

Správa majetku Košického samosprávneho kraja

**Súťažné podklady obchodnej verejnej súťaže na nájom nehnuteľností na
Exnárovej 10 v Košiciach**

Košice 19.04.2017

.....
JUDr. Milena Pučanová
poverená riadením

Správa majetku Košického samosprávneho kraja, Tatranská 25, 040 01 Košice

v súlade s § 281 a nasl. Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a § 9a ods. 9 v spojitosti s § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a v súlade s uznesením Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 497/2017 zo dňa 12.04.2017

vyhlasuje obchodnú verejnú súťaž na nájom nehnuteľností na Exnárovej 10 v Košiciach (ďalej len „súťaž“)

A. Základné údaje:

1. Vyhlasovateľ súťaže

Správa majetku Košického samosprávneho kraja

zastúpená: JUDr. Milena Pučanová, poverená riadením

sídlo: Tatranská 25, 040 01 Košice

IČO: 42 093 937

2. Predmet súťaže

Predmetom súťaže je nájom nehnuteľností vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja, ktoré sú v zmysle Zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov zverené Správe majetku Košického samosprávneho kraja do správy, rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, a ktorá je ako správca oprávnená zastupovať vlastníka pri ich nájme (ďalej len „správca“), a to:

nájom **budovy školy – gymnázia**, ktorou je telocvična súpísne číslo 960 na pozemku registra C KN parcelné číslo 3060/4 v katastrálnom území Furča, obec Košice – Dargovských hrdinov, okres Košice III, vedenej Okresným úradom Košice v liste vlastníctva číslo 12417 **vrátane troch ihrísk** na pozemkoch registra C KN parcelné čísla 3060/5, 3060/7, 3060/8, spevnených plôch na pozemkoch registra C KN parcelné čísla 3060/6, 3060/9, 3060/13 a 3060/14 v katastrálnom území Furča. Budova pozostáva z malej telocvične, veľkej telocvične, nárad'ovne, chodby, šatne a sociálneho zariadenia (ďalej len „nehnutel'nosť“). Pôdorys nehnuteľnosti je vymedzený v grafických situáciách, ktoré sú spolu so záväznými podmienkami nájomnej zmluvy v prílohe týchto súťažných podkladov.

3. Podmienky súťaže

3.1. základné podmienky:

- a) Nájom na 20 rokov.
- b) Účel nájmu - na športové účely.
- c) Ročné nájomné minimálne vo výške 5.598,00 €.
- d) Závazok navrhovateľa rekonštruovať predmet nájmu na vlastné náklady do výšky minimálne 350.000,00 € s možnosťou započítania časti technického zhodnotenia vykonaného nájomcom s nájomným (v súčinnosti s vlastníkom).

- e) Nájomné počas rekonštrukcie predmetu nájmu maximálne 2 roky od účinnosti nájomnej zmluvy bude vo výške aktuálneho ročného poistného za telocvičňu. Za rok 2017 je ročné poistné vo výške 192,12 €.
- f) Predkupné právo nájomcu, ale najskôr po 10 rokoch nájmu za kúpnu cenu určenú znaleckým posudkom zabezpečeným vlastníkom pred rekonštrukciou predmetu nájmu navýšenú o časť technického zhodnotenia, ktoré bude predmetom započítania s nájomným. Na túto časť technického zhodnotenia bude vyhotovený znalecký posudok.
- g) Súťaže sa môžu zúčastniť len občianske združenia, športové kluby alebo právnické osoby, ktoré preukážu, že organizujú pravidelnú športovú činnosť aspoň 3 roky a majú prevažne mladistvých zverencov/športovcov, ktorí dosahujú športové výsledky v regionálnom až celonárodnom význame a majú sídlo na území kraja.

