

PODMIENKY VEREJNEJ OBCHODNEJ SÚŤAŽE O NAJVVHODNEJŠÍ NÁVRH NÁJOMNEJ ZMLUVY NA PRENÁJOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V PRIESTOROCH OBJEKTU *CHATEAU MIGNON*

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Predmet nájmu je súčasťou objektu Chateau Mignon nachádzajúci sa na ul. Pod Kaštieľom v meste Dubnica nad Váhom, v širšom centre tohto mesta, pričom má veľmi dobrú polohu vzhľadom na dostupnosť z centra mesta, a to či už motorovým vozidlom alebo pešo a to aj vzhľadom na park Jána Baltazára Magina, ktorý sa nachádza v jeho priamom susedstve. Nielen objekt Chateau Mignon ale aj už spomenutý park sú obe národnými kultúrnymi pamiatkami.
2. Základným cieľom tejto verejnej obchodnej súťaže je prenájom týchto priestorov za účelom obnovy poskytovania reštauračných služieb vysokej kvality, tzv. zážitková gastronómia, v jedinečných priestoroch tejto národnej kultúrnej pamiatky jednak obyvateľom mesta Dubnica nad Váhom ako aj jeho návštevníkom z blízkeho aj vzdialenejšieho okolia, tak ako tomu bolo aj v minulosti, kedy v týchto priestoroch sídlila reštaurácia známa po celom okolí kvalitou ponúkaných služieb a vysokou kvalitou gastronómie.
3. Vzhľadom na vyššie uvedený cieľ prenajímateľa nebude v tejto súťaži prioritná výška ponúkaného nájomného, ktoré však v každom prípade musí byť vyššie ako minimálne nájomné stanovené v týchto podmienkach, ale bude sa klásť dôraz najmä na projekt samotný a skutočnosť, či budúci nájomca aj vzhľadom na svoje referencie bude viesť naplniť vyššie uvedené očakávania prenajímateľa o oživení „zašlej slávy“ tohto priestoru. Predložený projekt musí byť vhodný na prevádzkovanie v priestoroch národnej kultúrnej pamiatky.
4. Povinnou náležitosťou účasti vo verejnej obchodnej súťaži je okrem predloženia požadovaných dokumentov v zmysle tejto súťaže aj oboznámenie sa s predmetom nájmu v zmysle časti A. bod 11 súťažných podmienok a v prípade vyžiadania prezentácia svojho podnikateľského zámeru pred komisiou pre prvé kolo a v prípade postúpenia do druhého kola je povinná prezentácia pred komisiou pre druhé kolo.

A. ZÁKLADNÉ USTANOVENIA

Vyhlasovateľ verejnej obchodnej súťaže

1. Vyhlasovateľom tejto verejnej obchodnej súťaže (ďalej len „súťaž“) je mesto Dubnica nad Váhom, Bratislavská 434/9, 018 41 Dubnica nad Váhom, IČO: 00 317 209 (ďalej len ako „vyhlasovateľ“), ktorý je vlastníkom súťažených priestorov.
2. Súťaž sa vyhlasuje v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Dubnici nad Váhom č. 86/2025 zo dňa 25.6.2025.

Predmet súťaže - nájom a účel predmetu nájmu

3. Predmetom nájmu sú nebytové priestory o celkovej výmere 178,83 m², pozostávajúce z miestnosti 1.07 Kuchyňa o výmere 21,06 m², miestnosti 1.08 Umyváreň riadu o výmere 12,03 m², miestnosti 1.09 Príprava mäsa a zeleniny o výmere 5,49 m², miestnosti 1.10 Múčna príprava o výmere 5,37 m², miestnosti 1.11 Suchý sklad o výmere 4,34 m², miestnosti 1.12 Chodba o výmere 5,62 m², miestnosti 1.13 Chladený sklad o výmere 4,98 m², miestnosti 1.14 Hygiena zamestnanci o výmere 3,45 m², miestnosti 1.15 Chodba o výmere 2,44 m², miestnosti 1.16 Šatňa zamestnanci

o výmere 7,84 m², miestnosti 1.17 Chodba o výmere 19,40 m², miestnosti 1.19 Reštaurácia o výmere 81,15 m² a miestnosti 1.23 Infocentrum o výmere 5,66 m², nachádzajúce sa na prízemí v objekte Chateau Mignon tzv. „Záhradníkov dom“, súp. číslo 949, na ul. Pod Kaštieľom, 018 41 Dubnica nad Váhom, zapísaný na LV č. 2576 ako hotel „Záhradníkov dom“, postavený na parc. č. KN-C 1304 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 561 m², zapísaná na LV č. 2576 a parc. č. KN-C 1305/13 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 201 m², zapísaná na LV. č. 2600, oba vedené Okresným úradom Ilava, katastrálny odbor, vo vlastníctve mesta Dubnica nad Váhom, Bratislavská 434/9, 018 41 Dubnica nad Váhom.

Hlavné parametre súťaže

- 4. Minimálne nájomné** za predmet nájmu je vo výške 12 000,-EUR/rok.
- 5. Doba nájmu:** na dobu neurčitú odo dňa protokolárneho odovzdania predmetu nájmu prenajímateľom a jeho prevzatia nájomcom.
- 6. Finančná záloha** je vo výške 6000,-EUR.
- 7. Lehota** na predkladanie návrhov nájomnej zmluvy je do **28.8.2025 do 12:00 hod.**
- 8. Spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu:** predložené návrhy, ktoré splnia podmienky zaradenia do súťaže, budú hodnotené v dvoch kolách podľa kritérií uvedených v bode 10 s váhami vyjadrenými v %.
- 9. Výber najvhodnejšieho návrhu sa uskutoční v dvoch kolách.**
- 10. Kritériami výberu** najvhodnejšieho súťažného návrhu na uzavretie zmluvy sú:

a) výška nájomného – max. 30 %

- jednotlivé navrhované výšky nájomného sa budú hodnotiť tak, že najvyššia cenová ponuka dostane pridelený najvyšší počet percent v tomto kritériu – 30 %. Ostatné návrhy dostanú proporcionálne nižší počet percent vo vzťahu k tejto najvyššej ponuke podľa nižšie uvedeného vzorca:

$$N = (P / P_{\max}) * 30$$

P_{max} = najvyššia cenová ponuka

P – hodnotená cenová ponuka

N – počet percent udelený hodnotenej cenovej ponuke (max 30, min 0);

b) kvalitatívne aspekty Predmetu nájmu – max. 70 %

- predmet nájmu bude prenajatý nájomcovi, ktorý tento priestor bude využívať ako priestor s prevádzkou reštaurácie vyššieho štandardu, ktorá bude prístupná širokej verejnosti a bude mať potenciál priťahovať kvalitou poskytovaných služieb nielen obyvateľov mesta, ale aj ľudí zo širšieho okolia. Je záujmom vyhlasovateľa súťaže, aby bol predmet nájmu využívaný na stanovený účel tak, že zabezpečí čo najkvalitnejšie poskytovanie gastronomických služieb pre širokú verejnosť. Pri hodnotení kvalitatívnych aspektov bude preto komisia posudzovať návrhy pridelením počtu percent podľa nasledovných hodnotiacich sub-kritérií:

ba) originalita a kvalita ponúkaných služieb s ohľadom aj na prenajímané priestory – max 30 %

Navrhovateľ v návrhu popíše, aký typ reštauračných služieb chce ponúkať, približnú cenovú reláciu ponúkaných služieb, počet zamestnancov a ich pracovné zaradenie. Posudzovaná bude originalita a kvalita ponúkaných služieb (posudzovaný bude celkový koncept reštauračného zariadenie, vhodnosť jeho umiestnenia do predmetu nájmu, kvalita a originalita poskytovaného sortimentu, cenová dostupnosť, pestrosť, adekvátnosť ponuky aj pre zákazníkov s rôznymi intoleranciami a alergiami) s ohľadom

na skutočnosť, že predmet nájmu je národnou kultúrnou historickou pamiatkou, v ktorom bola v minulosti prevádzkovaná reštaurácia s dobrým menom v širokom okolí.

bb) referencia/e preukazujúca/e kvalitu služieb záujemcu o predmet nájmu (napr. odporúčanie predchádzajúcich zmluvných partnerov, článok v tlači a pod.) – max. 20 %

Vyhlasovateľ preferuje navrhovateľa, ktorý už svojimi predchádzajúcimi projektami dokázal kvalitu poskytovania gastronomických služieb. Navrhovateľ v návrhu popíše svoje skúsenosti v oblasti gastronómie a prípadne k návrhu priloží referencie od iných relevantných subjektov z oblasti gastronómie, ktorí by jeho skúsenosti preukázali.

bc) koncept a vizuál predmetu nájmu – max. 20 %

Navrhovateľ predstaví vnútorný vizuál predmetu nájmu vrátane rozmiestnenia a veľkosti všetkých navrhovaných prvkov reštauračného zariadenia, pomenovanie prevádzky, informáciu o prevádzkových hodinách a dňoch prevádzky, pričom vyhlasovateľ predpokladá otvorenú prevádzku denne, minimálne v čase medzi 08:00 a 22:00.

