

# Nájomná zmluva s právom kúpy prenajatej veci

uzatvorené v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 489 a nasl. Obchodného zákonníka

---

## **Prenajímateľ:**

**Názov:** Mestská časť Košice – Sídliisko KVP  
**Sídlo:** Trieda KVP č. 1, 040 23 Košice  
**IČO:** 00 691 089  
**DIČ:** 2020928327  
**Osoba oprávnená konať:**  
**Bankové spojenie:** Tatra banka a.s. Košice  
**Číslo účtu v tvare IBAN:** SK11 1100 0000 0026 2572 2600  
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

## **Nájomca:**

### **Obchodné meno:**

**Sídlo:**  
**IČO:**  
**DIČ:**  
**Osoba oprávnená konať**  
**Bankové spojenie:**  
**Číslo účtu v tvare IBAN:**

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spoločne aj ako „Zmluvné strany“)

uzatvárajú dnešného dňa túto Nájomnú zmluvu s právom kúpy prenajatej veci (ďalej len „Zmluva“):

## *Preambula*

*Prenajímateľ je výlučným vlastníkom Nehnutelností v lokalite Drocárov park (Košice, mestská časť Sídliisko KVP).*

*Prenajímateľ má záujem, aby Nehnutelnosti v lokalite Drocárov park boli najneskôr do ..... zrekonštruované a stavebne upravené za účelom ich trvalého využívania na sociálne služby v prospech obyvateľov, a to najmä ako domu seniorov a iných zariadení pre fyzické osoby odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek (§ 35 až § 40 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších*

predpisov). Súčasťou stavebných úprav Nehnuteľností realizovaných Nájomcom na vlastné náklady môže byť aj realizácia **nadstavby v zmysle Aktualizácie Štúdie využitia Nehnuteľností**, vybudovanie gastro kuchyne, stravovacej miestnosti, kultúrno-spoločenskej miestnosti, rehabilitačno-relaxačnej miestnosti, pracovne, verejne prístupného detského ihriska, oddychovej zóny, športového ihriska, parkoviska slúžiaceho uvedenému zariadeniu, detského stacionára, fitnes, wellness + pohybové aktivity, ubytovanie súvisiace s poskytovanými službami. **Pre Prenajímateľa je rozhodujúcou skutočnosťou pre uzatvorenie tejto Zmluvy, bez splnenia ktorej by nemal záujem na jej uzatvorení, že Nájomca Nehnuteľností, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy, na vlastné náklady za dohodnutých podmienok riadne a včas zrekonštruuje a po rekonštrukcii Nehnuteľností v nich najneskôr od ..... zriadi a bude v nich trvalo prevádzkovať, a to samostatne alebo v spolupráci s tretou osobou, predovšetkým dom seniorov a iné zariadenia pre fyzické osoby odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek (§ 35 až § 40 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov).**

*Nakoľko sa Nájomca pred podpisom Zmluvy oboznámil s technickým a právnym stavom Nehnuteľností a tento stav mu je dobre známy, Nájomca deklaruje, že stav Nehnuteľností mu nebráni v jeho zámere realizovať práva a povinnosti podľa tejto Zmluvy.*

## Článok I.

### Definície niektorých pojmov

1. Na účely tejto Zmluvy majú pojmy v nej uvádzané s veľkým začiatočným písmenom nasledujúci význam:
  - a) **Drocárov Park:** verejné priestranstvo v Meste Košice, Mestskej časti Sídliisko KVP, ohraničené ulicami Dénešova, Wurmova, Stierova, Drábova.
  - b) **Nehnuteľnosti:** sú spoločne
    - b.1.) Stavba** so súpisným číslom 1149 – budova pre školstvo, na vzdelávanie, výskum – škôlka, jasle, stojaca na parcele registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555 o výmere 6760 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvorcia, zapísaná na liste vlastníctva č. 2879, katastrálne územie Grunt, obec: Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II (samostatne v Zmluve uvádzaná ako „Stavba“), a
    - b.2.) Pozemok** - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555 o výmere 6760 m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvorcia, zapísaný na liste vlastníctva č. 2879, katastrálne územie Grunt, obec: Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II (samostatne v Zmluve uvádzaný ako „Pozemok“).
  - c) **Projektová dokumentácia:** Projektová dokumentácia pre stavbu: „Dom seniorov Mestskej časti Košice - KVP“, vypracovaná spoločnosťou JEGON, s.r.o., so sídlom Š. Kukuru 12, Michalovce, IČO: 36 200 336 v roku 2010 za účelom rekonštrukcie a prístavby bývalej materskej školy a detských jaslí na zariadenie domu seniorov pre 53 obyvateľov so zázemím pre pracovníkov a seniorov s celkovými nákladmi stavby 2.534.800,- EUR bez DPH. Táto Projektová dokumentácia (na USB nosiči) tvorí Prílohu č. 1 Zmluvy.

- d) **Stavebné povolenie:** Stavebné povolenie vydané Mestom Košice, pracoviskom Košice – Západ, so sídlom: Tr. SNP č 39, Košice, pod č. A/2010/10285-05/II/VIR dňa 28.4.2010 pre povolenie stavby: „Dom seniorov Mestskej časti Košice - KVP“ – zmeny dokončenej stavby bývalej materskej škôlky a detských jasí, budovy súp. č. 1149 na pozemku parc. č. 3555, kat. územie Grunt, v Košiciach, v Drocárovom parku, v Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP, s objektovou skladbou:  
SO-01 Južné pavilóny,  
SO-02 Severné pavilóny,  
SO-04 Úprava oplotenia,  
SO-05 Vnútro areálový rozvod,  
SO-06 Vnútro areálová kanalizácia,  
ktoré bolo predĺžené rozhodnutím Mesta Košice, pracovisko Košice -Západ, Tr. SNP č. 39, Košice dňa 23.3.2012 pod č. A/2012/09945-04/II/VIR. Toto Stavebné povolenie, vrátane rozhodnutia o jeho predĺžení (obe v kópii) tvoria Prílohu č. 2 Zmluvy.
- a) **Štúdia využitia Nehnuteľností:** „Dom pre seniorov a centrum sociálnych služieb“ vypracovaná ....., oprávnenou osobou za účelom prezentácie budúcich záujmov Nájomcu na poskytovaní Služieb v prospech seniorov; táto Štúdia využitia Nehnuteľností tvorí prílohu č. 3 Zmluvy; Na základe Štúdie využitia Nehnuteľností môže byť Nájomcom na jeho náklady spracovaná projektová dokumentácia slúžiaca ako podklad pre získanie Nových povolení na náklady Nájomcu a následné stavebné úpravy jednotlivých stavebných objektov v rámci Rekonštrukcie.
- e) **Nová projektová dokumentácia:** pôjde o budúcu projektovú dokumentáciu vypracovanú oprávnenou osobou na žiadosť, zodpovednosť a náklady Nájomcu, tak aby základný účel tejto Zmluvy v zmysle Článku III Zmluvy (poskytovanie sociálnych Služieb v prospech seniorov) bol zachovaný; dokumentácia bude vychádzať zo Štúdie využitia Nehnuteľností a bude zohľadňovať aj prípadné legislatívne zmeny oproti Projektovej dokumentácii. Jej použitie Nájomcom sa predpokladá pri konaniach v zmysle stavebného poriadku podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej aj „Stavebný zákon“) za účelom získania Nových povolení (napr. zmeny stavby pred dokončením) potrebných pre realizáciu Rekonštrukcie Nehnuteľností. **Táto Nová projektová dokumentácia po jej vyhotovení, doložení a schválení Prenajímateľom bude tvoriť Prílohu č.6 Zmluvy. Zmluvné strany predpokladajú doloženie Novej projektovej dokumentácie do .....**
- f) **Nové povolenia:** akékoľvek právoplatné rozhodnutia, oznámenia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy či iné dokumenty, získané Nájomcom na vlastné náklady pre Prenajímateľa od príslušných orgánov (predovšetkým stavebných úradov) a osôb (predovšetkým správcov sietí) na základe Novej projektovej dokumentácie, ktoré oprávňujú Nájomcu po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa na výkon stavebných činností v súlade s Novou projektovou dokumentáciou, a to najmä: rozhodnutia vydávané v územnom konaní (územné rozhodnutia), stavebné povolenia, zmeny stavby pred dokončením, ohlásenia v spojení s písomným oznámením stavebného úradu, že proti uskutočneniu stavby, stavebných úprav a udržiavacích prác nemá námietky, súhlasy správcov sietí a pod.
- g) **Právo kúpy prenajatej veci:** právo Nájomcu v zmysle čl. XI. Zmluvy písomne požiadať Prenajímateľa o predaj Nehnuteľností Kúpnu zmluvou v prípade, že zo strany

