

**Podmienky spoločnej obchodnej verejnej súťaže****Mesto Filakovo****so sídlom 986 01 Filakovo, Radničná 25, IČO 00316075****štatutárny orgán: Mgr. Attila Agócs, PhD., primátor****a****Banskobystrický samosprávny kraj****so sídlom Námestie SNP 23/23, 97401 Banská Bystrica, IČO 37828100****štatutárny orgán: Mgr. Ondrej Lunter, predseda**

Podľa § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov

**spoločne v y h l a s u j ú****obchodnú verejnú súťaž****na najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme nehnuteľností v priemyselnom areáli bývalého Kovosmaltu Brownfield Filakovo špecifikovaných v bode 2 podmienok tejto súťaže**

za nasledovných podmienok súťaže:

**Preambula**

**Predmet nájmu** je súčasťou priemyselného areálu bývalého Kovosmaltu na Šávoľskej ceste vo Filakove, pričom lokalita „Brownfield Filakovo“ bola v r. 2023 zrevitalizovaná a vybudovali sa v nej inžinierske stavby, priemyselná budova a administratívna budova. Cieľom obchodnej verejnej súťaže je, aby v areáli vyhlasovatelia vytvorili podmienky pre vznik nových pracovných miest a oživilí podnikateľské prostredie. Prístup do areálu je možný z 3 vstupov – pre osobnú dopravu zo Šávoľskej cesty zo smeru z centra mesta Filakovo – po križovatke za železničným priecestím železničnej zastávky GPS 48.273869103219184, 19.82832952051841 a pre nákladnú dopravu zo Šávoľskej cesty.

Dopravná prístupnosť lokality – vzdialenosť od Lučenca 15 km, vzdialenosť od Banskej Bystrice 96 km, od Bratislavy 260 km, od Budapešti 135 km. Rýchlostné komunikácie - hlavné dopravné komunikácie:

- SR č. 71/ E571 napojenie na rýchlostnú komunikáciu R2 – 20 km/pri Tomášovciach,
- HU od mesta Salgótarján na napojenie na diaľnicu M3 vedie štvorprúdová rýchlostná cesta, 75 km vzdialenosť od mesta Hatvan/smer Budapešť napojenie na diaľnicu M3

Železničné spojenie – existujúca železničná trať/infraštruktúra bez osobnej a nákladnej prepravy smer HU, osobná aj nákladná preprava smer Zvolen – Košice.

Železničná stanica Filakovo, pre osobnú dopravu malá zastávka 50 m od hlavného vchodu priemyselnej zóny. Autobusová stanica SAD Lučenec – 80 m od hlavného vchodu priemyselnej zóny. Letiská – Košice/151 km, Bratislava/ 255 km, Sliač/75km, Budapešť/137 km.

Priemyselný areál Brownfield Filakovo ako priestor bývalého Kovosmaltu so slávnou minulosťou, ktorý začal písať svoju históriu už v r. 1906, vytvoril dlhoročné tradície v oblasti kovospracujúceho a drevárskeho priemyslu v meste. Pri nastavení adekvátneho minimálneho nájmu má cenové kritérium väčšiu váhu, avšak v celkovom hodnotení súťažných návrhov vlastníci objektu hľadajú nájomcu ponúkajúceho dlhodobé, stabilné pracovné miesta pre obyvateľov mesta a regiónu.

## 1. Prenajímatelia/vyhlasovatelia

### 1.1. Mesto Filakovo

so sídlom 986 01 Filakovo, Radničná 25

IČO 00316075

štatutárny orgán: Mgr. Attila Agócs, PhD., primátor (ďalej aj ako „**Prenajímateľ 1**“ alebo „**Vyhlasovateľ 1**“)

a

### 1.2. Banskobystrický samosprávny kraj

so sídlom Námestie SNP 23/23 97401 Banská Bystrica

IČO 37828100

štatutárny orgán: Mgr. Ondrej Lunter, predseda (ďalej aj ako „**Prenajímateľ 2**“)

(Prenajímateľ 1 a Prenajímateľ 2 ďalej spolu aj ako „**Prenajímatelia**“ alebo „**Vyhlasovatelia**“)

## 2. Predmet obchodnej verejnej súťaže (ďalej len ako „OVS“)

2.1. Prenajímatelia sú ideálnymi podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti – administratívnej budovy so súpisným číslom 2362, na adrese Šávoľská cesta, v priemyselnom areáli BROWN FIELD Filakovo, obec Filakovo, k. ú. Filakovo, zapísanej na liste vlastníctva číslo 4733 vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor, ktorá sa nachádza na pozemku registra „C“ KN, parc. č. 3546/699 o výmere: 313 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorý je vedený na liste vlastníctva číslo 2272 vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor (ďalej aj ako „**Nehnuteľnosť 1**“). Prenajímateľ 1 je ideálnym podielovým spoluvlastníkom Nehnuteľnosti 1 v rozsahu 63/100 -in z celku a Prenajímateľ 2 je ideálnym podielovým spoluvlastníkom Nehnuteľnosti 1 v rozsahu 37/100 -in z celku. Nehnuteľnosť 1 je spoločne aj s jej súčasťami a príslušenstvom podrobne popísaná v znaleckom posudku súdneho znalca Ing. Magdalény Kováčovej č. 12/2024 zo dňa 21.02.2024.

2.2. Prenajímateľ 1 je výlučným vlastníkom nehnuteľností v priemyselnom areáli BROWN FIELD Filakovo, obec Filakovo, k. ú. Filakovo:

– **stavieb** na adrese Šávoľská cesta:

- skladová hala o podlahovej ploche 993,1 m<sup>2</sup> so súpisným číslom 2361, ktorá sa nachádza na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3546/698 o výmere 1031 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na liste vlastníctva č. 2272 vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor;
- sanitárny kontajner o podlahovej ploche 11,82 m<sup>2</sup> (vrátnica), ktorý sa nachádza na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3546/703 o výmere 12 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- sanitárny kontajner o podlahovej ploche 11,82 m<sup>2</sup>, ktorý sa nachádza na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3546/695 o výmere 12 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- cesty, parkoviská a nakladacie plochy (vrátane oporného múru, záhonových obrubníkov, betónových obrubníkov, spevnenej plochy z asfaltbetónu), nachádzajúcich sa na pozemkoch registra „C“ KN:  
- parc. č. **3546/19** o výmere 1013 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

- parc. č. **3546/700** o výmere 320 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parc. č. **3546/701** o výmere 1018 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parc. č. **3546/697** o výmere 1882 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parc. č. **3546/704** o výmere 448 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parc. č. **3546/705** o výmere 801 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parc. č. **3546/696** o výmere 115 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- e) spevnená plocha s prašným povrchom na pozemku registra „C“ KN parc. č. **3546/708** o výmere 1021 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- f) stavebný objekt 09 – Splašková kanalizácia vybavená samostatnou ČOV (technológia / 2 x 50 Eo Splašková kanalizácia DN315) a retenčnou nádržou na zachytávanie dažďových vôd, nachádzajúci sa na pozemkoch:
  - parc. č. „C“ KN 3546/19, 3546/63, 3546/117, 3546/240, 3546/314, 3546/315, 3546/385, 3546/604, 3620(KN-E 760/5), 3794/1 (KN-E 2341), 3882/2 (KN-E 1414)
- g) stavebný objekt 07 Dažďová kanalizácia DN350-400 – odlučovač ropných látok ORL 3 ks – s retenčnými nádržami na zachytávanie dažďových vôd nachádzajúci sa na pozemkoch:
  - parc. č. „C“ KN 3546/19, 3546/63, 3546/117, 3546/240, 3546/314, 3546/315, 3546/385, 3546/604, 3620/1 (KN-E 760/5), 3794/1 (KN-E 2341), 3882/2 (KN-E 1414)
- h) stavebný objekt 08 Vodovodná prípojka – hl. prívod do areálu DN160, požiarový rozvod areálový DN160, areálový rozvod vody (pitná/úžitková) DN90, nachádzajúci sa na pozemkoch:
  - parc. č. „C“ KN 3546/19, 3546/63, 3546/117, 3546/240, 3546/314, 3546/315, 3546/385, 3546/604, 3620/1 (KN-E 760/5), 3794/1 (KN-E 2341), 3882/2 (KN-E 1414)

pričom pozemky, na ktorých sa nachádzajú stavby uvedené vyššie, sú zapísané na liste vlastníctva č. 2272 vedenom Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor

(ďalej spoločne aj ako „**Nehnutelnosti 2**“).

(Nehnutelnosť 1 a Nehnutelnosti 2 ďalej spoločne aj ako „**Predmet nájmu**“ alebo „**Nehnutelnosti**“).

### **Technické parametre Nehnutelností**

**Nehnutelnosť 1) Administratívna budova** o celkovej podlahovej ploche 539,07 m<sup>2</sup> z toho 1.NP 269,38 m<sup>2</sup>, 2. NP 269,69 m<sup>2</sup>

| Č.m. | Názov miestnosti | Plocha (m <sup>2</sup> ) | Č.m. | Názov miestnosti    | Plocha (m <sup>2</sup> ) |
|------|------------------|--------------------------|------|---------------------|--------------------------|
| 1.01 | Recepcia         | 64,12                    | 2.01 | Schodisko           | 8,35                     |
| 1.02 | Jedáleň          | 71,00                    | 2.02 | Chodba              | 20,12                    |
| 1.03 | Kuchyňa          | 18,45                    | 2.03 | Kancelária          | 39,97                    |
| 1.04 | WC               | 1,58                     | 2.04 | Kancelária          | 13,62                    |
| 1.05 | Sklad            | 3,85                     | 2.05 | Kancelária          | 16,59                    |
| 1.06 | Chodba           | 3,65                     | 2.06 | Kancelária          | 43,85                    |
| 1.07 | Zázemie          | 7,51                     | 2.07 | Kancelária          | 5,75                     |
| 1.08 | Chodba           | 20,00                    | 2.08 | Denná miestnosť     | 28,17                    |
| 1.09 | Upratovačka      | 5,88                     | 2.09 | Zasadacia miestnosť | 38,21                    |
| 1.10 | Šatňa ženy       | 11,23                    | 2.10 | Chodba              | 4,86                     |
| 1.11 | Umyváreň ženy    | 7,56                     | 2.11 | Chodba              | 13,39                    |

|      |                     |       |      |               |      |
|------|---------------------|-------|------|---------------|------|
| 1.12 | WC ženy             | 7,51  | 2.12 | Predsieň muži | 5,45 |
| 1.13 | Šatňa muži          | 9,36  | 2.13 | WC muži       | 8,11 |
| 1.14 | Umyváreň muži       | 6,60  | 2.14 | Predsieň ženy | 8,05 |
| 1.15 | WC muži             | 8,68  | 2.15 | WC ženy       | 6,13 |
| 1.16 | Technická miestnosť | 18,00 | 2.16 | Archív        | 8,85 |

### Nehnuteľnosti 2) Ostatné objekty

- hala o podlahovej ploche 993,1 m<sup>2</sup>, súpisné číslo 2361, ktorá sa nachádza na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3546/698,
- 2 ks vrátnice o ploche 2 x 11,82 m<sup>2</sup>, sa nachádza na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3546/695, 3546/703 (vrátnica),
- cesty, parkoviská a nakladacie plochy spolu o výmere 5597,00 m<sup>2</sup>, (vrátane oporného muru, záhonových obrubníkov, betónových obrubníkov, spevnenej plochy z asfaltbetónu) o celkovej ploche 5597,00 m<sup>2</sup>
- spevnená plocha s prašným povrchom na pozemku novovytvorenej parcely registra „C“ č. 3546/708, o výmere 1021 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúca sa v okrese Lučenec, obec Filakovo, k. ú. Filakovo,
- Vodovodná prípojka – hl. prívod do areálu DN160, požiarň rozvod areálový DN160, areálový rozvod vody (pitná/úžitková) DN90
- Kanalizačná prípojka – delená kanalizácia – splašková a dažďová — dažďová areálová DN200 - 250, dažďová delená – na olejovanú a neolejovanú (odvádzanie dažďových vôd zo striech). Zaolejovaná vybavená lapačom – DN200-250, dažďová kanalizácia zaolejovaná Vybavená odlučovačom ropných látok – ORL1 až 3
- Dažďová kanalizácia DN350-400
- Splašková kanalizácia DN315
- Dažďová a splašková kanalizácia je vybavená samostatným ČOV a retenčnou nádržou na zachytávanie dažďových vôd
- Vyčistené a zachytávané vody prečerpávacou stanicou sa prečerpávajú do vodného toku Belina
- ČOV – 2 x 50 EO
- Prípojka elektrickej energie - Trafostanica/kiosková typu EH5 atyp 2x 1000 kVA – samostatná bloková trafostanica vybavená transformátorom s výkonom do 1 000 kVA s možnosťou rozšírenia o ďalší transformátor s podobným výkonom 1 000 kVA, prívodný kábel. Súčasná MRK /max. rezerv. kapacita v súčasnosti u distribútora 400 kVA  
Nápojenie budovy z trafostanice je riešené s 3 káblami typu NAVY 4x240mm
- Plynovodná prípojka – N/A, areál je bez plynovodnej prípojky
- Internet – optický prívod je zabezpečený, serverovňa a rozvod sa zabezpečuje na vlastné náklady podľa potrieb/požiadaviek navrhovateľa.

Podrobnosti technického stavu Predmetu nájmu, v akom bude nájomcovi odovzdaný, sú upravené v znaleckom posudku súdneho znalca Ing. Magdalény Kováčovej č. 12/2024 zo dňa 21.02.2024 a v príslušnej projektovej dokumentácii Stavieb, ktorá je účastníkom súťaže prístupná pre účely nahliadnutia v sídle Prenajímateľa 1 na základe predchádzajúcej dohody s kontaktnou osobou uvedenou v bode 5. týchto súťažných podmienok.

### 3. Vyhlásenie súťaže

Súťažné podmienky budú vyhlásené **od 03.03.2026 do 30.04.2026**. Súťaž sa začína dňa 03.03.2026 zverejnením na úradnej tabuli Banskobystrického samosprávneho kraja, na úradnej tabuli mesta Filakovo, na Centrálnej úradnej tabuli (CUET), na internetovej stránke Banskobystrického samosprávneho kraja a na internetovej stránke mesta Filakovo. Oznámenie o vyhlásení súťaže bude zverejnené aj v regionálnej tlači.

### 4. Termín obhliadky

Obhliadka Predmetu nájmu bude dňa **24.03.2026 a 15.04.2026** od 10:00 do 15:00 hod. na základe predchádzajúcej dohody so záujemcom. Trvanie obhliadky bude maximálne do 1 hodiny. Stretnutie so záujemcom bude pred vchodom do Predmetu nájmu – pred vchodom do administratívnej budovy. Obhliadka Predmetu nájmu je jednou z podmienok, ktorú navrhovateľ musí splniť, inak jeho návrh nie je možné zahrnúť do súťaže. Prítomnosť záujemcov bude zaznamenávať poverený zamestnanec Prenajímateľa 1 do prezenčnej listiny. V prípade záujmu obhliadky aj v iný termín je možné si dohodnúť si termín obhliadky s kontaktnou osobou uvedenou v bode 5. týchto súťažných podmienok. Individuálna obhliadka nenahrádza povinnosť navrhovateľa zúčastniť sa na obhliadke dňa 24.03.2026 alebo 15.04.2026.

## 5. Kontaktná osoba Vyhlasovateľov

**Meno/priezvisko:** Ing. Zoltán Varga

**Telefón:** 00421 915 264 290

**Email:** [zoltan.varga@filakovo.sk](mailto:zoltan.varga@filakovo.sk)

## 6. Doba nájmu

Nájom bude dohodnutý na dobu určitú v trvaní 5 (päť) rokov a začne plynúť dňom odovzdania Predmetu nájmu nájomcovi podpísaním preberacieho protokolu, definovaného v nájomnej zmluve. Doba nájmu bude automaticky predĺžená o ďalšiu dobu ..... (v súlade so súťažným návrhom navrhovateľa v OVS) za podmienky, že Prenajímateľa o tomto predĺžení rozhodnú a toto rozhodnutie bude Nájomcovi oznámené najneskôr 6 (šesť) mesiacov pred uplynutím doby nájmu.

## 7. Účel nájmu

Účel nájmu navrhne navrhovateľ. Účelom nájmu by mali byť výrobné a skladovacie činnosti v oblasti ľahkého priemyslu v súlade s oprávnením a predmetom činnosti navrhovateľa. Navrhovateľ ako nájomca bude môcť Predmet nájmu užívať iba na navrhnutý a zmluvne vymedzený účel.

Platí podmienka, že doplnkovou činnosťou realizovanou v predmete nájmu nesmie byť:

- dočasné a trvalé zneškodňovanie a skladovanie odpadu (okrem predloženia úradného povolenia potrebného na hospodársku činnosť),
- umiestnenie, zneškodnenie, zakopanie/ukrytie nebezpečného odpadu v prenajatom priestore, veľkoobchod s odpadom
- skladovanie výbušných materiálov,
- spaľovanie odpadu akéhokoľvek pôvodu, nakladanie a likvidácia nebezpečného odpadu
- hospodárska činnosť s hladinou hluku presahujúcou fyziologickú hodnotu,
- hospodárska činnosť, ktorá prekračuje zdravotnú hodnotu a je spojená so značným zaťažením prachom a vibráciami,
- poľnohospodárstvo, lesníctvo, rybárstvo, výroba jadrového paliva, výroba olova, zinku, cínu.

## 8. Prevádzka, zmeny a opravy Predmetu nájmu

Navrhovateľ ako nájomca bude povinný zabezpečiť opravy a pravidelnú technickú údržbu Predmetu nájmu, vrátane servisu zariadení v Predmete nájmu. Nájomca zabezpečí prevádzkovanie Predmetu nájmu a jeho zariadení na vlastné náklady, a to spôsobom, ktorý bude v súlade s aplikovateľnými právnymi predpismi vzťahujúcimi sa na prevádzku, ktorú bude navrhovateľ ako nájomca prevádzkovať v Predmete nájmu. To zahŕňa drobné opravy Predmetu nájmu v hodnote do 1.700,00 Eur bez DPH a bežnú údržbu Predmetu nájmu.

Nájomca nebude bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľov oprávnený vykonávať žiadne zmeny Predmetu nájmu. To platí najmä, nie však výlučne, na akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu, zmeny zabudovaného vybavenia Predmetu nájmu, systémov rozvodov, kúrenia, ventilácie, a pod. Písomná žiadosť nájomcu o súhlas Prenajímateľov so zmenami musí obsahovať všetky plány a špecifikácie všetkých navrhovaných prác a ich indikatívny rozpočet, vrátane dokumentácie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, ak bude potrebné. Podmienky zmeny Predmetu nájmu podrobne upravuje čl. IX návrhu zmluvy o nájme.

S prevádzkovaním Predmetu nájmu sú spojené pre nájom budov štandardné investičné náklady nájomcu spočívajúce v najmä potrebe zakúpenia zariadenia a technológie, mobiliáru, zariadenia kuchyne, skladu a ďalších miestností v stavbách, to všetko podľa potrieb a preferencií nájomcu. Pre nájomcu sú pripravené vývody a pripojovacie body, aby si nájomca mohol zariadiť svoje zázemie podľa vlastných predstáv.

## 9. Minimálna výška nájomného

Minimálna výška nájomného za Predmet nájmu, ktorého súčasťou nie sú náklady na energie a iné poplatky, ktoré bude v plnom rozsahu hradiť nájomca, je stanovená minimálne vo výške **7 971,24 EUR** mesačne bez DPH za celý Predmet nájmu v nasledovnom členení:

Za predmet nájmu Nehnuteľnosť 1) Administratívna budova: 3 180,94 EUR/mesiac bez DPH

Za predmet nájmu Nehnuteľnosti 2) Ostatné objekty: 4 790,30 EUR/mesiac bez DPH

**Navrhovateľ je povinný uviesť v návrhu ním ponúkanú výšku mesačného nájomného za celý Predmet nájmu v členení na ponúkané mesačné nájomné za Nehnuteľnosť 1 a na ponúkané mesačné nájomné za Nehnuteľnosti 2.**

Výška nájomného bude posudzovaná podľa bodu A.3 - Spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu – kritéria pre posudzovanie návrhov nižšie a bude jedným z kritérií pre posudzovanie súťažných návrhov.

### *A/ Spôsob podávania návrhov a požiadavky na návrhy*

#### **1 Povinné náležitosti návrhu na uzavretie nájomnej zmluvy**

Návrh predložený vo forme návrhu na uzavretie zmluvy o nájme, súťažného formulára a príloh súťažného formulára musí byť spracovaný v slovenskom jazyku.

Návrh musí obsahovať najmä :

##### **1.1.**

a) Identifikačné údaje Vyhlasovateľov v rozsahu uvedenom v návrhu zmluvy o nájme

b) Identifikačné údaje účastníka OVS (kdekoľvek v texte týchto OVS aj ako „**navrhovateľ**“) v rozsahu uvedenom v návrhu zmluvy o nájme

1. **ak ide o právnickú osobu:** obchodné meno, meno a priezvisko štatutára, adresu sídla, IČO, DIČ, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukazované nájomné, číslo telefónu, e-mail,

2. **ak ide o fyzickú osobu - podnikateľa:** obchodné meno, adresu miesta podnikania, číslo živnostenského oprávnenia, IČO, DIČ, označenie bankového spojenia, z ktorého bude poukazované nájomné, číslo telefónu, e-mail,

c) stručné predstavenia navrhovateľa – referencie a história,

d) vymedzenie Predmetu nájmu,

e) návrh výšky nájomného v členení na nájomné za Nehnuteľnosť 1 a za Nehnuteľnosti 2,

f) spôsob a lehota úhrady nájomného sa stanovujú tak, že mesačné nájomné bude platené na účet vyhlasovateľa mesto Filakovo ako Prenajímateľa 1 kvartálne v zmysle čl. III návrhu zmluvy o nájme,

g) doba nájmu (trvanie nájmu) – návrh lehoty (uvedený v mesiacoch), o ktorú môže byť doba nájmu predĺžená o ďalšie roky za podmienky súhlasu Prenajímateľov, v prípade, ak nájomca písomne požiada oboch Prenajímateľov o predĺženie doby nájmu najneskôr 6 (šesť) mesiacov pred uplynutím doby nájmu,

h) účel nájmu - Predmet nájmu bude prenajatý za podnikateľským účelom, ktorého špecifikáciu navrhne navrhovateľ a ktorý bude predmetom hodnotenia v zmysle kritérií pre posudzovanie súťažných návrhov.

**Údaje podľa bodu 1.1 (s výnimkou údajov uvedených pod písm. a) a f)) doplní navrhovateľ do súťažného formulára, ktorý je prílohou č. 2 týchto podmienok obchodnej verejnej súťaže. Účel bude stručne vymedzený v bode 6 súťažného formulára a ďalej bude doplnený príslušnými prílohami k súťažnému formuláru v zmysle bodu 1.2. týchto podmienok obchodnej verejnej súťaže.**

## **1.2.**

Návrh musí tiež obsahovať [v jednom listinnom vyhotovení a v jednom vyhotovení digitálnej kópie (USB disk)]:

**a) Všeobecný popis navrhovaného účelu nájmu**, v ktorom navrhovateľ výstižne popíše, aké služby, tovary alebo činnosti navrhuje v Predmete nájmu vykonávať/poskytovať. V tomto dokumente ďalej navrhovateľ popíše, ako navrhovaný účel nájmu plní hodnotiace kritériá v súlade s podmienkami podľa bodov 3.1 – 3.2. Všeobecný popis bude vpísaný do súťažného formulára, ktorý tvorí prílohu č. 2 týchto podmienok súťaže. Tento popis účelu nájmu sa v prípade najvhodnejšieho návrhu stane záväznou prílohou nájmovej zmluvy.

**b) Vizualizáciu** všetkých navrhovaných zmien na vonkajšom priečelí objektu, ktorá je súčasťou Predmetu nájmu vrátane rozmiestnenia a veľkosti všetkých navrhovaných prvkov vizuálnej komunikácie, pri rešpektovaní podmienok vyplývajúcich z miestnej identity objektu, ktorý je súčasťou Predmetu nájmu. Navrhovateľ tiež priloží ilustračnú fotodokumentáciu alebo iné grafické znázornenie, ak je to relevantné k účelu nájmu, ktorý navrhuje v nebytovom priestore tvoriacom súčasť Predmetu nájmu realizovať.

**c) čestné vyhlásenie o oprávneniach** (napr. osvedčenie o živnostenskom oprávnení), dokladoch a potvrdeniach o absolvovaných skúškach, ktoré sú relevantné pre realizáciu účelu nájmu, ktorý sa navrhuje.

**d) čestné vyhlásenie o referenciách** (predchádzajúcich pracovných alebo podnikateľských skúsenostiach), ktorými navrhovateľ deklaruje osobné predpoklady na úspešné napĺňanie účelu nájmu (účastník zároveň uvedie e-mailový a telefonický kontakt na osobu, u ktorej je možné referencie overiť).

**e) čestné vyhlásenie navrhovateľa**, že nemá voči Prenajímateľom žiadne nevysporiadané splatné dlhy alebo iné záväzky.

**f) doklad o úhrade zábezpeky** v zmysle bodu 2.1 týchto podmienok súťaže.

**g) doklad o úhrade paušálnych výdavkov** Vyhlasovateľov v zmysle bodu 2.2 týchto podmienok OVS.

**h) štatistický výkaz** Práca 2-04.

**Navrhovateľ predloží súťažný formulár podpísaný osobou oprávnenou konať v mene alebo za osobu navrhovateľa s overeným podpisom, doplnený o údaje podľa bodov 1.1. a 1.2. týchto podmienok OVS a o príslušné prílohy. Kompletné návrhy predložené v OVS budú poskytnuté členom komisie na vyhodnotenie návrhov, aby si ich mohli po otvorení obálok komisiou a pred finálnym hodnotením návrhov primerane naštudovať.**

Prílohy návrhu (čestné vyhlásenia) podľa bodov 1.2. c) až e) navrhovateľ predloží podľa vlastného vzoru. Vyhlasovateľ OVS má právo overiť vo vzťahu k navrhovateľom pravdivosť skutočností deklarovaných v čestných vyhláseniach pred uzavretím nájomnej zmluvy.

### 1.3.

a) Vzor návrhu zmluvy o nájme je prílohou č. 1 podmienok súťaže. Účastník súťaže je povinný spracovať súťažný návrh v zmysle predloženého vzoru. Ustanovenia návrhu nájomnej zmluvy v priloženom vzore sú záväzné a nemenné. Účastník je povinný doplniť údaje uvedené v bode 1.1 písm. b), d), g) a h) týchto podmienok OVS a návrh vlastnoručne podpísať.

b) Návrh zmluvy o nájme musí byť predložený v slovenskom jazyku. Návrh zmluvy o nájme je potrebné predložiť v jednom vyhotovení riadne a vlastnoručne podpísanom navrhovateľom s úradne overeným podpisom osoby oprávnenej konať v mene alebo za osobu navrhovateľa.

1.4 Všetky ďalšie dokumenty, ktoré sú uvedené inde v týchto podmienkach OVS ako súčasť návrhu.

## **2 Podmienky zaradenia návrhu do súťaže a iné podmienky súťaže:**

2.1 Účastník súťaže je povinný pred podaním súťažného návrhu zložiť finančnú zábezpeku zo svojho účtu v sume **7.971,24 EUR** prevodom na číslo účtu Vyhlasovateľa 1 - číslo účtu (IBAN): SK93 0200 0000 0048 9589 2756, BICSWIFT: SUBASKBX, variabilný symbol: *IČO účastníka* (do poznámky je potrebné uviesť názov/obchodné meno účastníka súťaže, inak bude platba vrátená). O tomto prevode predloží spolu so súťažným návrhom doklad o úhrade z banky. Zložením finančnej zábezpeky sa rozumie deň jej pripísania na účet Vyhlasovateľa 1.

2.2 Účastník súťaže je povinný pred podaním súťažného návrhu zaplatiť paušálnu náhradu výdavkov Vyhlasovateľom v sume **50,00 EUR** prevodom na účet Vyhlasovateľa 1 - číslo účtu (IBAN): SK93 0200 0000 0048 9589 2756, BIC-SWIFT: SUBASKBX, variabilný symbol: *IČO účastníka* (do poznámky je potrebné uviesť názov/obchodné meno účastníka súťaže, inak bude platba vrátená) (ako v bode 2.1 vyššie). Účastník súťaže predloží o tomto prevode doklad o úhrade z banky spolu so súťažným návrhom. Táto náhrada sa účastníkovi súťaže nevracia.

2.3 Vybratému účastníkovi súťaže bude výška zábezpeky započítaná na nájomné na úhradu časti „Zábezpeky na nájomné“, ktorú je nájomca povinný uhradiť v zmysle bodu 5.7 zmluvy o nájme.

2.4 Neúspešným účastníkom bude zábezpeka vrátená najneskôr do 15 dní odo dňa ukončenia súťaže. V prípade zrušenia súťaže a v prípade odmietnutia súťažného návrhu bude zábezpeka vrátená účastníkom súťaže najneskôr do 15 dní odo dňa vyhlásenia súťaže za zrušenú alebo odo dňa odmietnutia súťažného návrhu. V prípade, že po ukončení súťaže vybratý účastník súťaže, ktorého návrh bol určený ako najvhodnejší z predložených návrhov, akýmkoľvek spôsobom zmari uzavretie zmluvy, zábezpeka prepadá v prospech Prenajímateľa 1.

2.5 Navrhovatelia, ktorí sú fyzickými osobami, musia najneskôr v deň podania návrhu dovŕšiť vek 18 rokov.

2.6 V čase predloženia návrhu je navrhovateľ povinný byť zapísaný v registri partnerov verejného sektora vedeného podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

2.7 Predložený návrh nie je možné odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie návrhov.

- 2.8 Každý navrhovateľ môže podať iba jeden návrh. Návrh podaný neskôr tým istým navrhovateľom ruší jeho predchádzajúce podané návrhy, na ktoré sa nebude prihliadať. Predložený návrh nie je možné meniť a dopĺňať, ani ho upravovať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie návrhov.
- 2.9 Návrh môže byť doručený osobne do podateľne Vyhlasovateľa 1 na adresu: **Mestský úrad Filakovo, Podateľňa MsÚ, Filakovo**, v zalepenej obálke s uvedením mena a poštovej adresy účastníka s označením: „Obchodná verejná súťaž na nájom nehnuteľností Brownfield Filakovo, k. ú. Filakovo, - **NEOTVÁRAŤ**“ v pracovných dňoch od 07:30 h do 15:00 hod. alebo poštou na adresu **Radničná 25, 986 01 Filakovo** s hore uvedeným označením na obálke. V prípade doručovania návrhu poštou sa za deň doručenia návrhu považuje deň doručenia poštovej zásielky Vyhlasovateľovi 1.
- 2.10 Podmienky súťaže a podklady je možné získať na internetovej stránke: [www.filakovo.sk](http://www.filakovo.sk) a súčasne na stránke [www.bbsk.sk](http://www.bbsk.sk).
- 2.11 Obálky s návrhmi sa budú komisionálne otvárať dňa 06.05.2026 o 08:00 hod. na adrese Nám. Slobody 30, 986 01 Filakovo, budova Mestského kultúrneho strediska Filakovo (kancelária primátora) a na otváranie obálok sú týmto účastníci súťaže pozvaní. Predložené návrhy sa budú vyhodnocovať dňa 06.05.2026. Vyhodnocovanie návrhov komisiou je neverejné.
- 2.12 Navrhovateľovi, ktorý predloží najvhodnejší návrh, bude po vyhodnotení OVS, v lehote do 15 dní odo dňa schválenia výsledku súťaže Zastupiteľstvom Banskobystrického samosprávneho kraja, odoslaný list s oznámením o prijatí jeho návrhu. Víťazný účastník súťaže je povinný do 15 dní odo dňa doručenia oznámenia o prijatí súťažného návrhu doručiť Vyhlasovateľovi 1 7 podpísaných vyhotovení návrhu zmluvy o nájme. Pravosť podpisu účastníka súťaže na všetkých vyhotoveniach návrhu zmluvy o nájme musí byť úradne overená.
- 2.13 Vyhlasovatelia si vyhradzujú právo aj bez uvedenia dôvodu kedykoľvek zrušiť túto OVS. Vyhlasovatelia sú tiež oprávnení odmietnuť všetky predložené návrhy. O zrušení OVS budú navrhovatelia, ktorí podali návrhy, písomne vyrozumení. Vyhlasovatelia zverejnia zrušenie OVS rovnakým spôsobom, akým vyhlásili podmienky tejto OVS.
- 2.14 Vyhlasovatelia odmietnu návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam OVS alebo budú doručené po lehote na podávanie návrhov alebo návrh účastníka, ktorý nezložil zábezpeku v zmysle podmienok OVS. Vyhlasovatelia si zároveň vyhradzujú právo odmietnuť návrh, ktorý predloží osoba, ktorá v predchádzajúcej obchodnej verejnej súťaži vyhlásenej ktorýmkoľvek z Vyhlasovateľov zmarila uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo osoba, ktorá ako nájomca uzatvorila s ktorýmkoľvek z Vyhlasovateľov nájomnú zmluvu a táto bola ukončená z dôvodu porušenia zmluvných povinností nájomcu; to platí aj pre osobu, ktorá je majetkovo alebo personálne prepojená s osobou, ktorá v predchádzajúcej obchodnej verejnej súťaži zmarila uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo s osobou, ktorá ako nájomca uzatvorila s ktorýmkoľvek z Vyhlasovateľov nájomnú zmluvu a táto bola ukončená z dôvodu porušenia zmluvných povinností nájomcu.
- 2.15 Odmietnutie predložených návrhov odošlú Vyhlasovatelia odmietnutým navrhovateľom listom do 15 dní odo dňa vyhodnotenia OVS.
- 2.16 Vyhlasovatelia majú právo v prípade zistenia formálnych nedostatkov návrhu, ktoré nemenia obsah návrhu, vyzvať navrhovateľa na doplnenie a vykonanie opravy návrhu v lehote nie kratšej ako 3 pracovné dni. V prípade márneho uplynutia lehoty na doplnenie a vykonanie opravy si Vyhlasovatelia vyhradzujú právo nezaradiť takýto návrh do OVS.

- 2.17 Vyhlasovatelia neuhrádzajú navrhovateľom náklady spojené s ich účasťou v tejto OVS a navrhovatelia v plnej miere znášajú všetky náklady s ich účasťou v OVS.
- 2.18 Vyhlasovatelia si vyhradzujú právo uzatvoriť zmluvu o nájme s víťazom OVS. V prípade, ak nedôjde k dohode s víťazom, Vyhlasovatelia si vyhradzujú právo osloviť ďalšieho účastníka OVS, ktorý splnil podmienky OVS podľa poradia v ohodnotení súťažných návrhov, za splnenia podmienky schválenia Zastupiteľstvom Banskobystrického samosprávneho kraja.
- 2.19 Vyhlasovatelia si vyhradzujú právo overiť vo vzťahu k navrhovateľom pravdivosť skutočností deklarovaných v návrhoch a tiež skutočnosť, či sa navrhovateľ zúčastnil obhliadky Predmetu nájmu.
- 2.20 Výsledky vyhodnotenia OVS budú zverejnené v termíne do 15 dní odo dňa schválenia výsledku súťaže Zastupiteľstvom Banskobystrického samosprávneho kraja na internetovej stránke [www.filakovo.sk](http://www.filakovo.sk) a súčasne na stránke [www.bbsk.sk](http://www.bbsk.sk).
- 2.21 Navrhovateľ podaním návrhu zmluvy o nájme spolu s prílohami súhlasí so zverejnením zmluvy o nájme spôsobom predpísaným aplikovateľnými právnymi predpismi.
- 2.22 Výsledky tejto OVS budú podliehať schváleniu Zastupiteľstvom Banskobystrického samosprávneho kraja.
- 2.23 Na základe dohody Vyhlasovateľov, úkony Vyhlasovateľov v OVS voči navrhovateľom, okrem úkonov výslovne zverených Zastupiteľstvu Banskobystrického samosprávneho kraja, je za oboch Vyhlasovateľov oprávnený vykonávať Prenajímateľ 1.

### **3. Spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu - kritéria pre posudzovanie návrhov**

Predložené návrhy budú hodnotené podľa nižšie uvedených kritérií s váhami vyjadrenými v %. Najvhodnejší návrh bude ten návrh, ktorý získa sumárne najvyšší počet percent v hodnotiacich kategóriách podľa procesných pravidiel komisie na vyhodnotenie návrhov (ďalej ako „komisia“).

- výška nájomného – 60 %.
- kvalitatívne aspekty účelu nájmu – 40 %

#### **3.1 Výška mesačného nájomného - 60%**

Jednotlivé navrhované výšky nájomného sa budú hodnotiť tak, že najvyšší návrh dostane pridelený najvyšší počet percent v tomto kritériu – 60%. Ostatné návrhy dostanú proporcionálne nižší počet percent vo vzťahu k tejto najvyššej ponuke podľa nižšie uvedeného vzorca:

$$N = (P / P_{\max}) * 60 / \text{v zaokrúhlení na dve desatinné miesta/}$$

Kde:

$P_{\max}$  – najvyššia cenová ponuka

P – hodnotená cenová ponuka

N – počet percent udelený hodnotenej cenovej ponuke (max 60, min 0)

#### **3.2 Kvalitatívne aspekty účelu nájmu - 40 %**

**Pri hodnotení** kvalitatívnych aspektov účelu nájmu bude komisia posudzovať návrhy pridelením počtu percent podľa nasledovných hodnotiacich sub-kritérií:

##### **3.2.1 Trvanie nájomného vzťahu 15 %**

Navrhovateľ nad rámec doby nájmu predpokladanej v zmluve o nájme, ktorá je určená na dobu 5 rokov navrhne možnú lehotu na predĺženie zmluvy o nájme (v mesiacoch), o ktorú bude zmluva automaticky

predĺžená (v súlade so súťažným návrhom navrhovateľa v OVS) za podmienky, že Prenajímatelia o tomto predĺžení rozhodnú a toto rozhodnutie bude Nájomcovi oznámené najneskôr 6 (šesť) mesiacov pred uplynutím doby nájmu.

### **3.2.2 Výška mzdových nákladov na zamestnanca/mesiac (posledná uzatvorená účtovná závierka – priemerný evidenčný počet zamestnancov) (10 %)**

Navrhovateľ deklaruje výšku mesačných mzdových nákladov zamestnancov Štatistickým výkazom Práca 2-04/rok v súlade s poslednou uzatvorenou účtovnou závierkou/priemerný evidenčný počet zamestnancov.

### **3.2.3 Zmena/nárast počtu zamestnancov ku koncu nájmu v sídle/prevádzke/pobočke vo Filakove (5%)**

Navrhovateľ uvedie vývoj, plánovaný stav/nárast počtu zamestnancov vo svojej prevádzke/pobočke v sídle vo Filakove počas trvania nájomnej zmluvy a k jej ukončeniu.

### **3.2.4 Účel/koncept/vizuál plánovanej prevádzky v priemyselnom areáli (10%)**

Navrhovateľ v návrhu popíše, ako navrhovaný účel nájmu zohľadňuje koncept a vizuál prevádzky. V tomto hodnotiacom kritériu bude komisia posudzovať koncept fungovania a vizuál prevádzky. Taktiež bude komisia hodnotiť plánovanú úpravu vonkajšieho vizuálu prevádzky navrhutej navrhovateľom, ako aj navrhované pomenovanie prevádzky navrhovateľom.

Návrh musí obsahovať informáciu o otváracích hodinách prevádzky, ktoré by mali reflektovať na zadaný účel nájmu, t. j. zohľadňovať návštevnosť parku počas dňa, pričom Prenajímatelia predpokladajú otvorenú prevádzku každý deň, v čase medzi 06:00 a 18:00 hod.

Navrhovateľ v návrhu popíše, ako navrhovaný účel nájmu zohľadňuje environmentálne aspekty. V tomto hodnotiacom kritériu bude hodnotiacia komisia posudzovať, ako navrhovateľ plánuje na základe princípov obehového hospodárstva usilovať o predchádzanie vzniku odpadu, opätovné použitie, dôsledné triedenie a následnú recykláciu recyklovateľných odpadov.

Navrhovateľ tiež v návrhu popíše, či/ako plánuje upraviť vonkajší vizuál prevádzky, ktorý by mal odrážať charakter a atmosféru priemyselného areálu a taktiež by mal odrážať architektúru Predmetu nájmu.

### ***B / Obsah súťažného návrhu***

Súťažný návrh musí obsahovať:

1. **Návrh zmluvy** o nájme podľa priloženého vzoru doplneného účastníkom podľa bodu 1.1. a podľa bodu 1.3
2. **Vyplnený súťažný formulár podľa prílohy č. 2 týchto podmienok OVS a navrhovaný účel nájmu** popísaný na formulári podľa bodu 1.2. a)
3. Vizualizácia a fotodokumentácia v zmysle bodu 1.2 b)
4. Čestné vyhlásenia deklarujúce skutočnosti podľa bodov 1.2. c) až e)
5. Potvrdenie o úhrade finančnej zábezpeky podľa článku 2 bod 2.1.
6. Potvrdenie o úhrade paušálnej náhrady výdavkov vyhlasovateľa podľa článku 2 bod 2.2
7. Štatistický výkaz Práca 2-04.

### ***C/ Sumár základných termínov obchodnej verejnej súťaže***

1. Termín zverejnenia obchodnej verejnej súťaže najneskôr 03.03.2026
2. Termín prevzatia podmienok súťaže a podkladov **od 03.03.2026 do 30.04.2026** v čase **od 07:30 h do 15:00 h**.
3. Termín predkladania súťažných návrhov **od 09.03.2026 do 30.04.2026 do 15:00 h**.
4. Termín otvárania obálok dňa: 06.05.2026 o 8:00 hod.

5. Termín vyhodnotenia súťažných návrhov komisiou najneskôr **do 06.05.2026**
6. Termín predloženia odporúčania komisie na schválenie výsledku obchodnej verejnej súťaže Zastupiteľstvu Banskobystrického samosprávneho kraja: dňa 21.05.2026.
7. Výsledky vyhodnotenia súťaže budú zverejnené v termíne **do 15 dní odo dňa** schválenia výsledku súťaže Zastupiteľstvom Banskobystrického samosprávneho kraja.
8. Termín povinnej obhliadky **24.03.2026 a 15.04.2026 o 10:00 hod.**

**Prílohy:**

- 1) Návrh zmluvy o nájme s Prílohou č. 1: “Koordinačná situácia“ a Prílohou č. 3 „Ručiteľské vyhlásenie“ – vzor.
- 2) Súťažný formulár – záväzný vzor

Vo Filakove, dňa 25.2.2026

v. r.

Mesto Filakovo  
Mgr. Attila Agócs, PhD.  
Primátor

V Banskej Bystrici, dňa 18.2.2026

v. r.

Banskobystrický samosprávny kraj  
Mgr. Ondrej Lunter  
Predseda BBSK