

IURIS INVEST, s.r.o.

# Medzinárodná architektonická súťaž

Architektonické návrhy na relaxačný a hotelový komplex v obci Banka – Piešťany,  
Slovenská republika

Začiatok súťaže: 21.október 2010  
Termín na prejavenie záujmu: 4.november 2010

## Oznámenie o vyhlásení súťaže architektonických návrhov

---

### Vyhlasovateľ súťaže

Obchodné meno: BA Realitná, s.r.o.  
Sídlo: Panenská 6, 811 03 Bratislava  
IČO: 44 157 959  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro,  
vložka č. 52404/B  
zastúpená: JUDr. Ľubica Benčúrová

Spoločnosť BA Realitná, s.r.o. je účelovou spoločnosťou založenou pre realizáciu projektu. Sponzorom projektu a 75,5%ným vlastníkom je spoločnosť IURIS INVEST, s.r.o., ktorá architektonickú súťaž zastrešuje organizačne.

### Cieľ súťaže

Cieľom súťaže je vytvorenie architektonicko-urbanistického riešenia relaxačno-hotelového komplexu v blízkosti kúpeľného ostrova Piešťanských kúpeľov, a to v súlade so zámerom vyhlasovateľa súťaže.

Dostupnosťou diaľnicou z Bratislavy a Viedne, umiestnením pozemku na kopci nad kúpeľným ostrovom v susedstve lesoparku, sa otvára priestor na výnimočný koncept pre aktívny oddych.

### Lokalita

Pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Banka, obec Banka, okres Piešťany, Slovenská republika. Bližšie informácie o umiestnení projektu sa nachádzajú v grafických prílohách.

Relaxačno-hotelový komplex bude umiestnený na nasledovných parcelách registra „C“:

- parcela č. 2012/4 132.555 m<sup>2</sup>
- parcela č. 2013/1 5.941 m<sup>2</sup>

príčom pre projekt bude z parcely 2012/4 odčlenená parcela o výmere 90.000 m<sup>2</sup>. Návrh odčlenenia, ako aj spôsob začlenenia aleje na parcele 2013/1, ponechávame na jednotlivých architektonických návrhoch.

Na pozemkoch sa nenachádzajú žiadne stavby. Stromovú alej na parcele 2013/1 investor plánuje zachovať a revitalizovať.

## Druh súťaže

Súťaž je verejná, pričom účastníkom súťaže sa môžu stať len tie fyzické alebo právnické osoby, ktoré v stanovenom termíne prejavia záujem dorúčením akceptačného listu vyhlasovateľovi. Jazyk súťaže je slovenský alebo anglický.

Súťaž sa vyhlasuje ako dvojkolová, pričom vyhlasovateľ si vyhradzuje právo vyhlásiť aj ďalšie kolo. Do druhého kola postúpi maximálne 6 návrhov z 1.kola súťaže vybraných súťažnou porotou.

Výber najvhodnejšieho riešenia predmetu súťaže bude uskutočnené na základe vyhodnotenia predložených súťažných návrhov, ktorý je ukončený udelením cien účastníkom. Súťaž je taktiež súčasťou postupu vedúceho k oprávneniu vyhlasovateľa súťaže vybrať spomedzi účastníkov súťaže spracovateľa architektonického návrhu.

## Súťažná porota

- Lubica Benčurová (Partner, IURIS GROUP, a.s.)
- Adriana Benková (Partner, IURIS GROUP, a.s.)
- Pavel Bagin (Partner, IURIS GROUP, a.s.)
- Luboš Čema (Project manager, IURIS INVEST, s.r.o.)
- Martin Sukop (Project manager, IURIS INVEST, s.r.o.)

Externí členovia poroty:

- Michal Padych (Associate Director, King Sturge s.r.o.)

Poradcovia: architekti, odborníci z oblasti developmentu, územného plánovania, výstavby a realitného obchodu.

## Súťažné podklady

Vyhlasovateľ súťaže zverejnil na svojej web stránke [www.iuris.sk/competition](http://www.iuris.sk/competition) nasledovné súťažné podklady:

1. Výňatok zo zmien územného plánu obce Banka (kópia originálu a preklad) (Amendment to zoning plan.pdf, Zmeneny UPN.pdf),
2. grafická časť územného plánu s vyznačením bloku 26 (Zoning plan.jpg),
3. výškopisné a polohopisné zameranie pozemku (Planimetry altimetry.dwg),
4. list vlastníctva č. 1765 (Deed of title 1765.pdf),
5. snímka z katastrálnej mapy (Cadastre map.pdf, Cadastre map.dwg),
6. lokalizácia pozemku (Site location.ppt),
7. výkres z dokumentácie na územné rozhodnutie inžinierskych sietí s vyznačením prístupovej komunikácie (DUR\_ZP.dwg)
8. akceptačný list (Acceptance letter.doc),
9. licenčná zmluva (Licence agreement.doc),
10. rozhodnutie Leteckého úradu SR (Civil aviation authority resolution.pdf).

Ostatné podklady potrebné pre spracovanie štúdie, ako aj obhliadku pozemku, si účastníci súťaže zabezpečia sami a na vlastné náklady.

### Základné termíny súťaže

Fyzická alebo právnická osoba, ktorá má záujem sa stať účastníkom súťaže, doručí do 4.novembra 2010 vyhlasovateľovi súťaže akceptačný list, v ktorom vyjadrí súhlas so svojou účasťou na súťaži a súhlas so súťažnými podmienkami. Podklady k architektonickej súťaži sú umiestnené na web stránke vyhlasovateľa súťaže [www.iuris.sk/competition](http://www.iuris.sk/competition).

Lehota na podanie otázok účastníkmi súťaže je počas celého priebehu súťaže.

Kontakt:      Luboš Čema                      Martin Sukop  
                    e-mail: [cema@iuris.sk](mailto:cema@iuris.sk)                      e-mail: [sukop@iuris.sk](mailto:sukop@iuris.sk)

IURIS INVEST, s.r.o.  
Panenská 6, 811 03 Bratislava  
Tel. č. +421 2 599 80 599

Termín odovzdania súťažných návrhov pre 1.kolo súťaže sa stanovuje na 7.januára 2011 12:00 CET.

Súťažné návrhy je možné

- odovzdať prostredníctvom poverenej osoby,
- odovzdať prostredníctvom kuriéra,
- zaslať poštou

najneskôr v konečný deň lehoty na odovzdanie na adrese: Panenská 6, 811 03 Bratislava, Slovenská republika.

Lehota na oznámenie výsledkov 1.kola súťaže sa stanovuje na dobu 30 dní od termínu odovzdania súťažných návrhov účastníkmi súťaže. Časový harmonogram 2.kola súťaže bude oznámený účastníkom, ktorí postúpia do 2.kola súťaže.

### Vyhlásenie výsledkov súťaže a odmeny pre účastníkov súťaže

Súťaž je vyhlásená ako dvojkolová, pričom vyhlasovateľ si na návrh súťažnej poroty vyhradzuje právo v prípade potreby vyhlásiť aj ďalšie kolo.

#### 1.kolo súťaže

Súťažná porota vyberie do ďalšieho kola súťaže maximálne 6 návrhov. Súťažiaci, ktorí nepostúpia do ďalšieho kola, nebudú honorovaní. Výsledok 1.kola súťaže oznámi vyhlasovateľ súťaže na svojej web stránke [www.iuris.sk](http://www.iuris.sk). Účastníkom súťaže, ktorí postúpia do 2.kola, budú výsledky oznámené písomne na adresu uvedenú v súťažnom návrhu alebo e-mailom.

## 2. kolo súťaže

Účastník, ktorého štúdia sa umiestni na prvom mieste, získa právo realizovať architektonický návrh projektu a autorský dozor.

Účastník, ktorého štúdia sa v 2.kole umiestni na nevítanom mieste, získa odmenu vo výške 8.000,- €.

Výška jednotlivých odmien je uvedená bez DPH. Účastníkom súťaže budú odmeny vyplatené do 30 dní od vyhlásenia výsledkov súťaže.

## **Uzatvorenie zmluvy o dielo na vykonanie projektových prác**

Vyhlasovateľ súťaže je oprávnený v lehote 3 mesiacov od vyhlásenia výsledkov súťaže s víťazom uzavrieť zmluvu o dielo. Zmluva o dielo bude vychádzať z cenovej ponuky, ktorej predloženie je jednou z podmienok účasti v 2.kole súťaže.

