

OPIS PREDMETU ZÁKAZKY:
PRENÁJOM ČASTÍ DIAĽNIČNÝCH ODPOČÍVADIEL ZA ÚČELOM VÝSTAVBY A PREVÁDZKY SIETE GASTRO ZARIADENÍ.
1. Identifikácia verejného obstarávateľa:

Obchodné meno: **Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**
 Sídlo: Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
 Zápis v obch. reg.: Okresný súd Bratislava I, Oddiel Sa, Vložka č. 3518/B
 IČO: 35 919 001
 (ďalej aj ako „NDS“ alebo „vyhlasovateľ“ alebo „prenajímateľ“)

2. Názov predmetu zákazky:

„Prenájom častí diaľničných odpočívadiel za účelom výstavby a prevádzky siete gastro zariadení“

3. Druh zákazky:

Služby

4. Miesto predmetu zákazky:

Predmet zákazky je situovaný na území nasledovných odpočívadiel diaľnic D1 a D2 v správe Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s.:

Časť I. Západné Slovensko							
ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE							
LOKÁCIA		GPS SÚRADNICE		ODPOČÍVADLÁ			
ŤAH	STANIČENIE	ŠÍRKA	DĹŽKA	SPRÁVCA	VLASTNÍK	ODPOČÍVADLO	STRANA
D2	69,5	48.088479	17.098546	SSÚD 2 BRATISLAVA	NDS	Jarovce D2	PS
D2	69,5	48.085592	17.099822	SSÚD 2 BRATISLAVA	NDS	Jarovce D2	ĽS
Časť II. Stredné Slovensko							
ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE							
LOKÁCIA		GPS SÚRADNICE		ODPOČÍVADLÁ			
ŤAH	STANIČENIE	ŠÍRKA	DĹŽKA	SPRÁVCA	VLASTNÍK	ODPOČÍVADLO	STRANA
D1	255,187	49.091538	19.415835	SSÚD 8 LIPT. MIKULÁŠ	NDS	Ivachnová	PS
Časť III. Východné Slovensko							
ZÁKLADNÉ INFORMÁCIE							
LOKÁCIA		GPS SÚRADNICE		ODPOČÍVADLÁ			
ŤAH	STANIČENIE	ŠÍRKA	DĹŽKA	SPRÁVCA	VLASTNÍK	ODPOČÍVADLO	STRANA
D1	308,6	49.06585	20.064066	SSÚD 9 MENGUSOVCE	NDS	Štrba	PS
D1	308,6	49.066758	20.062809	SSÚD 9 MENGUSOVCE	NDS	Štrba	ĽS
D1	352,75	49.011459	20.601190	SSÚD 10 BEHAROVCE	NDS	Levoča	ĽS

Časťami diaľničných odpočívadiel sa na účely tejto súťaže rozumejú časti siedmych (7) diaľničných odpočívadiel ako súčastí diaľnic v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 639/2004 Z. z. o Národnej diaľničnej spoločnosti a o zmene a doplnení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o NDS“), t. j.

časť pravostranného diaľničného odpočívadla v rozsahu grafickej prílohy – situačných nákresov, ktoré sú Prílohou č. 4 (ďalej len „PDO“): časť Jarovce PDO, časť PDO Ivachnová, časť PDO Štrba, časť PDO Malý Šariš

a

časť ľavostranného diaľničného odpočívadla v rozsahu grafickej prílohy – situačných nákresov, ktoré sú Prílohou č. 4 (ďalej len „ĽDO“): časť ĽDO Jarovce, časť ĽDO Štrba, časť ĽDO Levoča

(ďalej spoločne len „**diaľničné odpočívadlá**“ alebo „**časti diaľničných odpočívadiel**“ a jednotlivo len „**diaľničné odpočívadlo**“).

