



U Z N E S E N I E

zo 7. zasadnutia
Mestskej rady v Prešove

dňa: 15.6.2015

číslo: 72/2015

k zámeru prenájmu časti pozemku za účelom výstavby nájomných bytových domov

Mestská rada v Prešove

berie na vedomie

zámer prenájmu časti pozemku za účelom výstavby nájomných bytových domov s pripomienkami

a odporúča

Mestskému zastupiteľstvu mesta Prešov

zámer prenájmu časti pozemku parc. č. KNC 9310/297, zastavaná plocha a nádvorie, LV č. 6492, k. ú. Prešov, lokalita Bajkalská, Prešov spôsobom obchodnej verejnej súťaže, ktorej podmienky sú prílohou tohto uznesenia **s c h v á ľ i ť**.

19. 06. 2015

Ing. Andrea Turčanová, v. r.
primátorka mesta

Dostanú:

podľa rozdeľovníka

Overovatelia:

Mgr. Peter Krajňák, v. r.

Ing. Juraj Hudáč, v. r.

MESTO PREŠOV
Mestský úrad v Prešove, Hlavná 73, 080 01 Prešov
vyhlasuje

OBCHODNÚ VEREJNÚ SÚŤAŽ

podľa § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a podľa § 281 až 288 Obchodného zákonníka a v návaznosti na Všeobecne záväzné nariadenie mesta Prešov č. 9/2011, ktorým sa určujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Prešov v znení zmien doplnkov

obchodnú verejnú súťaž (ďalej len „OVS“),

predmetom ktorej je vybratie najvhodnejšieho návrhu na uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájom časti pozemku parc. č. KNC 9310/297 o výmere cca do 5 000 m², LV č. 6492, k. ú. Prešov, za účelom výstavby nájomných bytových domov s minimálnym počtom spolu 60 bytových jednotiek bežného štandardu, so záväzkom súťažiaciho postaviť na svoje náklady a nebezpečenstvo na časti pozemku parc. č. KNC 9310/297 nájomné bytové domy, ktoré budú spĺňať kritériá stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania a ktorý bude následne povinný odpredať mestu Prešov za podmienok stanovených v tejto OVS. Návrhy do tejto OVS môžu podávať fyzické osoby – podnikatelia a právnické osoby, ktoré sú držiteľmi živnostenského oprávnenia na uskutočňovanie stavieb a ich zmien).

A) PODMIENKY OVS, KTORÉ BUDÚ TVORIŤ OBSAH NÁVRHOV ZMLÚV A NA KTORÝCH VYHLASOVATEĽ TRVÁ:

Nájomná zmluva:

1. **Predmetom nájmu je časť pozemku parc. č. KNC 9310/297 o výmere cca do 5 000 m²** (presnú výmeru navrhne v návrhu zmluvy súťažiaci podľa urbanisticko-architektonickej štúdie), LV č. 6492, k. ú. Prešov, lokalita Ul. Bajkalská, v časti pozemku vyznačenej v grafickom vyobrazení, ktoré je prílohou týchto súťažných podmienok (ďalej len „nehnutelnosť“ alebo „predmet nájmu“).
2. Nájomný vzťah na nehnuteľnosť bude uzavretý na dobu neurčitú.
3. Súťažiaci prijíma podmienku, že Mesto Prešov ako prenajímateľ bude mať právo odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak:
 - a) nájomca bude počas doby nájmu užívať predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel alebo spôsobom odporujúcim zákonu alebo právoplatnému stavebnému povoleniu,
 - b) nájomcovi nebude vydané právoplatné stavebné povolenie do 15. 1. 2016,
 - c) nájomca nezrealizuje stavbu do 30. 6. 2018,
 - d) na nájomné bytové domy nebude vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie najneskôr do 31. 8. 2018,
 - e) nájomca nesplní povinnosť previesť na mesto Prešov vlastnícke právo k skolaudovaným nájomným bytovým domom.

4. Súťažiaci ďalej v návrhu zmluvy uvedie ním navrhovanú výšku ročného nájomného za predmet nájmu vrátane lehoty jeho splatnosti.

Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

5. Súťažiaci prijíma podmienku, že na predmete nájmu zrealizuje na vlastné náklady a nebezpečenstvo výstavbu nájomných bytových domov v počte minimálne 60 bytových jednotiek (presný počet navrhne v návrhu zmluvy súťažiaci podľa urbanisticko-architektonickej štúdie) a prislúchajúcu technickú vybavenosť, ktoré budú spĺňať kritériá stanovené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania pre bytové jednotky bežného štandardu s priemernou podlahovou plochou do 60 m², a ktoré sa Mesto Prešov ako budúci kupujúci zaviazuje odkúpiť za predpokladu, že mu bude na tento účel priznaná dotácia z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a poskytnutý úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania.
6. Súťažiaci berie na vedomie, že v zmysle nariadenia vlády č. 228/2013 Z. z. je oprávneným nákladom na obstaranie nájomného bytu
- a) do 60 m² - 880,00 EUR/m²,
 - b) do 55 m² - 890,00 EUR/m²,
 - c) do 50 m² - 900,00 EUR/m².
7. Súťažiaci prijíma podmienku, že pri výstavbe a následnom odpredaji nájomných bytových domov bude postupovať tak, aby ako budúci predávajúci umožnil Mestu Prešov ako budúcemu kupujúcemu splniť podmienky pre žiadosť o poskytnutie dotácie z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR v rámci Programu rozvoja bývania a pre žiadosť o poskytnutie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania na kúpu bytov vo vystavaných nájomných bytových domoch.
8. Súťažiaci v návrhu zmluvy uvedie ním navrhovanú výšku kúpnej ceny za 1 m² podlahovej plochy bytu v nájomnom bytovom dome a prijíma podmienku, že kúpna cena, ktorú uhradí Mesto Prešov ako budúci kupujúci za kúpu bytov vo vystavaných nájomných bytových domoch a prislúchajúcu technickú vybavenosť, bude určená výškou mestom skutočne obdržaných finančných prostriedkov sčasti vo výške dotácie poskytnutej mestu z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a sčasti vo výške úveru poskytnutého mestu zo Štátneho fondu rozvoja bývania.
9. Súťažiaci prijíma podmienku, že kúpna cena bude splatná najneskôr do 15-tich dní po tom, čo mesto Prešov obdrží finančné prostriedky v zmysle bodu 8 týchto súťažných podmienok na svoj účet.
10. Súťažiaci prijíma podmienku, že Mesto Prešov ako budúci kupujúci bude oprávnené odstúpiť od zmluvy o budúcej zmluve v prípade, ak:
- a. na nájomné bytové domy nebude nájomcovi a budúcemu predávajúcemu vydané právoplatné stavebné povolenie najneskôr do 15. 1. 2016,
 - b. na nájomné bytové domy nebude nájomcovi a budúcemu predávajúcemu vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie najneskôr do 31. 8. 2018,

- c. Mesto Prešov nezíska dotáciu z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, alebo úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania na kúpu bytov v nájomných bytových domoch,
 - d. Mestské zastupiteľstvo mesta Prešov neschváli kúpu bytov v nájomných bytových domoch,
 - e. nastane niektorá zo skutočností, pre ktoré môže Mesto Prešov odstúpiť od nájomnej zmluvy.
11. Súťažiaci prijíma podmienku, že ako budúci predávajúci zaplatí Mestu Prešov ako budúcemu kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške 10 000,- EUR v prípade, ak nastane niektorá zo skutočností uvedených v bode 10 týchto súťažných podmienok zavinením budúceho predávajúceho.
 12. Súťažiaci prijíma podmienku, že ako budúci predávajúci pre vyhlasovateľa tejto súťaže spracuje riadne, včas a v súlade s platnými právnymi predpismi žiadosť o poskytnutie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a žiadosť o dotáciu z Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR na kúpu bytov v nájomných bytových domoch a technickej vybavenosti prislúchajúcej k nájomným bytovým domom.
 13. Súťažiaci prijíma podmienku, že bude akceptovať aj prípadné zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich poskytovanie finančných prostriedkov úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania a z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.

B) OSTATNÉ SÚŤAŽNÉ PODMIENKY:

14. Súťažiaci:

- do konca lehoty na podávanie návrhov zloží na účet vyhlasovateľa č. ... , variabilný symbol ... „xxx“, zábezpeku vo výške 10 000,- EUR, ktorú zloží do konca lehoty na podávanie návrhov, inak jeho návrh nebude do súťaže zahrnutý. V prípade úspešného súťažiaceho bude zábezpeka použitá na úhradu nájomného. Ak úspešný súťažiaci odmietne uzatvoriť nájomnú zmluvu a zmluvu o budúcej kúpnej zmluve v termíne do 30 dní od schválenia Mestským zastupiteľstvom mesta Prešov podľa časti B) bodu 23, stráca nárok na vrátenie zábezpeky, ktorá prepadne v prospech mesta.