Požaduje sa predloženie ilustračnej fotodokumentácie alebo iné grafické znázornenie (vizualizácia), ktoré navrhovateľ musí priložiť k účelu nájmu, ktorý navrhuje v predmete nájmu realizovať. Víťazom súťaže je ten uchádzač, ktorý získa najviac percent v zmysle kritérií uvedených v tomto bode. Vyhlasovateľ bude posudzovať splnenie týchto kritérií s ohľadom na ciele súťaže uvedené v úvodnej časti tejto súťaže „Úvodné ustanovenia“.

Podstatné náležitosti dokumentácie víťazného uchádzača budú tvoriť prílohy zmluvy a uchádzač je povinný ich dodržiavať.

11. Termín obhliadky: 17.7 o 10:00 hod. a 6.8 o 14:00 hod. so stretnutím priamo pred objektom nájmu (kontakt na zodpovedných zamestnancov: Veronika Ševčíková, tel.: 0918 117 087).
12. Technický stav predmetu nájmu: Predmet nájmu je v súčasnosti po rekonštrukcii a bude odovzdaný nájomcovi dokončený, bez vnútorného zariadenia. S prevádzkovaním reštauračného zariadenia v predmete nájmu sú spojené štandardné náklady nájomcu spojené najmä so zakúpením potrebného vybavenia a zariadenia kuchyne a reštauračných priestorov, prípadne aj vonkajšieho sedenia, a to všetko podľa potrieb a preferencií nájomcu v súlade s projektom a vizualizáciou predloženou v súťaži.

Kontaktná osoba vyhlasovateľa

13. Vyhlasovateľ ako kontaktné osoby určuje:
Veronika Ševčíková, LL.M. – tel. č. 0918 117 087
Mgr. Jozef Králik – tel. č. 0917 401 325
14. Súťažné podmienky sú dostupné osobne v priestoroch Mestského úradu Dubnica nad Váhom počas otváracích hodín úradu alebo na webovom sídle mesta Dubnica nad Váhom www.dubnica.eu.

Oprávnenia vyhlasovateľa

15. Vyhlasovateľ ako vlastník predmetu nájmu si vyhradzuje právo v odôvodnených prípadoch zmeniť súťažné podmienky alebo zrušiť súťaž, rozhodnúť o splnení podmienok navrhovateľa v súťaži, odmietnuť predložený návrh alebo všetky predložené návrhy pričom o uplatnení tohto práva rozhoduje príslušná komisia.

Vyhlasovateľ o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu písomne upovedomí tých navrhovateľov, ktorí už podali súťažné návrhy. Mesto môže zrušiť súťaž aj vtedy, ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila súťaž, alebo ak sa v priebehu súťaže vyskytli výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od vyhlasovateľa požadovať, aby v súťaži pokračoval, pričom o zrušení súťaže rozhoduje mestské zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov.

Náhrada nákladov

16. Navrhovatelia nemajú nárok na náhradu nákladov spojených s účasťou v súťaži.

B. SÚŤAŽNÝ NÁVRH NA UZAVRETIE NÁJOMNEJ ZMLUVY

Náležitosti súťažného návrhu

1. Súťažný návrh na uzavretie nájomnej zmluvy musí obsahovať:
 - a) podpísaný návrh zmluvy (s vyplnenými údajmi nájomcu a doplneným čl. V Zmluvy (výška nájmu) a čl. X Zmluvy (dátum zloženia finančnej zábezpeky) – príloha č. 1 tejto súťaže;
 - b) písomný súhlas s podmienkami súťaže – príloha č. 2 tejto súťaže;
 - c) oznámenie o určení kontaktných údajov navrhovateľa (s uvedením jeho mena a priezviska, telefónneho čísla a emailovej adresy; korešpondenčnej adresy určenej na doručovanie písomností súvisiacich so súťažou) – príloha č. 3 tejto súťaže;
 - d) písomné vyhlásenie navrhovateľa o vhodnosti predmetu nájmu na jeho účely – príloha č. 4 tejto súťaže – osobné oboznámenie sa s predmetom nájmu patrí medzi povinné náležitosti, pričom vyhlasovateľ potvrdí navrhovateľovi prílohu č. 4 po faktickom uskutočnení obhliadky v termíne v zmysle časti A. bod 11 súťažných podmienok alebo po dohode s vyhlasovateľom v inom termíne;
 - e) doklad o úhrade finančnej zálohy;
 - f) dokumentáciu v zmysle časti A. bod 10 týchto súťažných podmienok - v jednom listinnom vyhotovení a jedna digitálna kópia (napr. na USB kľúči).

