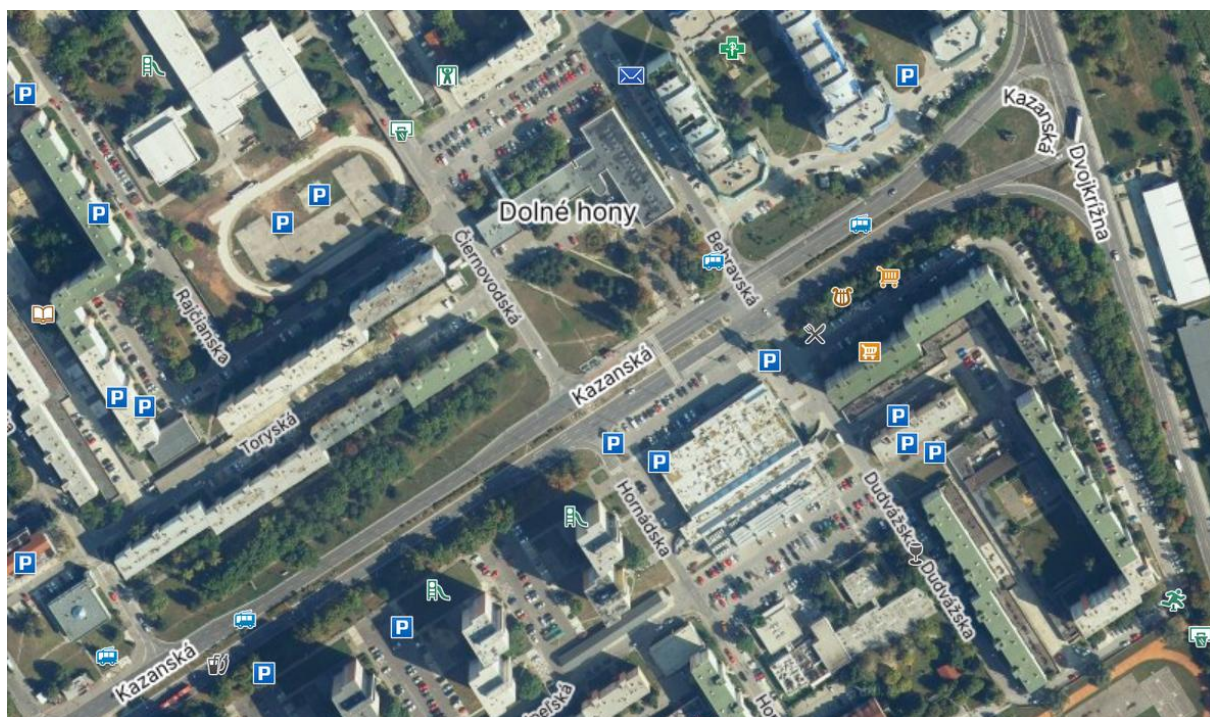




**BRATISLAVSKÁ
SPOLOČNOSŤ
PRE SPRÁVU
MAJETKU**

**Mestský stánok
Kazanská/Bebravská**



**Memorandum pre výberové konanie prevádzkovateľa
a súťažné podmienky.**

September 2025

Rámcový popis projektu:

Bratislavská spoločnosť pre správu majetku, s.r.o. ("BSSM") rozvíja projekt *Mestský stánok*, v ktorom plánuje postupne osadiť atraktívne mestské lokality unifikovaným modelom mestského stánku. Cieľom tejto iniciatívy je skultúrneť a skrášlenie verejných priestorov, ako aj poskytnutie kvalitných gastronomických služieb občanom mesta.

Právny rámec prenájmu a prevádzky stánku:

BSSM si od Hlavného mesta Bratislavy prenajme pozemok pod uvažovanou prevádzkou v súlade s platnými a relevantnými VZN mesta. Na pozemok umiestni prevádzku, ktorá bude nájomnou zmluvou prenajatá budúcemu prevádzkovateľovi. Prevádzka (stánok) je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa. Prípojky (voda, EE, odpad) budú v správe BSSM a budú refakturované podľa reálnej spotreby odberného miesta.