Nájomcu došlo k riadnemu a úplnému splneniu všetkých podmienok a povinností dohodnutých v tejto Zmluve.

- h) **Zásady hospodárenia:** Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP, schválené Miestnym zastupiteľstvom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP dňa 27.02.2020, s účinnosťou od 01.03.2020.
- i) **Zákon o majetku obcí:** Zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
- j) **Služby v prospech Seniorov:** službami v prospech Seniorov Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP sa rozumie najmä ubytovacie a stravovacie služby, denný stacionár, rehabilitačno-relaxačné centrum, služby v oblasti kultúry a športu prispôbené potrebám a ostatné služby poskytované v zariadeniach pre fyzické osoby odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek v zmysle § 35 až § 40 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov).
- k) **Minimálna investícia:** investícia Nájomcu vo výške 1.000.000 EUR (slovom: jeden milión EUR) bez dane z pridanej hodnoty (DPH) do Rekonštrukcie Stavieb a potrebných úprav Pozemkov v zmysle povolení;
- l) **Seniorom:** sa rozumie osoba, ktorá dovŕšila dôchodkový vek ustanovený právnymi predpismi.
- m) **Rekonštrukciou:** sa rozumie stavebná činnosť realizovaná na Nehnuteľnostiach, pri ktorých na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu v zmysle Stavebného povolenia, Projektovej dokumentácie a prípadne aj Novej projektovej dokumentácie a Nových povolení, dochádza k stavebnotechnickým zmenám Nehnuteľností s cieľom pripraviť Nehnuteľnosti ako spôsobilé pre poskytovanie Služieb v prospech Seniorov.
- n) **Pripravenosť stavby ku Kolaudácii:** sa rozumie faktické a dokumentačné dokončenie Rekonštrukcie Stavby (t.j. všetkých stavebných objektov podľa schválenej Projektovej dokumentácie či Novej projektovej dokumentácie, vrátane terénnych úprav), ukončenie všetkých stavebných prác Nájomcom, úspešné vykonanie všetkých právnymi a technickými predpismi predpísaných skúšok, protokolárne odovzdanie kompletnej technickej, odbornej a právnej dokumentácie potrebnej k riadnemu podaniu žiadosti o Kolaudáciu Stavby v zmysle § 76 a nasl. Stavebného zákona Prenajímateľovi ako aj predloženie platných zmlúv o pripojení a dodávke energií (elektrická energia, plyn, voda, telekomunikácie) do Stavby s príslušným správcom siete a vypratanie miesta Rekonštrukcie (staveniska) od stavebného a iného odpadu vrátane odvozu odpadu zo staveniska a Nehnuteľností.
- o) **Kolaudácia:** kolaudačné konanie vo veci Rekonštrukcie Stavby podľa § 76 a nasl. Stavebného zákona iniciované na náklady Nájomcu na návrh Prenajímateľa alebo Nájomcu na základe písomného poverenia Prenajímateľom; pre vylúčenie pochybností platí, že Nájomca je povinný poskytnúť plnú súčinnosť Prenajímateľovi pri kolaudačnom konaní a hradí všetky náklady Prenajímateľa v rámci kolaudačného konania, najmä správne a iné poplatky a odmeny.
- p) **Zábezpeka:** peňažné plnenie poskytnuté Nájomcom na účet Prenajímateľa na účely zabezpečenia riadneho plnenia povinností Nájomcu zo Zmluvy.
- q) **Časový a investičný harmonogram stavebných prác:** podrobný časový a investičný harmonogram budúcich stavebných prác vykonávaných Nájomcom na Nehnuteľnostiach, ktorý bude odsúhlasený Prenajímateľom a následne pre Nájomcu

záväzný. Časový a investičný harmonogram stavebných prác tvorí Prílohu č. 5 tejto Zmluvy.

- r) **Kúpna zmluva:** Kúpna zmluva k Nehnutelnostiam uzatváraná medzi Prenajímateľom ako Predávajúcim a Nájomcom ako Kupujúcim k Nehnutelnostiam v prípade uplatnenia Práva kúpy prenajatej veci Nájomcom v súlade so Zmluvou (čl. XI).

## Článok II.

### Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je právnickou osobou, je územný samosprávny a správny celok Mesta Košice, ktorý za podmienok ustanovených právnymi predpismi, Štatútom Mesta Košice ako aj Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP hospodári s vlastným majetkom.
2. Nájomca je ..... osobou, podnikateľom, zapísaným v príslušnom ..... registri. Nájomca vyhlasuje, že nie je osobou uvedenou v § 9a ods. 6 a 7 Zákona o majetku obcí. Nájomca si je vedomý potreby byť zapísaný v registri partnerov verejného sektora v zmysle zákona č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora v znení neskorších predpisov pre realizáciu všetkých práv a povinností zo Zmluvy.
3. Nájomca prehlasuje, že v čase podpisu tejto Zmluvy disponuje finančnými prostriedkami v dostatočnom objeme potrebnom na Rekonštrukciu Nehnutelností a splnenie všetkých jeho povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy, a tieto finančné prostriedky vzhľadom na verejný záujem prednostne vynaloží na splnenie povinností vyplývajúcich mu z tejto Zmluvy.
4. Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Košice - Sídliisko KVP v súlade so Zásadami hospodárenia schválilo ustanovenie, o nájme na dobu určitú (§ 12 ods. 8 Zásad hospodárenia) a ustanovení o prednostnom práve kúpy prenajatej veci (§ 12 ods. 10 Zásad hospodárenia). Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Košice - Sídliisko KVP zobralo na vedomie návrh znenia Nájomnej zmluvy. Uznesenie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP tvorí Prílohu č. .... tejto Zmluvy.

