

Mesto Komárno
Nám. gen. Klapku 1, 945 01 Komárno

vyhlasuje

podľa ust. § 9aa ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, § 281 a nasl. Obchodného zákonníka a na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Komárne číslo 1597/2026 zo dňa 12.02.2026 obchodnú verejnú súťaž na prenájom nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Komárno

Predmetom obchodnej verejnej súťaže je prenájom Bratislavskej brány, nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na Dunajskom nábreží v Komárne v objekte Bašta I – objektové súbory Pevnostného systému Komárno, Palatínska lúnia – Bašty I, vedenej na liste vlastníctva č. 6434 v k.ú. Komárno ako:

- Iná budova so súp. číslom 3412, popis stavby: Bašta I, na pozemku parc. reg. „C“ č. 2967,
- Iná budova so súp. číslom 1704 na pozemku parc. reg. „C“ č. 2968,
- Iná budova so súp. číslom 1704 na pozemku parc. reg. „C“ č. 2969,
- pozemok parc. reg. „C“ č. 2967 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 828 m²,
- pozemok parc. reg. „C“ č. 2968 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 973 m²,
- pozemok parc. reg. „C“ č. 2969 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 352 m²,
- pozemok parc. reg. „C“ č. 2972/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2318 m²,
- pozemok parc. reg. „C“ č. 2972/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 674 m²,
- pozemok parc. reg. „C“ č. 2972/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2169 m²,
- pozemok parc. reg. „C“ č. 2972/4 ostatná plocha o výmere 374 m²

s vyvolávacou cenou nájmu vo výške **49 000,00 eur/rok**, zistenou znaleckým posudkom č. 170/2025 zo dňa 15.12.2025, vyhotovenou znalcom Ing. Alenou Šagátovou, schválenou Mestským zastupiteľstvom v Komárne uznesením č. 1597/2026 zo dňa 12.02.2026 a ktorá je zároveň najnižším podaním, **s dobou nájmu 20 rokov za nasledovných podmienok:**

- a) nájomca je povinný vyčistiť a zabezpečiť nehnuteľnosť na vlastné náklady a vlastné nebezpečenstvo do 6 mesiacov odo dňa účinnosti zmluvy,
- b) nájomca je povinný rekonštruovať nehnuteľnosť (podľa dokumentácie stavby, najmä podľa projektovej dokumentácie schválenej prenajímateľom) na vlastné náklady a vlastné nebezpečenstvo, a to:
 - budovu so súp. č. 1704 do 2 rokov od účinnosti nájomnej zmluvy,
 - budovu so súp. č. 3412 do 5 rokov od účinnosti nájomnej zmluvy,
- c) vynaložené náklady spojené s vyčistením nehnuteľnosti a vynaložené náklady na vlastníkom vopred odsúhlasené rekonštrukčné práce, v maximálnej výške 20-ročného nájomného sú započítateľné s nájomným za týchto podmienok:
 - oprávnená výška nákladov spojených s vyčistením nehnuteľnosti musí byť odsúhlasené prenajímateľom,
 - predpokladaná výška nákladov na rekonštrukčné práce a samotný rozsah rekonštrukčných prác musia byť vopred odsúhlasené prenajímateľom, vo forme predloženej dokumentácie stavby, najmä podľa projektovej dokumentácie a predbežného nákladového rozpočtu,

