenčíne – 1. NP. Spoločná rozloha predmetu nájmu je 82,35 m². Predmet nájmu je vyznačený na pôdoryse, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve.

2) Súčasťou predmetu nájmu je aj vybavenie, zoznam ktorého je uvedený v prílohe č. 2 k tejto zmluve.

ČI. III Doba nájmu

1) Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú v trvaní 5 rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti.

2) Prenajímateľ súhlasí s aktivitami nájomcu a osôb konajúcich v jeho mene, smerujúcimi k príprave priestoru, aby tento z hľadiska bezpečnosti a hygieny vyhovoval všetkým právnym predpisom a normám.

3) Pri predaní a prevzatí priestoru bude zmluvnými stranami spísaný protokol o predaní, v ktorom bude uvedený stav priestoru ku dňu predania vybavenie a príslušenstvo priestoru, stav meradiel energií, počet odovzdaných kľúčov, prípadne ďalších skutočností, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú pri predaní.

ČI. IV Účel nájmu

Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne na prevádzku kaviarne.

ČI. V Nájomné a platobné podmienky

1) Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom vo výške **XXX € / 1 m²**, 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. Preplatok na energiách a teple bude nájomcovi uhradený do 30 dní na jeho zmluvný

účet, nedoplatok na energiách 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

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

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

b) 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,

c) zásobovanie prevádzky motorovými vozidlami musí byť realizované v súlade s dopravnými obmedzeniami na Matúšovej ulici,

d) vstup do predmetu nájmu bude nájomcovi umožnený na základe kľúčov, vydaných prenajímateľom. Vyhotovenie kópie kľúčov alebo ich zneužitie na umožnenie vstupu tretím osobám je dôvodom na ich odňatie a bezodkladné ukončenie zmluvy,

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

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

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

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

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 vstup do objektu – 1. NP.

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 Katovho domu,

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 predmete nájmu 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,
 - j) riadne sa starať o vybavenie, uvedené v čl. II ods. 2 a využívať ho spôsobom primeraným účelu zmluvy.
- 4) 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.
- 5) 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) odstúpením od zmluvy jednej zo zmluvných strán,
 - c) vzájomnou dohodou,
 - d) smrťou alebo zánikom jednej zo zmluvných strán.
- 2) Odstúpenie od zmluvy 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 dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (www.crz.gov.sk).
- 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:

- 1) Pôdorys predmetu nájmu
- 2) Zoznam a fotodokumentácia technického vybavenia

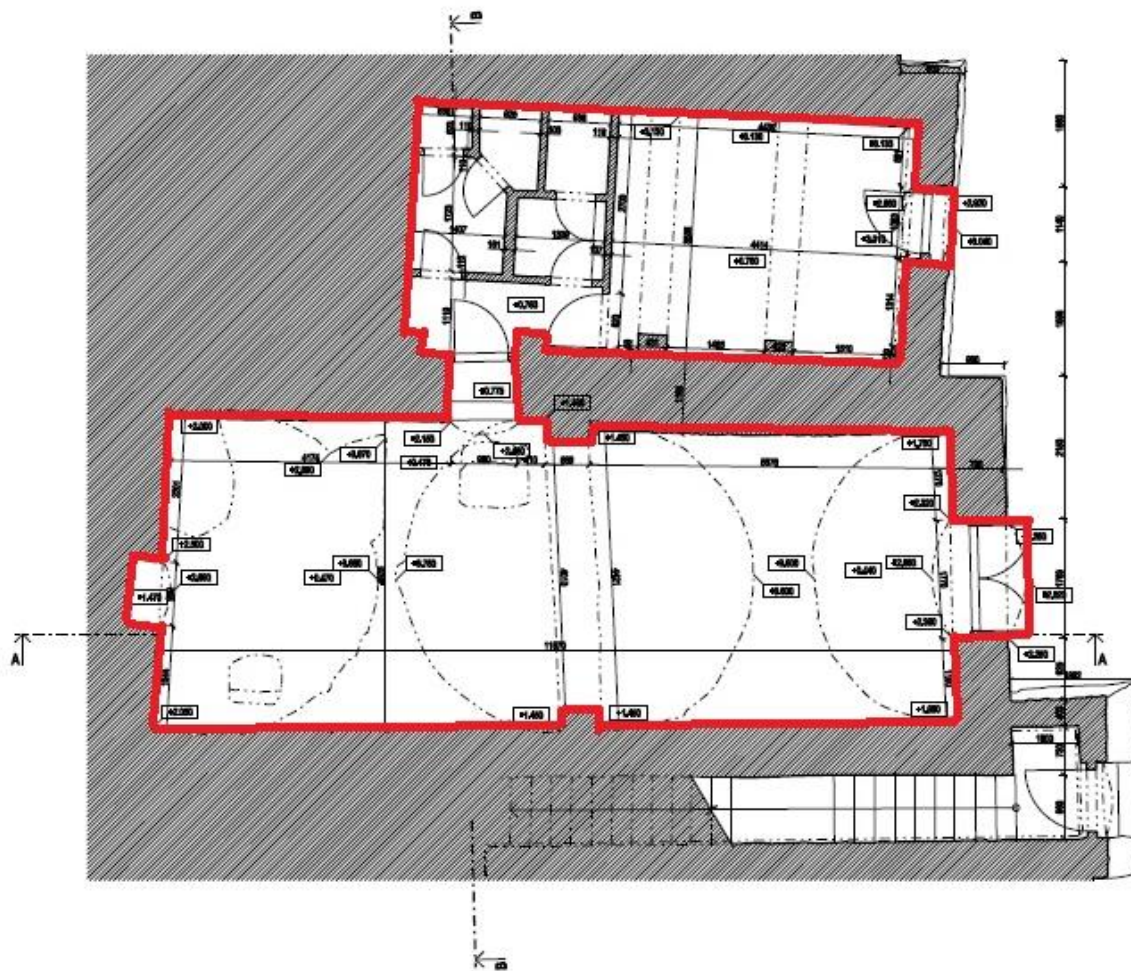
V Trenčíne, dňa

prenajímateľ

Mgr. Peter Martinisko
riaditeľ

nájomca

Pôdorys predmetu nájmu



Predmet nájmu je vyznačený červenou farbou na pôdoryse Katovho domu – 1.NP

1) Kuchynská linka s barovým pultom



2) Drez s dvojdielnou skrinkou



3) Nástenná polica



4) Nástenná polica



5) Barový pult

