




MESTSKÁ ČASŤ KOŠICE SÍDLISKO KVP
Trieda KVP č. 1, 040 23 Košice

**Súťažné podklady
na obchodnú verejnú súťaž na nájom areálu bývalej materskej školy a jaslí
v Drocárovom parku č. 2 v Košiciach**

Košice, 4. 9. 2012




Ing. Iveta Kijevská
starostka



Obchodná verejná súťaž

Mestská časť Košice – Sídliisko KVP, Trieda KVP č. 1, Košice
vyhlasuje

v súlade s § 281 a nasl. Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov
obchodnú verejnú súťaž

na podávanie návrhov na nájom areálu bývalej materskej školy a jaslí v Drocárovom parku č. 2 v Košiciach (budovy – DJ, MŠ časť I., MŠ časť II., HB, K - súpisné číslo 1149, na pozemku registra C KN parcelné číslo 3555 zastavané plochy a nádvoría a pozemok parcelné číslo 3555 o výmere 6 760 m² v k. ú. Grunt, LV č. 2879)

A. Základné údaje:

1. Vyhlasovateľ súťaže

Mestská časť Košice – Sídliisko KVP
Zastúpená: Ing. Iveta Kijevská, starostka
Sídlo: Trieda KVP č. 1, 040 23 Košice
IČO: 00 691 089
<http://mckvp.sk>

2. Predmet a cieľ súťaže

- 2.1 Predmetom súťaže je výber najvhodnejšej ponuky na nájom nehnuteľností a uzavretie nájomnej zmluvy na nájom areálu bývalej materskej školy a jaslí v Drocárovom parku č. 2 v Košiciach. Ide o nasledujúce nehnuteľnosti: budova DJ - bývalé detské jasle, budova MŠ časť I. – bývalá materská škola, budova MŠ časť II. – bývalá materská škola, budova HB – bývalá hospodárska budova, budova K – bývalá kočikáreň, súpisné číslo 1149, na pozemku registra C KN, parcelné číslo 3555, zastavané plochy a nádvoría a pozemok parcelné číslo 3555 o výmere 6 760 m² v katastrálnom území Grunt, LV č. 2879.
- 2.2 Cieľom obchodnej verejnej súťaže je výber najvhodnejšej ponuky na nájom nehnuteľností uvedených v bode 2.1 s následným uzavretím nájomnej zmluvy na nájom celého areálu s víťazom súťaže. Uzavretie nájomnej zmluvy s víťazom súťaže nad päť rokov podlieha schváleniu Zastupiteľstvom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP.
- 2.3 Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo bez udania dôvodu vyhlásené podmienky súťaže zmeniť, odmietnuť všetky predložené návrhy, ďalej rokovať s víťazom súťaže, súťaž zrušiť, predĺžiť lehotu na vyhlásenie výsledku súťaže.

3. Účel nájmu a podmienky nájmu

3.1 Účelom nájmu môže byť iba prevádzka zariadení sociálnych služieb podľa § 35 až 36 a § 40 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov (zariadenie pre seniorov, zariadenie opatrovateľskej služby, denný stacionár).

3.2 Nájomná zmluva bude uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.

3.3 Podmienky nájmu:

- Rekonštrukcia predmetu nájmu s predchádzajúcim písomným súhlasom vyhlasovateľa na vlastné náklady navrhovateľa. Rekonštrukcia musí okrem iného pozostávať z osadenia nových rozvodov elektriny, vody, kúrenia; opravy strechy, výmeny okien, dverí, nových omietok a pod. Minimálna výška vlozenej investície nájomcom je 700 000,- €.
- Po ukončení nájmu nemá navrhovateľ nárok na náhradu vynaložených nákladov na rekonštrukciu predmetu nájmu ani na protihodnotu toho, o čo vec zhodnotil.
- Predmet nájmu sa prenája na dobu určitú, a to maximálne na 20 rokov.
- Nájomca bude povinný na základe faktúry od prenajímateľa uhradiť prenajímateľovi náklady spojené so zabezpečením energetického certifikátu budov, ktoré sú predmetom nájmu, vypracovaným v zmysle zákona.
- Súčasťou týchto podmienok obchodnej verejnej súťaže je návrh nájomnej zmluvy, na ktorom vyhlasovateľ súťaže trvá a ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu týchto podmienok obchodnej verejnej súťaže.