- náklady, ktoré nájomca vynaložil na rekonštrukciu, t. j. zhodnotenie prenajatých nebytových priestorov sú po vydokladovaní započítateľné s nájomným za uplynulé obdobie počas doby nájmu 20 rokov,
 - zhodnotenie prenajatých nebytových priestorov započítaním je vlastníctvom prenajímateľa,
 - náklady, ktoré by presiahli nájomné za dojednaný čas nájmu sú už bez nároku na započítanie s nájomným, resp. na uhradenie nájomcovi prenajímateľom, a pre vylúčenie akýchkoľvek sporností s pochybnosťami a pre zachovanie právnej istoty ich nájomca bezodplatne odovzdá (daruje) prenajímateľovi,
 - technické zhodnotenie prenajatých nebytových priestorov nezapočítané s nájomným, bezodplatne prechádza do vlastníctva prenajímateľa,
- d) výška nájomného sa bude každoročne aktualizovať na základe miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok alebo v súlade s medziročným rastom indexu spotrebiteľských cien oznámených Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok,
- e) splatnosť prvého nájomného je do 12 mesiacov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy. Toto obdobie slúži nájomcovi výhradne na realizáciu neodkladných zabezpečovacích prác na NKP a prípravu projektovej dokumentácie v súlade s pokynmi KPÚ. Ak nájomca do 6 mesiacov od podpisu zmluvy nepredloží vlastníčkovi doklad o začatí pamiatkového výskumu alebo podaní žiadosti o zámer obnovy na KPÚ, nárok na odklad splatnosti zaniká a nájomné je splatné spätne,
- f) v nehnuteľnosti je neprípustné prevádzkovať hazardné hry definované v zmysle zákona SNR č.30/2019 Z.z. o hazardných hrách v znení neskorších predpisov, prevádzkovať erotický salón a poskytovať masérské služby,
- g) nájomca na požiadanie vlastníka nehnuteľnosti je povinný priestory Bratislavskej brány sprístupniť verejnosti za účelom prezentácie národnej kultúrnej pamiatky,
- h) režijné náklady, údržbu a opravu hradí nájomca,
- i) náklady súvisiace s bezpečnostným zabezpečením prenajatej nehnuteľnosti počas stavby a nájmu znáša nájomca,
- j) napojenie na inžinierske siete vybuduje nájomca na vlastné náklady a na svoje nebezpečenstvo,
- k) nájomca bezodkladne po ukončení doby nájmu odovzdá predmet nájmu v stave spôsobilom na okamžité užívanie,
- l) nájomca môže dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom vlastníka nehnuteľnosti.

Všeobecné podmienky obchodnej verejnej súťaže:

- a) minimálne nájomné je vyvolávacia cena nájomného za nehnuteľnosť,
- b) súťaže sa môžu zúčastniť tuzemské právnické osoby a fyzické osoby ako aj tuzemské právnické osoby so zahraničnou majetkovou účasťou alebo zahraničné právnické osoby, registrované v Slovenskej republike. Účastník v návrhu uvedie meno a priezvisko, rodné číslo, bydlisko resp. uvedie obchodné meno, sídlo a IČO (fyzická osoba alebo právnická osoba ktorá je podnikateľom),
- c) **návrhy do obchodnej verejnej súťaže sa podávajú v elektronickej podobe alebo v listinnej podobe, pričom o podobe podania návrhu rozhoduje záujemca,**
- d) prihlásený účastník súťaže má uložiť zábezpeku vo výške 10% z vyvolávacej ceny ročného nájomného na účet mesta do konca lehoty na podávanie návrhov,
- e) zloženú zábezpeku neúspešným účastníkom obchodnej verejnej súťaže mesto vráti do 14 dní od rozhodnutia mestského zastupiteľstva o výsledku obchodnej verejnej súťaže,

- f) podpísaný predložený návrh nájomnej zmluvy musí obsahovať vyhlasovateľom určené minimálne náležitosti zmluvy.

Účastník obchodnej verejnej súťaže, ktorý podáva svoj návrh do OVS v elektronickej podobe, k svojmu návrhu ako prílohu priloží:

1. Návrh ponuky, ktorý obsahuje predmet OVS a návrh nájomného za predmet OVS.
2. Návrh Zmluvy, ktorého vzor poskytne Majetkovo-právny odbor; návrh Zmluvy musí byť podpísaný kvalifikovaným elektronickým podpisom.
3. List s identifikačnými údajmi účastníka, v prípade právnickej osoby doklad o právnej subjektivite (napr. výpis z obchodného registra nie starší ako 3 mesiace).
4. Doklad o uložení zábezpeky na účet mesta, ČSOB, a.s., **IBAN SK90 7500 0000 0040 2940 3258**.
5. Čestné prehlásenie s overeným podpisom o tom, že účastník nemá záväzky po lehote splatnosti voči mestu a organizáciám založeným a zriadeným mestom, príslušnému daňovému úradu, nie je v likvidácii, v konkurze ani v kríze, nie je vedené voči nemu žiadne exekučné konanie.
6. Vyhlásenie účastníka OVS (len fyzická osoba) o súhlase so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
7. Vyhlásenie účastníka OVS, že pozná stav nehnuteľnosti a berie na vedomie, že nehnuteľnosť musí vyčistiť na vlastné náklady.
8. Vyhlásenie účastníka OVS, že súhlasí s podmienkami obchodnej verejnej súťaže.
9. Zámer spôsobu využitia predmetu OVS, vyjadrený jednoduchým opisom v súlade s podmienkami nájmu uvedenými v podmienkach OVS a zámer a etapy vrátane časového harmonogramu plánovanej rekonštrukcie predmetu OVS.
10. Vyhlásenie účastníka OVS o tom, že berie na vedomie, že zo súťaže budú vylúčení uchádzači so zámerom prevádzkovania hazardných hier definovaných v zmysle zákona SNR č.30/2019 Z. z. o hazardných hrách v znení neskorších predpisov, prevádzkovania erotického salóna a poskytovania masérskych služieb.
11. Vyhlásenie účastníka OVS o tom, že berie na vedomie, že na požiadanie vlastníka nehnuteľnosti je povinný priestory Bratislavskej brány sprístupniť verejnosti za účelom prezentácie národnej kultúrnej pamiatky.
12. Vyhlásenie účastníka OVS o tom, že berie na vedomie, že výška nájomného sa bude každoročne aktualizovať na základe miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok alebo v súlade s medziročným rastom indexu spotrebiteľských cien oznámených Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.
13. Elektronické podanie označí záujemca v predmete nasledovne: **„OVS na prenájom Bratislavskej brány“**.
14. Doklady a písomnosti predložené účastníkmi musia byť v slovenskom jazyku, v elektronickej forme a podpísané kvalifikovaným elektronickým podpisom. Účastníci nemajú nárok na náhradu nákladov spojených s účasťou v súťaži.
15. Podanie cez elektronickú schránku musí byť doručené najneskôr do 25. 03. 2026 do 15.00 hodín. Návrh doručený vyššie uvedeným spôsobom nemožno odvolať.

Účastník obchodnej verejnej súťaže, ktorý podáva svoj návrh do OVS v listinnej podobe, v zalepenej obálke predloží:

1. Návrh ponuky, ktorý obsahuje predmet OVS a návrh nájomného za predmet OVS.

2. Podpísaný návrh Zmluvy, ktorého vzor poskytne Majetkovo-právny odbor, a to v štyroch exemplároch.
3. List s identifikačnými údajmi účastníka.
4. Doklad o uložení zábezpeky na účet mesta, ČSOB, a.s., **IBAN SK90 7500 0000 0040 2940 3258**.
5. Čestné prehlásenie s overeným podpisom o tom, že účastník nemá záväzky po lehote splatnosti voči mestu a organizáciám založeným a zriadeným mestom, príslušnému daňovému úradu, nie je v likvidácii, v konkurze ani v kríze, nie je vedené voči nemu žiadne exekučné konanie.
6. Vyhlásenie účastníka OVS (len fyzická osoba) o súhlase so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
7. Vyhlásenie účastníka OVS, že pozná stav nehnuteľnosti a berie na vedomie, že nehnuteľnosť musí vyčistiť na vlastné náklady.
8. Vyhlásenie účastníka OVS, že súhlasí s podmienkami obchodnej verejnej súťaže.
9. Zámer spôsobu využitia predmetu OVS, vyjadrený jednoduchým opisom v súlade s podmienkami nájmu uvedenými v podmienkach OVS a zámer a etapy vrátane časového harmonogramu plánovanej rekonštrukcie predmetu OVS.
10. Vyhlásenie účastníka OVS o tom, že berie na vedomie, že zo súťaže budú vylúčení uchádzači so zámerom prevádzkovania hazardných hier definovaných v zmysle zákona SNR č.30/2019 Z. z. o hazardných hrách v znení neskorších predpisov, prevádzkovania erotického salóna a poskytovania masérskych služieb.
11. Vyhlásenie účastníka OVS o tom, že berie na vedomie, že na požiadanie vlastníka nehnuteľnosti je povinný priestory Bratislavskej brány sprístupniť verejnosti za účelom prezentácie národnej kultúrnej pamiatky.
12. Vyhlásenie účastníka OVS o tom, že berie na vedomie, že výška nájomného sa bude každoročne aktualizovať na základe miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok alebo v súlade s medziročným rastom indexu spotrebiteľských cien oznámených Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.
13. Doklady predložené v obálke musia byť originály alebo úradne overené fotokópie.
14. Doklady a písomnosti predložené účastníkmi musia byť v slovenskom jazyku. Účastníci nemajú nárok na náhradu nákladov spojených s účasťou v súťaži.
15. Súťažný návrh môže byť doručený osobne do podateľne Mestského úradu, Nám. gen. Klapku 1, 945 01 Komárno, v zalepenej obálke s uvedením mena a poštovej adresy účastníka s označením: „**OVS na prenájom Bratislavskej brány**, v pracovných dňoch do **25. 03. 2026** do 15.00 hod., alebo zaslaný v dňoch do **25. 03. 2026** na adresu Mestského úradu Komárno, Nám. gen. Klapku 1, 945 01 Komárno, s hore uvedeným označením na obálke. V prípade doručovania návrhu poštou sa za deň doručenia návrhu považuje deň doručenia poštovej zásielky vyhlasovateľovi.
16. Návrh doručený vyššie uvedeným spôsobom nemožno odvolať.

Ďalšie podmienky:

1. Súťažné návrhy posúdi odborná komisia pre obchodnú verejnú súťaž schválená mestským zastupiteľstvom.
2. **Kritériá hodnotenia sú nasledovné:**
Pri výbere najvhodnejšieho súťažného návrhu sa bude posudzovať **najmä** výška nájomného, spôsob a zámer plánovaného využitia predmetu OVS, zámer rozsahu plánovanej rekonštrukcie, vrátane časového harmonogramu.
3. Účastníci OVS berú na vedomie, že výsledok obchodnej verejnej súťaže bude predložený Mestskému zastupiteľstvu v Komárne na schválenie.
4. Návrh na uzavretie zmluvy doručený po stanovenom termíne, resp. návrh, ktorý nespĺňa stanovené podmienky nebude do súťaže zaradený.

5. Mesto bude písomne informovať všetkých účastníkov súťaže o výsledku súťaže do 30 dní od zasadnutia odbornej komisie pre obchodnú verejnú súťaž.
6. **Účastníci OVS berú na vedomie, že všetky návrhy podané do OVS Mesto Komárno zverejní v zmysle § 9a ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní na úradných tabuliach mesta a na webovom sídle mesta.**

Mesto Komárno si vyhradzuje právo:

- a) meniť uverejnené podmienky súťaže a súťaž kedykoľvek zrušiť,
- b) odmietnuť všetky predložené návrhy,
- c) pri formálnych nedostatkoch návrhu, ktoré nemenia jeho obsah, vyzvať účastníkov na odstránenie nedostatkov a doplnenie návrhu.

Bližšie informácie: podáva Mestský úrad Komárno, na adrese 945 01 Komárno, Pevnostný rad 3, I. poschodie, č. dv. 12, tel. č. 035/2851 363.

Mestský úrad v Komárne na uvedenej adrese poskytne záujemcom vzor súťažného návrhu zmluvy, ktorého obsah stanovuje minimálne náležitosti platného návrhu zmluvy.

Mgr. Béla Keszegh
primátor mesta