## Článok III.

### Predmet a účel zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je dočasné prenechanie Nehnutelností Prenajímateľom Nájomcovi do odplatného užívania za zmluvne dohodnutých podmienok s právom odkúpenia Nehnutelností po splnení stanovených podmienok.
2. Účelom tejto Zmluvy je prioritná realizácia cieľov a záujmov Prenajímateľa, a to **poskytovanie Služieb v prospech Seniorov v zrekonštruovanej Nehnutelnosti, danej do užívania za uvedeným účelom najneskôr od .....** s ohľadom na potreby Seniorov z Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP, Košíc a príp. aj iných miest a obcí. Nehnutelnosti budú využívané ako Dom seniorov a iné zariadenia pre fyzické osoby odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek (§ 35 až § 40 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov) s možnosťou zriadenia gastro kuchyne, stravovacej miestnosti, kultúrno-spoločenskej

miestnosti, rehabilitačno-relaxačnej miestnosti, pracovne, verejne prístupného detského ihriska, oddychovej zóny, športového ihriska, parkoviska, detského stacionára, fitness, wellness + pohybové aktivity, ubytovanie súvisiace s poskytovanými službami a pod., pričom realizácia podnikateľských cieľov a záujmov Nájomcu v oblasti poskytovania Služieb pre Seniorov, vrátane vynaloženia investícií a činností Nájomcu potrebných pre dosiahnutie týchto cieľov je podriadená cieľom a záujmom Prenajímateľa. Nájomca ako podnikateľ znáša všetky riziká spojené s Rekonštrukciou Stavby a následným poskytovaním sociálnych a iných uvedených služieb.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený po vykonaní Rekonštrukcie v súlade s touto Zmluvou zodpovedajúcim stavu Pripravenosti stavby ku Kolaudácii a po následnej Kolaudácii v prospech Prenajímateľa užívať novovybudované (novozrekonštruované) Nehnutelnosti výhradne na účely zriadenia prevádzky Domu seniorov poskytujúcej Seniorom a verejnosti Služby v prospech Seniorov. Nájomca **nie je** oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa užívať Nehnutelnosti na iný ako dohodnutý účel uvedený v predchádzajúcej vete tohto bodu Zmluvy, najmä však nie je oprávnený užívať Nehnutelnosti na účely prevádzkovania hazardných hier (herná, kasíno, a pod.), poskytovanie reštauračných a pohostinských služieb, prevádzkovania kaviarne erotického salónu, administratívnej budovy, poskytovania sociálnych služieb krízovej intervencie podľa § 24 až 3040 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách v znení neskorších predpisov, a pod.
4. Poskytovanie Služieb v prospech Seniorov môže Nájomca realizovať aj v súčinnosti s treťou osobou, pričom je oprávnený dať tretej osoby Nehnutelnosti do podnájmu, avšak výlučne za účelom poskytovania Služieb v prospech Seniorov.

#### Článok IV.

##### Nájomné, ostatné platby a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za nájom Nehnutelností vo výške ..... EUR (slovom: ..... EUR) za každý rok nájmu ALT.: na nájomnom v nasledovnej výške: ..... prvý rok .....  
.....druhý rok .....  
.....tretí rok .....
- Atď.  
Prenajímateľ nie je platcom DPH.
2. V nájomnom **nie sú** zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom ani žiadne iné platby.
  3. Služby spojené s užívaním Nehnutelností (napr. dodávku elektrickej energie, dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, dodávku pitnej a úžitkovej vody, odvádzanie odpadových vôd, odvoz a likvidáciu všetkých druhov odpadu, dodávku zemného plynu, telekomunikačné a dátové služby, dezinfekciu a deratizáciu) zabezpečí Nájomca sám a na vlastné náklady s jednotlivými dodávateľmi energií, médií a služieb.
  4. Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi uhrádzať nájomné najneskôr do 15 dní odo dňa vystavenia faktúry Prenajímateľom za príslušný rok nájmu. Prenajímateľ faktúru na príslušný rok vystaví k 31.01. bežného kalendárneho roka. Variabilný symbol použitý pri úhrade nájomného je číslo faktúry.

5. Nájomné za obdobie prvého roku nájmu bude zaplatené Nájomcom Prenajímateľovi do jedného mesiaca od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy vo výške .....,- EUR (slovom: ..... EUR).

#### Článok V.

##### Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu v trvaní ..... rokov (slovom: ..... rokov). Začiatok nájmu je určený v odovzdávacom protokole, a to dňom prevzatia Nehnuteľností Nájomcom.

#### Článok VI.

##### Ukončenie nájmu

1. Zmluvu je možné kedykoľvek ukončiť písomnou dohodou Zmluvných strán, písomnou výpoveďou Prenajímateľa, odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa; Nájomný vzťah založený touto Zmluvou končí aj uplynutím doby nájmu (Čl. V. ods. 1 Zmluvy) a automaticky zaniká (končí) aj v prípade splnenia podmienok uvedených v ods. 4 tohto článku Zmluvy. Zánik Zmluvy sa však nedotýka tých povinností zmluvných strán, najmä Nájomcu, ktoré s ohľadom na svoju povahu majú pretrvať aj po zániku Zmluvy, resp. práv Prenajímateľa, ktoré práve v dôsledku zániku Zmluvy Prenajímateľovi vzniknú (napr. čl. VI. ods. 6, čl. VIII ods. 3 až 5, čl. XII. , čl. XIII ods. 2, čl. XIV ods. 2,3 Zmluvy a pod. )
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu je možné **vypovedať** písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane, a to z nasledovných dôvodov:
- Nájomca napriek predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa užíva Nehnuteľnosti v rozpore so Zmluvou, najmä však v rozpore s účelom tejto Zmluvy,
  - Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu umožní užívanie Nehnuteľností tretej osobe, a to najmä užívanie v rozpore so Zmluvou,
  - Prenajímateľ napriek predchádzajúcej písomnej výzve Nájomcu **opakovane hrubo porušuje** svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy,
  - Nájomca nedodrží dohodnutý Časový a investičný harmonogram postupu Rekonštrukcie, príp. dokončenia stavby a jej Pripravenosť ku Kolaudácii, pričom omeškanie je viac ako 90 dní,
  - Nájomcom uvádzaný priebeh Rekonštrukcie v stavebnom denníku nie je totožný so skutočným stavom vykonaných stavebných a rekonštrukčných prác na Nehnuteľnostiach, a ani po výzve Prenajímateľa nedôjde k náprave,
  - Nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 10 (desať) dní,
  - Nájomca v prípadoch predvídaných právnymi predpismi nezíska Nové povolenia podľa Novej projektovej dokumentácie v lehote do šiestich mesiacov odo dňa odsúhlasenia Novej projektovej dokumentácie Prenajímateľom,
  - V prípade, ak je akákoľvek časť Nehnuteľnosti staticky poškodená, a to najmä v dôsledku stavebnej činnosti Nájomcu; statické poškodenie sa považuje za preukázané na základe statického znaleckého posudku vypracovaného znalcom z odboru Stavebníctvo, odvetvie Statika stavieb na všetky Nájomcom zhotovené časti Stavby odo dňa podpisu tejto Zmluvy, a to na podklade písomnej žiadosti Prenajímateľa Nájomcovi o vyhotovenie uvedeného znaleckého posudku.

Výpovedná lehota je **trojmesačná** a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Nájomca nie je oprávnený Zmluvu vypovedať do ukončenia rekonštrukcie Nehnuteľností v zmysle Zmluvy a ich odovzdania do užívania (Kolaudácie).

3. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy **odstúpiť** v prípade, ak:
- a) Nájomca nezačne s Rekonštrukciou na/v Nehnuteľnostiach najneskôr do 3 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy, alebo v ich vykonávaní nepokračuje po dobu dlhšiu ako 3 mesiace,
  - b) Nájomca ani na výzvu Prenajímateľa nepredloží riadne a včas Prenajímateľovi Časový a investičný harmonogram postupu stavebných prác v zmysle čl. VIII ods. 15. tejto Zmluvy,
  - c) Nájomca nevedie riadne stavebný denník o priebehu Rekonštrukcie a stavebných prácach na Nehnuteľnostiach,
  - d) Nájomca poruší pri Rekonštrukcii resp. stavebných prácach na Nehnuteľnostiach povinnosti dané platným právom (napr. stavebný zákon) a napriek upozorneniu či opatreniu zo stany konajúceho úradu nezjedná nápravu v lehote ním určenej,
  - e) Nájomca poruší ktorúkoľvek z povinností uvedených v Čl. IX. Zmluvy a porušenie neodstráni ani po výzve Prenajímateľa,
  - f) Nájomca poruší povinnosti uvedené v Čl. XIV. ods. 3 Zmluvy a porušenie neodstráni ani po výzve Prenajímateľa,
  - g) Nájomca nedodrží dohodnutý postup stavebných prác podľa Čl. X. Zmluvy,
  - h) Nájomca po Kolaudácii Nehnuteľnosti neposkytuje Služby v prospech Seniorov, príp. neumožní tretej osobe poskytovať Služby v prospech Seniorov v Nehnuteľnostiach,
  - i) Nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 60 dní (slovom: šesťdesiat dní),
  - j) Nájomca je v omeškaní s úhradou za služby spojené s nájmom ktorémukoľvek dodávateľovi služby o viac ako 30 (tridsať) dní a ich úhradu nevykoná ani v lehote 7 pracovných dní od doručenia písomného upozornenia o porušovaní Zmluvy zo strany Prenajímateľa,
  - k) Nájomcovi hrozí úpadok v zmysle ustanovenia § 67a ods. 2 Obchodného zákonníka,
  - l) Na majetok Nájomcu je vedené exekučné konanie a Nájomca najneskôr v lehote do 30 dní od doručenia Upovedomenia o začatí exekúcie, nevyrovná všetky záväzky, ktoré sú predmetom takejto exekúcie,
  - m) Nájomca opakovane neumožnil zástupcovi Prenajímateľa kontrolu užívania Nehnuteľností (vrátane kontroly priebehu Rekonštrukcie),
  - n) Nájomca neukončil Rekonštrukciu – stavebné úpravy všetkých stavebných objektov v súlade so Stavebným povolením, Projektovou dokumentáciou, prípadne Novými povoleniami a Novou projektovou dokumentáciou najneskôr do .....; ukončením rekonštrukcie sa rozumie Pripravenosť stavby ku Kolaudácií,
  - o) Nájomca napriek písomnej výzve Prenajímateľa nevypratal stavenisko riadne a včas alebo nepredložil Prenajímateľovi doklady o zneškodnení odpadu v súlade s platnými právnymi predpismi,
  - p) Nájomca riadne nepoistil Nehnuteľnosti (čl. VIII ods. 2 Zmluvy), a to kedykoľvek po celú dobu nájmu,



- q) Nájomca neumožnil Prenajímateľovi požiadať o Kolaudáciu rekonštrukcie Nehnuteľností vykonanej v súlade so Stavebným povolením a Projektovou dokumentáciou, príp. Novou projektovou dokumentáciou a/alebo Novými povoleniami do 30 dní od ukončenia rekonštrukcie Nehnuteľností (napr. z dôvodu nepredloženia dokladov potrebných ku kolaudačnému konaniu),
  - r) Nájomca porušil povinnosť nezriadiť akékoľvek právo tretej osoby k akejkoľvek z Nehnuteľností bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
  - s) Nájomca porušil povinnosť neprenechať akúkoľvek z Nehnuteľností alebo ich časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
- Odstúpenie od Zmluvy musí byť v písomnej forme a doručené druhému účastníkovi Zmluvy. Odstúpením sa táto Zmluva zrušuje nasledujúci deň po doručení odstúpenia od Zmluvy.
4. Ak Prenajímateľ písomne nerozhodne inak, Zmluva predčasne zaniká aj v prípade, ak sa naplní ktorákoľvek z nasledovných podmienok:
- a) Nájomca je v omeškaní s Rekonštrukciou Nehnuteľností o viac ako 6 mesiacov v porovnaní s termínmi dohodnutými Zmluvnými stranami v zmysle Časového a investičného harmonogramu stavebných prác,
  - b) Nájomca je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek peňažného plnenia požadovaného Prenajímateľom o viac ako 90 (deväťdesiat) dní,
  - c) Nájomca neposkytne Zábezpeku Prenajímateľovi riadne a/alebo včas,
  - d) Dôjde k úplnému spotrebovaniu Zábezpeky v súlade so Zmluvou na úhradu dlhov Nájomcu; za spotrebovanie Zábezpeky sa nepovažuje vrátenie jej časti Nájomcovi,
  - e) Nájomca neukončí Rekonštrukciu Stavby tak, aby bola stavba Pripravená ku kolaudácii v termíne najneskôr do .....,
  - f) Nájomca opakovane (aspoň 2x) poruší akékoľvek 3 (tri) povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy.
- V týchto vyššie uvedených prípadoch Zmluva predčasne končí v deň nasledujúci po naplnení uvedenej rozvázovacej podmienky, bez potreby akéhokoľvek ďalšieho úkonu ktorejkoľvek Zmluvnej strany.
5. Pre prípad akéhokoľvek spôsobu predčasného ukončenia Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomca nemá nárok na úhradu preinvestovaných nákladov do Nehnuteľností a prenecháva Prenajímateľovi všetky ním vykonané investície do Nehnuteľností a technické zhodnotenia na/v Nehnuteľnosti za odplatu vo výške 10 EUR (slovom: desať EUR), splatnej na základe riadneho daňového dokladu (faktúry) vystavenej Nájomcom.
6. V prípade zistenia akýchkoľvek väd v/na Nehnuteľnostiach pri skončení nájmu na základe reklamácie Prenajímateľa, príp. doplnenej aj o odborné vyjadrenia či znalecký posudok, ktorého vyhotovenie zabezpečí Prenajímateľ na náklady Nájomcu sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľom zistené vady či nedostatky v/na Nehnuteľnostiach na vlastné náklady odstrániť najneskôr do 30 dní odo dňa ukončenia tejto Zmluvy.
7. Nájomca je povinný akékoľvek zmluvné vzťahy, ktoré vychádzajú zo Zmluvy a ku ktorým dal Prenajímateľ súhlas, dohodnúť tak, aby tieto skončili vždy aj pri ukončení Zmluvy.
8. Jednostranným ukončením Zmluvy, resp. jej zánikom podľa ods. 4 tohto článku Zmluvy Nájomcovi ku dňu zániku Zmluvy zaniká aj právo na uzatvorenie Kúpnej zmluvy na kúpu Nehnuteľností ako prenajatej veci v zmysle čl. XI. Zmluvy.
9. Pri ukončení nájmu inak ako Kúpnou zmluvou bude spísaný preberací protokol.

## **Článok VII.**

### **Práva a povinnosti Prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný Nehnutelnosti odovzdať Nájomcovi do nájmu najneskôr v deň začatia nájmu (Čl. V. ods. 1 Zmluvy). O odovzdaní Nehnutelností bude spísaný odovzdávací protokol.
2. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba, je oprávnený kedykoľvek, vždy však za prítomnosti zástupcu Nájomcu, vstúpiť do/na Nehnutelnosti za účelom kontroly dodržiavania podmienok Zmluvy.
3. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba, je oprávnený kedykoľvek, spravidla však za prítomnosti zástupcu Nájomcu, kontrolovať priebeh Rekonštrukcie Nehnutelností, dodržiavanie Stavebného povolenia a Projektovej dokumentácie a pod..
4. Prenajímateľ na písomnú žiadosť Nájomcu poskytne Nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť.

## **Článok VIII.**

### **Práva a povinnosti Nájomcu**

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať Nehnutelnosti riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov po celú dobu nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia, je povinný po celú dobu nájmu dodržiavať všetky právne predpisy najmä v oblasti ochrany životného prostredia, nakladania s odpadmi, hygienické a zdravotné predpisy. Ďalej je Nájomca povinný na vlastné náklady zabezpečovať vykonanie odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení, najmä, nie však výlučne elektrických zariadení, plynových zariadení, kontroly elektrických spotrebičov, odborných prehliadok a skúšok bleskozvodov v zmysle platných právnych predpisov a na vlastné náklady zabezpečiť odstránenie zistených závad.
3. Revízie a starostlivosť o vyhradené technické zariadenia a zariadenia na požiarnu ochranu, ako aj odstraňovanie závad zabezpečuje a vykonáva Nájomca podľa platných právnych predpisov a STN v stanovených lehotách. Po skončení nájmu inak ako Kúpnu zmluvou je Nájomca povinný spolu s vrátením Nehnutelností odovzdať Prenajímateľovi všetky revízne správy za obdobie trvania nájmu vydané pre všetky vyhradené technické zariadenia.
4. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním Nehnutelností, ktoré vznikli jeho zavinením príp. z nedbanlivosti, zavinením príp. nedbanlivosťou osôb, ktoré zamestnáva alebo ktorým Nehnutelnosti 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, je oprávnený tak urobiť Prenajímateľ a Nájomca je povinný uhradiť mu všetky náklady spojené s odstránením vzniknutej škody, navýšené o 15 %(pätnásť percent) z titulu zmluvnej pokuty.
5. Nájomca zabezpečí nakladanie s odpadom najmä podľa zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky (MŽP SR) č. 371/2015 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona o

odpadoch v znení neskorších predpisov, vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení Vyhlášky MŽP SR č. 320/2017 Z.z., zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ďalších predpisov upravujúcich nakladanie s odpadmi.

6. Ak nie je v Zmluve uvedené inak, Nájomca po celú dobu nájmu nie je oprávnený prenechať Nehnutelnosti alebo ich časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený zriaďovať k Nehnutelnostiam akékoľvek iné práva v prospech tretích osôb okrem tých, ktoré explicitne uvádza táto Zmluva.
8. Nájomca je povinný bezodkladne, najneskôr do 30 pracovných dní od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, na svoje náklady poistiť Nehnutelnosti proti „všetkým možným rizikám“, a to minimálne na sumu poistného plnenia vo výške ..... EUR minimálne na dobu nájmu. Následne je Nájomca povinný do 10 (desiatich) dní odo dňa uzatvorenia poistenia podľa predchádzajúcej vety preukázať túto skutočnosť Prenajímateľovi.
9. Nájomca je povinný informovať bezodkladne Prenajímateľa, najneskôr však v lehote 8 pracovných dní o dôležitých zmenách údajov Nájomcu (napr. obchodné meno, právna forma, sídlo a pod.), ako aj o vstupe do likvidácie, vyhlásení konkurzu na majetok Nájomcu, nariadení exekúcie na majetok Nájomcu, začatie súdnych a trestných konaní (aj konania začaté len vo veci) týkajúcich sa hoci aj nepriamo plnenia ustanovení tejto Zmluvy a pod.
10. V prípade havarijného stavu Nehnutelností je Nájomca povinný bezodkladne tento stav odstrániť na svoje náklady a informovať o tejto skutočnosti Prenajímateľa.
11. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny Nehnutelností bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa; uvedené sa netýka Rekonštrukcie vykonávanej podľa Projektovej dokumentácie a Stavebného povolenia, príp. stavebným úradom v príslušnom konaní schválenej Novej projektovej dokumentácie a súvisiacich právoplatných Nových povolení.
12. Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť všetky opravy súvisiace s užívaním Nehnutelností (a to tak pred začatím rekonštrukčných a stavebných prác, počas ich výkonu, ako aj po ich ukončení). Nájomca zabezpečí na svoje náklady bežnú údržbu i drobné opravy.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zabezpečí na svoje náklady aj opravy po uplynutí záruky (Čl. X ods. 9 Zmluvy) na stavebné práce vykonávané počas Rekonštrukcie a stavebných úprav Nehnutelností (najmä napr.: opravu fasád, vnútorných omietok, obkladov stien, výmenu podláh, podlahových krytín, dlažieb, strešnej krytiny, opravu komínov, opravu zariadení ústredného kúrenia, výťahov, opravu vodovodných a kanalizačných rozvodov, opravu elektrických a plynových rozvodov a pod.). K vykonaniu týchto opráv je Nájomca povinný požiadať Prenajímateľa o písomný súhlas.
14. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu Nehnutelnosti vypratáť a uviesť ich do takého stavu, ktorý zodpovedá zmyslu, účelu a trvaniu zmluvy (t.j. v prípade ukončenia nájmu po ukončení Rekonštrukcie uviesť Nehnutelnosti do stavu po Rekonštrukcii a pod.) a vrátiť ich Prenajímateľovi. Povinnosť vrátiť Nehnutelnosti Prenajímateľovi sa považuje za splnenú vrátením kľúčov od Nehnutelností a odovzdaním kompletnej technickej dokumentácie od Nehnutelností, ktorou má Nájomca v zmysle Zmluvy disponovať, Prenajímateľovi.

15. Nájomca najneskôr v lehote do 15 dní od podpisu tejto Zmluvy predloží Prenajímateľovi na odsúhlasenie aktuálny podrobný Časový a investičný harmonogram stavebných prác na Nehnuteľnostiach.
16. Ak to je v zmysle právnych predpisov potrebné, Nájomca zabezpečí Nové povolenia na svoje náklady a zodpovednosť. Tiež môže byť Nájomca Prenajímateľom poverený, aby Nájomca na svoje vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečil Kolaudáciu Stavby v prospech Prenajímateľa ako jej vlastníka.

### **Článok IX.**

#### **Investície**

1. Nájomca je pri Rekonštrukcii Nehnuteľností povinný vynaložiť investície aspoň vo výške Minimálnej investície.
2. Výška investície bude preukazovaná Nájomcom napr. dodávateľskými faktúrami spolu s podrobným súpisom vykonaných prác odsúhlasených stavebným dozom Prenajímateľa, pričom do výšky Minimálnej investície sa započítavajú práce a stavebné materiály, ktorých jednotkové ceny na týchto faktúrach za materiál a práce nie sú vyššie ako 1,0 násobok jednotkovej ceny získanej zo stavebného softvéru pre oceňovanie a riadenie stavebnej výroby (Cenkros) v čase poskytnutia fakturovaných výkonov. V prípade, ak by na faktúrach boli ceny za práce a stavebné materiály vyššie ako 1,0 násobok jednotkovej ceny získanej zo stavebného softvéru pre oceňovanie a riadenie stavebnej výroby (Cenkros) v čase poskytnutia fakturovaných výkonov, do výšky Minimálnej investície sa započítava iba takto určená cena.
3. V prípade sporu o splnenie podmienky Minimálnej výšky investície je Prenajímateľ oprávnený na náklady Nájomcu nechať vyhotoviť odborné vyjadrenie alebo znalecký posudok na ocenenie hodnoty investície.
4. Nájomca je povinný investovať do Nehnuteľností aj nad rámec Minimálnej investície, a to tak, aby Rekonštrukciu riadne ukončil (pripravením ku Kolaudácii a odovzdaním Stavby do užívania), a to aj v prípade, ak sa počas Rekonštrukcie dosiahne výška Minimálnej investície.
5. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetky škody spôsobené nedodržaním podmienok o investovaní v zmysle predchádzajúcich ustanovení.
6. Nájomca je odo dňa odovzdania Nehnuteľností Nájomcovi do nájmu až do ukončenia Rekonštrukcie Nehnuteľností ich pripravenosťou ku Kolaudácii povinný mesačne k 15. kalendárnemu dňu v mesiaci predložiť Prenajímateľovi písomnú informáciu o priebehu a postupe prác a výške realizovaných investícií v období predchádzajúceho mesiaca ako aj o zmene výšky celkovej investície a jej započítania na výšku Minimálnej investície, pričom prílohou tejto informácie budú vždy aj kópie dokladov podľa čl. IX ods. 2 Zmluvy za preukazované obdobie.
7. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby technické zhodnotenie Nehnuteľnosti odpisoval Nájomca.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca počas nájmu ani po jeho skončení nemá nárok na úhradu preinvestovaných nákladov do Nehnuteľností od Prenajímateľa. Nájomca výslovne súhlasí, že nemá nárok ani na protihodnotu toho, o čo Nehnuteľnosti zhodnotil. Nájomca momentom ukončenia Zmluvy prenecháva Prenajímateľovi všetky ním vykonané investície do Nehnuteľností za odplatu vo výške 10 EUR (slovom: desať EUR), ktorú mu Prenajímateľ uhradí na základe daňového dokladu vystaveného Nájomcom do 14 dní odo dňa doručenia daňového dokladu.

9. Vynaloženie a preukázanie celého rozsahu Minimálnej investície potvrdí Prenajímateľ Nájomcovi na jeho žiadosť.

## **Článok X.**

### **Stavebné úpravy a iné úpravy**

1. Všetky stavebné úpravy Nehnuteľností vykonávané Nájomcom musia smerovať k tomu, aby boli Nehnuteľnosti čo možno najskôr, najneskôr však do dňa ..... zrekonštruované a stavby (stavebné objekty) Pripravené k ich Kolaudácii, za účelom prevádzkovania Služieb v prospech Seniorov.
2. Nájomca sa zaväzuje začať so stavebnými prácami v rámci Rekonštrukcie najneskôr do 3 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy.
3. Nájomca je pri výkone stavebných úprav a rekonštrukčných prác povinný bezvýhradne dodržiavať úradne schválenú Projektovú dokumentáciu, právne predpisy, a to najmä stavebný zákon a rešpektovať aj pokyny stavebného dozoru určeného Prenajímateľom.
4. Všetky stavebné práce je Nájomca povinný realizovať prostredníctvom na to odborne spôsobilých osôb. Pred začatím stavebných prác bude Nájomca informovať Prenajímateľa o výbere dodávateľa pre jednotlivé stavebné práce; v prípade zmeny dodávateľa bude Nájomca Prenajímateľa o tejto zmene bezodkladne informovať.
5. O priebehu a výkone stavebných prác Stavby bude Nájomcom odo dňa podpisu tejto Zmluvy priebežne vedený stavebný denník v dvoch vyhotoveniach. Stavebný denník sa predloží Prenajímateľovi, resp. ním určenému stavebnému dozoru na posúdenie, kontrolu a odsúhlasenie aspoň raz týždenne počas výkonu rekonštrukčných prác. Jedno vyhotovenie stavebného denníka odovzdá Nájomca Prenajímateľovi v čase Pripravenosti stavby ku kolaudácii.
6. Po skončení Rekonštrukcie zabezpečí Nájomca na svoje náklady vyhotovenie energetického certifikátu v zmysle zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov v znení neskorších predpisov; jedno vyhotovenie energetického certifikátu odovzdá Nájomca Prenajímateľovi do 10 dní od jeho získania, najneskôr však do 6 mesiacov od kolaudácie. Rovnaké povinnosti má Nájomca aj v priebehu nájmu, pokiaľ v priebehu trvania nájmu by malo dôjsť k skončeniu platnosti energetického certifikátu; Nájomca je povinný postupovať tak, aby Nehnuteľnosti mali po rekonštrukcii vždy platný energetický certifikát.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby stavebné práce počas Rekonštrukcie boli vykonané kvalitne (riadne), odborne spôsobilými osobami, so zárukou najmenej 60 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, a to na náklady dodávateľov, resp. Nájomcu.

## **Článok XI.**

### **Právo kúpy prenajatej veci**

1. Nájomca má k Nehnuteľnostiam právo kúpy prenajatej veci, v prípade, ak sú súčasne počas platnosti Zmluvy splnené aj všetky nasledujúce podmienky:
  - a) Nájomca riadne a včas, t.j. do ....., vykonal Rekonštrukciu Nehnuteľností v súlade so stavebným zákonom, Stavebným povolením príp. Novými povoleniami a/alebo Novou projektovou dokumentáciou a Zmluvou,
  - b) Nájomca riadne a včas zabezpečil poskytovanie Služieb v prospech Seniorov alebo tieto sám poskytoval,

- c) Nájomný vzťah trvá najmenej 3 roky a Služby v prospech Seniorov boli v Nehnuteľnostiach preukázateľne poskytované Seniorom najmenej po dobu 1 roka,
  - d) Nájomca riadne preukázal vynaloženie Minimálnej investície,
  - e) Nájomca si splnil povinnosti pri energetickej certifikácii Nehnuteľností v zmysle Zmluvy a energetický certifikát od Nehnuteľností odovzdal Prenajímateľovi podľa podmienok tejto Zmluvy,
  - f) Nájomca nebol počas trvania Zmluvy v úpadku,
  - g) Nájomca počas trvania Zmluvy neuzatvoril zmluvu o predaji podniku alebo jeho časti, ktorá by sa akýmkoľvek spôsobom týkala aj tejto Zmluvy,
  - h) Nájomca bez osobitnej výzvy písomne zdokladuje pripravenosť uhradiť jednorázovo kúpnu cenu za Nehnuteľnosti najmenej vo výške uvedenej v ods. 3 tohto článku, a to napr. vo forme vinkulácie peňažnej čiastky na peňažnom účte v banke,
  - i) Predaj Nehnuteľností bol schválený Miestnym zastupiteľstvom Mestskej časti Košice – Sídlisko KVP uznesením č. .... zo dňa .....
2. Právo kúpy prenajatej veci môže Nájomca uplatniť iba počas platnosti Zmluvy.
  3. Kúpna cena za Nehnuteľnosti pri realizácii práva kúpy prenajatej veci bola Zmluvnými stranami stanovená vo výške ..... EUR, slovom: ..... euro. Na Kúpnu cenu sa započítajú aj všetky Nájomcom riadne a včas zaplatené platby nájomného počas trvania Zmluvy. Neuhradená časť Kúpnej ceny bude Nájomcom zaplatená pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva.
  4. Vlastnícke právo k Nehnuteľnostiam prechádza na Nájomcu povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Návrh na vklad podpisuje a podáva Prenajímateľ.
  5. Znenie Kúpnej zmluvy je v prílohe č. 4 tejto Zmluvy. Zmeny a úpravy Kúpnej zmluvy sú prípustné v rozsahu, v akom je to potrebné pre povolenie vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností, resp. v rozsahu, v akom sa na úpravách zmluvné strany výslovne dohodnú.
  6. V prípade, ak napriek splneniu všetkých povinností Nájomcu a oprávneného uplatnenia si práva kúpy prenajatej veci zo strany nájomcu nedôjde k podpísaniu Kúpnej zmluvy zo strany Prenajímateľa, má Nájomca právo na náhradu škody a náhradu ním vynaložených nákladov na rekonštrukciu nehnuteľností, navýšených o 10% z titulu zmluvnej pokuty.
  7. Pre vylúčenie pochybností platí, že Nájomca nemá právo na uzatvorenie Kúpnej zmluvy v prípade, ak došlo k predčasnému ukončeniu Zmluvy, bez ohľadu na to, ktorá zmluvná strana zmluvu ukončila, pričom toto právo je vylúčené najmä v prípade predčasného ukončenia Zmluvy pre porušenie či neplnenie v Zmluve dohodnutých podmienok, resp. v prípade zániku zmluvy podľa čl. VI. Ods. 4 Zmluvy.
  8. Pre posudzovanie prípadných väd sa vychádza zo stavu Nehnuteľností v čase podpisu Zmluvy.
  9. Nájomca sa zaväzuje, že aj po nadobudnutí Nehnuteľností do svojho vlastníctva zabezpečí v Nehnuteľnostiach prednostne poskytovanie Služieb v prospech Seniorov, a to sám alebo prostredníctvom tretej osoby po dobu najmenej 20 rokov. V prípade zmeny vlastníckeho práva Nájomca vykoná všetky kroky potrebné k tomu, aby táto povinnosť poskytovať Služby v prospech Seniorov v Nehnuteľnostiach prešla aj na nadobúdateľa.

## Článok XII.

### Sankcie

1. Prenajímateľ má právo na zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 100,- EUR (slovom: jedno sto EUR) a Nájomca je povinný bez ohľadu na zavinenie túto zmluvnú pokutu zaplatiť za každé jednotlivé i opakované porušenie povinnosti:
  - a) Uhradit' nájomné riadne a včas,
  - b) Informovať Prenajímateľa riadne a včas o zmenách v údajoch podľa čl. VIII ods. 9 Zmluvy,
  - c) Preukazovať výšku Minimálnej investície v zmysle. Čl. IX. ods. 6 Zmluvy.
2. Prenajímateľ má právo na zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 5000,- EUR (slovom: päťtisíc EUR ) a Nájomca je povinný bez ohľadu na zavinenie túto zmluvnú pokutu zaplatiť za každé jednotlivé i opakované porušenie povinnosti:
  - a) Riadne a včas vrátiť Nehnutelností Prenajímateľovi po skončení nájmu inak ako uzatvorením Kúpnej zmluvy; nárok na zmluvnú pokutu vzniká za každý aj začatý týždeň trvania omeškania,
  - b) Viesť riadne stavebný denník o rekonštrukčných prácach Nehnutelností, resp. zasielať pravidelne časový prehľad úkonov podľa čl. X ods. 5 druhá veta tejto Zmluvy,
  - c) Predložiť riadne a včas energeticky certifikát podľa čl. X ods. 6 tejto Zmluvy
  - d) Vykonať riadne a včas odborné prehliadky a/alebo skúšky vyhradených technických zariadení,
  - e) Nakladať s odpadmi v zmysle platných právnych predpisov,
  - f) Poistiť Nehnutelnosti v súlade so Zmluvou,
  - g) Nájomca napriek výzve Prenajímateľa nesplnil povinnosti, za splnenie ktorých Nájomca ručí na základe Zmluvy,
  - h) Poskytnúť Prenajímateľovi požadovanú súčinnosť v rámci Kolaudácie,
  - i) Predložiť Prenajímateľovi, resp. ním poverenému stavebnému dozoru na posúdenie a kontrolu stavebný denník na požiadanie aspoň raz týždenne,
  - j) V prípade skončenia nájmu, vrátane predčasného skončenia (zániku) nájmu, vypratať a vrátiť Prenajímateľovi Nehnutelnosti ku dňu skončenia nájmu, a to za každý deň trvania omeškania porušenia tejto povinnosti Nájomcom až do vrátenia Nehnutelností Prenajímateľovi
3. Prenajímateľ má právo na zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 10.000,- EUR (slovom: desaťtisíc EUR) a Nájomca je povinný bez ohľadu na zavinenie túto zmluvnú pokutu zaplatiť, ak Nájomca aj bez písomného upozornenia Prenajímateľa poruší akúkoľvek nižšie uvedenú povinnosť, a to za každé jednotlivé i opakované porušenie povinnosti,
  - a) Nezriadiť akékoľvek právo tretej osoby k akejkoľvek z Nehnutelností bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
  - b) Neprenechať akúkoľvek z Nehnutelností alebo ich časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
  - c) Uskutočniť Rekonštrukciu Nehnutelností alebo ich častí v súlade so Stavebným povolením a Projektovou dokumentáciou, príp. Novou projektovou dokumentáciou a/alebo Novými povoleniami riadne a včas,
  - d) Investovať do rekonštrukcie Nehnutelností najmenej 1.000.000 EUR (slovom: jeden milión EUR) bez DPH,
  - e) Vypratať Nehnutelnosti riadne a včas,
  - f) Zabezpečiť bezodplatné nadobudnutie licenčných práv Prenajímateľom k Projektovej dokumentácii a/alebo Novej projektovej dokumentácii,

- g) Zabezpečiť riadny prevod všetkých práv nadobudnutých na základe Nových povolení na Prenajímateľa,
  - h) Nevykonávať Rekonštrukciu v rozpore s ustanovením Čl. X ods. 3. alebo ods. 4 Zmluvy,
  - i) Poskytnúť Zábezpeku riadne a včas,
  - j) Po prevode vlastníckeho práva Kúpnu zmluvou k Nehnuteľnostiam Nájomca nezabezpečí poskytovanie Služieb v prospech Seniorov po dohodnutú dobu, a to za každý aj začatých 6 mesiacov neposkytovania Služieb v prospech Seniorov.
4. Pokiaľ Zmluva neurčuje inak, je akákoľvek zmluvná pokuta splatná do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na jej zaplatenie.
  5. V prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného plnenia má Prenajímateľ právo na zaplatenie úroku z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom, vždy však najmenej vo výške 10% p.a., pričom nárok na zmluvnú pokutu a nárok na úrok z omeškania sa navzájom nekonzumujú.

### **Článok XIII.**

#### **Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v Nehnuteľnostiach, a to tak počas Rekonštrukcie, ako aj po ich ukončení a využívaní Nehnuteľností na poskytovanie Služieb v prospech Seniorov.
2. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne započítať akékoľvek svoje pohľadávky voči Nájomcovi oproti pohľadávkam Nájomcu. Jednostranné započítanie zo strany Nájomcu je vylúčené.
3. Nájomca nie je oprávnený postúpiť práva a povinnosti z tejto Zmluvy žiadnou právnou ani faktickou formou na tretiu osobu.
4. Nájomca je povinný pri poskytovaní Služieb v prospech Seniorov postupovať tak, aby vo využívaní Služieb v prospech seniorov boli uprednostnení Seniori s trvalým pobytom v Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP; následne seniori s trvalým pobytom v Košiciach, následne v Košickom kraji a následne v Slovenskej republike.
5. Nájomca zloží na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy zábezpeku v celkovej výške ..... EUR (slovom: ..... EUR), a to do 15 dní odo dňa podpísania Zmluvy a túto skutočnosť preukáže Prenajímateľovi v rovnakej lehote. Nezloženie Zábezpeky v stanovenom termíne na bankový účet Prenajímateľa má za následok zánik Zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený Zábezpeku, resp. jej časť použiť na úhradu napr. odborných vyjadrení a znaleckých posudkov vyhotovovaných na základe Zmluvy, na úhradu všetkých škôd spôsobených Nájomcom na Nehnuteľnosti, ako aj na zápočet akýchkoľvek finančných plnení s ktorými je Nájomca v omeškaní. Časť Zábezpeky vo výške ..... EUR (slovom: ..... EUR), pokiaľ nebude použitá iným v Zmluve predpokladaným spôsobom, bude Nájomcovi vyplatená do 15 dní od predloženia právoplatného kolaudačného rozhodnutia vydaného v rámci Kolaudácie Rekonštrukcie stavby, a to za predpokladu predloženia právoplatného kolaudačného rozhodnutia najneskôr do ..... . V prípade riadnej realizácie Rekonštrukcie Stavby a plnenia si povinností Nájomcom Prenajímateľ posúdi potrebu Zábezpeky, pričom je oprávnený, nie však povinný vrátiť Nájomcovi na jeho účet časť Zábezpeky, a to najviac vo výške odsúhlasenej stavebným dozorom Prenajímateľa na základe rozsahu vykonaných prác, stavebného denníka a Nájomcom predložených faktúr so súpisom vykonaných prác.



Prenajímateľ postupom podľa predchádzajúcej vety nie je povinný vrátiť Nájomcovi viac ako 50% zo sumy poskytnutej Zábezpeky.

6. Prenajímateľ má právo ponechať si zo Zábezpeky poskytnutej Nájomcom jej nespotrebovanú časť (príp. aj celú Zábezpeku) z titulu zmluvnej pokuty v prípade, ak:
  - a. Nájomca poruší akýchkoľvek 5 (päť) povinností vyplývajúcich mu z čl. VIII (Práva a povinnosti Nájomcu), čl. X (Stavebné úpravy a iné úpravy), čl. XIII (Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán), čl. XIV (Osobitné ustanovenia) Zmluvy za samostatné porušenie povinnosti sa považuje každé, aj viacnásobné, porušenie rovnakej zmluvnej povinnosti.
  - b. Nájomca neposkytne Prenajímateľovi požadovanú súčinnosť v rámci Kolaudácie Stavby.
  - c. Nájomca nepredloží právoplatné kolaudačné rozhodnutie vo veci Rekonštrukcie Stavby v lehote do .....
7. V prípade úmyslu Nájomcu ohľadom využitia Novej projektovej dokumentácie v rámci Rekonštrukcie Stavby predloží Nájomca prenájomcovi túto Novú projektovú dokumentáciu na schválenie, a to v 2 úplných vyhotoveniach (paré) v papierovej forme a 1x na USB nosiči. Prenajímateľ Novú projektovú dokumentáciu v lehote 60 dní odo dňa jej doručenia preskúma a schváli, pokiaľ táto bude zodpovedať účelu tejto Zmluvy. Prenajímateľ nie je povinný Novú projektovú dokumentáciu schváliť, pokiaľ by jej schválením či následnou realizáciou mohlo dôjsť k porušeniu všeobecne záväzných právnych predpisov či ustanovení tejto Zmluvy, a to najmä s ohľadom na jej účel. Nová projektová dokumentácia sa považuje za schválenú Prenajímateľom aj márnym uplynutím 100 dní odo dňa jej predloženia Nájomcom Prenajímateľovi na schválenie. Po schválení Novej projektovej dokumentácie Prenajímateľom je Nájomca oprávnený použiť ju v konaniach za účelom získania Nových povolení. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Prenajímateľa so schválením Novej projektovej dokumentácie sa lehota na začatie, príp. ukončenie a Kolaudáciu Rekonštrukcie predlžuje o dvojnásobok doby trvania omeškania.

#### **Článok XIV.**

##### **Osobitné ustanovenia**

1. Prenajímateľ na dobu trvania Zmluvy, resp. najdlhšie do začatia tzv. kolaudačného konania postupuje na Nájomcu práva a povinnosti vyplývajúce zo Stavebného povolenia.
2. Nájomca je povinný zmluvne zabezpečiť, aby Prenajímateľ na základe licenčnej zmluvy za odplatu vo výške 1 EUR (slovom: jedno euro) získal súhlas na použitie prípadnej Novej projektovej dokumentácie (§ 40 a nasl. Autorského zákona), výhradne nadobudol všetky dispozičné práva k Novej projektovej dokumentácii a odovzdať Prenajímateľovi najmenej 2 vyhotovenia Novej projektovej dokumentácie, ak vypracovanie takejto Novej projektovej dokumentácie bude potrebné, a to najneskôr do 10 dní odo dňa jej doručenia.
3. Nájomca je povinný bezodplatne previesť (postúpiť) na Prenajímateľa všetky práva, ktoré nadobudne na základe Novej projektovej dokumentácie a/alebo Nových povolení, a to v deň ich nadobudnutia. V zmysle dohody Zmluvných strán bude ako stavebník v kolaudačnom konaní vystupovať Prenajímateľ, pričom Nájomca je povinný odstrániť všetky nedostatky zistené v kolaudačnom konaní bezodkladne, a to sám alebo prostredníctvom tretej osoby na vlastné náklady.

4. Nájomca po ukončení rekonštrukcie odovzdá Prenajímateľovi spolu s 1 vyhotovením stavebného denníka aj všetky potrebné potvrdenia, certifikáty, skúšky, vyhlásenia potrebné ku Kolaudácii.

#### **Článok XV.**

##### **Doručovanie**

1. Písomnosti doručované v súvislosti a na základe zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou sa považujú za doručené na adresu zmluvných strán uvedenú v Zmluve, a to aj v prípade, keď si ju zmluvná strana neprevezme v úložnej lehote na pošte, pričom za deň doručenia sa v takom prípade považuje posledný deň uloženia zásielky na pošte. V prípade zmarenia doručenia alebo odmietnutia prevzatia doručovanej zásielky je dňom doručenia deň, kedy došlo k zmareniu doručenia alebo odmietnutiu prevzatia.
2. V prípade zmeny doručovacej adresy je každá zmluvná strana o tejto skutočnosti povinná informovať písomne druhú zmluvnú stranu. Do oznámenia zmeny sa za platnú doručovaciu adresu považuje adresa naposledy písomne oznámená.

#### **Článok XVI.**

##### **Riešenie sporov**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek spory vzniknuté z tejto Zmluvy budú riešiť predovšetkým vzájomnou komunikáciou s cieľom nájsť dohodu a riešenie sporu. V prípade, ak napriek tomu k dohode nedôjde, je každá Zmluvná strana oprávnená požiadať o rozhodnutie príslušný orgán.

#### **Článok XVII.**

##### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s platnou právnou úpravou.
2. Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých tri sú určené Prenajímateľovi a dva Nájomcovi.
3. Práva a povinnosti zo Zmluvy, ktoré majú Prenajímateľovi zo svojej povahy a účelu ostať zachované aj po zániku zmluvy, napr. právo na uplatnenie zmluvnej pokuty, právo na náhradu škody a pod. ostávajú Prenajímateľovi zachované v celom rozsahu aj v prípade zániku Zmluvy.
4. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto Zmluvy je možné vykonávať iba vo forme písomného a číslovaného dodatku, pričom na strane Prenajímateľa sa vyžaduje predchádzajúce schválenie Miestnym zastupiteľstvom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP. Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP si pri schvaľovaní Zmluvy môže vyhradiť aj schvaľovanie činností vykonávaných na základe tejto Zmluvy (napr. schválenie zmien Novej projektovej dokumentácie a pod.) V takom prípade sa Nájomca zaväzuje poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť (napr. včasným predložením príslušných dokumentov).
5. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia Zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to neovplyvní celkovú platnosť Zmluvy, zaväzujú sa Zmluvné strany nahradiť neúčinné

ustanovenia tejto Zmluvy inými, ktoré svojim zmyslom a obsahom budú najlepšie odpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.

6. Práva a povinnosti touto Zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, najmä ustanoveniami o nájomnej zmluve (§ 663 a nasl.) a v časti práva kúpy prenajatej veci (čl. XI Zmluvy) ustanoveniami Obchodného zákonníka o Zmluve s právom kúpy prenajatej veci (§ 489 a nasl.) s vylúčením § 492 Obchodného zákonníka.
7. Zmluvné strany vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že Zmluva nebola uzatvorená 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.

### Prílohy:

1. Projektová dokumentácia (na USB nosiči)
2. Stavebné povolenie, vrátane rozhodnutia o jeho predĺžení (obe v kópii)
3. Štúdia využitia Nehnuteľností
4. Kúpna zmluva
5. Časový a investičný harmonogram
6. Nová projektová dokumentácia
7. Uznesenie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – KVP č. .... zo dňa .....

- - - Nasleduje strana s podpismi účastníkov Zmluvy: - - -

V Košiciach, dňa ..... 2021

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

.....  
**Mestská časť Košice – Sídliisko KVP**  
Starosta

.....