3.2. ďalšie podmienky:

- a) Cieľom súťaže je výber najvhodnejšieho návrhu na uzavretie nájomnej zmluvy na nájom majetku uvedeného v čl. 2 s víťazom súťaže.
- b) Lehota na predkladanie súťažných návrhov je **do 10.05.2017 do 12⁰⁰ hod.** Súťažný návrh je potrebné doručiť vyhlasovateľovi súťaže, Správe majetku Košického samosprávneho kraja.
- c) Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo vyhlásené podmienky súťaže zmeniť, odmietnuť všetky predložené návrhy aj bez udania dôvodu, ďalej rokovať s navrhovateľom, ktorý predložil najvhodnejší návrh, predĺžiť lehotu na vyhlásenie výsledku súťaže, zrušiť súťaž bez uvedenia dôvodu.
- d) Navrhovateľ nemá nárok na náhradu nákladov spojených s účasťou v súťaži.
- e) Každý navrhovateľ môže podať iba jeden návrh. V prípade, že navrhovateľ podá viac návrhov, nebudú návrhy tohto navrhovateľa do súťaže zahrnuté.
- f) Výsledok súťaže bude navrhovateľom oznámený písomne bezodkladne, najneskôr do 30 dní po posúdení súťažných návrhov komisiou vyhlasovateľa.

4. Charakteristika

Nehnutelnosť sa nachádza na Exnárovej 10 v Košiciach, v tesnej blízkosti Furčianskeho lesa. Vstup k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu je možný zo zadnej strany areálu 2 samostatnými vchodmi a bránou pri ihriskách. Nehnutelnosť bola postavená v roku 1986 a bola využívaná na športové účely a telesnú výchovu žiakov a študentov bývalej školy a gymnázia. Budova, ktorá je predmetom súťaže je s budovou bývalej školy – gymnázia prepojená chodbou, ktorú nájomca nebude využívať.

Obhliadku nehnuteľnosti a nahliadnutie do technickej dokumentácie nehnuteľnosti je možné vykonať po predchádzajúcom dohovore so správcom na telefónnom čísle 055/ 611 6613, 0918 766 136.

B. Pokyny na zostavenie a predkladanie súťažných návrhov:

5. Povinný rozsah súťažného návrhu

- a) identifikačné údaje navrhovateľa:
 - názov, sídlo, IČO, štatutárny orgán,
- b) vyhlásenie navrhovateľa, že súhlasí so súťažnými podmienkami,

- c) výška nájomného,
- d) výška nákladov na rekonštrukciu vrátane návrhu investičného plánu,
- e) podklad, ktorým sa preukáže, že organizuje pravidelnú športovú činnosť aspoň 3 roky a má prevažne mladistvých zverencov/športovcov, ktorí dosahujú športové výsledky v regionálnom až celonárodnom význame a sídlo na území kraja,
- f) navrhovateľom podpísaný návrh nájomnej zmluvy v piatich vyhotoveniach, pričom záväzné podmienky zmluvy, na ktorých vyhlasovateľ trvá, sú uvedené v prílohe týchto súťažných podkladov (navrhovateľ doplní chýbajúce údaje).

6. Povinné prílohy súťažného návrhu

Výpis z obchodného alebo živnostenského registra, príp. iného registra potvrdzujúceho právnu subjektivitu právnickej osoby.

7. Predkladanie a označenie súťažného návrhu

- 7.1. Navrhovateľ predkladá svoj návrh v písomnej forme v slovenskom jazyku.
- 7.2. Každý navrhovateľ môže podať iba jeden návrh nájomnej zmluvy s vyhlasovateľom v piatich vyhotoveniach. V prípade podania viacerých návrhov, budú všetky návrhy tohto navrhovateľa zo súťaže vylúčené.
- 7.3. Navrhovateľ vloží návrh nájomnej zmluvy do samostatného obalu. Obal musí byť uzatvorený a musí obsahovať nasledovné údaje:
 - adresu vyhlasovateľa súťaže,
 - adresu navrhovateľa,
 - označenie heslom súťaže: „Nájom nehnuteľností na Exnárovej 10 v Košiciach - súťaž, NEOTVÁRAŤ“.