Predbežné parametre nájomnej zmluvy:

- prenajímateľ: BSSM alebo jeho dcérska spoločnosť¹;
- štart nájmu: 1.10.2025
- fixná mesačná suma nájmu;
- oslobodenie od platenia nájomného na prvý mesiac od prevzatia stánku (za účelom dovybavenia vnútorných priestorov prevádzky);
- refaktúracia nákladov na nájom pozemku;
- refaktúracia spotrebovaných energií kvartálne;
- poplatok za správu objektu jednorazovo ročne;
- inflačná indexácia nájomného a ostatných platieb;
- zmluva na dobu určitú (4 roky) bez možnosti predčasného ukončenia²;
- fixne dané otváracie hodiny prevádzky (pracovné dni max. do 22:00, víkendy/sviatky max. do 24:00, ostatné časy predmetom dohody);
- prevažujúci sortiment a charakter prevádzky: prenajímateľ si vyhradzuje právo obmedziť ponúkaný sortiment (napr. alkoholické nápoje – liehoviny, destiláty apod.);
- na vybrané druhy ponúkaného sortimentu (max. 4 položky) sa budú vzťahovať maximálne cenové stropy (napr. káva/espresso, voda apod.);
- ostatné podmienky obvyklé pre tento druh komerčného vzťahu.

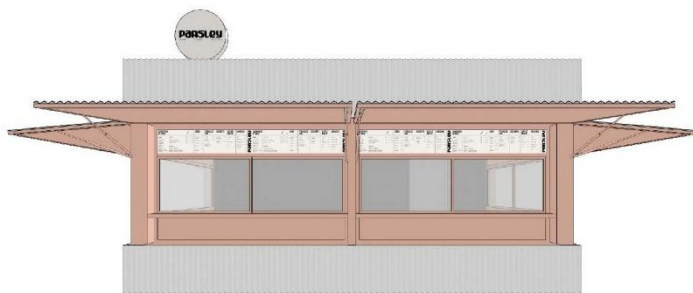
Plná verzia nájomnej zmluvy bude predložená víťaznému subjektu tejto súťaže.

Technické parametre prevádzky:

Stánok má rozmery cca 6m x 3m je osadený na betónových pätkách s prívodom vody, elektrickej energie a odpadu zo spodnej časti (podlahy). Napájací bod sa nachádza pod stánkom (viď prílohy). Vydávanie tovaru je možné z troch svetových strán otváracími oknami resp. presklenou fasádou. Na streche prevádzky je osadená klimatizácia a vzduchotechnika, vnútri je rozvedená základná elektroinštalácia (220V) a pripravený rozvádzač na

¹ v budúcnosti plánuje BSSM presun projektu do špecializovanej dcérskej spoločnosti

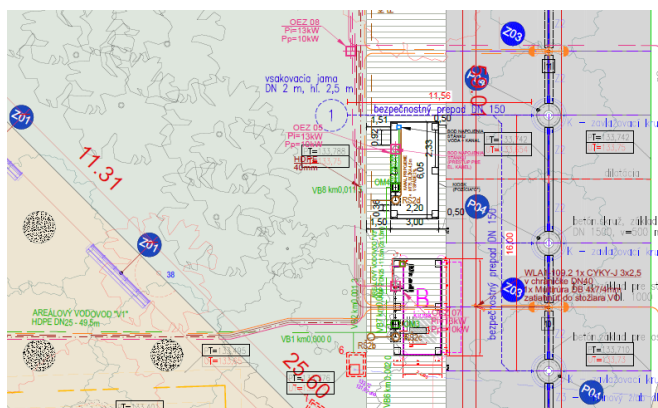
² mimo možností umožnených zákonom



doinštalovanie 400V rozvodov. Vnútorne vybavenie si osádza nájomca samostatne, projekt vnútorného vybavenia schvaľuje prenajímateľ.

Lokalita:

Uvažovaná lokalita predstavuje zrekonštruované námestie situované v mestskej časti



Vrakuňa ohraničené ulicami Kazanská, Bebravská a Čiernovodská. Presné umiestnenie je stanovište C (viď Príloha) s pripraveným prípojným bodom. Lokalita je vysoko frekventovaná, autobusová zastávka Dudvážska eviduje priemerný tok cestujúcich pre pracovný deň 3.159, pre voľný deň 1.492³. Tok ľudí je zároveň podporený nákupným centrom Hron, zdravotným strediskom a polohou na kľúčovej

štvorprúdovej nosnej dopravnej tepne Kazanská ulica. Cez víkend sa na lokalite pravidelne konajú farmárske trhy s vysokou účasťou návštevníkov. Tok ľudí považujeme za stabilný s minimálnou sezónnosťou.



³ údaje platné k V/2025

Podmienky obchodnej súťaže

Užšia obchodná súťaž

s podpornou primeranou aplikáciou ustanovení § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „Obchodný zákonník“) o najvýhodnejší návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy

za nasledovných súťažných podmienok:

Vyhlasovateľ

Obchodné meno:	Bratislavská spoločnosť pre správu majetku, s.r.o.
Právna forma:	spoločnosť s ručením obmedzeným založená a existujúca podľa právneho poriadku Slovenskej republiky, ktorej zakladateľom a jediným spoločníkom je Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Sídlo:	Vajnorská ulica 135, 831 04 Bratislava, Slovenská republika
IČO:	35 847 689
Zapísaný:	v Obchodnom registri vedenom Mestským súdom Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 27764/B,
Štatutárny orgán:	Ing. Andrej Včelík, konateľ

(ďalej v týchto súťažných podmienkach aj ako „Vyhlasovateľ“)

Predmet užšej obchodnej súťaže

Predmetom tejto užšej obchodnej súťaže (ďalej tiež skrátené aj ako „**súťaž**“) je prenájom obchodných priestorov (tzv. Mestský stánok) umiestnených v lokalite ulíc Kazanská/Bebravská/Čiernovodská (podrobne viď Príloha)

Kontaktné osoby Vyhlasovateľa a komunikácia medzi Vyhlasovateľom a účastníkmi

Kontaktná osoba k predmetu súťaže: XXXXXXXXXX, tel. č.: +421 XXXXXXXXX, e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXX.

Súťažné návrhy (prípadne ich zmeny a doplnenia, prípadne ich späťvzatie) účastníci predkladajú elektronicky na emailovú adresu XXXXXXXXXXXXX, alebo ako listovú zásielku v samostatnej neporušenej zalepenej nepriehľadnej obálke na adresu sídla Vyhlasovateľa, Vajnorská ulica 135, 831 04 Bratislava, alebo aj osobne do podateľne na adrese sídla Vyhlasovateľa, Vajnorská ulica 135, 831 04 Bratislava, v pracovných dňoch v čase od 08:00

hod. do 12:00 hod. a 13:00 hod. do 15:00 hod. v samostatnej neporušenej zalepenej nepriehľadnej obálke. Bez ohľadu na spôsob doručenia súťažného návrhu, musí súťažný návrh spĺňať náležitosti písomného právneho úkonu podľa § 40 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „Občiansky zákonník“).

Termín podania súťažných návrhov je 17.9.2025, do 16:00.

Podmienky účasti v užšej obchodnej súťaži

Do súťaže sa môžu zapojiť len slovenské právnické osoby podnikajúce na viazanú živnosť „Poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu“ alebo „Poskytovanie pohostinských služieb“, prípadne na iné relevantné predmety činnosti podľa zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní. Spoločnosť zároveň prehlasuje, že je schopná splniť všetky ostatné zákonné požiadavky, ktoré vyžaduje slovenská legislatíva pre tento druh podnikania.

Priebeh užšej obchodnej súťaže

Súťaž bude prebiehať najviac v jednom kole s nasledovným harmonogramom:

1. Vyhlásenie súťaže a zaslanie súťažných podmienok vybraným subjektom, ktorých zaslanie (súťažných podmienok) sa považuje za výzvu Vyhlasovateľa na účasť konkrétného účastníka v súťaži (do 10.9.2025).
2. Predloženie návrhov (záväzných ponúk) zo strany účastníkov, ktorí prejavili záujem o účasť v súťaži (do 17.9.2025 do 16:00). Finálne návrhy (záväzné ponuky), predložené Vyhlasovateľovi, nemôžu účastníci po tejto lehote nijako meniť, dopĺňať ani vziať späť.

Návrh účastníka musí obsahovať povinne:

- presná identifikácia budúceho prevádzkovateľa
- doklad o splnení podmienky viazanej živnosti oprávňujúcej budúceho prevádzkovateľa na podnikanie relevantné k predmetu súťaže
- navrhovanú výšku mesačného nájmu (bez DPH) za celý predmet nájmu⁴
- konsolidovaný obrat prevádzkovateľa a ekonomicky prepojených osôb za rok 2024

Návrh účastníka môže byť doplnený o približný charakter ponúkaného sortimentu a návrh cenovo zastropovaných položiek sortimentu v zmysle odseku *Predbežné parametre nájomnej zmluvy*.

Forma podávania súťažných návrhov je podrobne popísaná v odseku *Kontaktné osoby Vyhlasovateľa a komunikácia medzi Vyhlasovateľom a účastníkmi*.

⁴ minimálne vo výške EUR 1.400 mesačne

3. Vyhodnotenie a výber najvýhodnejšieho návrhu (z doručených záväzných ponúk) na základe vyhodnotenia komisie podľa stanovených kritérií (do 19.9.2025).

Vyhodnotenie finálnych návrhov predložených v rámci druhého kola súťaže je verejné a uskutoční sa dňa 19.9.2025. Vyhodnotením predložených finálnych návrhov bude poverená komisia zriadená Vyhlasovateľom. Komisia bude mať najmenej troch (3) členov s právom vyhodnocovať finálne návrhy, pričom Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo vymenovať do komisie aj ďalších členov bez práva vyhodnocovať finálne návrhy (napr. zapisovateľa, skrutátora a pod.).

4. Oznámenie výsledkov účastníkom súťaže (do 22.9.2025).

Jednotliví účastníci súťaže budú o výsledkoch osobitne písomne upovedomení najneskôr do troch (3) pracovných dní odo dňa vyhodnotenia výsledkov súťaže a víťaz súťaže bude zverejnený aj na webovom sídle Vyhlasovateľa, a to najneskôr do 25.9.2025.

Kritériá hodnotenia návrhov

Návrhy účastníkov budú hodnotené na základe najvyššej cenovej ponuky za mesačnú sumu nájmu v EUR. Minimálna cena mesačného nájmu je stanovená na 1.400 EUR za celý predmet nájmu.

K cene nájmu sa bude účtovať reálna spotreba médií ako aj správcovský poplatok EUR 1.400 ročne. Pozemok pod predajnou jednotkou je prenajatý mestom spoločnosti BSSM bezodplatne, t.j. jeho refaktúracia nepredstavuje dodatočný náklad k účtovaným položkám nájmu.

V prípade dvoch identických ponúk o konečnom poradí rozhoduje výška konsolidovaných tržieb budúceho prevádzkovateľa a s ním ekonomicky prepojených subjektov za rok 2024.

Ďalšie podmienky užšej obchodnej súťaže

Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo:

- (a) kedykoľvek, a to aj po vyhlásení výsledkov súťaže týchto súťažných podmienok, zrušiť túto súťaž, a to aj bez uvedenia dôvodu; o zrušení súťaže budú účastníci, ktorí podali návrhy, písomne upovedomení; zrušenie súťaže bude zverejnené aj na webovom sídle Vyhlasovateľa;
- (b) súťažné podmienky kedykoľvek meniť; v takom prípade, ak to bude potrebné, aj primerane predĺžiť lehotu na predkladanie návrhov;
- (c) predĺžiť lehoty uvedené v týchto súťažných podmienkach;
- (d) odmietnuť všetky a akékoľvek predložené návrhy;
- (e) v prípade zistenia neúplnosti návrhu z hľadiska požiadaviek Vyhlasovateľa uvedených v súťažných podmienkach, alebo rozporu s týmito požiadavkami uvedenými v týchto súťažných podmienkach, podľa okolností vyzvať účastníka na doplnenie, resp. vysvetlenie návrhu (ak to nebude v rozpore s týmito súťažnými podmienkami, najmä v prípade formálnych nedostatkov, ktoré nemenia obsah

súťažného návrhu) a v prípade nedoplnenia, resp. nedostatočného vysvetlenia návrhu, vyradiť návrh zo súťaže;

(f) vyradiť zo súťaže návrh, ktorého obsah nezodpovedá podmienkam uvedeným v týchto súťažných podmienkach, alebo ktorý obsahuje obmedzenia alebo výhrady, ktoré sú v rozpore s požiadavkami a podmienkami uvedenými Vyhlasovateľom v týchto súťažných podmienkach, alebo ktorý inak nespĺňa požiadavky na predmet súťaže podľa týchto súťažných podmienok;

(g) vyradiť návrh zo súťaže v prípade, ak sa akákoľvek listina alebo vyhlásenie predkladané účastníkom podľa súťažných podmienok ukážu ako nepravdivé,

a to bez toho, aby mali všetci alebo ktoríkoľvek účastníci právo požadovať v tejto súvislosti od Vyhlasovateľa náhradu akýchkoľvek nárokov.

Náklady účastníkov spojené s účasťou v tejto súťaži znáša každý účastník sám za seba.

Táto súťaž nie je obchodnou verejnou súťažou v zmysle § 281 a nasl. Obchodného zákonníka. Súťažné podmienky majú prednosť pred úpravou stanovenou v Obchodnom zákonníku a tvoria záväzný právny rámec súťaže. Ustanovenia § 281 a nasl. Obchodného zákonníka sa použijú výlučne subsidiárne, a to len v rozsahu, v akom nie sú upravené týmito súťažnými podmienkami.

Prílohy k tomuto memorandu a súťažným podmienkam:

- fotodokumentácia lokality
- architektúra osadenia, prípojných bodov a umiestnenia na lokalite
- technické parametre priestoru
- vizualizácia Mestského stánku

V Bratislave dňa 9.9.2025

Bratislavská spoločnosť pre správu majetku, s.r.o.

Ing. Andrej Včelík

konateľ