



Mestská časť Košice - Sídliisko KVP
Trieda KVP č. 1., 040 23 Košice

Vysvetlenie k Vyhláseniu a podmienkam obchodnej verejnej súťaže

Písomný záznam o obsahu konzultácií v zmysle bodu 6.6. Podmienok obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej dňa 28.01.2022

Mestská časť bola oslovená záujemcami so žiadosťou o konzultáciu k podmienkam obchodnej verejnej súťaže, ktorá bola vyhlásená dňa 28.01.2022.

Predmetom konzultácií boli nasledovné otázky:

1. Možnosť úpravy znenia návrhov zmlúv

Počas konzultácií bolo predložených niekoľko pripomienok zo strany záujemcov k návrhom kúpnej a nájomnej zmluvy.

K týmto požiadavkám uvádzame nasledovné stanovisko:

V zmysle právnej doktríny k § 281 Obchodného zákonníka vyhlasovateľ obchodnej verejnej súťaže nepredkladá návrh na uzavretie zmluvy, ale robí len výzvu na predkladanie návrhu zmluvy.

Návrhy kúpnej zmluvy a nájomnej zmluvy zverejnené na webovom sídle mestskej časti sa nepovažujú za finálne návrhy, ku ktorých uzavretiu musí dôjsť a ktoré nemôžu byť menené, prípadne doplnené – možno ich však považovať za vzory zmlúv s tým, že podstatné záväzné podmienky v nich uvedené sú tie, ktoré boli určené vo Vyhlásení a podmienkach obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „Vyhlásenie a podmienky OVS“).

Súťažiaci, v prípade dodržania podmienok uvedených vo Vyhlásení a podmienkach OVS, môžu vo svojich návrhoch uvádzať aj nové, iné podmienky – vyhlasovateľ súťaže si potom vyberie ten návrh, ktorý mu najviac vyhovuje.

Vyhlasovateľ pritom nie je povinný prijať nové, súťažiacim navrhované, podmienky.

Nakoľko ide o obchodnú verejnú súťaž možno teda zmluvy zverejnené na webovom sídle mestskej časti upravovať za predpokladu, že úprava zmluvných dojednaní nebude v rozpore s podmienkami uvedenými vo Vyhlásení a podmienkach OVS.

Záver:

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti je potrebné pojmy „návrh kúpnej zmluvy“ a „návrh nájomnej zmluvy“ používané vo Vyhlásení a podmienkach OVS vykladať ako „vzorové znenie kúpnej zmluvy“ a „vzorové znenie nájomnej zmluvy“, a to vo všetkých ustanoveniach Vyhlásenia a podmienok OVS, kde sú predmetné pojmy použité. V prípade, ak sa navrhovateľ návrhu na uzavretie kúpnej zmluvy a nájomnej zmluvy bude chcieť odchýliť od znenia predmetných vzorových zmlúv tvoriacich prílohu Vyhlásenia a podmienok OVS, je povinný v návrhu uviesť,

aké zmeny požaduje spolu s ich odôvodnením. Navrhované zmeny podľa predchádzajúcej vety tohto bodu sa nemôžu týkať podmienok požadovaných v zmysle bodu 4, bodu 7 a bodu 8 týchto podmienok. Vyhlasovateľ súťaže si zároveň vyhradzuje právo odmietnuť niektoré z navrhovaných zmien alebo aj všetky z navrhovaných zmien. Navrhované zmeny budú posudzované komisiou v procese posudzovania vhodnosti návrhu na uzavretie zmluvy v rámci kritéria uvedeného v bode 12.7. písm. c) Vyhlásenia a podmienok OVS.

2. **Vysvetlenie k zneniu Vyhlásenia a podmienok OVS obchodnej verejnej súťaže - bod 7. s poukazom na vysvetlenie spôsobu určenia nájomného podľa bodu 4.6.2.**

V zmysle bodu 7. Vyhlásenia a podmienok OVS je navrhovateľ povinný predložiť **návrh ročného nájomného za užívanie predmetu nájmu, ktoré ale nesmie byť nižšie ako je minimálne nájomné vymedzené v bode 4.6.1. Vyhlásenia a podmienok OVS.** Navrhovateľ však môže v zmysle bodu 4.6.2. Vyhlásenia a podmienok OVS **odložiť splatnosť časti takto navrhnutého nájomného za najviac prvé dva roky nájmu** za predpokladu, že neuhradená časť nájomného bude uhradená v nasledujúcich rokoch trvania nájmu v rámci 20-ročnej doby trvania nájmu. Zároveň musí byť splnená podmienka minimálnej úhrady nájomného počas prvých dvoch rokov trvania nájmu a tiež podmienka súčtu uhradeného nájomného za 20-ročnú dobu trvania nájomného vzťahu, v súlade s bodom 4.6.2. Vyhlásenia a podmienok OVS.

3. **Platnosť stavebného povolenia**

Stavebné povolenie je naďalej platné, nakoľko stavebná činnosť bola na jeho základe započatá a do dnešného dňa stavba nebola ukončená.

4. **Možnosť realizácie výstavby na prenajatých pozemkoch**

Mestská časť počíta s možnosťou udelenia podmieneného súhlasu pre výstavbu drobných stavieb na prenajatých pozemkoch za predpokladu, že tieto stavby budú vybudované pre účely prevádzky zariadenia. Táto otázka súvisí aj s možnosťou zmien v ustanoveniach vzorových zmlúv, preto je potrebné, aby uchádzač v **súťažnom návrhu uviedol, aké drobné stavby plánuje na prenajatých pozemkoch realizovať spolu s ich odôvodnením.**

5. **Zriadenie predkupného práva**

Predkupné právo nájomcu je v súlade s platnou právnou úpravou a vnútornými normami mestskej časti potrebné schváliť Miestnym zastupiteľstvom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP. Nakoľko v rámci obchodnej verejnej súťaže **nebolo miestnym zastupiteľstvom predkupné právo nájomcu schválené, nie je možné ho toho času zahrnúť do zmluvy.**

6. **Možnosť formálneho rozdelenia kúpnej ceny v rámci kúpnej zmluvy za kúpnu cenu za pozemky a kúpnu cenu za stavby**

Vzhľadom na skutočnosti uvedené v rámci odpovede na otázku č. 1, **formálne rozdelenie kúpnej ceny na kúpnu cenu za pozemky a kúpnu cenu za stavby je možné** za predpokladu:

- a) **navrhovaná čiastková kúpna cena za stavby bude vyššia ako 232.449,91 €**, čo predstavuje hodnotu nehnuteľností stanovenú znaleckým posudkom,
- b) **navrhovaná čiastková kúpna cena za pozemky bude vyššia ako 148.983,38 €**, čo predstavuje hodnotu nehnuteľností stanovenú znaleckým posudkom, a
- c) **celková kúpna cena bude vyššia ako minimálna kúpna cena uvedená v bode 4.5.1. Podmienok OVS, t.j. 450.000,- € (slovom Štyristopäťdesiat tisíc eur) s DPH.**

Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností uvádzame, že všetky podmienky uvedené pod písm. a) – c) musia byť splnené súčasne.

Požiadavka na rozdelenie kúpnej ceny musí byť navrhovateľom uvedená v súťažnom návrhu.

V Košiciach dňa 10.2.2022

Spracovala: JUDr. Lenka Čechová Pisarčíková