



**BRATISLAVSKÁ
SPOLOČNOSŤ
PRE SPRÁVU
MAJETKU**



BUFET ZOO

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

DOPLNENIE SÚŤAŽNÝCH PODMIENOK 01



23.2.2026



**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

Dňa 2.2.2026 BSSM v spolupráci so ZOO zverejnila Memorandum pre výberové konanie prevádzkovateľa a súťažné podmienky pre projekt Bufet Zoo (ďalej iba „Podmienky“). Ako reakciu na prebiehajúce konzultácie so súťažiacimi BSSM vydáva túto úpravu Podmienok.

Doplnené a menené časti oproti pôvodnej verzii sú vyznačené a zvýraznené **boldom**:

Časť *Predbežné parametre nájomnej zmluvy* sa dopĺňa nasledovne:

- 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 ukončenia¹, **s opciou na predĺženie o ďalšie dva roky (celkovo 6 rokov)**;
- otváracie hodiny sa zhodujú s celým areálom ZOO (**v mesiacoch november – február s redukovanou prevádzkou**);
- 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 obrátu prevádzky na týždennej báze;
- pokuta za nedodanie obrátov, nevydávanie bločkov apod.;
- ostatné podmienky obvyklé pre tento druh komerčného vzťahu;
- **povinnosť Prenajímateľa odkúpiť vybavenie dodané Nájomcom (vybavenie a technológie kuchyne apod.) za zostatkovú cenu.**

Plná verzia nájomnej zmluvy bude predložená víťaznému subjektu tejto súťaže.

- Časť *Prílohy k tomuto memorandu a súťažným podmienkam* sa mení v časti *Štandard priestorov dodávaný Prenajímateľom*:
- **Štandard priestorov dodávaný Prenajímateľom – doplnenie 01** (zmeny vyznačené osobitne v priloženom .xlsx súbore)

¹ mimo možností umožnených zákonom

Znenie Podmienok, ktoré nie je upravené týmto dokumentom zostáva v pôvodnom znení.
Tieto Podmienky nadobúdajú platnosť 23.2.2026.

V Bratislave dňa 23.2.2026

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

Ing. Andrej Včelík

konateľ