8. Miesto a lehota predkladania súťažného návrhu

- 8.1. Návrh je potrebné doručiť poštou na adresu vyhlasovateľa súťaže alebo osobne na adresu Správa majetku Košického samosprávneho kraja, Poštová 15, 040 01 Košice.
- 8.2. Lehota na predkladanie návrhu: **do 10.05.2017 do 12⁰⁰ hod.** (nie dátum poštovej pečiatky, ale fyzického prebratia návrhu vyhlasovateľom).
- 8.3. Návrh predložený po uplynutí lehoty na predkladanie návrhov ostáva uložený u vyhlasovateľa súťaže neotvorený s označením dátumu a hodiny prijatia. Po vyhodnotení návrhov bude navrhovateľovi vrátený.
- 8.4. Do súťaže bude zahrnutý len ten návrh, ktorý bol predložený v lehote na predkladanie návrhu a ktorého obsah zodpovedá pokynom stanoveným vyhlasovateľom súťaže podľa čl. 5., 6. a 7. týchto súťažných podkladov.

9. Doplnenie, zmena a odvolanie súťažného návrhu

Navrhovateľ môže predložený návrh dodatočne doplniť, zmeniť alebo odvolať do uplynutia lehoty stanovenej na predkladanie návrhu.

C. Hodnotenie súťažných návrhov:

10. Otváranie a hodnotenie súťažných návrhov

- 10.1. Predložené návrhy bude hodnotiť komisia vyhlasovateľa (ďalej len „komisia“).
- 10.2. Otváranie obálok s predloženými návrhmi a ich vyhodnotenie sa uskutoční v sídle vyhlasovateľa súťaže na Poštovej 15, Košice. Vyhlasovateľ súťaže (na požiadanie) umožní navrhovateľom zúčastniť sa na otváraní obálok s predloženými ponukami.
- 10.3. Skôr, ako komisia pristúpi k hodnoteniu návrhov posúdi, či všetky predložené návrhy zodpovedajú stanovenému rozsahu súťažného návrhu a či obsahujú všetky povinné prílohy návrhu.
- 10.4. Do súťaže nebude zaradený návrh, ktorého obsah nebude spĺňať stanovené podmienky podľa bodu 8.4.
- 10.5. V prípade akýchkoľvek nejasností v predložennom súťažnom návrhu zaradenom do vyhodnotenia, má komisia právo požiadať navrhovateľa o vysvetlenie.
- 10.6. Komisia na základe vyhodnotenia súťažných návrhov určí poradie súťažných návrhov.
- 10.7. Výsledok súťaže bude navrhovateľom oznámený písomne najneskôr do 30 dní po vyhodnotení návrhov komisiou.
- 10.8. Návrh bude prijatý dňom podpísania návrhu na uzavretie zmluvy štatutárnym zástupcom správcu.

Prílohy: Návrh Nájomnej zmluvy, vrátane príloh (grafické situácie, rozpis platieb a dohoda o platbách)

Vypracoval: Bc. Alexander Varady
vedúci správca

Zmluva o nájme nehnuteľností č. .../2017

uzavretá v zmysle ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

Sídlo:

IČO:

Košický samosprávny kraj

Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice

35 541 016

Zastúpený:

Sídlo:

IČO:

DIČ:

IBAN :

Bankové spojenie:

Konajúci prostredníctvom:

Správa majetku Košického samosprávneho kraja

Tatranská 25, 040 01 Košice

42 093 937

2022359669

SK6881800000007000282732

Štátna pokladnica

JUDr. Milena Pučanová, poverená riadením

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca :

Sídlo :

Konajúci prostredníctvom :

IČO :

DIČ :

IBAN :

Bankové spojenie:

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľností (budova so súpisným číslom 960 na pozemku registra C KN parcelné číslo 3060/4 v katastrálnom území Furča, obec Košice – Dargovských hrdinov, okres Košice III, vedenej Okresným úradom Košice v liste vlastníctva číslo 12417 vrátane troch ihrísk na pozemkoch registra C KN parcelné čísla 3060/5, 3060/7, 3060/8, spevnených plôch na pozemkoch registra C KN parcelné čísla 3060/6, 3060/9, 3060/13 a 3060/14 v katastrálnom území Furča, (ďalej len „nehnuteľnosť“). Uvedená nehnuteľnosť je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov zverená Správe majetku Košického samosprávneho kraja do správy, rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej nájme.
2. Predmetom tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) je

nájom **budovy školy – gymnázia**, ktorou je telocvičňa súpisné číslo 960 na pozemku registra C KN parcelné číslo 3060/4 v katastrálnom území Furča, obec Košice –