5. Stručný opis predmetu zákazky:

Predmetom zákazky je predloženie najvhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy na prenájom častí diaľničných odpočívadiel za účelom výstavby a prevádzky siete gastro zariadení. Zámerom vyhlasovateľa je výber úspešného účastníka súťaže na výstavbu a prevádzku objektov gastronomických služieb na predmetných diaľničných odpočívadlách (ďalej aj „**objekty služieb**“), v ktorých sa budú poskytovať stravovacie služby resp. služby rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu. Účelom je nájsť strategického partnera/partnerov – nájomcu alebo nájomcov objektov služieb, ktorý/í na vybraných siedmych (7) diaľničných odpočívadlách zrealizujú a budú prevádzkovať gastronomické objekty služieb za zmluvne stanovených podmienok, a to za účelom poskytovania stravovacích služieb motoristickej verejnosti. Objekty služieb budú zriadené ako dočasné stavby na dobu 30 rokov za podmienky navrátenia predmetu nájmu do stavu zodpovedajúceho skutkovému stavu v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy.

Predmet zákazky bude rozdelený na tri časti podľa regiónov Slovenskej republiky:

Časť I. Západné Slovensko

Časť II. Stredné Slovensko

Časť III. Východné Slovensko

6. Rozsah zákazky, špecifikácia predmetu nájmu a technické parametre

6.1 Úspešný účastník súťaže (na účely tejto súťaže ďalej len „**nájomca**“ alebo aj ako „**úspešný účastník**“) zvolí také technické riešenie jednotlivých objektov služieb, ktoré zabezpečí prevádzkyschopnosť týchto objektov bez ohľadu na súčasnú kapacitu inžinierskych sietí vyhlasovateľa na diaľničných odpočívadlách.

6.2 Objekty služieb budú zriadené ako dočasné stavby na dobu tridsiatich (30) rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy (berúc do úvahy dobu nájmu vyplývajúcu z nájomnej zmluvy). Úspešný účastník sa zaväzuje vybudovať objekty služieb v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi ako aj s platnými technickými normami a technickými predpismi SR a EÚ podľa projektovej dokumentácie vypracovanej odborne spôsobilou osobou / inžinierom autorizovaným na vykonávanie a poskytovanie služieb podľa § 45 ods. 1 písm. a) stavebného zákona č. 50/1976 Zb. a podľa § 5 ods.