4. Charakteristika predmetných nehnuteľností

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v Drocárovom parku č. 2, na sídlisku KVP v Košiciach, katastrálne územie Grunt. Ide o oplotený areál v rovinnom teréne. Prístup k areálu je po verejných komunikáciách a k jednotlivým budovám po vnútroareálových komunikáciách. Areál má vybudované všetky inžinierske siete. Budova pozostáva zo štyroch samostatne stojacich nepodpivničených objektov, pavilónového typu, vzájomne prepojených spojovacou chodbou a z ďalšej samostatne stojacej budovy. Budova je postavená z pórobetónových obvodových panelov a nosných stenových železobetónových panelov. Je v zlom technickom stave, na užívanie je nutná komplexná rekonštrukcia budovy, resp. rekonštrukcia jej ucelenej časti.

Budova DJ (bývalé detské jasle) s.č. 1149 na parcele č. 3555

Ide o dvojpodlažnú montovanú budovu s plochou strechou, zvislej nosnej konštrukcie zo železobetónových prefabrikovaných panelov. Vykurovanie ústredné je napojené na rozvody diaľkového vykurovania. V objekte je potravinový výťah a vzduchotechnika, rozvody elektrickej energie, rozvody teplej a studenej vody, rozvody kanalizácie. Objekt bol daný do užívania v roku 1984. Na užívanie je nutná kompletná rekonštrukcia objektu.

Budova MŠ (bývalá materská škola) časť I., s.č. 1149 na parcele č. 3555

Ide o dvojpodlažnú montovanú budovu s plochou strechou, zvislej nosnej konštrukcie zo železobetónových prefabrikovaných panelov. Vykurovanie ústredné je napojené na rozvody diaľkového vykurovania. V objekte je potravinový výťah a vzduchotechnika, rozvody elektrickej energie, rozvody teplej a studenej vody, rozvody kanalizácie. Objekt bol daný do užívania v roku 1984. Na užívanie je nutná kompletná rekonštrukcia objektu.

Budova MŠ časť II., s.č. 1149 na parcele č. 3555

Ide o dvojpodlažnú montovanú budovu s plochou strechou, zvislej nosnej konštrukcie zo železobetónových prefabrikovaných panelov. Vykurovanie ústredné je napojené na rozvody diaľkového vykurovania. V objekte je potravinový výťah a vzduchotechnika, rozvody elektrickej energie, rozvody teplej a studenej vody, rozvody kanalizácie. Objekt bol daný do užívania v roku 1984. Na užívanie je nutná kompletná rekonštrukcia objektu.

Budova HB (bývalá hospodárska budova), s.č. 1149 na parcele č. 3555

V budove sa nachádzajú kancelárske priestory, detská telocvičňa, kuchyňa, sklady potravín, sklad odpadu, práčovňa, žehliareň, strojovňa vzduchotechniky a sociálne zariadenia. Ide o dvojpodlažnú montovanú budovu s plochou strechou, zvislej nosnej konštrukcie zo železobetónových prefabrikovaných panelov. Vykurovanie ústredné je napojené na rozvody diaľkového vykurovania. V objekte je potravinový výťah a vzduchotechnika, rozvody elektrickej energie, rozvody teplej a studenej vody, rozvody kanalizácie. Objekt bol daný do užívania v roku 1984. Na užívanie je nutná kompletná rekonštrukcia objektu.

Budova K (bývalá kočíkareň) s.č. 1149 na parcele č. 3555

Ide o jednopodlažnú montovanú budovu s plochou strechou, zvislej nosnej konštrukcie zo železobetónových prefabrikovaných panelov. Vykurovanie ústredné je napojené na rozvody diaľkového vykurovania. V objekte sú rozvody elektrickej energie, rozvody teplej a studenej vody, rozvody kanalizácie. Objekt bol daný do užívania v roku 1984. Na užívanie je nutná kompletná rekonštrukcia objektu.