Dargovských hrdinov, okres Košice III, vedenej Okresným úradom Košice v liste vlastníctva číslo 12417 vrátane troch ihrísk na pozemkoch registra C KN parcelné čísla 3060/5, 3060/7, 3060/8, spevnených plôch na pozemkoch registra C KN parcelné čísla 3060/6, 3060/9, 3060/13 a 3060/14 v katastrálnom území Furča. Budova pozostáva z malej telocvične, veľkej telocvične, nárad'ovne, chodby, šatne a sociálneho zariadenia. Pôdorys telocvične, ihrísk a spevnených plôch je vyznačený v grafických situáciách, ktoré sú neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy, a to č. 1A a č. 1B.

Čl. II. Účel nájmu

Predmet nájmu je nájomca oprávnený využívať na športové účely.

Čl. III. Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za celý predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Nájomné počas rekonštrukcie predmetu nájmu maximálne 2 roky od účinnosti nájmovej zmluvy bude vo výške aktuálneho ročného poistného za telocvičňu.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považujú najmä:
 - a) dodávka médií (vody, tepla, TUV, plynu a elektrickej energie), dezinfekcia, deratizácia, ktoré uhradza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,
 - b) údržba spoločných priestorov, vrátane ich upratovania, ktoré uhradza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby (ďalej len „služby“).
3. Výška nájomného a rozpis jednotlivých služieb, výška úhrad za služby sú uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Nakoľko budú nainštalované podružné merače médií, spotreba bude vyúčtovaná podľa skutočne nameraných hodnôt v nebytových priestoroch.
4. Odvoz a likvidáciu komunálneho a nebezpečného odpadu je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na túto činnosť oprávnenej, pričom prenajímateľovi bezodkladne predloží platnú zmluvu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca a platia sa súhrne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe dohody. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.
6. Celkové vyúčtovanie úhrad za služby, ktoré nájomca uhradil prenajímateľovi ako zálohové platby, vykoná prenajímateľ raz ročne na základe vyúčtovania doručeného prenajímateľovi od jednotlivých dodávateľov médií a je povinný doručiť ho nájomcovi. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca alebo prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 dní od doručenia písomného vyúčtovania, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Služby uhrádzané paušálne sú vedené v účtovnej evidencii prenajímateľa.
7. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 10 dní odo dňa doručenia

písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 5.

8. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

Čl. IV. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 20 rokov so začiatkom nájmu od

Čl. V. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, písomnou výpoveďou alebo písomným odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami zmluvy, resp. nedodržiava a porušuje ustanovenia zmluvy,
 - b) nájomca po dobu viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrad podľa čl. III. zmluvy,
 - c) nájomca, alebo osoby, ktoré spolu s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú pokoj a poriadok v predmete nájmu,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení alebo zmene stavby, čo bráni užívať predmet nájmu,
 - e) nájomca nezačne do 2 rokov od účinnosti nájomnej zmluvy realizovať rekonštrukciu predmetu nájmu na vlastné náklady.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na užívanie v súlade s účelom nájmu.
4. Zmluvné strany si dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy podľa čl. III. bod 7 zmluvy. Zmluva sa zrušuje ku dňu odstúpenia. Účinky odstúpenia nastávajú dňom písomného doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
6. Nájom tiež zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.

Čl. VI. Ďalšie ustanovenia

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.

2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I. bod 2 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 požiarimi v znení neskorších predpisov, zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu.
4. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, štatutárneho zástupcu, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve. Zmluvné strany si písomné podania doručujú na adresu sídla miesta podnikania adresáta uvedenú v záhlaví zmluvy, pokiaľ nie je odosielateľovi známa iná adresa sídla. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom vrátenia nedoručenej zásielky prenajímateľovi, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nedozvedel. Pri osobnom doručovaní zásielky sa zásielka považuje za doručенú aj v prípade, ak ju oprávnená osoba, konajúca za adresáta, odmietla prijať.
5. Nájomca je povinný udržiavať a starať sa o príslušné plochy v okolí telocvične a ihrísk (t.j. zabezpečiť ich kosenie, likvidáciu odpadu a udržiavať ich trvalo čisté).
6. Nájomca bude povinný na vlastné náklady, bez nároku na ich náhradu, rekonštruovať predmet nájmu do výšky minimálne 350.000,00 € s možnosťou započítania časti technického zhodnotenia vykonaného nájomcom s nájomným (v súčinnosti s vlastníkom).
7. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu, spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami nájomcu. Porušenie tohto článku sa považuje za užívanie predmetu nájmu v rozpore so zmluvou, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s ustanovením čl. V. bod 2 písm. a) zmluvy.
8. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhrádza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy (okrem úprav uvedených v bode 7), ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými

opravami v zmysle čl. VI bod 7 a 8 zmluvy, ale ide o také stavebné úpravy, ktoré presahujú rámec bežných opráv a údržby, majú charakter investícií a môžu predstavovať zhodnotenie majetku. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a pod. takým spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv. Ak vlastníak predmetu nájmu udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady.

10. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, resp. klientov. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ a nájomca je povinný uhradiť mu náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
12. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si jeho písomný súhlas. Táto povinnosť platí aj pre umiestnenie firemných tabúl, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša nájomca a po skončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a uviesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.
13. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený prenajímateľom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
14. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom s uvedením prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
15. Nájomca je povinný udržiavať prenajatý majetok v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, zabezpečiť na svoje náklady hygienické udržiavanie, dezinfekciu a opravy, vrátane nákladov na odborné prehliadky, kontroly a revízie, súvisiace s užívaním prenajatej veci, teda zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatej veci, bežnou prevádzkou a údržbou.
16. Nájomca je povinný dbať, aby nevznikla škoda na prenajatých veciach a vykonať opatrenia potrebné na zamedzenie vzniku škôd na prenajatých veciach. Nájomca zodpovedá za spôsobené škody na prenajatých veciach, a to aj osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup.
17. Ak sa nájomca dostane do omeškania s vypratáním predmetu nájmu po skončení nájmu, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 16,60 € za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti, a to počnúc prvým dňom od skončenia nájmu do doby protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu, za podmienok stanovených v bode 14. tohto článku.
18. V zmysle uznesenia Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 497/2017 zo dňa 10.04.2017 nájomca má predkupné právo, ale najskôr po 10 rokoch nájmu za kúpnu cenu určenú znaleckým posudkom zabezpečeným vlastníkom pred rekonštrukciou predmetu

nájmu navýšenú o časť technického zhodnotenia, ktoré bude predmetom započítania s nájomným. Na túto časť technického zhodnotenia bude vyhotovený znalecký posudok.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých štyri sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú :
 - a) Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 1A a č. 1B,
 - b) Rozpis nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 2,
 - c) Dohoda o platbách ako príloha č. 3.
5. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve 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.

