

**OBCHODNÁ VEREJNÁ SÚŤAŽ Č. 6/2026**  
**„ Komerčné objekty služieb na nábrežnej promenáde R.O. Dobrá“**  
**„Stavba ST 03 – komerčný objekt“**

Obec Kvakovce, Domašská č. 97/1, 094 02, IČO: 00332518 (ďalej len „vyhlasovateľ“)

v y h l a s u j e

v zmysle ust. § 281 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obchodnú verejnú súťaž č. 6/2026 na výber investora za účelom realizácie projektu: **„Komerčné objekty služieb na nábrežnej promenáde R.O. Dobrá“ na pozemku vo vlastníctve obce Kvakovce**

**1. PREDMET SÚŤAŽE**

- 1.1. Predmetom obchodnej verejnej súťaže je výber uchádzača, s ktorým vyhlasovateľ uzatvorí:
- a) Zmluvu o budúcej zmluve o odplatnom zriadení vecného bremena na pozemok pod stavbou „ST 03 – komerčný objekt“
  - b) Zmluvu o postúpení práv a povinností stavebníka vyplývajúcich zo stavebného povolenia na stavbu „Komerčné objekty služieb na nábrežnej promenáde R.O. Dobrá“ v časti stavba ST 03 – komerčný objekt.
  - c) Zmluvu o postúpení výkonu majetkových práv a udelení výhradnej licencie k projektovej dokumentácii, a to za účelom realizácie investičného zámeru: „Objekt služieb – Nábrežná promenáda Kvakovce“ stavba ST 03 – komerčný objekt (ďalej len „Stavba“).
- 1.2. Vybraný uchádzač nadobudne najmä právo:
- a) realizovať Stavbu na pozemku vo vlastníctve Obce Kvakovce,
  - b) Realizovať Stavbu na základe právoplatného stavebného povolenia
  - c) užívať pozemok v rozsahu zodpovedajúcom vecnému bremenu,

d) použiť projektovú dokumentáciu v rozsahu a za podmienok podľa zmluvnej dokumentácie.

1.3. Predmetom súťaže je zároveň záväzok uchádzača:

- a) zaplatiť odplatu za zriadenie vecného bremena v súlade s jeho ponukou,
- b) realizovať Stavbu riadne, včas a v súlade s projektovou dokumentáciou,
- c) dodržať všetky podmienky vyplývajúce zo zmluvnej dokumentácie, ktorá tvorí súčasť tejto súťaže.

## **2. PODMIENKY PREDKLADANIA PONUKY**

2.1. Ponuka musí byť predložená v písomnej forme v slovenskom jazyku, riadne podpísaná oprávnenou osobou uchádzača.

2.2. Tlačivo na predloženie ponuky tvorí Prílohu č. 1 tejto súťaže a je pre uchádzača záväzné.

2.3. Každý uchádzač je oprávnený predložiť iba jednu ponuku; podanie viacerých ponúk tým istým uchádzačom sa považuje za porušenie podmienok súťaže.

2.4. Ak uchádzač predloží viac ako jednu ponuku, budú všetky jeho ponuky zo súťaže vylúčené bez ďalšieho posudzovania.

2.5. Predložením ponuky uchádzač výslovne vyhlasuje a potvrdzuje, že:

- a) sa riadne oboznámil so všetkými podmienkami obchodnej verejnej súťaže, so zmluvnou dokumentáciou tvoriacou súčasť tejto súťaže, najmä so zmluvou o budúcej zmluve o odplatnom zriadení vecného bremena, zmluvou o postúpení projektovej dokumentácie a Zmluvu o postúpení práv a povinností stavebníka vyplývajúcich zo stavebného povolenia na stavbu „Komerčné objekty služieb na nábrežnej promenáde R.O. Dobrá“ stavba ST 03 – komerčný objekt.
- b) bez výhrad súhlasí s obsahom týchto dokumentov a zaväzuje sa ich v prípade úspechu v súťaži uzatvoriť,
- c) jeho ponuka je záväzná a úplná.

- 2.6. Uchádzač berie na vedomie a výslovne súhlasí s tým, že v prípade, ak bude vyhodnotený ako víťaz súťaže, je povinný uzatvoriť zmluvy podľa tejto súťaže v znení, ktoré tvorí jej prílohu, bez podstatných zmien; akékoľvek návrhy na zmenu podstatných náležitostí zmluvy sa považujú za odmietnutie uzavretia zmluvy zo strany uchádzača.
- 2.7. Ponuku je možné predložiť aj v elektronickej podobe prostredníctvom elektronickej schránky vyhlasovateľa.
- 2.8. Ponuka predložená v elektronickej podobe musí byť autorizovaná v zmysle osobitných predpisov; inak sa na ňu neprihliada. Ponuka musí byť vyhotovená v slovenskom jazyku a doručená ako jeden ucelený súbor alebo ako súbor dokumentov, ktoré tvoria obsah ponuky
- 2.9. Elektronická ponuka musí byť predložená v bežne čitateľnom formáte (najmä PDF), pričom jednotlivé dokumenty musia byť úplné, čitateľné a nesmú byť poškodené. Vyhlasovateľ nezodpovedá za nemožnosť otvorenia alebo spracovania ponuky z dôvodu nevhodného formátu alebo technickej chyby na strane uchádzača.
- 2.10. Na účely tejto súťaže sa za okamih doručenia elektronickej ponuky považuje okamih doručenia elektronickej správy do elektronickej schránky vyhlasovateľa. Na ponuky doručené po uplynutí lehoty na predkladanie ponúk sa neprihliada.

### **3. ROZSAH PONUKY**

- 3.1. Navrhovaná výška odplaty za zriadenie vecného bremena, vyjadrená v eurách, musí byť uvedená jednoznačne, určito a nesmie byť viazaná na splnenie podmienky; ponúknutá odplata je pre uchádzača záväzná.
- 3.2. Identifikačné údaje navrhovateľa:  
**právnická osoba:**
  - obchodné meno,
  - sídlo,
  - IČO,
  - označenie štatutárneho orgánu a osoby oprávnenej konať v jej mene,

**fyzická osoba:**

- meno, priezvisko,
- dátum narodenia,
- adresa trvalého pobytu,
- pričom uchádzač je povinný uviesť údaje pravdivo a úplne;
- vyhlasovateľ je oprávnený požadovať preukázanie týchto údajov.

3.3. Uchádzač je povinný k ponuke priložiť doklad preukazujúci úhradu zábezpeky (napr. potvrdenie o vykonaní bankového prevodu alebo výpis z účtu).

3.4. Čestné vyhlásenie uchádzača, že:

- a) sa riadne oboznámil so stavom nehnuteľnosti a berie ho na vedomie bez výhrad, sa oboznámil so zmluvnou dokumentáciou tvoriacou súčasť tejto súťaže, najmä so zmluvou o budúcej zmluve o odplatnom zriadení vecného bremena, zmluvou o postúpení projektovej dokumentácie, zmluvou o postúpení stavebného povolenia
- b) obsah tejto zmluvnej dokumentácie považuje za určitý, zrozumiteľný a vykonateľný, bez výhrad akceptuje jej obsah a zaväzuje sa ju v prípade úspechu v súťaži uzatvoriť, nemá žiadne výhrady k podmienkam tejto obchodnej verejnej súťaže a považuje ich za jasné, určité a nediskriminačné.

**4. ZÁBEZPEKA**

4.1. Uchádzač je povinný zložiť zábezpeku vo výške 10 000 EUR (slovom: desaťtisíc eur) na bankový účet vyhlasovateľa: IBAN: SK06 0900 0000 0051 9131 8451

4.2. Zábezpeka sa považuje za zloženú výlučne okamihom jej pripísania na účet vyhlasovateľa.

4.3. Zábezpeka musí byť pripísaná na účet vyhlasovateľa najneskôr do lehoty na predkladanie ponúk, na zábezpeku pripísanú po tejto lehote sa neprihliada a uchádzač bude zo súťaže vylúčený.

4.4. Uchádzač je povinný pri úhrade zábezpeky uviesť ako variabilný symbol:

- a) fyzická osoba: dátum narodenia,
- b) právnická osoba: IČO,

pričom tento variabilný symbol slúži na jednoznačnú identifikáciu platby.

- 4.5. Uchádzač je povinný v ponuke uviesť:
  - číslo bankového účtu, z ktorého bola zábezpeka poukázaná,
  - vyhlásenie, že zábezpeka má byť vrátená na tento účet,
  - identifikačné údaje zodpovedajúce variabilnému symbolu.
- 4.6. Vyhlasovateľ overí splnenie povinnosti zloženia zábezpeky najneskôr do času otvárania obálok, a to porovnaním identifikačných údajov uchádzača a variabilného symbolu s pripísanými platbami na účte vyhlasovateľa.
- 4.7. Zábezpeka prepadá v prospech vyhlasovateľa, ak:
  - a) uchádzač odstúpi od svojej ponuky po uplynutí lehoty na jej predkladanie,
  - b) uchádzač neposkytne súčinnosť potrebnú na uzatvorenie zmluvnej dokumentácie,
  - c) uchádzač odmietne uzatvoriť zmluvnú dokumentáciu v znení podľa súťaže,
  - d) uchádzač poruší podmienky súťaže alebo uvedie nepravdivé alebo neúplné údaje
  - e) uchádzač iným spôsobom zmarí alebo podstatne ohrozí uzatvorenie zmluvy.
- 4.8. Neúspešným uchádzačom bude zábezpeka vrátená bezhotovostným prevodom na účet uvedený v ponuke do 10 pracovných dní odo dňa vyhodnotenia súťaže. Ustanovenie tohto bodu sa nepoužije v prípade podľa bodu 4.11 tejto súťaže.
- 4.9. Úspešnému uchádzačovi sa zábezpeka započítava na úhradu odplaty za zriadenie vecného bremena podľa zmluvnej dokumentácie.
- 4.10. Vybraný víťazný uchádzač je povinný uhradiť rozdiel medzi zloženou zábezpekou a ponúknutou odplatom najneskôr pri uzatvorení zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- 4.11. V prípade, ak uchádzač predloží najvyššiu ponuku, avšak obecné zastupiteľstvo neschváli zriadenie vecného bremena v prospech tohto uchádzača, považuje sa takýto uchádzač za neúspešného uchádzača na účely tejto súťaže. V takom prípade je vyhlasovateľ povinný vrátiť zábezpeku tomuto uchádzačovi bezhotovostným prevodom na účet uvedený v ponuke najneskôr do 30 dní odo dňa otvárania obálok s ponukami.

## **5. MIESTO A TERMÍN PREDKLADANIA PONÚK**

5.1. Miesto predloženia ponuky:

**Obec Kvakovce**  
**Obecný úrad**  
**Domašská č. 97/1**  
**094 02 Slovenská Kajňa**

5.2. Ponuka musí byť doručená v uzatvorenej obálke so spätnou adresou uchádzača a označená:

**„VOS č. – Komerčný objekt služieb č. ST 03 na nábrežnej promenáde – NEOTVÁRAŤ“**

5.3. Lehota na predkladanie ponúk: do 29.4.2026 do **10:00 hod.**; za včas doručenú sa považuje iba ponuka doručená vyhlasovateľovi najneskôr v uvedenom termíne.

5.4. Rozhodujúci je okamih doručenia ponuky vyhlasovateľovi; **na ponuky doručené po uplynutí lehoty sa neprihliada a budú zo súťaže vylúčené bez ich otvorenia.**

5.5. Otváranie obálok sa uskutoční dňa 29.4.2026 o 11:00 hod. na obecnom úrade; otváranie obálok je verejné a ktokoľvek sa ho môže zúčastniť.

5.6. Uchádzač je oprávnený zvoliť si formu predloženia ponuky, a to v listinnej podobe alebo elektronickej podobe podľa bodu 2.7 tejto súťaže.

5.7. V prípade predloženia ponuky v elektronickej podobe je uchádzač povinný zabezpečiť, aby bola ponuka doručená riadne a včas do elektronickej schránky vyhlasovateľa.

5.8. Riziko oneskoreného doručenia alebo technických problémov nesie uchádzač.

5.9. Vyhlasovateľ nezodpovedá za technické problémy na strane uchádzača, najmä za nedoručenie, neúplné doručenie alebo poškodenie elektronickej ponuky, ak tieto vznikli mimo sféry vplyvu vyhlasovateľa.

## **6. VYHODNOTENIE NÁVRHOV**

6.1. Kritériom na výber najvhodnejšieho návrhu je najvyššia ponúknutá odplata za zriadenie vecného bremena, pričom odplata musí byť určená jednoznačne a bez podmienok.

- 6.2. V prípade rovnosti ponúknutej odplaty rozhodne o poradí uchádzačov žreb, ktorý vykoná vyhlasovateľ transparentným spôsobom za účasti prítomných uchádzačov alebo ich zástupcov.
- 6.3. Výber víťazného návrhu podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom Obce Kvakovce; vyhlasovateľ si vyhradzuje právo nevybrať žiadny návrh.
- 6.4. Vyhlasovateľ vyhodnotí predložené ponuky najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa uplynutia lehoty na ich predkladanie a bezodkladne oznámi výsledok súťaže jednotlivým uchádzačom.
- 6.5. Uchádzači nemajú nárok na náhradu nákladov spojených s účasťou v obchodnej verejnej súťaži ani na náhradu iných výdavkov súvisiacich s vypracovaním a predložením ponuky
- 6.6. Ponuka je záväzná po dobu 90 dní od uplynutia lehoty na jej predkladanie.
- 6.7. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade, ak výsledky obchodných verejných súťaží na jednotlivé obdobné alebo porovnateľné objekty vykazujú podstatné rozdiely v ponúknutej výške odplaty, vyzvať úspešného uchádzača na úpravu jeho ponuky.
- 6.8. Na účely tohto ustanovenia sa za obdobné alebo porovnateľné objekty považujú objekty rovnakého alebo porovnateľného charakteru, účelu, rozsahu alebo umiestnenia v rámci projektu „Komerčné objekty služieb – Nábrežná promenáda Kvakovce“.
- 6.9. Vyhlasovateľ je oprávnený vo výzve určiť minimálnu výšku odplaty, ktorú je uchádzač oprávnený dorovnať, pričom zohľadní najmä výšku odplaty dosiahnutú v iných obchodných verejných súťažiach na obdobné objekty.
- 6.10. Uchádzač je oprávnený sa k výzve vyhlasovateľa písomne vyjadriť v lehote určenej vo výzve, ktorá nesmie byť kratšia ako 5 pracovných dní.
- 6.11. Ak uchádzač v určenej lehote písomne potvrdí dorovnanie svojej ponuky na požadovanú výšku, považuje sa jeho ponuka za záväznú v upravenej výške.

- 6.12. Ak uchádzač výzvu neakceptuje alebo sa v určenej lehote nevyjadrí, vyhlasovateľ je oprávnený:
- neuzatvoriť zmluvu s týmto uchádzačom,
  - vyhlásiť novú obchodnú verejnú súťaž na daný objekt.
- 6.13. Neakceptovanie výzvy podľa tohto ustanovenia sa nepovažuje za porušenie podmienok súťaže a nezakladá dôvod na prepadnutie zábezpeky.
- 6.14. Uplatnenie tohto ustanovenia je výlučne na rozhodnutí vyhlasovateľa a uchádzači nemajú na jeho uplatnenie právny nárok.

### **OBHLIADKA**

- 6.15. Obhliadku nehnuteľnosti je možné dohodnúť v pracovných dňoch na základe predchádzajúcej telefonickej dohody na telefónnom čísle: 0918 513 324
- 6.16. Obhliadka sa uskutoční individuálne alebo hromadne v termíne určenom vyhlasovateľom; účasť na obhliadke nie je povinná, avšak predložením ponuky uchádzač potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom nehnuteľnosti a nemá k nemu výhrady.

### **7. ZÁKAZ DOHÔD MEDZI UCHÁDZAČMI**

- 7.1. Uchádzač predložením ponuky vyhlasuje, že:
- jeho ponuka bola vypracovaná samostatne a nezávisle,
  - neuzavrel s iným uchádzačom žiadnu dohodu, ktorá by smerovala k narušeniu hospodárskej súťaže, najmä dohodu o cenách, poradí ponúk alebo účasti v súťaži, neposkytol ani neprijal informácie, ktoré by mohli ovplyvniť výsledok súťaže.
- 7.2. V prípade, ak vyhlasovateľ zistí, že došlo k porušeniu týchto podmienok, je oprávnený:
- vylúčiť uchádzača zo súťaže,
  - neprijatť jeho ponuku,
  - prípadne zrušiť súťaž ako celok.

## 8. OSOBITNÉ PODMIENKY

- 8.1. Vybraný uchádzač je povinný uzatvoriť s vyhlasovateľom zmluvnú dokumentáciu, ktorá tvorí súčasť tejto obchodnej verejnej súťaže, a to v znení bez podstatných zmien.
- 8.2. Uchádzač berie na vedomie a výslovne súhlasí s tým, že zmluvná dokumentácia obsahuje najmä:
- a) záväzok realizovať Stavbu v lehote najneskôr **do 36 mesiacov**,
  - b) zmluvnú pokutu v prípade nesplnenia povinností vo výške zodpovedajúcej **zaplatenej odplate** za zriadenie vecného bremena,
  - c) zákaz prevodu projektu, práv a povinností **bez súhlasu obce**, vrátane zákazu zmeny kontroly nad investorom,
  - d) predkupné právo obce k Stavbe po jej realizácii, režim zániku práv investora a zániku zmluvného vzťahu v prípade nesplnenia podmienok realizácie Stavby,
  - e) podmienky použitia projektovej dokumentácie výlučne na realizáciu Stavby.
  - f) Zmluvu o prevode práv vyplývajúcich zo stavebného povolenia „Komerčné objekty služieb na nábrežnej promenáde R.O. Dobrá“ stavba ST 03 – komerčný objekt
- 8.3. Uchádzač sa podaním ponuky zaväzuje:
- a) realizovať Stavbu riadne, včas a v súlade s projektovou dokumentáciou, dodržať všetky povinnosti vyplývajúce zo zmluvnej dokumentácie,
  - b) rešpektovať verejný záujem obce a pokyny vyhlasovateľa pri realizácii Stavby.
- 8.4. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo:
- a) odmietnuť všetky predložené ponuky bez uvedenia dôvodu,
  - b) zrušiť obchodnú verejnú súťaž kedykoľvek v jej priebehu,
  - c) meniť podmienky súťaže alebo jej priebeh,
  - d) neuzatvoriť zmluvu s vybraným uchádzačom,

- e) vylúčiť uchádzača zo súťaže, ak poruší jej podmienky alebo poskytne nepravdivé údaje.
- 8.5. Uplatnenie práv vyhlasovateľa podľa tohto článku nezakladá uchádzačom nárok na náhradu škody, nákladov ani iné finančné plnenie.

## **9. ZMLUVNÁ DOKUMENTÁCIA A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 9.1. Návrh zmluvnej dokumentácie tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto obchodnej verejnej súťaže a je priložený ako:
- a) Príloha č. 2 – Zmluva o budúcej zmluve o odplatnom zriadení vecného bremena,
  - b) Príloha č. 3 – Zmluva o postúpení výkonu majetkových práv a udelení výhradnej licencie k projektovej dokumentácii.
  - c) Príloha č. 4 - Zmluva o postúpení práv vyplývajúcich zo stavebného povolenia „Komerčné objekty služieb na nábrežnej promenáde R.O. Dobrá“ stavba ST 03 komerčný objekt
- 9.2. Zmluvná dokumentácia podľa bodu č. 10.1. je pre uchádzačov záväzná; jej obsah predstavuje podstatné podmienky tejto súťaže.
- 9.3. Vybraný uchádzač je povinný uzatvoriť zmluvy podľa tejto súťaže v znení, ktoré tvorí jej prílohy, bez podstatných zmien; akékoľvek návrhy na zmenu podstatných náležitostí zmluvy sa považujú za odmietnutie uzavretia zmluvy zo strany uchádzača.
- 9.4. Účastou v súťaži uchádzač výslovne potvrdzuje, že: sa oboznámil so zmluvnou dokumentáciou a jej obsah považuje za určitý, zrozumiteľný a vykonateľný, bez výhrad súhlasí s podmienkami tejto obchodnej verejnej súťaže, berie na vedomie všetky záväzky, ktoré pre neho vyplývajú zo zmluvnej dokumentácie a podmienok súťaže, zaväzuje sa v prípade úspechu v súťaži uzatvoriť zmluvy v súlade s touto súťažou.
- 9.5. Uchádzač berie na vedomie, že táto obchodná verejná súťaž nie je návrhom na uzavretie zmluvy v zmysle Občianskeho zákonníka a vyhlasovateľ nie je povinný uzatvoriť zmluvu s vybraným uchádzačom.

9.6. Podmienky VOS schválilo obecné zastupiteľstvo Uznesením č. 503/2026 dňa 31.3.2026.

9.7. Prílohy:

- a) Príloha č. 1 Cenová ponuka a čestné vyhlásenia uchádzača
- b) Príloha č. 2 Zmluva o budúcej zmluve o odplatnom zriadení vecného bremena,
- c) Príloha č. 3 Zmluva o postúpení projektovej dokumentácie
- d) Príloha č. 4 Zmluva zmluvou o postúpení práv zo stavebného povolenia „Komerčné objekty služieb na nábrežnej promenáde R.O. Dobrá“ stavba ST 03 – komerčný objekt.

V Kvakovciach, dňa 1.4.2026

Mgr. Radovan KAPRAL  
starosta obce