Medzi objektmi MŠ, DJ a HB je spojovacia chodba ako krytá jednopodlažná budova založená na betónových základoch.

Okolo areálu je postavený plot z oceľových stĺpikov a z kovových profilov.

5. Súťažné podklady

5.1 Kópia katastrálnej mapy.

5.2 Situačný náčrt areálu s označením jednotlivých objektov.

5.3 Kópia Listu vlastníctva č. 2879.

5.4 Znalecký posudok k nahliadnutiu.

5.5 Súťažné podklady je možné vyzdvihnúť na Miestnom úrade Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP, Trieda KVP č. 1, 040 23 Košice, oddelenie správy majetku, II. poschodie, č. dverí 24 odo dňa vyhlásenia súťaže, t.j. od 4. 9. 2012, vždy v čase od 8.00 hod. do 12.00 hod. a od 13.00 hod. do 15.00 hod. každý pondelok až štvrtok. Vyhlasovateľ umožní uchádzačom obhliadku areálu dňa 10. 9. 2012 so zrazom uchádzačov o 9.00 hod. pred budovou Miestneho úradu Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP.

B. Pokyny na zostavenie súťažného návrhu:

6. Rozsah súťažného návrhu

Navrhovateľ v stanovenom termíne predloží:

6.1 Projektový zámer na využitie areálu s uvedením:

- predpokladanej výšky investície,
 - časového harmonogramu realizácie zámeru.
- 6.2 Za účelom priblíženia navrhovaného zámeru na využitie areálu môže navrhovateľ predložiť aj ďalšie podklady, napr. architektonickú štúdiu, a pod.
- 6.3 Navrhovanú výšku nájomného (bez služieb) a spôsob úhrady.
- 6.4 Dobu nájmu v rokoch.

7. Povinné prílohy predkladaného súťažného návrhu:

Súťažný návrh predložený v stanovenom termíne musí obsahovať:

- 7.1 Identifikačné údaje navrhovateľa:
- meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresu trvalého pobytu u fyzických osôb (v prípade, že účastníkom zmluvného vzťahu budú manželia, je potrebné uviesť údaje oboch manželov), kontaktné údaje (telefónne číslo, e-mailovú adresu),
 - názov, sídlo, IČO, meno a podpis osoby oprávnenej konať v mene spoločnosti, u právnických osôb.
- 7.2 Výpis z obchodného registra alebo iného registra (nie starší ako 30 dní) u právnických osôb.
- 7.3 Živnostenský list, koncesnú listinu alebo výpis zo živnostenského registra u fyzických osôb – podnikateľov.
- 7.4 Súhlas navrhovateľa – fyzickej osoby so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov na účely zabezpečenia úkonov spojených s obchodnou verejnou súťažou.
- 7.5 Potvrdenie banky o finančnej spoľahlivosti svojho klienta.
- 7.6 Základné informácie o navrhovateľovi, jeho aktivitách minimálne za obdobie posledného jedného roka.
- 7.7 Čestné prehlásenie navrhovateľa (v prípade, že ide o podnikateľa) o skutočnosti, že nemá pozastavenú podnikateľskú činnosť.
- 7.8 Výpis z registra trestov navrhovateľa fyzickej osoby alebo štatutára alebo všetkých členov štatutárneho orgánu navrhovateľa právnickej osoby, nie starší ako 30 dní.
- 7.9 Potvrdenie navrhovateľa (fyzickej osoby – podnikateľa a právnickej osoby), nie staršie ako tri mesiace, že nemá žiadne záväzky voči sociálnej poisťovni, daňovému úradu, zdravotným poisťovniam.
- 7.10 Vyhlásenie navrhovateľa ako účastníka obchodnej verejnej súťaže, že súhlasí s Podmienkami obchodnej verejnej súťaže a priloženým návrhom nájomnej zmluvy, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu Podmienok obchodnej verejnej súťaže.
- 7.11 Čestné prehlásenie navrhovateľa (v prípade, že ide o podnikateľa), že nie je v likvidácii, že nebol na jeho majetok vypísaný konkurz, nebolo proti nemu začaté konkurzné alebo vyrovnacie konanie a nebol proti nemu pre nedostatok majetku zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu.