V Košiciach dňa

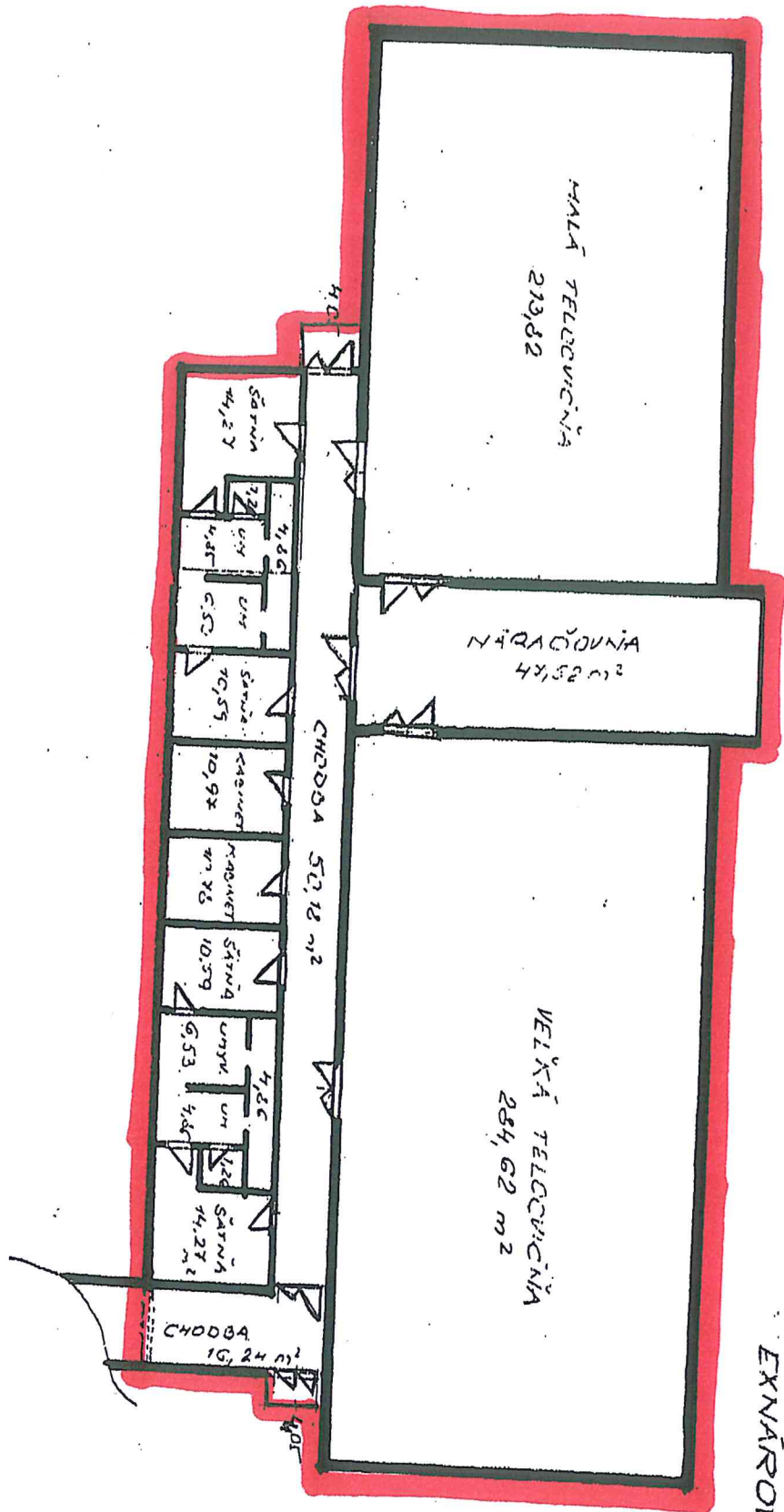
V dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

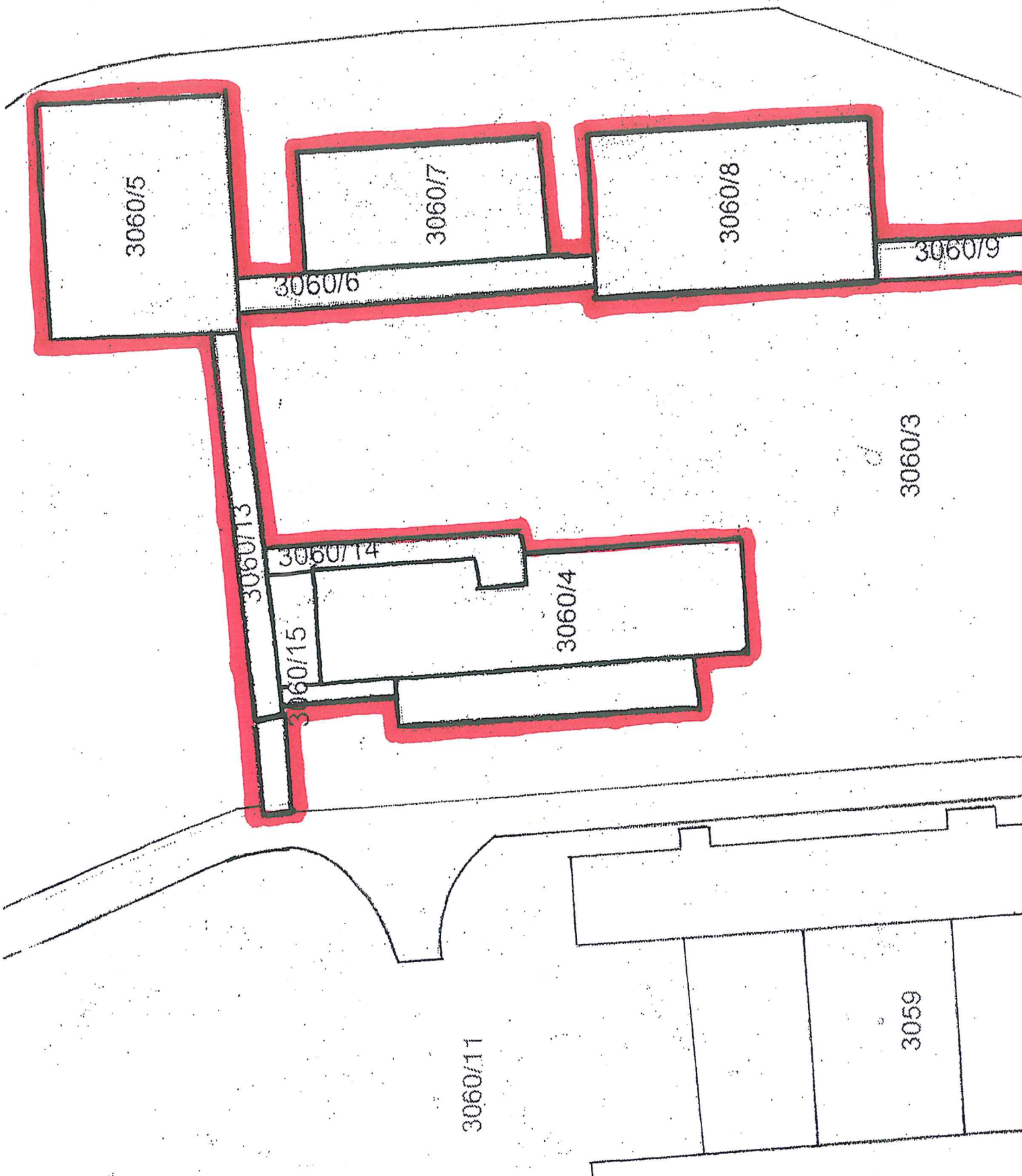
.....

.....



PÔDORYS TELEDVICIŇNE
EXNÁROVA 10

CELKOVÁ VÝHERA : 426,95 m²



Nájomca :

Platné od2017

Príloha č.2

Rozpis nájomného a úhrad za služby k Zmluve č./2017

	m2	€ mesačne
Nájom - nehnuteľnosť		
A/ Nájomné / mesiac		
záloha na spotrebu elektrickej energie		
záloha na spotrebu vody+zrážková voda+stočné		
záloha na spotrebu tepla		
záloha na deratizáciu		
záloha za komunálny odpad		
OBP, PO ostatných priestorov, energetika		
B/ Služby spojené s užívaním / mesiac		
SPOLU / mesiac		

DOHODA O PLATBÁCH - na rok 2017-2018

Táto dohoda je prílohou k Zmluve o nájme nehnuteľnosti č. .../2017
o opakovanom dodaní nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu pre rok
2017-2018 za priestory objektu : budova telocvične na Exnárovej 10 v Košiciach

Platnosť : od2017 do2018

uzatvorená medzi:

Prenajímateľ:

Košický samosprávny kraj

Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice

IČO: 35 541 016

zastúpený: Správa majetku Košického samosprávneho kraja

sídlo: Tatranská 25, 040 01 Košice

IČO: 42 093 937

DIČ: 2022359669

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK688180000007000282732

konajúci prostredníctvom: JUDr. Milena Pučanová, poverená riadením

Nájomca:

V zastúpení:

IČO:

DIČ:

Bank.spojenie:

IBAN:SK

Variabilný symbol	Nájom a služby	Platba v EUR
382009	Nájomné	
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	
	Záloha na spotrebu vody	
	Záloha na spotrebu tepla	
	Záloha na dezinfekciu a deratizáciu	
	Odvoz komunálneho odpadu	
	OBP, PO ostatných priestorov, energetika	
Spolu		0,00

Rekapitulácia		
	Nájom	0,00
	Služby	0,00
Spolu		0,00

Obdobie

Dátum dodania služby

Dátum splatnosti

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

JUDr. Milena Pučanová, poverená riadením