Návrh zmluvy - špecifikácia

2. Podstatné náležitosti návrhu zmluvy uvedené v prílohe 1 tejto výzvy sú záväzné a nemenné. Navrhovateľ je povinný doplniť nasledovné vyznačené údaje:
 - a) identifikačné údaje navrhovateľa (v záhlaví Zmluvy uvedený ako nájomca), pričom ak je navrhovateľ zapísaný v inom ako v obchodnom registri, uvedie zápis v inom registri; ak ide o fyzickú osobu – podnikateľa, popri údajoch uvedených v návrhu zmluvy uvedie obchodné meno, meno a priezvisko, ako aj rodné priezvisko, miesto podnikania, číslo živnostenského oprávnenia, dátum narodenia, štátne občianstvo; ak navrhovateľ niektorým z uvedených identifikačných údajov nedisponuje, možno ho z návrhu zmluvy vypustiť; ak navrhovateľ nie je zapísaný v žiadnom registri, je povinný predložiť iný doklad, ktorý preukazuje jeho právnu subjektivitu.
 - b) výšku navrhovanej sumy nájmu EUR/rok v súlade so stanoveným minimálnym nájomným, ktoré je uvedené v časti A., bod 4 súťažných podmienok (čl. V ods. 1 a ods. 2 Zmluvy)
 - c) dátum zloženia finančnej zábezpeky (čl. X Zmluvy).
 - d) podpis zmluvy a uvedenie osoby, ktorá návrh zmluvy podpísala, tlačným písmom.
3. Návrh zmluvy musí byť podpísaný oprávnenou osobou (spravidla štatutárnym orgánom, ak je účastník súťaže právnickou osobou). Ak za navrhovateľa koná splnomocnená osoba, k návrhu zmluvy sa priloží aj úradne osvedčené plnomocenstvo.

Nájomnú zmluvu bude úspešný navrhovateľ podpisovať bezodkladne, najneskôr do 30 dní od doručenia oznámenia o výsledku súťaže.

Doručenie súťažného návrhu a viazanosť predloženým súťažným návrhom

4. Súťažný návrh možno predložiť vyhlasovateľovi výlučne v lehote určenej na predkladanie súťažných návrhov (časť A., bod 7 súťažných podmienok) cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe. Návrhy všetkých navrhovateľov je vyhlasovateľ povinný zverejniť do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní na úradnej tabuli mesta a na webovom sídle mesta. V prípade doručovania súťažného návrhu poštou sa za deň doručenia súťažného návrhu považuje deň doručenia poštovej zásielky na adresu vyhlasovateľa. Vyhlasovateľ opatrí doručený súťažný návrh podacou pečiatkou s vyznačením dátumu a času doručenia.
5. Súťažný návrh je potrebné predložiť s uvedením:
 - a) identifikačných údajov účastníka súťaže na zadnej strane zalepenej obálky (v prípade zaslania návrhu poštou);
 - b) označenia súťaže „NEOTVÁRAŤ – Obchodná verejná súťaž – Reštaurácia – Chateau Mignon“;
 - c) súťažný návrh je možné podať osobne do podateľne MsÚ v Dubnici nad Váhom, alebo poštou na adresu Mesto Dubnica nad Váhom, Bratislavská 434/9, 018 41 Dubnica nad Váhom, alebo elektronicky prostredníctvom elektronickej schránky mesta.
6. Navrhovateľ je oprávnený podať len jeden súťažný návrh. Predložený súťažný návrh nie je možné meniť a dopĺňať, ani ho upravovať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov (časť A., bod 7 súťažných podmienok).
7. Navrhovateľ je viazaný svojím súťažným návrhom až do ukončenia súťaže, najneskôr do písomného oznámenia o výsledkoch súťaže.

C. FINANČNÁ ZÁLOHA

Zloženie finančnej zálohy

1. Navrhovateľ je povinný pred podaním súťažného návrhu zložiť návratnú zálohu za účasť v súťaži – finančnú zálohu v stanovenej výške (časť A., bod 6 súťažných podmienok) prevodom na bankový účet IBAN: SK03 5600 0000 0044 0503 3001, s variabilným symbolom (VS) - identifikačné číslo (IČO) navrhovateľa, prípadne iný jednoznačný identifikátor navrhovateľa. Zložením finančnej zálohy sa rozumie deň jej pripísania na účet vyhlasovateľa. Finančné prostriedky musia byť pripísané na účet vyhlasovateľa najneskôr v deň uplynutia lehoty na predkladanie ponúk. Zloženie finančnej zálohy je navrhovateľ povinný preukázať dokladom o úhrade, ktorý musí byť súčasťou predloženého súťažného návrhu.
2. Finančná záloha víťazného navrhovateľa sa stane zábezpekou, ktorá sa mu vráti po skončení nájomného vzťahu, v prípade riadneho odovzdania predmetu nájmu a úhrad nájomného v zmysle zmluvných podmienok.
3. Žiaden z navrhovateľov nemá nárok na výplatu úrokov z peňažných prostriedkov zložených na účte vyhlasovateľa, ktoré tvoria zálohu.
4. V prípade, že navrhovateľ, ktorý predložil jediný súťažný návrh a tento návrh bol vybraný ako najvhodnejší, akýmkoľvek spôsobom zmarí uzatvorenie nájomnej zmluvy,

záloha sa mu v takom prípade nevracia a bude použitá na úhradu nákladov spojených s realizáciou súťaže.

5. V prípade, že navrhovateľ, ktorého súťažný návrh bol vybraný ako najvhodnejší, odstúpi od uzavretia nájomnej zmluvy, záloha sa v takom prípade nevracia a bude použitá na úhradu nákladov spojených s realizáciou súťaže.

Vrátenie finančnej zálohy

6. Neúspešným navrhovateľom bude záloha vrátená najneskôr do 30 dní od uzatvorenia zmluvy s úspešným navrhovateľom, ak ďalej nie je uvedené inak.
7. V prípade zrušenia súťaže bude záloha vrátená najneskôr do 30 dní odo dňa zrušenia súťaže.

D. VÝBER NAJVHODNEJŠEJ PONUKY

Posúdenie splnenia súťažných podmienok

1. Posúdenie súťažných návrhov sa uskutoční komisionálne v dvoch kolách. V prvom kole sa budú posudzovať všetky v lehote doručené návrhy na zasadnutí komisie pre prvé kolo stanovenej vyhlasovateľom.
2. **Komisia pre prvé kolo** sa bude skladať z dvoch poslancov Finančnej a majetkovej komisie Mestského zastupiteľstva mesta Dubnica nad Váhom, prednostky, vedúcej majetkovoprávneho oddelenia, vedúceho ekonomického oddelenia, vedúceho stavebného úradu, oddelenia výstavby, životného prostredia a dopravy, prevádzkara z renomovanej gastro prevádzky z okolia a dvoch odborníkov z gastro sektora (ďalej len ako „komisia pre prvé kolo“).
3. Komisia pre prvé kolo posúdi v lehote do 30 dní od uplynutia lehoty na podávanie návrhov do súťaže, či predložené súťažné návrhy zodpovedajú zverejneným súťažným podmienkam vyhlasovateľa a rozhodne, či súťažný návrh zaradí do vyhodnotenia. Súťažné návrhy, ktoré neboli doručené do uplynutia stanovenej lehoty (časť A., bod 7 súťažných podmienok), budú vyradené.
4. Komisia pre prvé kolo preskúma predložený súťažný návrh každého navrhovateľa, či:
 - **neobsahuje** žiadne obmedzenia alebo výhrady, ktoré sú v rozpore s požiadavkami a podmienkami uvedenými v týchto súťažných podmienkach,
 - **obsahuje** všetky požadované doklady a dokumenty uvedené v časti B. súťažných podmienok a či navrhovateľ zložil finančnú zálohu podľa časti C. súťažných podmienok, ako aj či súťažný návrh spĺňa akékoľvek ďalšie náležitosti uvedené v súťažných podmienkach.
5. Komisia pre prvé kolo vylúči súťažný návrh navrhovateľa, ak:
 - a) v lehote na predkladanie súťažných návrhov nezložil finančnú zálohu podľa týchto súťažných podmienok;
 - b) súťažný návrh nespĺňa požadované náležitosti a podmienky uvedené v týchto súťažných podmienkach;
 - c) nepredložil požadované alebo platné doklady;
 - d) poskytol nepravdivé, neúplné alebo skreslené informácie alebo
 - e) je navrhovateľ majetkovo prepojený s ktorýmkoľvek členom komisie pre prvé alebo druhé kolo.
6. Vyhlasovateľ písomne oznámi navrhovateľovi/navrhovateľom vylúčenie návrhu zo súťaže spolu s odôvodnením v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov.

7. Komisia pre prvé kolo posúdi predložené návrhy v súlade so súťažnými podmienkami a 3 návrhy, ktoré podľa posúdenia komisie pre prvé kolo dosiahnu najvyššie hodnotenie v zmysle kritérií stanovených v časti A bod 10, postúpia do druhého kola.
8. Komisia pre prvé kolo si môže na svoje zasadnutie pozvať navrhovateľov, ktorí splnili podmienky zaradenia do súťaže za účelom prezentácie ich návrhov.
9. Úspešné návrhy, ktoré postúpia do druhého kola, budú hodnotené **komisiou pre druhé kolo**.
10. Komisia pre druhé kolo bude zložená z nasledujúcich členov: primátor, zástupkyňa primátora, odborník z gastro sektora, architekt a prevádzkar z renomovanej gastro prevádzky z okolia.
11. Komisia pre druhé kolo na základe kritérií uvedených v časti A. bod 10 vyberie víťazný návrh. Podmienkou posúdenia súťažného návrhu komisiou pre druhé kolo a výberu najvhodnejšieho z predložených návrhov nájomnej zmluvy je prezentácia podnikateľského projektu navrhovateľom pred komisiou pre druhé kolo. Vyhlasovateľ sa zaväzuje pozvať navrhovateľa k predmetnej prezentácii a to najneskôr 60 dní po skončení lehoty na podávanie návrhov.
12. Vyhlasovateľ bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní po ukončení súťaže oznámi písomne víťaznému navrhovateľovi prijatie jeho návrhu na uzavretie nájomnej zmluvy a upovedomí neúspešných navrhovateľov, že ich návrhy sa odmietli, resp. oznámi všetkým navrhovateľom zrušenie súťaže. S víťazným navrhovateľom uzatvorí nájomnú zmluvu.

Príloha č. 1 – návrh zmluvy o nájme

Zmluva o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a uznesenia Mestského zastupiteľstva Dubnica nad Váhom č. 86/2025 zo dňa 25.06.2025

medzi:

Prenajímateľom:

Názov: Mesto Dubnica nad Váhom
Sídlo: Bratislavská 434/9, 018 41 Dubnica nad Váhom
IČO: 00 317 209
Štatutárny zástupca: Mgr. et Mgr. Peter Wolf, primátor mesta
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
Číslo účtu (IBAN): SK12 0900 0000 0052 1756 3245
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Obchodné meno:
Sídlo/Miesto podnikania:
IČO:
DIČ:
Štatutárny zástupca:
Zápis v registri:
(ďalej ako „nájomca“)

za nasledujúcich podmienok:

Článok I.

Predmet nájmu

1. Mesto Dubnica nad Váhom je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti Chateau Mignon tzv. „Záhradníkov dom“, na ul. Pod Kaštieľom súp. č. 949, 018 41 Dubnica nad Váhom, zapísaný na LV č. 2576 ako hotel Záhradníkov dom“, postavený na parc. č. KN-C 1304 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 561 m², zapísaná na LV č. 2576 a parc. č. KN-C 1305/13 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 201 m², zapísaná na LV. č. 2600, oba vedené Okresným úradom Ilava, katastrálny odbor.
2. Predmetom nájmu sú nebytové priestory nachádzajúce sa vo vyššie uvedenej nehnuteľnosti so súp. č. 949 označenej v ods. 1 tohto článku zmluvy, a to:
 - miestnosť 1.07 Kuchyňa o výmere 21,06 m²,
 - miestnosť 1.08 Umyváreň riadu o výmere 12,03 m²,
 - miestnosť 1.09 Príprava mäsa a zeleniny o výmere 5,49 m²,
 - miestnosť 1.10 Múčna príprava o výmere 5,37 m²,
 - miestnosť 1.11 Suchý sklad o výmere 4,34 m²,
 - miestnosť 1.12 Chodba o výmere 5,62 m²,

- miestnosť 1.13 Chladený sklad o výmere 4,98 m²,
 - miestnosť 1.14 Hygiena zamestnanci o výmere 3,45 m²,
 - miestnosť 1.15 Chodba o výmere 2,44 m²,
 - miestnosť 1.16 Šatňa zamestnanci o výmere 7,84 m²,
 - miestnosť 1.17 Chodba o výmere 19,40 m²,
 - miestnosť 1.19 Reštaurácia o výmere 81,15 m²
 - miestnosť 1.23 Infocentrum o výmere 5,66 m²
- podľa situácie, ktorá je prílohou tejto zmluvy (**ďalej iba „predmet nájmu“**).

Článok II.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou a v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva Dubnica nad Váhom č. 86/2025 zo dňa 25.06.2025 prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom poskytovania reštauračných služieb, v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na bezplatné užívanie ďalšie priestory nevyhnutné na užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel, a to:
 - miestnosť 1.01 Chodba o výmere 10,20 m²,
 - miestnosť 1.02 WC muži o výmere 4,33 m²
 - miestnosť 1.03 WC Ženy o výmere 4,88 m²
 - miestnosť 1.04 WC imobilní o výmere 3,18 m²
 - miestnosť 1.05 Chodba o výmere 24,80 m²
 - miestnosť 1.06 Chodba + Schodisko o výmere 24,17 m²
 - miestnosť 1.18 Technická miestnosť o výmere 12,28 m²
 - miestnosť 1.20 Univerzálna sála 1 o výmere 194,01 m²
 - miestnosť 1.21 Malá galéria o výmere 27,09 m²
 - miestnosť 1.22 Malá galéria o výmere 33,74 m²
 - miestnosť 1.25 Univerzálna sála 2 o výmere 108,57 m²
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v rozsahu a v súlade s dohodnutým účelom a platiť prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu podľa Článku V. a Článku VI. tejto zmluvy a dodržať obsah a rozsah súťažnej ponuky v obchodnej verejnej súťaži.
4. Nájomca sa zaväzuje, že miestnosti špecifikované v článku I. (č. 1.19 a 1.23) a v článku II. poskytne bezodplatne do užívania prenajímateľovi na základe jeho požiadavky, maximálne však v rozsahu 20 dní v roku. Prenajímateľ musí požiadať o bezodplatné užívanie nájomcu minimálne 30 dní vopred. Nájomca má právomoc odmietnuť poskytnúť priestory, v prípade ak tieto priestory nie sú v čase požadovanom prenajímateľom k dispozícii z dôvodu dlhodobu plánovanej akcie v týchto priestoroch.

Článok III.

Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Doba nájmu začína **dňom protokolárneho odovzdania predmetu nájmu prenajímateľom a jeho prevzatím nájomcom.**

Článok IV.

Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu do užívania do 30 dní od vyhlásenia výsledkov verejnej obchodnej súťaže na predmet nájmu.
2. Predmetom protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu je aj vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.

Článok V.

Nájomné

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške eur/rok (slovom). *(Vyplní záujemca o prenájom, pričom navrhované nájomné nemôže byť nižšie ako minimálna cena za nájomné uvedená v časti A súťaže.)*
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné mesačne vo výške eur do 15 dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktoré sa nájomné platí.
3. Prenajímateľ upraví výšku nájomného o percento oficiálne oznámenej inflácie Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok s účinnosťou od 1. júla kalendárneho roka. Výška nájomného podľa prvej vety sa neupraví v prípade deflácie alebo nulovej hodnoty inflácie. Novú výšku nájomného oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne.

Článok VI.

Úhrady za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Výška úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, spôsob ich platenia a splatnosť bude upravená dodatkom k tejto zmluve bezodkladne po odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nájomcom.
2. Prenajímateľ je oprávnený meniť výšku úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu v prípade zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov alebo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.

Článok VII.

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zaväzuje sa zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené,
 - b) zabezpečiť pravidelnú dodávku elektrickej energie, vody, plynu, tepla
 - c) zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.
2. Prenajímateľ je oprávnený:
 - a) v prípade technickej alebo inej havárie alebo v prípade nebezpečenstva hroziaceho na predmete nájmu alebo na zdraví vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu,
 - b) kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom vstupovať do predmetu nájmu v sprievode poverenej osoby nájomcu s výnimkou ods. 5 tohto článku,
 - c) v prípade omeškania nájomcu s platením nájomného alebo úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu uplatniť úrok z omeškania podľa § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve,

- b) chrániť predmet nájmu pred poškodením, stratou, zničením a znehodnotením; v prípade vzniku škody je nájomca povinný ju prenajímateľovi nahradiť,
 - c) oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv na predmete nájmu, ktoré má zabezpečiť prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie,
 - d) umožniť písomne povereným zamestnancom prenajímateľa a poskytovateľovi nenávratného finančného príspevku pre projekt „Obnova národnej kultúrnej pamiatky záhradníkov dom“ a ním povereným osobám vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly užívania predmetu nájmu,
 - e) zabezpečovať v predmete nájmu ochranu pred požiarmi v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov sám na vlastné náklady,
 - f) zabezpečovať v predmete nájmu bezpečnosť práce v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a s ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi,
 - g) zabezpečiť bežnú údržbu predmetu nájmu a zároveň vykonať bez zbytočného odkladu drobné opravy predmetu nájmu na vlastné náklady vo výške do 300 eur za každý prípad. Prenajímateľ upraví výšku sumy na drobné opravy o percento oficiálne oznámenej inflácie Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok s účinnosťou od 1. júla kalendárneho roka.
4. Nájomca je oprávnený uskutočniť technické zhodnotenie a stavebné úpravy iba na základe vopred písomne udeleného súhlasu prenajímateľa, v rámci ktorého bude odsúhlasený rozsah tohto technického zhodnotenia alebo stavebných úprav a v súlade s článkom IX. ods. 3 a 4 tejto zmluvy.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo ho vypožičať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
- a) dohodou, ku dňu uvedenému v dohode,
 - b) výpoveďou, výpovedná lehota je tri mesiace a plyní od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená,
 - c) odstúpením od tejto zmluvy, ku dňu doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane,
 - d) spôsobmi uvedenými v § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej iba „zákon č. 116/1990 Zb.“).
2. Zmluvné strany môžu vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. a nájomca z dôvodov podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb.
3. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca:
- a) užíva predmet nájmu na iný, ako dohodnutý účel,
 - b) vykoná stavebné alebo technické úpravy bez súhlasu prenajímateľa,
 - c) o viac ako tri mesiace mešká s platením nájomného alebo s úhradou za služby, ktorých poskytovanie je spojené s predmetom nájmu,
 - d) napriek upozorneniu užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - e) opakovane porušil svoju povinnosť dohodnutú v tejto zmluve, inú než je uvedené v tomto odseku.

4. Nájomca môže odstúpiť od tejto zmluvy, ak prenajímateľ opakovane hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Zb.
5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok IX.

Ďalšie dojednania a vyhlásenia zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa účtovných alebo daňových údajov najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní, zodpovedá druhej zmluvnej strane v plnej výške za škodu, ktorá jej v dôsledku toho vznikla.
3. Prenajímateľ nájomcu upovedomuje o tom, že predmet nájmu je súčasťou investičného projektu „Obnova a zníženie energetickej náročnosti Chateau Mignon, Dubnica nad Váhom“, ktorý je spolufinancovaný z finančných prostriedkov mechanizmu z Plánu obnovy a odolnosti SR na základe zmluvy o poskytnutí prostriedkov mechanizmu na podporu obnovy a odolnosti č. I č. 027/02102-29-V01/2023, číslo MsÚ 403/2023/VO.
4. Nájomca týmto berie na vedomie upovedomenie prenajímateľa uvedené v ods. 3 tohto článku zmluvy a zaväzuje sa, že na predmete nájmu počas Doby udržateľnosti projektu nevykoná žiadne stavebno-technické zásahy a úpravy do zrealizovaného projektu.
5. V prípade porušenia povinnosti podľa ods. 4 je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 20% z ročného nájomného za každé takéto porušenie.
6. Ustanovením o zmluvnej pokute nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti nájomcu ako aj škody vzniknutej prenajímateľovi uložením sankčných opatrení ako príjemcovi nenávratného finančného príspevku príslušným orgánom v dôsledku porušenia povinností nájomcom.
7. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil obhliadkou na mieste samom a jeho právny stav mu je známy z výpisu z listu vlastníctva, na ktorom je predmet nájmu evidovaný.

Článok X.

Finančná zábezpeka

1. Finančná záloha zložená dňa(doplní záujemca o prenájom v tvare DD.MM.RRRR) vo výške 6000,-eur sa považuje za finančnú zábezpeku, ktorú prenajímateľ nájomcovi vráti do 30 dní po skončení nájmu v plnom rozsahu za predpokladu riadneho odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi a platenia nájomného a úhrad za služby, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
2. Finančná zábezpeka môže byť prenajímateľom použitá na úhradu akéhokoľvek záväzku, resp. dlhu vyplývajúceho z tejto nájomnej zmluvy.

Článok XI.

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. Občianskeho zákonníka a ďalšími súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme očíslovaného dodatku.

3. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dodatkom k tejto zmluve nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie ustanovením platným alebo účinným znením, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do uzavretia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
5. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom prenajímateľ dostane dve vyhotovenia a nájomca jedno vyhotovenie.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpisujú.

V Dubnici nad Váhom dňa.....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....

Mgr. et Mgr. Peter Wolf
primátor mesta

.....

Príloha č. 2

**Súhlas
so súťažnými podmienkami obchodnej verejnej súťaže**

Predkladateľ súťažného návrhu (meno, priezvisko, obchodné meno)

.....
.

Sídlo/trvalý pobyt (adresa)

.....
.

svojim podpisom vyjadrujem súhlas so súťažnými podmienkami obchodnej verejnej súťaže o najvhodnejší súťažný návrh nájomnej zmluvy na prenájom nebytových priestorov v priestoroch objektu *Chateau Mignon*.

V dňa

.....

podpis predkladateľa súťažného návrhu

Príloha č. 3

Oznámenie o určení kontaktných údajov navrhovateľa

Obchodné meno:

Meno a priezviska osoby oprávnenej konať v mene navrhovateľa:

telefónne číslo:

emailová adresa:.....

korešpondenčná adresa (určená na doručovanie písomností súvisiacich so súťažou):

.....

Príloha č. 4

Písomné vyhlásenie účastníka súťaže o vhodnosti nebytových priestorov na jeho účely

Účastník súťaže (názov, adresa, IČO):

.....

Na základe obhliadky predmetu súťaže zo dňa - nebytové priestory v priestoroch objektu *Chateau Mignon*. Vám oznamujeme, že uvedený nebytový priestor **vyhovuje / nevyhovuje*** pre naše zábery.

Nebytový priestor nie je možné stavebne upravovať.

Dátum:

Podpis záujemcu:

***nehodiace sa, prečiarknite**

Vyhlasovateľ svojim podpisom potvrdzuje, že účastník súťaže sa zúčastnil obhliadky predmetu

súťaže dňa

Meno zástupcu vyhlasovateľa:

Podpis zástupcu vyhlasovateľa.....