8. Predkladanie a označenie súťažného návrhu

- 8.1 Navrhovateľ predkladá svoj návrh v písomnej forme v slovenskom jazyku.
- 8.2 Navrhovateľ môže predložiť iba jeden návrh. V prípade, že navrhovateľ predloží viac návrhov, budú všetky jeho návrhy zo súťaže vylúčené.
- 8.3 Navrhovateľ nemá nárok na náhradu nákladov spojených s účasťou na súťaži.
- 8.4 Navrhovateľ vloží návrh do samostatnej obálky. Obálka musí byť uzatvorená.
- 8.5 Obálka musí obsahovať nasledovné údaje:
 - adresu vyhlasovateľa súťaže,
 - adresu navrhovateľa,
 - označenie heslom obchodnej verejnej súťaže:
„Areál bývalej materskej školy a jaslí v Dročárovom parku“ – súťaž, NEOTVÁRAŤ“.

9. Miesto a termín predkladania návrhu

- 9.1 Návrhy je potrebné doručiť na adresu vyhlasovateľa, uvedenú v bode 1 súťažných podkladov.
- 9.2 Lehota na predkladanie návrhov: **do 19. 9. 2012, do 12.00 hod.** (nie dátum poštovej pečiatky, ale fyzického prebratia návrhu podateľňou vyhlasovateľa).
- 9.3 Termín vyhodnotenia návrhov: najneskôr do 25. 9. 2012
- 9.4 Súťažný návrh predložený po uplynutí lehoty na predkladanie návrhov ostáva uložený u vyhlasovateľa súťaže neotvorený s označením dátumu a hodiny prijatia. Následne bude navrhovateľovi vrátený.
- 9.5 Do súťaže bude zahrnutý len ten návrh, ktorý bol predložený v stanovenom termíne a ktorého obsah zodpovedá uverejnenému rozsahu súťažného návrhu a povinných príloh (časť 6 a 7 súťažných podkladov).

10. Doplnenie, zmena a odvolanie návrhu

- 10.1 Navrhovateľ môže predložený návrh dodatočne doplniť, zmeniť alebo odvolať do uplynutia lehoty stanovenej na predkladanie návrhov.
- 10.2 Doplnenie alebo zmenu návrhu je možné vykonať vrátením pôvodného návrhu, na základe písomnej žiadosti navrhovateľa zaslanej poštou, alebo doručenou osobne navrhovateľom, alebo splnomocnenou osobou navrhovateľa, na adresu vyhlasovateľa súťaže a doručením nového návrhu.

C. Hodnotenie súťažných návrhov:

11. Otváranie a hodnotenie súťažných návrhov

- 11.1 Predložené návrhy bude hodnotiť komisia zložená z poslancov Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP, zamestnancov Miestneho úradu Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP menovaných starostkou.

