



Nájomná zmluva č. 64/2013/SM

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: Mestská časť Košice – Sídliisko KVP
Sídlo: Trieda KVP č. 1, 040 23 Košice
IČO: 00691089
Osoba oprávnená konať: Ing. Iveta Kijevská, starostka
DIČ: 2020928327
Bankové spojenie: Tatra banka a.s. Košice
Číslo účtu: 2625722600/1100
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: Ing. Rudolf Vancák RZ KARAT
Sídlo: Námestie L. Novomeského 1225/3, 040 01 Košice-Staré Mesto
Osoba oprávnená konať: Ing. Rudolf Vancák
IČO: 14307880
Zapísaný v: Živnostenskom registri Slovenskej republiky
Bankové spojenie: Československá obchodná banka
Číslo účtu: 4008097386/7500
(ďalej len „Nájomca“)

uzatvárajú dnešného dňa túto Nájomnú zmluvu č. 64/2013/SM (ďalej len „Zmluva“):

Preambula

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

Prenajímateľ má záujem, aby Nehnuteľnosti v lokalite Drocárov park, ktoré boli v minulosti využívané ako detské jasle a materská škôlka, boli zrekonštruované a stavebne upravené za účelom ich využívania ako domu seniorov, denného centra slúžiaceho pre 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 má byť aj 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, fitness, wellness + pohybové aktivity, ubytovanie súvisiace s poskytovanými službami.

Vzhľadom na skutočnosť, že Prenajímateľ nedisponuje dostatočnými finančnými prostriedkami slúžiacimi na realizáciu zámeru rekonštrukcie Nehnuteľností v lokalite Drocárov park za účelom ich využitia ako domu seniorov, denného centra slúžiaceho pre 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) a vzhľadom na Nájomcom dlhodobo prezentovaný záujem na poskytovaní takýchto služieb, pristúpil Prenajímateľ k rokovaniu s Nájomcom o podmienkach nájmu Nehnuteľností, ktorých výsledkom je táto Zmluva.

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 zrekonštruuje a po rekonštrukcii Nehnuteľností v nich zriadi a bude prevádzkovať predovšetkým dom seniorov, denné centrum slúžiace pre 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).

Článok I.

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 fyzickou osobou, podnikateľom, zapísaným v príslušnom živnostenskom registri. Výpis zo živnostenského registra je Prílohou č. 1 tejto zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že nie je osobou uvedenou v § 9a ods. 6 a 7 Zákona.
3. Nájomca prehlasuje, že v čase podpisu tejto Zmluvy disponuje finančnými prostriedkami v dostatočnom objeme potrebnom na 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 dôvodoch hodných osobitného zreteľa (§ 12 ods. 5 Zásad hospodárenia), o nájme na dobu určitú (§ 12 ods. 5 Zásad hospodárenia) a ustanovení o Predkupnom práve (§ 12 ods. 7 Zásad hospodárenia). Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Košice - Sídliisko KVP zobralo na vedomie Nájomnú zmluvu. Uznesenie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy. V prípade, ak dôjde k využitiu Predkupného práva, samotná kúpna zmluva k Nehnuteľnostiam bude schvaľovaná príslušným orgánom v zmysle platných a účinných predpisov v čase jej schvaľovania.

Článok II.

Definície niektorých pojmov

1. Na účely tejto Zmluvy majú v nej uvádzané pojmy nasledujúci význam:
 - a) **Drocárov Park:** verejné priestranstvo v Meste Košice, Mestskej časti Sídliisko KVP, ohraničené ulicami Dénešova, Wurmova, Stierova, Drábova.
 - b) **Nehnuteľnosti:**
 - 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 m² - zastavané plochy a nádvoria, zapísaná na liste vlastníctva č. 2879, katastrálne územie Grunt, obec: Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II (samostatne v zmluve uvádzaná ako „Stavba“),

b.2.) Pozemok - parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape pod parcelným číslom 3555 o výmere 6760 m² - zastavané plochy a nádvoría, zapísaný na liste vlastníctva č. 2879, katastrálne územie Grunt, obec: Košice – Sídliisko KVP, okres Košice II (samostatne v zmluve uvádzaný ako „Pozemok“).