- 1 písm. a) až b) zákona č. 138/1992 Zb. v znení neskorších predpisov. Verejne prístupné časti Objektov služieb musia byť prístupné pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu.
- 6.3 Priestorový záber, resp. rozsah výmery jednotlivých častí diaľničných odpočívadiel tvoriacich predmet nájmu je pre jedno odpočívadlo 730 (sedemstotridsať) m² pre plochu zastavanú objektom služieb vrátane plôch parkovísk, príjazdovej komunikácie. Priestorový záber jednotlivých častí diaľničných odpočívadiel je graficky znázornený v Prílohe č. 4 Opisu predmetu zákazky. Celý predmet nájmu tvorí súčet plôch jednotlivých častí diaľničných odpočívadiel určených v súlade s predchádzajúcou vetou (ďalej len „**predmet nájmu**“). Nájomca sa zaväzuje, že najneskôr do 30 (tridsiatich) dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačných rozhodnutí na jednotlivé objekty služieb na vlastné náklady zabezpečí vyhotovenie geodetických zameraní skutočných vyhotovení jednotlivých objektov služieb na podkladoch katastra nehnuteľností (ďalej len „**Geometrické plány**“), ktoré bezodkladne doručí prenajímateľovi v dvoch (2) vyhotoveniach pre každý zrealizovaný objekt služieb na dotknutých Diaľničných odpočívadlách za účelom upresnenia predmetu nájmu. Zároveň nájomca bezodkladne vyzve prenajímateľa na rokovanie o uzatvorení dodatku k nájomnej zmluve, ktorým sa upraví výmera predmetu nájmu podľa Geometrického plánu, pričom ak dôjde k zmenšeniu predmetu nájmu v súlade s predmetným Geometrickým plánom, nebude to mať za následok zníženie sumy nájomného.
- 6.4 Za účelom zabezpečenia prevádzkyschopnosti vybudovaných objektov služieb si napojenie na príslušné inžinierske siete zabezpečí úspešný účastník na vlastné náklady. Konkrétne podmienky napojenia na príslušné inžinierske siete budú predmetom samostatných zmlúv.
- 6.5 V prípade, že realizácia jednotlivých objektov služieb na diaľničných odpočívadlách si vyžiada realizáciu vyvolanej úpravy, nájomca ju zrealizuje v súlade s ustanovením **§ 18 ods. 13 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov** (ďalej len „**cestný zákon**“).
- 6.6 Konkrétne podmienky realizácie, prevzatia a odovzdania vyvolanej úpravy budú predmetom osobitných zmlúv, ktoré si zabezpečí nájomca.
- 6.7 Za účelom preukázania technickej a odbornej spôsobilosti plniť predmet tejto súťaže je Účastník súťaže vo svojej ponuke povinný predložiť:
- Komplexnú architektonickú štúdiu, tzn. zjednodušenú projektovú dokumentáciu - pôdorysy, rezy, pohľady, vizualizácie ako súčasť súťažného návrhu vypracovanú odborne spôsobilou osobou. Účastník súťaže v zjednodušenej projektovej dokumentácii požaduje hodnotné architektonické stvárnenie objektov služieb zodpovedajúce exteriéru daných odpočívadiel, ktoré zároveň poskytne predstavu o celkovej veľkosti objektov služieb, ich umiestnení na časti diaľničných odpočívadiel, pripojení na inžinierske siete, ako aj budúci výzor umiestnenia objektov služieb znázornený pohľadmi. V predloženej dokumentácii Účastník, okrem vyššie uvedeného naznačí aj umiestnenie objektu služieb na časti každého Diaľničného odpočívadla v zmysle situačných nákrsov častí Diaľničných odpočívadiel, ktoré tvoria Prílohu č. 4 súťažných podmienok. Projekt musí byť vypracovaný autorizovaným projektantom s odbornou spôsobilosťou a v súlade s technickými normami a platnými právnymi predpismi SR.

7. Požiadavky na predmet zákazky

Platnosť nájomnej zmluvy a doba nájmu, etapy realizácie a prevádzky, nájomné, zábezpeka, podmienky výstavby.

7.1 Platnosť nájomnej zmluvy a doba nájmu

Vyhlasovateľ uzavrie s úspešným účastníkom zmluvu na nájom časti diaľničných odpočívadiel s vymedzením vzájomných práv a povinností pri realizácii objektov služieb a podmienok ich prevádzky na predmete nájmu, ktorá bude uzavretá na dobu určitú v trvaní **30 rokov**. V súlade s § 2 ods. 4 zákona o NDS sa na platnosť nájomnej zmluvy vyžaduje súhlas Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky (ďalej len „MDV SR“). Úspešný účastník je povinný v súlade s § 8 ods. 1 cestného zákona požiadať MDV SR o vydanie povolenia na zvláštne užívanie diaľnice (ďalej len „zvláštne užívanie“) pred začiatkom realizácie stavby. Vyhlasovateľ úspešnému účastníkovi nezaručuje vydanie povolenia na zvláštne užívanie diaľnice MDV SR. Za deň platnosti nájomnej zmluvy sa považuje dátum uvedený v liste MDV SR, ktorým udelí súhlas na platnosť nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a ods. 2 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

7.2 Etapy realizácie a prevádzky

Úspešný účastník berie na vedomie, že celý proces realizácie objektov služieb bude prebiehať etapovite, a to v dvoch (2) etapách nasledovne:

„**I. etapa – inžinierska činnosť**“ alebo „**prípravná etapa**“
„**II. etapa – výstavba**“ alebo „**realizačná etapa**“.