- 11.2 Otváranie obálok s predloženými návrhmi a ich vyhodnotenie sa uskutoční v sídle vyhlasovateľa súťaže. Vyhlasovateľ súťaže umožní navrhovateľom zúčastniť sa na otváraní obálok s predloženými ponukami. Vyhlasovateľ súťaže uverejní zúčastneným navrhovateľom iba ich obchodné mená. Informáciu o termíne zasadnutia komisie si navrhovatelia môžu vyžiadať na tel. čísle 055/7890630 (Ing. Schrötterová) do 19. 9. 2012.
- 11.3 Skôr, ako komisia pristúpi k hodnoteniu návrhov posúdi, či všetky predložené návrhy zodpovedajú stanovenému rozsahu súťažného návrhu a či obsahujú všetky povinné prílohy návrhu.
- 11.4 Do súťaže nebude zaradený návrh, ktorého obsah nebude spĺňať stanovené podmienky. Po zaradení môže komisia požiadať navrhovateľa o vysvetlenie predloženého návrhu. Nesmie však vyzvať na doplnenie návrhu ani prijať návrh na zmenu, ktorou by sa návrh zvýhodnil.
- 11.5 Komisia do hodnotenia tiež nezaradí návrh, ktorého súčasťou sú doklady neplatné, alebo ak navrhovateľom predložené doklady alebo informácie sú nepravdivé.
- 11.6 Kritériá pri hodnotení a výbere najvhodnejšej ponuky:
- | | |
|-------------------------------------------------------------|------|
| - výška vloženej investície do rekonštrukcie predmetu nájmu | 60 % |
| - výška nájomného (bez služieb) | 30 % |
| - doba nájmu | 10 % |
- 11.7 Výsledok súťaže bude navrhovateľom oznámený písomne do 15 dní po vyhodnotení súťažných návrhov komisiou.
- 11.8 Uzavretie nájomnej zmluvy na dobu dlhšiu ako 5 rokov s víťazom súťaže podlieha schváleniu zastupiteľstvom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP.
- 11.9 V prípade, že s víťazom súťaže nebude uzavretá nájomná zmluva z dôvodov na strane víťaza súťaže do 40 – tich dní od schválenia nájmu miestnym zastupiteľstvom, môže vyhlasovateľ uzavrieť nájomnú zmluvu v poradí s druhým navrhovateľom.

Nájomná zmluva č.2012
uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

P r e n a j í m a t e ľ: **Mestská časť Košice Sídliisko KVP**
Sídlo: Trieda KVP č. 1., O40 23 Košice
Zastúpený: **Ing. Iveta K i j e v s k á**, starostka mestskej časti
IČO: 006 910 89
Bankové spojenie: Tatra banka a.s. Košice, č. ú.: 2625722600/1100
DIČ: 2020928327

(ďalej len prenajímateľ)

N á j o m c a:

Sídlo:
Kontaktné miesto:
Zastúpený:
IČO:
DIČ:
IČ DPH:
Bankové spojenie:

(ďalej len nájomca)

Článok I
Predmet a účel nájmu

1. Mestská časť Košice – Sídliisko KVP je vlastníkom budovy súpisné číslo 1149 na pozemku registra C KN, parcelné číslo č. 3555 zastavané plochy a nádvoría a pozemku parcelné číslo 3555 o výmere 6 760 m² evidovaných Správou katastra Košice v liste vlastníctva č. 2879, obec Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II, katastrálne územie Grunt.
2. Vecné a finančné vymedzenie predmetu nájmu:

Inventárne číslo	Názov	Obstarávacia cena	Zostatková cena
			k2012
3. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti
4. Predmet nájmu sa prenajíma za účelompodľa projektového zámeru uvedeného v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú časť a prevádzkovania ...
5. Účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok II

Nájomné a spôsob platby

1. Nájomné predložil nájomca v rámci vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže vo výške,- €/rok.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné v prvom roku nájmu bude uhradené do 15 dní od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy a počas ďalších rokov je splatné najneskôr do 15. januára bežného roka na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Variabilný symbol použitý pri úhrade nájomného je číslo faktúry.
3. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné má prenajímateľ právo uplatniť si voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň z omeškania.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky služby spojené s užívaním predmetu nájmu hradí nájomca na základe priamych zmlúv s jednotlivými dodávateľmi služieb.

Článok III

Doba nájmu a spôsob skončenia nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú rokov so začiatkom nájmu od
2. Nájomný vzťah zaniká:
 - uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.Výpovedná doba je dvojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.Odstúpením od zmluvy sa táto zmluva ruší, a to ku dňu odstúpenia.

Článok IV

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca sa zaväzuje zdržať sa konania, ktorým by mohol rušiť výkon užívacích, nájomných alebo vlastníckych práv iných osôb v nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia.

3. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu, ktoré vznikli jeho zavinením, zavinením osôb, ktoré zamestnáva alebo osôb, ktorým predmet nájmu sprístupnil, a to podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Nájomca je povinný vzniknuté škody bezodkladne odstrániť na vlastné náklady. V prípade, ak vzniknutú škodu nájomca neodstráni, urobí tak prenajímateľ a nájomca je povinný uhradiť mu všetky náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.
4. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiaru ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať revízne správy o vyhradených technických zariadeniach na požiaru ochranu pri odovzdávanom a preberacom konaní po skončení nájmu.
5. Nájomca zabezpečí nakladanie s odpadom podľa zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, vyhlášky MŽP SR č. 283/2001 Z.z. o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch v znení neskorších predpisov, vyhlášky MŽP SR č. 284/2001 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov a zákona č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
7. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu a kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy.
8. Predmet nájmu je nájomcovi odovzdaný protokolom o odovzdaní predmetu nájmu.

Článok V **Ďalšie ustanovenia**

1. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť právoplatné stavebné povolenie najneskôr do šiestich mesiacov od podpísania tejto zmluvy, pokiaľ z preukázateľných objektívnych príčin nebude nevyhnutné túto lehotu upraviť.
2. Nájomca sa zaväzuje začať s rekonštrukciou najneskôr do šiestich mesiacov od vydania právoplatného stavebného povolenia, pokiaľ z preukázateľných objektívnych príčin nebude nevyhnutné túto lehotu upraviť a ukončiť rekonštrukciu najneskôr do 2 rokov od začatia rekonštrukcie.
3. Nájomca podpísaním nájomnej zmluvy preberá na seba povinnosť platenia všetkých druhov poplatkov spojených s užívaním predmetu nájmu.
4. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený vykonať žiadne zásahy do predmetu nájmu.
5. Po skončení nájomného vzťahu nájomca odovzdá prenajímateľovi na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí predmet nájmu v stave po realizácii stavebných úprav s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pokiaľ nedôjde k inej dohode.

6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, a to bežnú údržbu a drobné opravy predmetu nájmu. Za bežnú údržbu sa považujú najmä činnosti na udržiavanie prevádzkyschopného stavu predmetu nájmu, ktorými sa spomaľuje fyzické opotrebenie, predchádza sa jeho následkom a odstraňujú sa závady menšieho rozsahu (napr. upratovanie, maľovanie, dezinfekcia, deratizácia). Za drobné opravy sa považujú opravy uvedené v Prílohe č. 1 nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ako aj napr. výmena časti podláh, kachličiek, oprava okien a dverí a ich nátery, opravy oplotení, opravy a nátery žľabov a pod. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom, alebo o opravy, ktorých náklady zabezpečuje a hradí prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny (okrem stavebných prác uvedených v projektovom zámere a vykonaných pred začatím užívania predmetu nájmu) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Stavebné úpravy sú také zmeny a udržiavacie práce, ktoré sa podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, môžu uskutočniť na základe stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia príslušnému stavebnému úradu alebo ak ich vykonaním dôjde k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
8. Technické zhodnotenie predmetu nájmu môže nájomca odpisovať len na základe písomnej zmluvy s prenajímateľom.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca po skončení nájmu nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených na opravy a technické zhodnotenie predmetu nájmu, a teda nemá nárok ani na protihodnotu toho, o čo predmet nájmu zhodnotí.
10. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
11. Ak sa nájomca dostane do omeškania s vypratáním predmetu nájmu po skončení nájmu, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi **zmluvnú pokutu** vo výške 12,- € za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti, a to počnúc prvým dňom od skončenia nájmu do doby protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu.

Článok VI Doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.
2. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nespĺnila svoju oznamovaciu povinnosť.
3. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenie od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie

považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.

Ustanoveniami odsekov 1 až 3 tohto článku zmluvy sa bude spravovať aj doručovanie ostatných písomností medzi stranami (faktúry, dobropisy, upomienky a pod.)

Článok VII **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda v súlade s ustanoveniami § 47 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých tri sú určené prenajímateľovi a dva nájomcovi.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy je projektový zámer predložený do obchodnej verejnej súťaže ako príloha č. 1.
5. Zmluvné strany vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach dňa

V Košiciach dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu: