



**BRATISLAVSKÁ
SPOLOČNOSŤ
PRE SPRÁVU
MAJETKU**

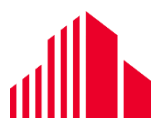


BUFET ZOO

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



Február 2026



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

Memorandum pre výberové konanie

Rámcový popis projektu:

Bratislavská spoločnosť pre správu majetku, s.r.o. ("BSSM") v spolupráci so Zoo Bratislava (príspevková organizácia Hlavného mesta Bratislava, „ZOO“) rozvíjajú projekt *Bufet ZOO* – výstavba reštauračného zariadenia typu bistro v areáli zoologickej záhrady v Bratislave.

Právny rámec projektu:

Pozemok (parc. č. 2885, 2896/31) bude prevedený z majetku HMBA a vložený do základného imania BSSM. Následne BSSM prevedie projekt do svojej dcérskej spoločnosti Bratislavské výnosové portfólio, s.r.o.¹ („BVP“), ktorá uzavrie nájomnú s vysúťaženým prevádzkovateľom objektu. Predpokladáme, že prípojky médií nebudú refakturované prenajímateľom. Spoločnosť BVP bude v budúcnosti čerpať bankový úver - pozemok, objekt bufetu, ako aj jej zmluvné vzťahy (pohľadávky z nájmu, pohľadávky z poistného plnenia atď) budú predmetom záložného práva financujúcej banky.

Objekt Bufet ZOO:

Výstavba objektu bude prebiehať v mesiacoch september 2026 – január 2027, v zmysle dokumentácie v Prílohe tohoto dokumentu. V čase konania súťaže nie sú ukončené schvaľovacie procesy pre zahájenie stavby, preto si Vyhlasovateľ vyhradzuje právo zmeny v dokumentácii, alternácii materiálov alebo zmenu vizuálu objektu. Súťažiaci budú o týchto zmenách priebežne informovaní. Finálna realizačná dokumentácia stavby bude sfinalizovaná s víťazom výberového konania (predovšetkým ohľadne riešenia kuchyne a zázemia). Štandard priestorov dodávaný prenajímateľom je podrobne špecifikovaný v Prílohe.

Predbežné parametre nájomnej zmluvy:

- prenajímateľ: BSSM alebo jeho dcérska spoločnosť¹;
- nájomca: bude zriadená osobitná entita na prevádzkovanie tohoto projektu;
- štart nájmu: 1Q 2027
- fixná mesačná suma nájmu. Minimálna výška fixného nájomného je 5.000 EUR/mesiac ;
- obrátové nájomné. Minimálna výška obrátového nájomného je 4,00% (nad sumu fixnej zložky nájmu);
- oslobodenie od platenia nájomného na prvý mesiac od prevzatia objektu
- (za účelom dovybavenia vnútorných priestorov prevádzky);
- príspevok na odvoz a likvidáciu odpadu pre ZOO;
- poplatok za správu objektu jednorazovo ročne (výška mesačného nájomného);
- inflačná indexácia nájomného a ostatných platieb;
- zmluva na dobu určitú (4 roky) bez možnosti predčasného ukončenia²;
- otváracie hodiny sa zhodujú s celým areálom ZOO;

¹ spoločnosť v procese zakladania

² mimo možností umožnených zákonom

- prevažujúci sortiment a charakter prevádzky: prenajímateľ si vyhradzuje právo zmluvne 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, polievka, sandwich);
- reporting obratu prevádzky na týždennej báze;
- pokuta za nedodanie obratov, nevydávanie bločkov apod.;
- ostatné podmienky obvyklé pre tento druh komerčného vzťahu.

Plná verzia nájomnej zmluvy bude predložená víťaznému subjektu tejto súťaže.

Priebeh súťaže: dvojkolová

1. kolo: súťažné návrhy budú obsahovať

- predstavenie konceptu a služieb zariadenia (váha 25%);
- návrhu ceny mesačného nájmu a percenta obrátového nájomného (váha 75%).

Do druhého kola budú nominované tri súťažné subjekty s najvyšším hodnotením z prvého kola.

2. kolo: súťažné návrhy budú obsahovať návrh ceny mesačného nájmu a percenta obrátového nájomného.

Súťažné návrhy sa budú doručovať výlučne v uzatvorenej obálke na adresu spoločnosti BSSM.

Komisia:

5 (päť) členov + zapisovateľ. Zasadnutia komisie budú prebiehať v priestoroch Zoo alebo BSSM.

Časový harmonogram:

Zverejnenie súťažných materiálov	5.2.2026
Q&A, 1. kolo	5.2. – 18.2.2026
Zaslanie ponúk 1.kola	najneskôr 27.2.2026 do 16:00
Vyhodnotenie 1. kola	do 4.3.2026
Oznámenie výsledkov 1. kola	do 6.3.2026
Priame rokovania s účastníkmi 2. kola	9.3. – 13.3.2026
Zasielanie ponúk 2. kola	16.3. – 20.3.2026 do 16:00
Vyhodnotenie 2. kola	do 25.3.2026
Oznámenie výsledkov 2. kola	do 27.3.2026
Zverejnenie výsledkov 2. kola	do 7.4.2026

Súťažné podmienky

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. resp. jej dcérska spoločnosť Bratislavské výnosové portfólio, s.r.o (v procese zakladania)
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. BUFET ZOO) umiestnených v areáli Zoologickej záhrady Bratislava na pozemku prenajímateľa (podrobne viď Príloha).

Kontaktné osoby Vyhlasovateľa a komunikácia medzi Vyhlasovateľom a účastníkmi

Kontaktné osoby k predmetu súťaže:

technické a stavebné špecifiká:

Martin Šimkovich (BSSM), tel. č.: +421 901 783 066, e-mail: simkovich@bssmsro.eu

súťažné podmienky:

Dominika Tkáčová (Cushman & Wakefield), tel. č.: +421 917 073 314, e-mail: dominika.tkacova@cushwake.com

Súťažné návrhy (ich zmeny a doplnenia, prípadne ich späťvzatie) účastníci predkladajú výlučne ako listovú zásielku zaslanú v samostatnej neporušenej zalepenej nepriehľadnej obálke s označením „Obchodná súťaž BUFET ZOO – NEOTVÁRAŤ“ 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 s označením „Obchodná súťaž BUFET ZOO – NEOTVÁRAŤ“. 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“).

Termíny podania súťažných návrhov sú špecifikované v časti *Priebeh užšej obchodnej súťaže*.

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 v dvoch kolách s nasledovným harmonogramom:

Prvé kolo súťaže

1. Vyhlásenie súťaže a zaslanie súťažných podmienok vybraným subjektom, ktorých zaslanie (súťažných podmienok) sa považuje za výzvu Vyhlasovateľa na účasť konkrétneho účastníka v súťaži (do 5.2.2026). Záujemci zasielajú svoje otázky (emailom alebo telefonicky) do 18.2.2026.
2. Predloženie návrhov (záväzných ponúk) zo strany účastníkov, ktorí prejavili záujem o účasť v súťaži (do 27.2.2026 do 16:00). Finálne návrhy (záväzné ponuky), predložené Vyhlasovateľovi, nemôžu účastníci po tejto lehote nijako meniť, dopĺňať ani vziať späť.

Návrh účastníka prvého kola musí obsahovať povinne:

- presná identifikácia (majetkovo prepojenej skupiny) budúceho prevádzkovateľa;
- doklad o splnení podmienky viazanej živnosti oprávňujúcej budúceho prevádzkovateľa na podnikanie relevantné k predmetu súťaže;
- konsolidovaný obrat prevádzkovateľa a ekonomicky prepojených osôb za rok 2024 prípadne 2025 ak je k dispozícii (informačne);

- navrhovanú výšku mesačného nájmu (bez DPH) za celý predmet nájmu³;

Návrh účastníka musí byť doplnený o opis uvažovaného konceptu prevádzky, prípadne jej vizualizácie, charakteru 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*.

3. Vyhodnotenie a výber troch najvýhodnejších návrhov (z doručených záväzných ponúk) na základe vyhodnotenia komisie podľa stanovených kritérií (do 4.3.2026).

Vyhodnotenie finálnych návrhov predložených v rámci prvého kola súťaže je verejné a uskutoční sa najneskôr dňa 4.3.2026. Vyhodnotením predložených finálnych návrhov bude poverená komisia zriadená Vyhlasovateľom. Komisia bude mať najmenej piatich (5) 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 prvého kola účastníkom súťaže (do 6.3.2026).

Jednotliví účastníci súťaže budú o výsledkoch osobitne písomne upovedomení najneskôr do troch (3) pracovných dní odo dňa vyhodnotenia výsledkov súťaže. Upovedomením súťažiacich ktorí predložili najlepšie ponuky v prvom kole je zahájené druhé kolo súťaže.

Druhé kolo súťaže

5. Po upovedomení troch postupujúcich súťažiacich nasledujú priame rokovania s jednotlivými súťažiacimi k ponukám prvého kola 9.3 – 13.3.2026).
6. Predloženie návrhov (záväzných ponúk) druhého kola sa uskutoční do troch dní od skončenia konzultácií, súťažiaci zasielajú finálne ponuky 2. kola v časovom rozmedzí do 16.3. - 20.3.2026 do 16:00). Finálne návrhy (záväzné ponuky), predložené Vyhlasovateľovi, nemôžu účastníci po tejto lehote nijako meniť, dopĺňať ani vziať späť.

Návrh účastníka druhého kola musí obsahovať povinne:

- navrhovanú výšku mesačného nájmu (bez DPH) za celý predmet nájmu⁴ spolu s percentom obrátového nájomného;

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

³ minimálne vo výške EUR 5.000 mesačne

⁴ minimálne vo výške EUR 5.000 mesačne

7. Vyhodnotenie a výber víťazného návrhu (z doručených záväzných ponúk) na základe vyhodnotenia komisie podľa stanovených kritérií (do 25.3.2026).

Vyhodnotenie finálnych návrhov predložených v rámci druhého kola súťaže je verejné a uskutoční sa najneskôr dňa 25.3.2026. Vyhodnotením predložených finálnych návrhov bude poverená komisia zriadená Vyhlasovateľom. Komisia bude mať najmenej piatich (5) 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.).

8. Oznámenie výsledkov druhého kola účastníkom súťaže (do 27.3.2026).

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 7.4.2026.

Zhrnutie časového harmonogramu:

Zverejnenie súťažných materiálov	5.2.2026
Q&A, 1. kolo	5.2. – 18.2.2026
Zaslanie ponúk 1.kola	najneskôr 27.2.2026 do 16:00
Vyhodnotenie 1. kola	do 4.3.2026
Oznámenie výsledkov 1. kola	do 6.3.2026
Priame rokovania s účastníkmi 2. kola	9.3. – 13.3.2026
Zasielanie ponúk 2. kola	16.3. – 20.3.2026 do 16:00
Vyhodnotenie 2. kola	do 25.3.2026
Oznámenie výsledkov 2. kola	do 27.3.2026
Zverejnenie výsledkov 2. kola	do 7.4.2026

Kritériá hodnotenia návrhov

Návrhy účastníkov budú v prvom kole hodnotené na základe dvoch kritérií: i) najvyššej cenovej ponuky za mesačnú sumu nájmu v EUR a ii) zhodnotenia konceptu budúcej prevádzky s váhami 75/25. V prípade zhodného bodového hodnotenia budú do druhého kola postupovať obaja uchádzači, počet účastníkov druhého kola sa adekvátne navýši.

Jednotlivé navrhované výšky nájomného sa budú hodnotiť tak, že najvyšší návrh dostane pridelený najvyšší počet percent v tomto kritériu – 75%. Ostatné návrhy dostanú proporcionálne nižší počet percent vo vzťahu k tejto najvyššej ponuke podľa nižšie uvedeného vzorca:

$$N = (P / P_{\max}) * 75$$

Kde:

P_{max} – najvyššia cenová ponuka (súčet hodnoty fixnej zložky nájomného p.a. a obratovej zložky nájomného z bázy 100.000 EUR p.a.).

P – hodnotená cenová ponuka

N – počet percent udelený hodnotenej cenovej ponuke (max 75, min 0)

V hodnotiacom kritériu *Koncept budúcej prevádzky* každý člen komisie prideli percento (max 25, min 0) každému zo súťažných návrhov podľa svojho posúdenia; z týchto návrhov sa utvorí aritmetický priemer, ktorý vstúpi ako finálna hodnota tohto kritéria. Výsledná známka každého účastníka bude súčet tohto kritéria s jemu prislúchajúcou hodnotou N z predchádzajúceho odseku.

Návrhy účastníkov v druhom kole budú hodnotené výlučne na základe kritéria najvyššej cenovej ponuky za fixnú mesačnú sumu nájmu v EUR a percenta obrátového nájomného. Výsledná hodnotu každého návrhu bude tvorená súčtom fixného nájomného p.a. a obratovej zložky nájomného z bázy 100.000 EUR p.a.

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 ukázu 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:

- architektonická štúdia, umiestnenie na lokalite
- vizualizácie objektu
- štandard priestorov dodávaný Prenajímateľom

V Bratislave dňa 2.2.2026

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

Ing. Andrej Včelík

konateľ