- c) Kúpna zmluva č. 2009001124: Kúpna zmluva uzatvorená dňa 30.10.2009, medzi Mestom Košice ako predávajúcim a Prenajímateľom ako kupujúcim, predmetom ktorej sú Nehnuteľnosti, ku ktorým vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a vklad predkupného práva (Práva spätnej kúpy) v prospech Mesta Košice bol povolený dňa 23.12.2009. Táto Kúpna zmluva č. 2009001124 (v kópii) tvorí prílohu č. 3 Zmluvy.
- d) Právo spätnej kúpy: Zmluvné dojednanie v článku III. Osobitné ustanovenia, ods. 1. a ods. 2 Kúpnej zmluvy č. 2009001124 v znení:
*„1.Zmluvné strany sa dohodli na práve spätnej kúpy odpredávaných nehnuteľností za tú istú cenu, uvedenú v čl. II ods. 1, ako vecnom práve po dobu 10 rokov odo dňa povolenia vkladu tejto kúpnej zmluvy v katastri nehnuteľností s možnosťou odpočtu preukázateľných nákladov na zhodnotenie budov počas tohto obdobia vo výške 10%.
2. Právo spätnej kúpy sa zriaďuje v zmysle § 610 Občianskeho zákonníka s odkazom na § 51 Občianskeho zákonníka, pôsobí aj voči nástupcom kupujúceho a nadobúda účinnosť vkladom do katastra nehnuteľností.“*, ktoré bolo príslušnou správou katastra zapísané ako predkupné právo v prospech Mesta Košice do katastra nehnuteľností, ako ťarcha na liste vlastníctva č. 2879, kat. územie Grunt v znení: *„Predkupné právo v prospech Mesto Košice, IČO: 00691135, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice na dobu 10 rokov odo dňa povolenia vkladu kúpnej zmluvy č. 2009001124 z 30.10.21009 na parc. reg. C KN č. 3555 a na stavbu so súp. č. 1149, postavenú na pozemku parc.č. 3555, V-9035/09 z 23.12.2009- 1456/09.“*
- e) 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 jasí 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 CD nosiči) tvorí Prílohu č. 4 Zmluvy.
- f) 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. 5/a,b,c,d Zmluvy.
- g) Štúdia využitia Nehnuteľností: „Dom pre seniorov a centrum sociálnych služieb“ vypracovaná Ing. Kamilom Vancákom, autorizovaným stavebným inžinierom za

- účelom prezentácie budúcich záujmov Nájomcu na poskytovaní Služieb v prospech seniorov; táto Štúdia využitia Nehnuteľností tvorí prílohu č. 6 Zmluvy; Na základe Štúdie využitia Nehnuteľností môže byť spracovaná projektová dokumentácia slúžiaca ako podklad pre stavebné úpravy jednotlivých stavebných objektov,
- h) **Nová projektová dokumentácia:** projektová dokumentácia vypracovaná na základe Štúdie využitia Nehnuteľností; jej vypracovanie sa predpokladá zo strany Nájomcu v prípade jeho požiadaviek na stavebné úpravy jednotlivých stavebných objektov odlišné od Projektovej dokumentácie; jej použitie sa predpokladá pri územných konaniach a konaniach v zmysle stavebného poriadku podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
 - i) **Nové povolenia:** akékoľvek rozhodnutia, oznámenia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy či iné dokumenty, získané od príslušných orgánov (predovšetkým stavebných úradov) a osôb (predovšetkým správcov sietí) na základe Novej projektovej dokumentácie, ktoré oprávňujú Nájomcu na výkon stavebných činností v súlade s Novou projektovou dokumentáciou, a to najmä: rozhodnutia vydávané v územnom konaní (územné rozhodnutia), stavebné povolenia, ohlásenia v spojení s písomným oznámením stavebného úradu, že proti uskutočneniu stavby, stavebných úprav a udržiavacích prác nemá námietky, súhlasy správcov sietí a pod..
 - j) **Predkupné právo:** právo Nájomcu požiadať Prenajímateľa o predaj Nehnuteľností po úplnom splnení všetkých podmienok uvedených v tejto Zmluve.
 - k) **Zásady hospodárenia:** Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP, vydané Miestnym zastupiteľstvom Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP dňa 5. 9. 2012, s účinnosťou od 01.09.2012.
 - l) **Zákon:** Zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
 - m) **Služby v prospech seniorov:** službami v prospech seniorov Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP sa rozumejú 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).
 - n) **Pavilón SO 01P:** tá časť Nehnuteľností, v ktorej má byť po rekonštrukcii v zmysle Stavebného povolenia, Projektovej dokumentácie a Štúdie využitia Nehnuteľností zriadená prevádzka Domu Seniorov.
 - o) **Minimálna investícia:** investícia Nájomcu vo výške 1.000.000,- (jeden milión) EUR bez dane z pridanej hodnoty (DPH) do Pavilónu SO 01P a ostatných bezprostredne naväzujúcich stavebných objektov Stavby (napr. SO 05, SO 06 a pod.).
 - p) **seniorom:** sa rozumie osoba, ktorá dovŕšila dôchodkový vek ustanovený právnymi predpismi.

Článok III.

Predmet a účel zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je dočasné prenechanie Nehnuteľností Prenajímateľom Nájomcovi do odplatného užívania za zmluvne dohodnutých podmienok.
2. Účelom tejto Zmluvy je prioritná realizácia cieľov a záujmov Prenajímateľa vybudovať pre seniorov z Mestskej časti Košice – Sídliisko KVP dom seniorov, denné centrum slúžiace pre 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) ako aj zriadenie 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 Nájomcu potrebných pre dosiahnutie týchto cieľov je podriadená cieľom a záujmom Prenajímateľa.

Článok IV.

Nájomné, ostatné platby a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za nájom Nehnutelností vo výške 1 (jedno) euro za rok nájmu.
2. Výška nájmu bola určená v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Sídlisko KVP č. 213 zo dňa 30. 4. 2013.
3. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom ani žiadne iné platby.
4. 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 služieb.
5. Nájomné je splatné najneskôr do 15 dní odo dňa vystavenia faktúry Prenajímateľovi za príslušný rok nájmu. Variabilný symbol použitý pri úhrade nájomného je číslo faktúry.
6. Nájomné za obdobie prvého roku nájmu bude zaplatené do jedného mesiaca od nadobudnutia účinnosti zmluvy vo výške 1,- €.

Článok V.

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu v trvaní 20 (dvadsať) rokov. Začiatok nájmu je určený v odovzdávacom protokole, a to dňom prevzatia Nehnutelností 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 bod 1 Zmluvy).
2. Zmluvu je možné vypovedať písomnou výpoveďou doručenu druhej zmluvnej strane, a to z nasledovných dôvodov:
 - a) Nájomca napriek predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa užíva Nehnutelnosti v rozpore so Zmluvou, najmä však v rozpore s účelom tejto Zmluvy,
 - b) Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu umožní užívanie Nehnutelností tretej osobe, vyjmúc tretie osoby, ktoré boli určené k užívaniu Prenajímateľom alebo v ktorých má Nájomca majetkovú účasť (väčšinový obchodný podiel) alebo v ktorých vystupuje ako štatutárny orgán (ďalej aj „spriaznené tretie osoby“); tieto spriaznené tretie osoby môžu užívať Nehnutelnosti iba v súlade a v rozsahu účelu Zmluvy (Čl. III. bod 2), iné užívanie Nehnutelností je vylúčené.

c) Prenajímateľ napriek predchádzajúcej písomnej výzve Nájomcu opakovane hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto Zmluvy.

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 so stavebnými prácami najneskôr do 3 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy, alebo v ich vykonávaní nepokračuje po dobu dlhšiu ako 3 mesiace. Za nepokračovanie v zmysle uvedeného však nebude považovaný stav vyvolaný objektívnymi okolnosťami, za ktoré sa považujú rozhodnutia príslušných orgánov alebo rozhodnutia zo zákonných dôvodov,
- b) Nájomca napriek dohode s Prenajímateľom neumožní tretej osobe poskytovať Služby pre seniorov v Nehnuteľnostiach,
- c) Nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť v rozsahu svojho predmetu podnikania, uvedeného pod bodmi 4.,5.,6 a 7 Výpisu zo Živnostenského registra a ani v lehote 30 dní od vzniku tejto skutočnosti túto spôsobilosť nezíska.
- d) Nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 30 (tridsať) dní,
- e) 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,
- f) Nájomca je v úpadku,
- g) 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,,
- h) Nájomca poruší stavebný zákon pri rekonštrukcii, resp. stavebných prácach na Nehnuteľnostiach a napriek upozorneniu príslušným úradom nezjedná nápravu v lehote ním určenej,
- i) Nájomca opakovane neumožnil zástupcovi Prenajímateľa kontrolu užívania Nehnuteľností (vrátane kontroly rekonštrukčných prác a stavebných úprav),
- j) Nájomca nevedie stavebný denník o priebehu rekonštrukcie a stavebných úpravách,
- k) Nájomca neukončil rekonštrukciu Pavilónu SO 01P v súlade so Stavebným povolením a Projektovou dokumentáciou, príp. Novou projektovou dokumentáciou a/alebo Novými povoleniami do 24 mesiacov od účinnosti Zmluvy, resp. od schválenia Novej projektovej dokumentácie Mestskou časťou Košice Sídliisko KVP,
- l) 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),
- m) Nájomca napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa neodstráni v primeranej lehote stanovenej Prenajímateľom porušenie zmluvnej povinnosti,
- n) Nájomca nedodrží dohodnutý postup stavebných prác podľa Čl. X bodu 4 Zmluvy. 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. Pre prípad akéhokoľvek spôsobu predčasného ukončenia Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomca nemá nárok na úhradu preinvestovaných nákladov do Nehnuteľnosti a prenecháva Prenajímateľovi všetky ním vykonané investície do Nehnuteľnosti za odplatu vo výške 10 (desať) euro.
5. 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.

Článok VII.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný Nehnuteľnosti odovzdať Nájomcovi do nájmu najneskôr v deň začatia nájmu (Čl. V. bod 1 Zmluvy). O odovzdaní Nehnuteľností bude spísaný odovzdávací protokol.
2. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba, je oprávnený kedykoľvek, vždy však za prítomnosti zástupcu Nájomcu, vstúpiť do/na Nehnuteľnosti za účelom kontroly dodržiavania podmienok Zmluvy.
3. Prenajímateľ, resp. ním poverená osoba, je oprávnený kedykoľvek, spravidla však za prítomnosti zástupcu Nájomcu, kontrolovať priebeh rekonštrukcie Nehnuteľností, dodržiavanie Stavebného povolenia a Projektovej dokumentácie.
4. Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi potrebnú súčinnosť.

Článok VIII.

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať Nehnuteľnosti 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 požiarom 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 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 spolu s vrátením Nehnuteľností 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 Nehnuteľností, ktoré vznikli jeho zavinením príp. z nedbanlivosti, zavinením príp. nedbanlivosťou osôb, ktoré zamestnáva alebo ktorým Nehnuteľnosti 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 podľa zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky (MŽP SR) č. 283/2001 Z.z. o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch v znení neskorších predpisov, vyhlášky MŽP SR č. 284/2001, ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov a zákona č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve v znení neskorších predpisov.
6. Nájomca po celú dobu nájmu nie je oprávnený prenechať Nehnutelnosti alebo ich časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca prenecháva poskytovanie Služieb v prospech seniorov tretej osobe na základe písomnej dohody s Prenajímateľom.
7. Nájomca nie je oprávnený zriaďovať k Nehnutelnostiam akékoľvek iné práva v prospech tretích osôb okrem tých, ktoré explicitne uvádza táto zmluva.
8. Poistenie Nehnutelností zabezpečí na vlastné náklady Nájomca do 30 pracovných dní od účinnosti tejto zmluvy a následne ho do 3 (troch) pracovných dní preukáže 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, s výnimkou stavebných úprav vykonávaných podľa Projektovej dokumentácie a Stavebného povolenia, príp. Novej projektovej dokumentácie a/alebo Nových povolení a Štúdie využitia Nehnutelností.
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 bod 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 vypratať 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. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca na svoje náklady nainštaluje a sprevádzkuje kamerový zabezpečovací systém, slúžiaci na audiovizuálnu ochranu Nehnutelností 24 hodín denne, ktorý bude možné pripojiť na políciu (pult centrálnej ochrany polície). Náklady Nájomcu na tento zabezpečovací systém sa započítavajú do výšky Minimálnej investície.

Článok IX.

Investície

1. Nájomca je pri rekonštrukcii Nehnutelností povinný vynaložiť investície aspoň vo výške Minimálnej investície.
2. Nájomca je povinný prednostne investovať do stavebných objektov SO 01, SO 05, SO 06 , a to tak, aby v prípade vynaloženia Minimálnej investície bolo možné v Pavilóne SO 01P poskytovať Služby v prospech seniorov. V prípade, ak po ukončení stavebných prác na Pavilóne SO 01P a súvisiacich stavebných objektoch nebude dosiahnutá výška Minimálnej investície, je Nájomca povinný investovať do ďalších stavebných objektov podľa Stavebného povolenia a Projektovej dokumentácie, príp. Novej projektovej dokumentácie a/alebo Nových povolení, pričom tieto ďalšie investície budú realizované tak, aby vždy bol dokončený celý stavebný objekt.
3. Výška investície bude preukazovaná Nájomcom napr. dodávateľskými faktúrami, 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.
4. V prípade sporu o splnenie podmienky Minimálnej výšky investície je Prenajímateľ oprávnený na náklady Nájomcu nechať vyhotoviť znalecký posudok na ocenenie hodnoty investície. Výber znalca sa uskutoční nasledovne:
Každá zmluvná strana navrhne 3 (troch) znalcov z príslušného odboru, zapísaných v zozname znalcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR, pričom spomedzi týchto návrhov vylosuje zástupca Prenajímateľa znalca, ktorého požiada o vyhotovenie znaleckého posudku v lehote do 15 dní. Znalec pri vypracovaní posudku zohľadní aj dohodu zmluvných strán podľa Čl. IX bod 3 Zmluvy. Ak by takto určený znalec odmietol vypracovať znalecký posudok alebo by tento posudok z akéhokoľvek dôvodu nevypracoval riadne a včas, zmluvné strany budú výber znalca opakovať. Závery takto vypracovaného znaleckého posudku sa zmluvné strany zaväzujú rešpektovať.
5. Nájomca je povinný investovať do Nehnutelností aj nad rámec Minimálnej investície, a to v prípade, ak výška Minimálnej investície nebude dosiahnutá investíciou do Pavilónu SO 01P a súvisiacich stavebných objektov, v dôsledku čoho bude Nájomca povinný investovať aj do ostatných stavebných objektov tak, aby tieto riadne ukončil (odovzdaním do užívania), a to aj v prípade, ak sa počas rekonštrukcie týchto stavebných prác dosiahne výška Minimálnej investície. Rovnako tak je Nájomca povinný investovať do Nehnutelností aj nad rámec Minimálnej investície i v prípade, ak Minimálna investícia nepostačuje na odovzdanie Pavilónu SO 01P do užívania.
6. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetky škody spôsobené nedodržaním podmienok o investovaní v zmysle predchádzajúcich ustanovení.
7. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby technické zhodnotenie Nehnutelnosti odpisoval Nájomca. Nájomca je povinný v šesťmesačných intervaloch písomne informovať o výške realizovaných investícií.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca počas nájmu ani po jeho skončení nemá nárok na úhradu preinvestovaných nákladov do Nehnutelností od Prenajímateľa. Nájomca výslovne súhlasí, že nemá nárok ani na protihodnotu toho, o čo Nehnutelnosti zhodnotil. Nájomca

momentom ukončenia Zmluvy prenecháva Prenajímateľovi všetky ním vykonané investície do Nehnutelností za odplatu vo výške 10 (desať) euro, ktorú mu Prenajímateľ uhradí na základe daňového dokladu vystaveného Nájomcom do 14 dní odo dňa doručenia daňového dokladu.

9. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne, najneskôr do 30 pracovných dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, poistiť Nehnutelnosti proti „všetkým možným rizikám“, a to na sumu poistného plnenia do výšky súdnoznaleckého odhadu, a to na dobu minimálne do skončenia nájmu.

Článok X.

Stavebné úpravy a iné úpravy

1. Všetky stavebné úpravy Nehnutelností vykonávané Nájomcom musia smerovať k tomu, aby boli Nehnutelnosti v čo najkratšom čase riadne zrekonštruované, za účelom prevádzkovania Služieb v prospech seniorov. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že všetky stavebné úpravy Pavilónu SO 01P musia byť vykonávané a ukončené tak, aby najneskôr v lehote 24 mesiacov od účinnosti Zmluvy bolo možné požiadať o kolaudáciu stavebných úprav Pavilónu SO 01P.
2. Nájomca sa zaväzuje začať so stavebnými prácami najneskôr do 3 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy.
3. Nájomca je pri výkone stavebných úprav a rekonštrukčných prác povinný bezvýhradne dodržiavať stavebný zákon a rešpektovať aj pokyny stavebného dozoru určeného Prenajímateľom.
4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že pri rekonštrukcii a stavebných úpravách budú stavebné práce postupovať tak, aby bol čo najskôr ukončený a odovzdaný do užívania Pavilón SO 01P.
5. Všetky stavebné práce je Nájomca povinný realizovať dodávateľsky, 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.
6. O priebehu a výkone stavebných prác bude Nájomcom priebežne vedený stavebný denník, ktorého jednu kópiu odovzdá Nájomca Prenajímateľovi po skončení rekonštrukcie Nehnutelností.
7. Záznamy v stavebnom denníku budú priebežne odsúhlasované aj stavebným dozorom Prenajímateľa.
8. 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 Nehnutelnosti mali po rekonštrukcii vždy platný energetický certifikát.
9. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby rekonštrukčné a stavebné práce boli vykonané kvalitne, so zárukou najmenej 60 mesiacov odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, a to na náklady dodávateľov, resp. Nájomcu.

Článok XI.

Predkupné právo

1. Vzhľadom na skutočnosť, že k Nehnutelnostiam existuje Právo spätnej kúpy v prospech Mesta Košice, vznik Predkupného práva Nájomcu k Nehnutelnostiam je okrem iných podmienok viazaný aj na zánik Práva spätnej kúpy.
2. Predkupné právo Nájomcu k Nehnutelnostiam vznikne len v prípade, ak došlo k zániku Práva spätnej kúpy a súčasne sú splnené aj všetky nasledujúce podmienky:
 - a) Nájomca riadne a včas vykonal rekonštrukciu Nehnutelností v súlade so stavebným zákonom, Stavebným povolením a Projektovou dokumentáciou, príp. Novými povoleniami a/alebo Novou projektovou dokumentáciou a Zmluvou,
 - b) Nájomca riadne a včas po písomnej dohode s Prenajímateľom poskytovanie Služieb v prospech seniorov umožnil tretím osobám,
 - c) Nájomca riadne preukázal vynaloženie Minimálnej investície,
 - d) Nájomca si splnil povinnosti pri energetickej certifikácii Nehnutelností v zmysle Zmluvy a energetický certifikát od Nehnutelností odovzdal Prenajímateľovi podľa podmienok tejto Zmluvy,
 - e) Nájomca nebol počas trvania Zmluvy v úpadku,
 - f) Nájomca počas trvania Zmluvy neuzatvoril zmluvu o predaji podniku alebo jeho časti, ktorá by sa akýmkoľvek spôsobom týkala aj tejto Zmluvy,
 - g) Nájomca bez osobitnej výzvy písomne zdokladuje pripravenosť uhradiť jednorázovo kúpnu cenu za Nehnutelnosti najmenej vo výške uvedenej v bode 3 tohto článku, a to napr. vo forme vinkulácie peňažnej čiastky na peňažnom účte v banke,
 - h) Nájomný vzťah trval najmenej 7 rokov,
 - i) K predaju Nehnutelností bol získaný predpísaný súhlas Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Sídlisko KVP.
3. Minimálna výška kúpnej ceny pri realizácii predkupného práva bola zmluvnými stranami stanovená vo výške znaleckého posudku, ktorým boli ocenené nehnuteľnosti pred začatím ich faktickej rekonštrukcie. Vypracovanie znaleckého posudku zabezpečí na vlastné náklady Nájomca, pričom výber znalca zabezpečí prenajímateľ, a to na základe prieskumu trhu do 60 dní od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. V prípade, ak takýto posudok nebude vyhotovený, bude sa pri určovaní výšky kúpnej ceny vychádzať zo záverov Znaleckého posudku č. 85/2008, vypracovaného dňa 30.03.2008 Ing. Ladislavom Tóthom, znalcom z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913586, podľa ktorého všeobecná hodnota Nehnutelností v čase vypracovania znaleckého posudku bola 1.294.562,84 EUR (jeden milión dvestodeväťdesiatštyritisíc päťstošesťdesiatdva euro 84/100). Pokiaľ sa zmluvné strany výslovne nedohodnú inak, nebude kúpna cena za Nehnutelnosti navýšená o hodnotu ich zhodnotenia na základe rekonštrukcie.

Článok XII.

Sankcie

1. Prenajímateľ má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 50,00 EUR (slovom: päťdesiat euro) a Nájomca je povinný bez ohľadu na zavinenie túto zmluvnú pokutu zaplatiť za každé jednotlivé i opakované porušenie povinnosti:
 - a) Uhradiť nájomné riadne a včas,
 - b) Informovať Prenajímateľa riadne a včas o zmenách podľa čl. VIII bod 9 Zmluvy,

2. Prenajímateľ má právo na zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000,00 EUR (slovom: jedentisíc euro) a Nájomca je povinný bez ohľadu na zavinenie túto zmluvnú pokutu zaplatiť za každé jednotlivé i opakované porušenie povinnosti:
 - a) Riadne a včas vrátiť Nehnutelnosti po skončení nájmu; nárok na zmluvnú pokutu vzniká za každý aj začatý týždeň trvania omeškania,
 - b) Viest' riadne stavebný denník o rekonštrukčných prácach Nehnutelností,
 - c) Predložiť riadne a včas energeticky certifikát,
 - 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) Včas odovzdať Prenajímateľovi dohodnutý počet vyhotovení Novej projektovej dokumentácie,
 - h) Nájomca napriek výzve Prenajímateľa nesplnil povinnosti, za splnenie ktorých Nájomca ručí na základe Zmluvy,
 - i) Neumožniť spriazneným osobám užívanie Nehnutelností v rozpore s účelom tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ má právo na zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 3 000 EUR (slovom: tritisíc euro) a Nájomca je povinný bez ohľadu na zavinenie túto zmluvnú pokutu zaplatiť, ak Nájomca napriek písomnému upozorneniu 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 každej z Nehnutelností alebo jej časti 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,- (jeden milión) euro bez DPH a/alebo výšku investície riadne preukázať,
 - e) Vypratať Nehnutelnosti riadne a včas,
 - f) Zabezpečiť bezodplatné nadobudnutie licenčných práv Prenajímateľom k Novej projektovej dokumentácii,
 - g) Zabezpečiť riadny prevod všetkých práv nadobudnutých na základe Nových povolení na Prenajímateľa,
 - h) Nevykonávať stavebné práce v rozpore s ustanovením Čl. X ods. 4 Zmluvy.
4. Akákoľvek zmluvná pokuta je splatná do 14 dní odo dňa doručenia výzvy na jej zaplataenie.
5. V prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného plnenia má Prenajímateľ právo na zaplataenie úroku z omeškania vo výške ustanovenej právnym predpisom, 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 Nehnutelnostiach, a to tak počas rekonštrukcie a stavebných prác, ako aj po ich ukončení a využívaní Nehnutelností 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.

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 bezodplatne získal súhlas na použitie 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, a to sám alebo prostredníctvom tretej osoby.

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

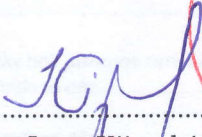
1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s platnou právnou úpravou.
2. Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých tri sú určené prenajímateľovi a dva nájomcovi.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto Zmluvy je možné vykonávať iba vo forme písomného 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).
4. 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.
5. 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. Výpis zo živnostenského registra týkajúci sa Nájomcu
2. Uznesenie Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – KVP č. 213 zo dňa 3. 5. 2013
3. Kópia Kúpnej zmluva č. 2009001124
4. Projektová dokumentácia (na CD nosiči)
5. Stavebné povolenie, vrátane rozhodnutia o jeho predĺžení (obe v kópii)
6. Štúdia využitia Nehnuteľností „Dom pre seniorov a centrum sociálnych služieb“

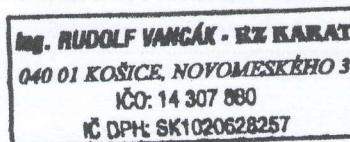
V Košiciach, dňa ^{19.04.} 2013

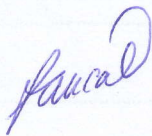
Za prenajímateľa:


.....
Ing. Iveta Kijejská
starostka



Za nájomcu:




.....
Ing. Rudolf Vancák
konateľ