## **Záverečné ustanovenia**

Na súťaž sa nevzťahujú ustanovenia § 281 až § 288 z.č. 513/1991 Z.z. Obchodného zákonníka o verejnom návrhu na uzavretie zmluvy a o obchodnej verejnej súťaži a ustanovenia § 847 až 852 z.č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník o verejnej súťaži a verejnom prísľube. Na súťaž sa taktiež nevzťahujú ustanovenia z.č.25/2006 Z.z. o verejnom obstarávaní a vylučuje sa aplikácia ustanovení súťažného poriadku Slovenskej komory architektov.

Vyhlasovateľ súťaže sa zaväzuje dodržiavať podmienky súťaže uvedené v tomto oznámení o vyhlásení súťaže návrhov, ktoré v priebehu súťaže nemožno zmeniť.

## Zámer vyhlasovateľa súťaže

---

- Leisure rezort v obci Banka pri Piešťanoch so zameraním na: Zážitok / Zábava / Socializovanie,
- Hlavná myšlienka: „Family & corporate entertainment resort”
- Cieľový segment: stredný, prevažne slovenskí návštevníci a klienti zo strednej Európy,
- Celkové náklady maximálne €35 miliónov bez DPH (vrátanie vybavenia a infraštruktúry),
- Predajný bod: Aqua Park s extrémne efektívnymi plochami,
- Cieľové trhy:
  - rodiny,
  - páry,
  - firemní klienti (konferencie & stretnutia),
  - rôzne sociálne skupiny (rodiny – širšie zoskupenia, susedia, spolužiaci, kolegovia, klienti, kamaráti...).

Projekt v Piešťanoch má ambíciu stať sa centrom aktívneho oddychu a zábavy na Slovensku. Tri hlavné komponenty sú navrhnuté tak, aby sa vzájomne dopĺňali vo funkciách s cieľom plniť predstavy aktívneho rekreačného strediska so širokým záberom na cieľové trhy tak aby bola zabezpečená výborná diverzifikácia podnikateľského rizika.

Rezort bude mať 3 hlavné časti:

- Aqua Park,
- Apart-hotel,
- Chatky.

Zámerom aqua parku je vytvorenie hlavnej atrakcie s dôrazom na kryté priestory a maximálnu efektívnosť vnútorných častí.

Hotel vytvára priestory na ubytovanie vybraných cieľových skupín a zároveň v hlavnom rade je akýmsi „hub-om“ celého strediska.

Chatová oblasť je inšpirovaná úspešnými konceptmi v zahraničí a predstavuje príležitosť na oslovenie tých cieľových skupín, ktoré v súčasnosti alternatívu „all-inclusive pobytu“ v strednej Európe takmer nemajú. Hlavnou témou úspešných stredísk s chatkami je vábenie, starostlivosť alebo dokonca vytváranie sociálnych skupín v ich rôznych kombináciách.

Rezort má zároveň ambíciu ponúkať veľmi vysoký počet - desiatok možností oddychu a zábavy a zároveň niekoľko desiatok atrakcií. To všetko v prevedení prispôbenom na lokálny trh - v strednom štandarde.

### Aqua park:

Hlavný komponent projektu s maximálnym dôrazom na efektívnosť vnútorných plôch (krytých plôch). Očakávaná návštevnosť dennými návštevníkmi je max 150,000 – 200,000 ročne.

### **Krytá časť:**

- Kupola s výmerou max 2,800 m<sup>2</sup>
- Počet vnútorných bazénov: max 4,
- Maximálna výmera vodnej plochy vnútorných častí: 1,822.50 m<sup>2</sup> (vrátane bazénov pre tobogany)
- Maximálna dĺžka vnútorných toboganov: 720 m,

### **Vonkajšia časť:**

- Počet vonkajších bazénov max 3,
- Maximálna výmera vodnej plochy vonkajších bazénov: 875 m<sup>2</sup> (vrátane bazénov pre tobogany)
- Maximálna dĺžka toboganov: 450 m.

### **Ostatné priestory Aqua parku:**

- Maximálna výmera wellness: 2,500 m<sup>2</sup> (vrátane vlastných recepcií , wellness baru, spoločných priestorov a oddychových priestorov),
- Vstupné priestory a spoločné priestory (WC, toalety, skrinky): max 1,940 m<sup>2</sup> (vrátane letného vstupu),
- Fitness: max 120 m<sup>2</sup>,
- Aqua Park a „rezort hub“: max 8,954 m<sup>2</sup> (vrátane spojenia medzi hotelom a Aqua parkom),
- F&B priestory (bary a reštaurácie): max 335 m<sup>2</sup>,
- Vonkajšie parkovanie: max 8,100 m<sup>2</sup>,

### Apart-hotel:

Apart-hotel stredného štandardu (úroveň 3 hviezdíčiek) obsahuje hotelové izby a/alebo aj apartmány. Je určený pre návštevníkov s počtom max 2 dospelé osoby na hotelovej izbe a max 2 dospelé osoby a 2 deti na rozkladacom gauči v prípade apartmánov. Priemerná dosiahnuteľná cena izby neprekročí €60 za izbu a noc.

- Počet izieb: max 150,
- Výmera izieb: max 5,250 m<sup>2</sup>,
- Apartmány aj hotelové izby: áno, možná kombinácia,
- F&B: max 1,100 m<sup>2</sup> (vrátane kuchýň a nočného baru),
- Flexibilné konferenčné priestory: max 600 m<sup>2</sup> (vrátane rozptylových plôch),
- Retail: max 200 m<sup>2</sup>,
- Detský kútik: max 150 m<sup>2</sup>,
- Herňa: max 100 m<sup>2</sup>,
- Zázemie hotela: max 1,818 m<sup>2</sup>,
- Spoločné priestory: max 1,313 m<sup>2</sup>,

- Hrubá development plocha nadzemných podlaží: max 10,531 m<sup>2</sup>,
- Parkoviská: max 4,000 m<sup>2</sup>,
- Podzemné aj nadzemné parkoviská: áno, možná kombinácia.

### Chatky:

Chatky s výbornými vnútornými plochami ponúkajú ubytovanie pre väčšie skupiny (rodiny, kolegovia, známy a podobne). Úspešný koncept vytvára jednotlivé "hniezda" v rámci chatovej oblasti. Silnou myšlienkou tohto konceptu je "socializovanie". Chatky musia byť ponúkané v "jemne" nižšom štandarde ako apart-hotel.

- Celkový počet chatiek: 150,
- Počet 3 izbových chatiek: 100,
- Počet 4 izbových chatiek: 50,
- Maximálna výmera 3 izbovej chatky: 60 m<sup>2</sup> (čistá vnútorná výmera),
- Maximálna výmera 4 izbovej chatky: 75 m<sup>2</sup> (čistá vnútorná výmera),
- Stredný a mierne nižší stupeň interiérového vybavenia.
- Zázemie pre chatky: max 350 m<sup>2</sup>.

Zámer vyhlasovateľa súťaže vychádza z Feasibility study 09/2010, ktorú pre vyhlasovateľa súťaže vypracovala spoločnosť  **King Sturge**

## Podmienky účasti na súťaži

---

### Všeobecné podmienky súťaže

- A. Súťažný návrh musí rešpektovať zámer vyhlasovateľa súťaže, ktorý tvorí súčasť tohto dokumentu.
- B. Pri koncipovaní súťažného návrhu je nutné vychádzať z platných aktuálnych územnoplánovacích dokumentácií a územnoplánovacích podkladov, aby bolo možné návrh následne rozpracovať do dokumentácie pre územné rozhodnutie. V platnom územnom pláne je územie označené ako blok číslo 26.
- C. Vyhlasovateľ súťaže je oprávnený pred rozhodnutím o výbere víťazných štúdií individuálne rokovať s účastníkmi súťaže o ich návrhoch. Vyhlasovateľ súťaže je oprávnený vybrať si z predbežných štúdií tú, ktorá mu najviac vyhovuje, pričom nie je povinný oznamovať dôvody prijatia ani odmietnutia jednotlivých štúdií. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo, že v prípade, ak mu žiadna z predložených štúdií nebude vyhovovať, môže odmietnuť všetky predložené štúdie a bez uvedenia dôvodu zrušiť súťaž. Prípadné zrušenie súťaže písomne oznámi všetkým účastníkom, ktorí mu včas predložili návrhy. Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo prvé miesto neudeliť, prípadne udeliť dve prvé miesta.
- D. Vyhlasovateľ súťaže nenesie žiadne náklady účastníkov súťaže spojené s účasťou na súťaži a s vypracovaním štúdie. Účastníci súťaže si náklady spojené so súťažou hradia sami.

### Podmienky pre 1.kolo súťaže

- A. Záväzná požiadavka na rozsah a obsah architektonickej štúdie:

Grafická časť štúdie bude pozostávať z nasledovných častí:

1. situácia širších vzťahov,
2. objemové riešenie objektov,
3. vizualizácie vrátane zakreslenia do fotografie existujúceho stavu.

Jednotlivé výkresy grafickej časti vo formate .PDF a zároveň vo formate .DWG budú spracované nasledovne:

- situácie M 1:1000
- pôdorysy a rezy M 1:500

Textová časť štúdie bude vypracovaná v slovenskom alebo anglickom jazyku a bude pozostávať z nasledovných častí:

1. popis urbanistického riešenia,
2. popis architektonického riešenia.

Účastníci môžu predložiť štúdiu spracovanú vo viacerých objemových riešeniach, pričom štúdiu predkladajú v 2 vyhotoveniach v tlačenej podobe + 1 x CD (vo formate .PDF a .DWG).

B. Účastník súťaže je povinný predložiť spolu so štúdiou nasledujúce písomné doklady a vyhlásenia:

1. zoznam spracovaných projektov rovnakého alebo podobného charakteru, pri ktorých bolo celé požadované plnenie poskytnuté do 30.09.2010. Účastník je povinný označiť objednávateľa, názov projektu, finančný objem projektu, dátum zahájenia a dátum ukončenia spracovania projektu;
2. zoznam autorov štúdie s uvedením mien, počtu a kvalifikácie osôb, dĺžky a druhu predchádzajúcej praxe osôb, ktoré sa zúčastnili prípravy štúdie a ktoré sa budú podieľať na prípadnom spracovaní projektovej dokumentácie;

#### Podmienky pre 2.kolo súťaže

A. Záväzné požiadavky na rozsah a obsah architektonickej štúdie:

Grafická časť štúdie bude pozostávať z nasledovných častí:

1. situácia širších vzťahov,
2. objemové riešenie objektov,
3. vizualizácie vrátane zakreslenia do fotografie existujúceho stavu,
4. rezy,
5. základné pôdorysy s vyznačením funkčných celkov.

Jednotlivé výkresy grafickej časti vo formate .PDF a zároveň vo formate .DWG budú spracované nasledovne:

- situácie M 1:1000
- pôdorysy a rezy M 1:200

Textová časť štúdie bude vypracovaná v slovenskom alebo anglickom jazyku a bude pozostávať z nasledovných častí::

1. popis urbanistického riešenia,
2. popis architektonického riešenia,
3. návrh stavebno-technického riešenia,
4. štruktúra jednotlivých plôch objektu v m<sup>2</sup> (lokalitný program),
5. ekonomické zhodnotenia stavebných nákladov komplexu

Architektonický model v mierke zvolenej účastníkom súťaže.

Účastníci môžu predložiť štúdiu spracovanú vo viacerých objemových riešeniach, pričom štúdiu predkladajú v 3 vyhotoveniach v tlačenej podobe, 1 x CD (vo formate .PDF a .DWG) a 1 x architektonický model.

**B. Účastník súťaže je povinný predložiť spolu so štúdiou nasledujúce písomné doklady a vyhlásenia:**

- 1. zoznam spracovaných projektov rovnakého alebo podobného charakteru, pri ktorých bolo celé požadované plnenie poskytnuté do 30.09.2010. Účastník je povinný označiť objednávateľa, názov projektu, finančný objem projektu, dátum zahájenia a dátum ukončenia spracovania projektu;**
- 2. zoznam autorov štúdie s uvedením mien, počtu a kvalifikácie osôb, dĺžky a druhu predchádzajúcej praxe osôb, ktoré sa zúčastnili prípravy štúdie a ktoré sa budú podieľať na prípadnom spracovaní projektovej dokumentácie;**
- 3. podpísaný návrh licenčnej zmluvy, v ktorej účastník súťaže ako autor udelí vyhlasovateľovi súťaže ako nadobúdateľovi súhlas na použitie ním spracovanej štúdie v neobmedzenom rozsahu a na dobu neurčitú. Návrh licenčnej zmluvy musí taktiež obsahovať ustanovenie o výhradnosti udeľovanej licencie; Návrh licenčnej zmluvy tvorí súťažný podklad,**
- 4. cenovú ponuku na architektonický návrh projektu a autorský dozor.**