15. Súťažiaci ďalej predloží:

- návrh nájomnej zmluvy a návrh zmluvy o budúcej kúpnej zmluve so zakotvenými podmienkami uvedenými v časti A) týchto súťažných podmienok v 4 vyhotoveniach podpísaný osobou oprávnenou konať za súťažiaceho,
- záväznú urbanisticko-architektonickú štúdiu (prípadne projektovú dokumentáciu) na výstavbu nájomných bytových domov na nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tejto súťaže, s uvedením prípadných ďalších benefitov verejnoprospešného charakteru pre Mesto Prešov. V danom dokumente musí súťažiaci uviesť konštrukčno-materiálové riešenia zvislých nosných konštrukcií a dodržať podľa územného plánu nasledovné podmienky: plocha je určená pre bývanie v bytových domoch, vrátane prislúchajúcej občianskej vybavenosti a verejnej zelene, obslužných komunikácií a technickej infraštruktúry zabezpečujúcej jej obsluhu. Vo vymedzenom rozsahu je nutné riešiť odstavňé plochy na pozemkoch súťažiaceho a v rozsahu normového počtu odstavňých miest. Súťažiaci musí

vo svojom návrhu splniť podmienky Územného plánu mesta Prešov, príslušnej legislatívy a technických noriem. Navrhovaná stavba musí spĺňať nasledovné podmienky z hľadiska charakteru zástavby, výškového zónovania, stavebnej čiary a ďalšie zastavovacie podmienky:

- výška stavby maximálne 6 nadzemných podlaží,
 - umiestnenie hlavnej hmoty stavby situovať rovnobežne s líniou príľahlých garáží,
 - osadením stavby dodržať stavebnú čiaru – minimálne 6 metrov od prístupovej komunikácie ulica Bajkalská, za dodržania normových podmienok presvetlenia a oslnenia susedných stavieb,
 - v návrhu stavby riešiť domové vonkajšie vybavenie (parkovacie miesta, miesto pre zhromažďovanie odpadov, detské ihriská, sadové a parkové úpravy),
-
- originálne doklady alebo úradne overené kópie minimálne 3 referencií stavebných prác na stavby štandardných bytových domov za predchádzajúcich päť rokov od vyhlásenia súťaže, doplnených potvrdeniami objednávateľov o kvalitnom vykonaní stavebných prác súťažiacim, a počet doposiaľ postavených a skolaudovaných bytových domov,
 - písomné čestné prehlásenie súťažiaceho o odbornej činnosti v stavebníctve v minimálnej dĺžke 10 rokov,
 - písomné čestné prehlásenie o odborne spôsobilej osobe – stavebnom dozore, ktorá bude pridelená pre danú stavbu (bytový dom a príslúchajúca občianska vybavenosť),
 - doklad o poistení zodpovednosti za škodu pri výkone stavebnej činnosti,
 - výpis z registra trestov oprávnenej osoby konať v mene súťažiaceho nie starší ako tri mesiace,
 - potvrdenie príslušného súdu nie staršie ako tri mesiace o tom, že nebol na súťažiaceho vyhlásený konkurz, nie je v likvidácii, ani nebolo proti nemu zastavené konkurzné konanie pre nedostatok majetku alebo zrušený konkurz pre nedostatok majetku,
 - potvrdenie Sociálnej poisťovne a zdravotnej poisťovne nie staršie ako tri mesiace o tom, že súťažiaci nemá evidované nedoplatky poistného na zdravotnom poistení, sociálnom poistení a príspevkov na starobné dôchodkové sporenie, ktoré sa vymáhajú výkonom rozhodnutia,
 - potvrdenie miestne príslušného daňového úradu nie staršie ako tri mesiace o tom, že súťažiaci nemá evidované daňové nedoplatky, ktoré sa vymáhajú výkonom rozhodnutia,
 - písomné čestné prehlásenie, ak súťažiaci na preukázanie odbornej spôsobilosti využije technické a odborné kapacity inej osoby bez ohľadu na ich právny vzťah. V takomto prípade musí súťažiaci preukázať, že pri plnení zmluvy bude môcť reálne disponovať s kapacitami osoby, ktorej spôsobilosť využíva na preukázanie odbornej spôsobilosti,

- písomné čestné prehlásenie o tom, že súťažiaci nemá žiadny dlh voči Mestu Prešov a ani organizáciám zriadeným mestom,

- čestné prehlásenie súťažiaceho, že vybuduje nájomné bytové domy v súlade s projektovou dokumentáciou, schválenou vyhlasovateľom a v súlade s následne vydanými stavebnými povoleniami na stavbu nájomných bytových domov a súvisiacich objektov.

16. návrh súťažiaceho na uzavretie zmlúv bude podaný písomne v zalepenej obálke poštou, alebo do kancelárie prvého kontaktu na adresu: **Mestský úrad v Prešove, Odbor správy majetku mesta, Hlavná 73, 080 01 Prešov, s výrazným označením „MsÚ – OSMM - Obchodná verejná súťaž č. XX – Nájom pozemku za účelom výstavby nájomných bytových domov - neotvárať“**. Zalepená obálka bude ďalej obsahovať: identifikačné údaje súťažiaceho (pri právnickej osobe: názov, právna forma, sídlo a IČO; pri fyzickej osobe: meno, priezvisko, adresa, rodné číslo), doklad potvrdzujúci identifikačné údaje, doklad o zložení zábezpeky, návrh nájomnej zmluvy a návrh zmluvy o budúcej kúpnej zmluve podpísaný navrhovateľom podľa bodu 14 časti B) a zohľadňujúce podmienky stanovené v časti A) týchto súťažných podmienok, a ostatné doklady uvedené v časti B) týchto súťažných podmienok;
17. lehota na predkladanie návrhov zmlúv je v deň stanovený v oznámení o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže, teda do xxxx 2015 do 14.00 hod;
18. vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže vyhlasovateľ uskutoční do 15 kalendárnych dní po uplynutí lehoty na predkladanie návrhov a výsledok vyhodnotenia súťaže bude oznámený súťažiacim písomnou správou odoslanou najneskôr do 15 kalendárnych dní od vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže; zároveň vyhlasovateľ vráti zložené zábezpeky súťažiacim, ktorí v súťaži neuspeli;
19. návrh zmluvy je už po jeho predložení neodvolateľný;
20. predložené návrhy možno meniť a dopĺňať len v prípade, ak je nový návrh z pohľadu vyhlasovateľa výhodnejší ako predchádzajúci, a to len v lehote stanovenej na predkladanie návrhov;
21. vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy a zrušiť súťaž; o zrušení súťaže budú súťažiaci upovedomení písomnou správou odoslanou najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa konania zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Prešov, na ktorom došlo k zrušeniu súťaže;
22. vyhlasovateľ môže v prijatom návrhu zmluvy opraviť zjavné chyby a iné zrejmé nesprávnosti a tiež vykonať doplnenia a špecifikácie v nevyhnutnom rozsahu buď za účelom zosúladenia návrhu zmluvy s platnou legislatívou alebo za účelom dosiahnutia výhodnejšieho návrhu pre vyhlasovateľa po dohode s víťazným súťažiacim, ak nebudú v rozpore s týmito súťažnými podmienkami;
23. prijatie najvýhodnejšieho návrhu zmluvy podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom mesta Prešov; oznámenie o prijatí najvýhodnejšieho návrhu zmluvy sa vykoná písomnou správou odoslanou víťazovi najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa konania zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Prešov, na ktorom došlo k prijatiu najvýhodnejšieho návrhu.

C) Kritériá pre výber najvhodnejšieho návrhu

1. Urbanisticko-architektonická štúdia nájomných bytových domov s konštrukčno-materiálovým riešením zvislých nosných konštrukcií (alebo projektová dokumentácia) hodnota kritéria najviac 40%.
2. Kúpna cena za 1 m² podlahovej plochy nájomného bytu - hodnota kritéria najviac 20%.
3. Počet doposiaľ postavených a skolaudovaných nájomných bytových domov navrhovateľom – hodnota kritéria najviac 20%.
4. Iné verejnoprospešné benefity pre Mesto Prešov (vybudovanie chodníkov, parkovacích miest, detského ihriska, terénne úpravy, verejná zeleň a podobne), pri vybudovaných nájomných bytových domoch — hodnota kritéria najviac 10%.
5. Cena nájomného za celý predmet nájmu na celé obdobie nájmu – hodnota kritéria najviac 10%.

Na základe vyhodnotenia týchto kritérií si vyhlasovateľ vyberie ten návrh, ktorý získa najviac percent. V prípade rovnosti percent, je rozhodujúce kritérium č. 2.

D) Kontakt na zamestnancov mestského úradu:

Informácie územnoplánovacieho charakteru poskytne oddelenie územného plánovania a urbanizmu, Ing. arch. Katarína Štofánová, tel. č.: 051/3100230, e-mail: katarina.stofanova@presov.sk, podávanie informácií telefonicky, e-mailom, osobné stretnutie za účelom nahliadnutia do projektovej dokumentácie je možné dohodnúť vopred telefonicky.

Informácie o nehnuteľnosti poskytne Odbor správy mestského majetku, majetkovo-právne oddelenie, Jarková 24, tel.: 051/3100282, 051/3100283.