Úspešný účastník je povinný v rámci prvej etapy (ďalej len „**I. etapa**“ alebo „**prípravná etapa**“) získať pre všetky objekty služieb na všetkých diaľničných odpočívadlách právoplatné územné rozhodnutie a právoplatné stavebné povolenie, a to najneskôr do osemnástich (18) kalendárnych mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.

Úspešný účastník je povinný v rámci druhej etapy (ďalej len „**II. etapa**“ alebo „**realizačná etapa**“) získať pre všetky objekty služieb na všetkých diaľničných odpočívadlách právoplatné rozhodnutie na užívanie stavby, a to najneskôr do osemnástich (18) kalendárnych mesiacov odo dňa získania právoplatného stavebného povolenia pre všetky objekty služieb.

Úspešný účastník berie na vedomie, že po zrealizovaní objektov služieb v súlade s týmto Opisom predmetu zákazky vrátane nájomnej zmluvy bude povinný zabezpečiť prevádzku objektov služieb a ich prevádzkyschopnosť po celú dobu trvania nájomnej zmluvy na vlastné náklady.

Vyhlasovateľ a úspešný účastník sú povinní poskytnúť si vzájomne súčinnosť počas celého procesu realizácie objektov služieb.

7.3 Nájomné

Výška nájomného za plochu, ktorá bude predmetom nájmu, je predmetom tejto súťaže (ďalej len „**nájomné**“), pričom **požadovaná minimálna výška ročného nájomného za jeden (1) m² prenajatej plochy je EUR (slovom: eur) bez dane z pridanej hodnoty.**

Navrhovaná výška nájomného musí byť stanovená v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a vyhláškou Ministerstva financií SR č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Účastník vo svojej ponuke vyplní prílohu č. 1, 2 a 3 – Špecifikácia ceny, ktorá je rozdelená na tri regióny – Časť I. Západné Slovensko, Časť II. Stredné Slovensko a Časť III. Východné Slovensko. Záujemca v každej prílohe Špecifikácie ceny uvedie ponuku finančnej hodnoty ročného nájmu pre každé odpočívadlo zvlášť, v tvare:

- návrh ročného nájomného za jeden (1) m² prenajatej plochy časti diaľničného odpočívadla v EUR bez DPH.

Nájomné za predmet nájmu podľa tohto bodu je nájomca povinný platiť odo dňa protokolárneho prevzatia predmetu nájmu, t. j. zahájením II. etapy, aj po častiach, v závislosti odo dňa protokolárneho odovzdania a prevzatia príslušnej časti predmetu nájmu od prenajímateľa do užívania Nájomcovi (ďalej aj ako „časť nájomného“). Za deň protokolárneho odovzdania predmetu nájmu sa považuje deň uvedený v protokole o prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu.

Nájomné sa bude každoročne zvyšovať v rozsahu oficiálne stanovenej miery inflácie meny euro za predchádzajúci kalendárny rok určenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky. V prípade, že v príslušnom kalendárnom roku dôjde k zápornej inflácii (deflácií), suma za predmet nájmu sa o takúto výšku nebude ponížovať, ale bude rovnaká, ako bola v predchádzajúcom kalendárnom roku.

Vyhlasovateľ upozorňuje, že je platcom dane z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“). Z tohto dôvodu k ponúknutému nájomnému bude účtovaná DPH v súlade s právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.

7.4 Podmienky výstavby

Po obdržaní právoplatného územného rozhodnutia a právoplatného stavebného povolenia pre objekty služieb v rámci I. etapy, je nájomca povinný písomne vyzvať prenajímateľa na odovzdanie predmetu nájmu, resp. jeho časti do užívania (ďalej len „výzva“). Prenajímateľ protokolárne odovzdá do užívania nájomcovi v lehote nie dlhšej ako pätnásť (15) kalendárnych dní, plynúcej odo dňa doporučeného doručenia výzvy nájomcu prenajímateľovi, predmet nájmu, resp. jeho časť. Nájomca je povinný v rámci realizačnej etapy protokolárne prevziať od prenajímateľa celý predmet nájmu, resp. ak bol odovzdávaný po častiach, všetky časti predmetu nájmu. Dňom odovzdania a prevzatia predmetu nájmu, resp. jeho časti na výstavbu objektov služieb v rámci realizačnej etapy sa považuje predmet nájmu za odovzdaný prenajímateľom a prevzatý nájomcom za účelom realizácie predmetu súťaže na predmete nájmu.

Pre každú realizáciu objektu služieb bude vyhotovený samostatný protokol o odovzdaní a prevzatí príslušnej časti predmetu nájmu. Protokoly podpisujú obe zmluvné strany nájomnej zmluvy a vyhotovujú sa v dvoch rovnopisoch, po jednom rovnopise pre každú zmluvnú stranu.

Úspešný účastník pred vydaním kolaudačného rozhodnutia na jednotlivé objekty služieb protokolárne odovzdá Verejnému obstarávateľovi dve (2) vyhotovenia projektovej dokumentácie

skutočného vyhotovenia stavby príslušného objektu služieb (v papierovej forme a v digitálnej forme vo formáte DGN alebo PDF).

Objekty služieb musia byť vybudované v súlade so všeobecnými technickými požiadavkami zabezpečujúcimi ich užívanie aj osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu.

Proces prípravy aj realizácie objektov služieb musí zodpovedať technickým normám, technickým predpisom a všeobecne záväzným právnym predpisom platným a účinným v Slovenskej republike.

Dodávku elektrickej energie a vody na stavebné účely počas realizačnej etapy je úspešný účastník povinný si zabezpečiť sám a na vlastné náklady.

Úspešný účastník sa zaväzuje zabezpečiť v objektoch služieb minimálne služby rýchleho občerstvenia s ponukou viacerých jedál, vrátane nápojov a zabezpečiť celoročnú prevádzku objektov služieb s minimálnou dennou prevádzkou od 8:00 hod do 22:00 hod s výnimkou obdobia, v ktorom je vykonávaná nevyhnutná pravidelná údržba objektu služieb. Úspešný účastník je povinný prenajímateľovi písomne oznámiť plánovanú údržbu objektu služieb najneskôr 14 pracovných dní pred jej začatím. Pri zariaďovaní objektov služieb je úspešný účastník povinný dodržať manipulačné a komunikačné zóny tak, aby bola prevádzka objektov služieb pre užívateľov bezpečná a pohodlná.

8. Požiadavky na úspešného Účastníka súťaže

Úspešný účastník predloží Vyhlasovateľovi na odsúhlasenie projektovú dokumentáciu objektov služieb pred zahájením procesu povoľovania vo všetkých príslušných stupňoch (najmä DUR, DSP, DRS) s tým, že je povinný rešpektovať jeho oprávnené požiadavky.

9. Kritériá na hodnotenie ponúk a spôsob ich uplatnenia

Jediným kritériom pre vyhodnotenie ponúk bude najvyššia suma nájomného za jeden (1) m² prenajatej plochy časti diaľničného odpočívadla bez dane z pridanej hodnoty ponúknutá zo strany účastníka.

10. Obhliadka miesta plnenia predmetu zákazky:

Vyhlasovateľ neorganizuje obhliadku miesta plnenia predmetu zákazky. V prípade, ak má záujemca záujem vykonať obhliadku miesta plnenia predmetu zákazky, vyhlasovateľ nebráni záujemcovi nijakým spôsobom ju vykonať, tzn., že miesto plnenia predmetu zákazky je plne sprístupnené. Predpokladá sa, že záujemca sa pred podaním ponuky s miestom plnenia predmetu zákazky dokonale oboznámi a do svojej ponuky zahrnie výsledok analýzy možných rizík a neistôt. Výdavky spojené s obhliadkou miesta plnenia predmetu zákazky znáša výlučne záujemca.

11. Trvanie zmluvy:

Nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú, s dobou nájmu 30 (tridsať) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy za podmienky navrátenia predmetu nájmu do stavu zodpovedajúceho skutkovému stavu v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy.