



PODMIENKY
k Obchodnej verejnej súťaži č. 1/2016/PMZA

PODMIENKY

k Obchodnej verejnej súťaži č. 1/2016/PMZA

Vyhlasovateľ OVS/ a budúci prenajímateľ:

Považské múzeum v Žiline, Topoľová 1, 010 03 Žilina

IČO: 361 45 173

Zastúpený: Mgr. Zuzanou Kmeťovou, riaditeľkou

Kontaktná osoba: Mgr. Zuzana Kmeťová, riaditeľka PMZA

Tel. kontakt: 041/500 15 10

e-mailová adresa: riaditel@pmza.sk

(ďalej v texte aj „PMZA“)

so súhlasom zriaďovateľa – Žilinského samosprávneho kraja, Komenského 48, 011 09 Žilina

podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a podľa § 281 a násl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov v nadväznosti na ust. čl. 22 ods. 1 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja

v y h l a s u j e

obchodnú verejnú súťaž (ďalej aj „OVS“ alebo „súťaž“) na najvhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy o nájme za nasledovných podmienok:

Čl. I

Predmet OVS

1. Predmetom obchodnej verejnej súťaže je prenájom:

- a) **nebytových priestorov v celkovej výmere 389,43 m²** na prízemí stavby s. č. 3 (Depozitár, knižnica) na ulici Topoľová 1, 010 03 Žilina, k. ú. Budatín, postavenej na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3/2;

nebytové priestory pozostávajú z terajších miestností a to: výstavnej miestnosti o výmere 115,80 m², výklenku o výmere 13,15 m², knižnice o výmere 81 m², toaliet o výmere 20,46 m², depozitu o výmere 57,31 m², pokladne o výmere 15,12 m², skladu o výmere 20,37 m², chodby 47,68 m², vchodu/vstupu o výmere 18,54 m²;

nebytové priestory sú situačne vyznačené v pôdoryse predmetnej stavby, ktorý je Prílohou č. 1 týchto podmienok;

- b) **časti pozemku registra „C“ KN – parc. č. 3/1** o výmere 64 m², zastavané plochy a nádvorcia; časť pozemku je situačne vyznačená na snímke s pozemkovej mapy, ktorá tvorí Prílohu č. 2 týchto podmienok;

- c) **časti parkoviska na pozemku registra „C“ KN – parc. č. 4/2** o výmere 16 m², ostatné plochy, ktorá je situačne vyznačená na snímke z pozemkovej mapy, ktorá tvorí Prílohu č. 3 týchto podmienok.

Nehnutelnosti uvedené v písm. a), b), c) tohto odseku sú zapísané na LV č. 1459 v k. ú. Budatín, vo vlastníctve Žilinského samosprávneho kraja, v správe Považského múzea v Žiline.

(ďalej spolu predmet OVS aj ako „**predmet nájmu**“).

2. Popis predmetu nájmu:

- a) Objekt, v ktorom sa nebytové priestory nachádzajú, bol postavený ako budova pre kultúru a na verejnú zábavu (múzeum, knižnica a galéria) a v súčasnosti sa využíva z časti ako administratívna budova PMZA (kancelárie) pre pracovníkov múzea, ktoré sa nachádzajú na 1. poschodí budovy, z časti ako depozit, ktorý sa nachádza v podkroví a na prízemí, z časti ako knižnica, nachádzajúca sa na prízemí a časť priestorov na prízemí budovy je využívaná na výstavné účely. Objekt je samostatne stojaci, bez podpivničenia. Objekt je napojený na rozvod elektrickej energie, vody, kanalizácie a plynu. Vykurovaný je ÚK na plyn.
- b) Technický stav ponúkaného nebytového priestoru – vyhlasovateľ súťaže má záujem na tom, aby nebytové priestory boli využívané len na účel prevádzkovania reštaurácie – k tomuto účelu je nevyhnutné nebytové priestory stavebne upraviť, a to minimálne za podmienok, ktoré sú uvedené v Čl. IV týchto podmienok.
- c) Súčasťou ponúkaného predmetu nájmu je aj:
 - časť pozemku p. č. 3/1 vo výmere 64 m², ktorý budúci nájomca môže využiť na zriadenie letnej terasy ako súčasť reštaurácie;
 - časť parkoviska na pozemku p. č. 4/2 vo výmere cca 16 m², ktorý budúci nájomca môže využiť pre účely parkovania.

3. Oznámenia/ t'archy týkajúce sa predmetu nájmu:

- a) Na LV č. 1459, na ktorom je zapísaný nehnuteľný majetok (pozemok č. 3/1), ktorý je predmetom OVS, viazne vecné bremeno, ktorému zodpovedá povinnosť strpieť uloženie elektrickej prípojky v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 47/2013 na pozemok CKN parc. č. 1004/8-zast.pl.-1340 m² v prospech vlastníka stavby s. č. 1 na parc. č. 1, podľa zmluvy o zriadení zálož. práva č. V 6369/14 z 09.09.2014 – 320/14.
- b) Rozhodnutím školskej a kultúrnej komisie ONV v Žiline č. 89/1963 zo dňa 5.11.1963 bola do ústredného zoznamu kult. pamiatok SR zapísaná pamiatka Hrad s areálom na parcelách KN č. 1, 2, **3/1**, 3/2, 3/3, **4/2**, 5, 6, 14/1, 14/2, 20/1, 20/2, č. Z 1292/98-71/98.

4. Ďalšie informácie:

Každý záujemca je oprávnený oboznámiť sa s identifikačnými údajmi predmetu nájmu, s ich bližšou špecifikáciou, s vonkajšími úpravami (s príslušenstvom) a inžinierskymi sieťami (list vlastníctva, prípadne s inými písomnosťami a skutočnosťami viažucimi sa na predmet nájmu) priamo na adrese vyhlasovateľa.

5. Termín obhliadky predmetu nájmu:

Uskutoční sa v termínoch určených podľa záujmu záujemcov o OVS. Každý záujemca môže prejavíť svoj záujem o miestnu obhliadku predmetu nájmu a dohodnúť termín obhliadky telefonicky s **kontaktnou osobou vyhlasovateľa** – Mgr. Zuzana Kmeťová, riaditeľka PMZA, tel. kontakt: 041/500 15 10, e-mailová adresa: riaditel@pmza.sk.

Čl. II

Účel nájmu a doba nájmu

1. Účel nájmu:

- nebytové priestory uvedené v Čl. I ods. 1. písm. a) sa prenajímajú za účelom zriadenia a prevádzkovania reštaurácie, t. j. víťazný uchádzač (ďalej aj ako „nájomca“) bude povinný tieto priestory užívať za účelom zriadenia a prevádzkovania reštaurácie,

- časť pozemku uvedenú v čl. I ods. 1. písm. b) je nájomca oprávnený využívať za účelom zriadenia letnej terasy ako súčasť prevádzkovania reštaurácie.
- časť pozemku uvedenú v čl. I ods. 1 písm. c) je nájomca oprávnený využívať za účelom parkovania.

Na využitie predmetu nájmu na vyššie uvedený účel nájomca musí predmet nájmu na vlastné náklady rekonštruovať a pri jej realizácii dodržať minimálne podmienky vyhlasovateľa stanovené ďalej v týchto podmienkach OVS.

2. Doba nájmu: určitá – od účinnosti nájomnej zmluvy najviac na **10 rokov**.

Čl. III

Nájomné a služby spojené s užívaním predmetu nájmu

1. Nájomné:

1.1. Nájomné bude určené v zmysle výsledku súťaže, pričom vyhlasovateľ do tejto súťaže stanovuje podmienky, tak že:

- a) počas rekonštrukcie predmetu nájmu a stavebných prác uvedených v Čl. IV týchto podmienok až do doby začatia prevádzky reštaurácie, ale najviac po dobu 18-tich mesiacov od účinnosti nájomnej zmluvy, nájomca nebude platiť nájomné,
- b) od začatia prevádzky reštaurácie, ale najneskôr po uplynutí 18-tich mesiacov od účinnosti nájomnej zmluvy, bude nájomca povinný platiť za celý predmet nájmu **minimálne mesačné nájomné vo výške 2 000 eur (slovom dvetisíc eur). Konkrétna výška nájomného uvedená v tomto odseku bude jedným z kritérií hodnotenia súťažných návrhov podľa Čl. VI týchto podmienok.**

1.2. Nájomné bude platené bez DPH. Vyhlasovateľ nie je platiteľom DPH. V nájomnom nie sú zahrnuté platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, ktoré sú bližšie špecifikované v nájomnej zmluve, ktorá je Prílohou č. 4 týchto podmienok.

1.3. Nájomca bude povinný pri podpise nájomnej zmluvy zložiť prenajímateľovi kauciu vo výške jedného mesačného nájomného podľa ods. 1.1 písm. b) tohto článku. Táto kaucia bude slúžiť na úhradu prípadných škôd alebo nedoplatkov nájomcu na nájomnom, službách spojených s nájmom alebo iných peňažných nárokov prenajímateľa. Nájomca bude povinný po celú dobu nájmu, v prípade potreby, doplniť zloženú kauciu do stanovenej výšky. V opačnom prípade je to dôvod na skončenie nájomnej zmluvy výpoveďou zo strany prenajímateľa s výpovednou dobou jeden (1) mesiac, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi. Ku konečnému vysporiadaniu zloženej kaucie dôjde pri skončení nájmu.

2. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu:

Počas trvania rekonštrukčných prác nájomca bude povinný platiť prenajímateľovi mesačné úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu paušálne vo výške **200 eur** (slovom dvesto eur).

Od začiatku prevádzky reštaurácie nájomca bude povinný platiť prenajímateľovi okrem mesačného nájomného aj mesačné úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu paušálne vo výške **300 eur** (slovom tristo eur) až do doby namontovania vlastných meračov, prípadne uzatvorenia samostatných zmlúv s dodávateľmi týchto služieb. Služby, ktoré bude prenajímateľ nájomcovi v súvislosti s nájmom poskytovať, sú bližšie definované v návrhu nájomnej zmluvy, ktorá je Prílohou č. 4 týchto podmienok.

Čl. IV

Investície/technické zhodnotenie predmetu nájmu

1. Nájomca bude povinný zabezpečiť užívania schopnosť predmetu nájmu na vyššie uvedený účel formou rekonštrukcie/investícií do predmetu nájmu **na vlastné náklady, a to:**
 - najneskôr do uplynutia prvých 18 mesiacov od účinnosti nájomnej zmluvy a súčasne
 - v rozsahu **najmenej 100 000 eur s DPH** (slovom stotisíc eur), ktorými zhodnotí nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, a to v špecifikácii podľa odseku 2 tohto článku.

2. Investície/technické zhodnotenie predmetu nájmu v rozsahu podľa ods. 1 tohto článku vykoná nájomca na základe vlastného rozhodnutia v súlade s podnikateľským zámerom (plánom) nájomcu, pričom prenajímateľ vyžaduje:
 - a) **v (na) predmete nájmu, ktorými sú nebytové priestory** vykonať najmä:
 - stavebné úpravy s doplnením potrebných inštalácií,
 - elektroinštalácie a vodoinštalácie rozvody,
 - omietky,
 - vzduchotechnika s rekuperáciou vzduchu,
 - inštalácie výhrevných, ventilačných a klimatizačných zariadení,
 - izolačné práce,
 - inštalácie rozvodov plynu,
 - obkladanie stien a polozenie dlažieb,
 - podlahy a podlahové konštrukcie,
 - zdravotno-technické inštalácie,
 - b) v rámci stavebných úprav – adaptácie priestorov na reštauračné zariadenie, je nájomca povinný vykonať na vlastné náklady aj **stavebné úpravy potrebné na odčlenenie schodiska a samostatného vstupu pre prenajímateľa od ostatných (neprenajatých) priestorov** nachádzajúcich sa v budove, ktoré zostávajú v užívaní PMZA. Schody musia zostať PMZA aj s príslušným vchodom – ako samostatný vstup tak, že budú stavebne oddelené. Zamurujú sa malé dvere do výstavnej sály a priestor schodiska sa stavebne oddelí tak, aby bola zabezpečená prevádzka ostatných (neprenajatých) priestorov,
 - c) do výšky investície podľa odseku 1 tohto článku nájomca nemôže započítať náklady, ktoré vynaloží na vnútorné vybavenie nebytových priestorov/terasy (hnutel'ny majetok).

3. Pri vykonávaní rekonštrukcie predmetu nájmu v súlade s týmto článkom budúci nájomca musí dodržať ďalšie podmienky:
 - a) Pred vykonaním rekonštrukcie je nájomca povinný písomne oboznámiť prenajímateľa s plánovanými investíciami a vyžiadať si jeho predchádzajúci písomný súhlas s realizáciou investícií.
 - b) Nájomca pri vykonávaní investície do predmetu nájmu je povinný tieto vykonať tak, aby:
 - boli v súlade s historickým charakterom celého areálu múzea,
 - pri ich realizácii boli dodržané všetky podmienky, ktoré stanoví Krajský pamiatkový úrad Žilina.
 - c) Nájomca je povinný pri zriadení reštaurácie dodržať Vyhlášku Ministerstva zdravotníctva SR č. 533/2007 Z. z. o podrobnostiach na zariadenia spoločného stravovania a ďalšie predpisy súvisiace s prevádzkovaním tejto činnosti.
 - d) Nájomca je povinný grafický vizuálny návrh, umiestnenie a použitie akéhokoľvek reklamného zariadenia vopred konzultovať s prenajímateľom a s Krajským pamiatkovým úradom Žilina.

Zároveň sa zaväzuje dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenie mesta Žilina č. 16/2016 o podmienkach vylepšovania a umiestňovania plagátov.

- e) Počas rekonštrukčných prác prevádzka PMZA musí zostať zachovaná (nesmie byť obmedzená). Inžinierske siete v správe PMZA musia zostať zachované, všetky vyvolané stavebné úpravy hradí nájomca.
4. Vzhľadom na to, že nájomca vykoná rekonštrukciu na vlastné náklady, prenajímateľ udelí nájomcovi súhlas na odpisovanie investícií/technického zhodnotenia predmetu nájmu v účtovníctve nájomcu v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z.; prenajímateľ sa zaväzuje, že o tieto výdavky nezvýši vstupnú cenu prenajatého majetku pre účely odpisovania.
 5. Vykonané investície/technické zhodnotenie nájomcom, **nebudú predmetom zľavy na nájomnom** a nájomca nebude oprávnený použiť ich **ani na započítanie s nájomným**. Záujemca pri predkladaní ponuky do tejto súťaže berie na vedomie uvedenú povinnosť nájomcu ohľadom investície do predmetu nájmu a v súlade s týmito podmienkami si stanovuje aj ponúkanú výšku nájomného.
 6. Vykonané investície/technické zhodnotenie predmetu nájmu v prípade skončenia nájmu nájomca bude povinný za podmienok uvedených v Čl. XI návrhu nájomnej zmluvy tvoriacej Prílohu č. 4 týchto podmienok, previesť k termínu ukončenia nájomnej zmluvy do vlastníctva vyhlasovateľa súťaže (prenajímateľa) za odplatu 1,00 euro (slovom jedno euro), na základe čoho budú zmluvné strany medzi sebou z titulu vykonania týchto investícií/technického zhodnotenia predmetu nájmu nájomcom úplne a konečne vysporiadané. Ak investície/technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané nájomcom nebude prevedené do vlastníctva vyhlasovateľa (prenajímateľa) k termínu ukončenia nájomnej zmluvy za odplatu 1,00 euro, nájomca má právo požadovať od prenajímateľa po skončení nájmu 1,00 euro (slovom jedno euro) ako protihodnotu toho o čo sa zvýšila týmito investíciami/technickým zhodnotením predmetu nájmu hodnota predmetu nájmu.
 7. Ak prenajímateľ neskončí nájomný pomer výpoveďou, za každý začatý mesiac omeškania s vykonaním investície bude prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 10 % z nepreinvestovanej sumy; ak nezačne nájomca investovať do predmetu nájmu dohodnutým spôsobom vôbec tak prenajímateľ môže požadovať zmluvnú pokutu vo výške 3 000 eur, pričom jej uplatnenie môže prenajímateľ požadovať od nájomcu až po uplynutí prvých 18-tich mesiacoch nájmu (od účinnosti zmluvy).
 8. Nájomca bude povinný preinvestované náklady prenajímateľovi preukázať do 40 dní od uplynutia 18 mesiacov trvania nájmu (a pri omeškaní s vykonaním investície vždy do 10 pracovných dní po uplynutí každého mesiaca), pričom za preukázanie sa považuje predloženie faktúr (prenajímateľ ich overí s originálom).
 9. Prenajímateľ môže skončiť nájomnú zmluvu výpoveďou s výpovednou dobou 1 mesiac, ktorá sa počíta od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede nájomcovi, ak nájomca najneskôr do uplynutia 18 mesiacov od účinnosti nájomnej zmluvy nevykoná investície/technické zhodnotenie predmetu nájmu, t. j. nezhodnotí predmet nájmu minimálne v hodnote 100 000 eur s DPH, alebo ak nájomca nesplní alebo poruší ktorúkoľvek povinnosť/zväzok uvedený v odseku 2, 3 alebo 8 v Čl. IV týchto podmienok.

Čl. V.

Podmienky účasti v súťaži a súťažné podmienky

1. Súťaže sa môžu zúčastniť:

právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, s predmetom činnosti na prevádzkovanie reštaurácie (živnosť s názvom pohostinská činnosť a výroba hotových jedál pre výdajne.

2. Spôsob a termín na doručenie súťažných návrhov:

záujemcovia môžu predložiť svoje súťažné návrhy osobne alebo poštou v uzatvorenej obálke s označením „OVS – 1/2016/PMZA – NEOTVÁRAŤ“ na adresu: Považské múzeum v Žiline, Topoľová 1, 010 03 Žilina alebo osobne na sekretariát Považského múzea v čase od 8:00 hod. do 14:00 hod. najneskôr **do 24. 10. 2016 do 12.00 hod.** Lehota na doručenie ponúk predkladaných osobne alebo poštou na adresu vyhlasovateľa sa považuje za dodržanú, ak ponuka bola zaevidovaná na sekretariáte vyhlasovateľa do dátumu a hodiny ukončenia podávania návrhov, t. j. najneskôr do 24.10. 2016 do 12:00 hod.

3. Súťažný návrh (ponuka) musí obsahovať:

a) identifikáciu predkladateľa (účastníka) súťažného návrhu v nasledovnom rozsahu:

- u fyzickej osoby podnikateľa: meno, priezvisko, obchodný názov, adresa miesta podnikania, IČO, DIČ, údaje o bankovom spojení, telefonický kontakt, e-mailový kontakt;
- u právnickej osoby: obchodný názov, sídlo, IČO, DIČ, údaje o bankovom spojení, štatutárny orgán, telefonický kontakt, e-mailový kontakt;

b) ponúkaná cena mesačného nájomného podľa Čl. III ods.1.1 písm. b) týchto podmienok;

c) prílohy – k ponuke uchádzač prikladá tieto prílohy:

1. návrh nájomnej zmluvy v písomnej forme, ktorej vzor je Prílohou č. 4 týchto podmienok;
2. výpis z obchodného alebo živnostenského registra nie starší ako 3 mesiace (ak je uchádzač právnická osoba vykonávajúca podnikateľskú činnosť alebo fyzická osoba – podnikateľ);
3. podnikateľský zámer k využívaniu a k zhodnoteniu predmetu nájmu najmenej v rozsahu:
 - zámer zhodnotenia predmetu nájmu rekonštrukciou/investíciami najmä rozsahu predpokladaných prác (druhovo), predpokladaný náklad (rozpočet) a časovú realizáciu, vizuálny návrh a popis uvažovanej rekonštrukcie,
 - vnútorné vybavenie reštaurácie – vizuálny návrh a popisom,
 - zámer využívania predmetu nájmu na požadovaný účel – reštauračné služby najmä z pohľadu ponuky sortimentu jedál a spôsob obsluhy (napríklad dobové kostýmy, dobová hudba a pod.),
 - uviesť vlastné praktické skúsenosti z oblasti poskytovania reštauračných služieb (čas, miesto podnikania a pod.).
4. potvrdenie príslušného súdu nie staršie ako 3 mesiace, že uchádzač nie je dlžníkom v konkurznom, reštrukturalizačnom, likvidačnom ani v exekučnom konaní;
5. potvrdenia Daňového úradu, príslušnej Zdravotnej poisťovne, Sociálnej poisťovne, že nie sú voči účastníkovi evidované nedoplatky, ktoré sa vymáhajú výkonom rozhodnutia;
6. potvrdenie finančnej inštitúcie (banky) preukazujúce, že uchádzač má dostatok finančných prostriedkov na účte, resp. prísľub banky o poskytnutí úveru na vykonanie investície alebo iný doklad preukazujúci disponibilitu finančnými prostriedkami uchádzača;
7. u fyzickej osoby: písomný súhlas so spracovaním osobných údajov v súlade so zákonom o ochrane osobných údajov (vzor je v Prílohe č. 5).

4. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo akceptovať aj ponuku uchádzača, ktorá obsahuje zrejme nesprávnosti alebo ak prílohy obsahujú len formálne nedostatky, pokiaľ tieto nemenia samotný obsah súťažného návrhu v časti ponúkanej výšky nájomného a podnikateľského zámeru (ďalej len „nedostatky“), ak uchádzač bez zbytočného odkladu od doručenia oznámenia týchto nedostatkov vyhlasovateľom ponuky tieto nedostatky ponuky odstráni vo vyhlasovateľom stanovenej lehote. Za doručenie oznámenia podľa predchádzajúcej vety sa považuje jeho doručenie písomným listom, e-mailom alebo faxom.
5. Každý účastník súťaže môže podať iba jeden návrh na uzatvorenie zmluvy. Návrh podaný neskôr (ale v rámci lehoty na podávanie návrhov) tým istým účastníkom súťaže ruší jeho predchádzajúce podané návrhy. Predložený návrh nie je možné meniť a dopĺňať, ani ho upravovať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
6. Predložený návrh nie je možné odvolať po uplynutí lehoty určenej na predkladanie súťažných návrhov.
7. Vyhlasovateľ je oprávnený kedykoľvek zmeniť podmienky súťaže alebo súťaž zrušiť; v takom prípade zmenu alebo zrušenie uverejní spôsobom, ktorým vyhlásil podmienky súťaže.
8. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť návrh účastníka, ak účastník je alebo v minulosti bol dlžníkom vyhlasovateľa, resp. Žilinského samosprávneho kraja.
9. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo, v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu, ak tento neobsahuje náležitosti podľa čl. V. ods. 3 písm. a), písm. b) a písm. c) bod 3. týchto podmienok vyradiť návrh z obchodnej verejnej súťaže (s výnimkou formálnych nedostatkov podľa bodu 4. tohto článku).
10. Vyhlasovateľ neuhrádza účastníkom súťaže náklady spojené s účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži.
11. Lehota na uzatvorenie zmluvy o nájme s vybraným účastníkom je **30 dní** od oznámenia o vybratí jeho súťažného návrhu.
12. V prípade, že s účastníkom víťazného návrhu nebude uzatvorená nájomná zmluva v lehote uvedenej v týchto podmienkach súťaže z dôvodov na strane účastníka, môže vyhlasovateľ uzavrieť zmluvu s účastníkom, ktorý sa vo vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže umiestnil ako ďalší v poradí. Vyhlasovateľ je oprávnený rokovať o uzatvorení nájomnej zmluvy s ďalším uchádzačom aj v prípadoch, ak z akýchkoľvek dôvodov vybraný účastník neuzavrie nájomnú zmluvu v lehote určenej vyhlasovateľom súťaže.

Čl. VI

Vyhodnotenie súťažných návrhov

1. Vyhlasovateľ zriadi na účel otvárania obálok a vyhodnotenia ponúk uchádzačov najmenej trojčlennú komisiu menovanú riaditeľom odboru kultúry Žilinského samosprávneho kraja. Komisia je spôsobilá vyhodnocovať predložené ponuky, ak je súčasne prítomná nadpolovičná väčšina

všetkých jej členov, najmenej však traja členovia. Na platné rozhodnutie komisie je potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných členov komisie.

2. Členovia komisie otvoria obálky s ponukami a vyhodnotia splnenie náležitostí ponuky v termíne do 7. pracovných dní od lehoty doručenia ponúk.
3. Vyhlasovateľ bude hodnotiť predložené návrhy podľa výšky nájomného a súlad s požadovaným účelom využitia predmetu nájmu a jeho rekonštrukcie.
Kritéria hodnotenia návrhov:
výška nájomného váha hodnotenia 20 – 30 %,
výška a zámer investičnej rekonštrukcie, vybavenosť..... váha hodnotenia 30 – 40 %,
sortiment ponuky reštauračných služieb, obsluha, atraktivita..... váha hodnotenia 10 – 20 %,
doterajšie praktické skúsenosti s poskytovaním reštauračných služieb.....váha hodnotenia 0 – 10 %.
Vyhlasovateľ je oprávnený vybrať si návrh, ktorý mu najlepšie vyhovuje.
4. Vyhlasovateľ písomne oznámi prijatie návrhu víťaznému účastníkovi súťaže v lehote do 14 pracovných dní od vyhodnotenia ponúk. Zároveň v tejto lehote oznámi aj ostatným neúspešným účastníkom súťaže, že ich návrhy odmieta.
5. Vyhlasovateľ je oprávnený odmietnuť všetky predložené ponuky.
6. O zasadnutí komisie sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu všetci členovia komisie. Prípadný dôvod nepodpísania zápisnice sa v zápisnici poznamená.
7. Práva a povinnosti účastníkov súťaže neupravené týmito podmienkami sa spravujú ust. § 281 až § 288 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.

Čl. VII

Podmienky nájmu

1. Vyhlasovateľ OVS podmieňuje prenájom predmetu nájmu uzavretím zmluvy o nájme nebytových priestorov a časti pozemku s víťazom OVS v znení uvedenom v Prílohe č. 4 k týmto podmienkam. Ustanovenia návrhu zmluvy o nájme, ktorý tvorí prílohu týchto podmienok, sú záväzné (prenajímateľ na nich trvá). Nájomca môže v rámci ponuky doplniť do tejto zmluvy chýbajúce údaje (podfarbené) a tiež navrhnúť ďalšie dojednania/ustanovenia, o ktorých bude možné s prenajímateľom pri uzatvorení zmluvy rokovať.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Tieto podmienky boli schválené Zastupiteľstvom Žilinského samosprávneho kraja dňa 19. septembra 2016 Uznesením č. 8/19.
2. OVS, na ktorú sa vzťahujú tieto podmienky, nie je verejným obstarávaním podľa zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní v platnom znení, ale spravuje sa príslušnými ust. Obchodného zákonníka.

3. Vyhlasovateľ je oprávnený OVS zopakovať za tých istých podmienok v prípade, ak odmietne všetky súťažné návrhy alebo nebude uzatvorená nájomná zmluva so žiadnym vybratým účastníkom súťaže, pričom stanoví nový termín na predkladanie ponúk.
4. Pre právne vzťahy vyplývajúce z nájomnej zmluvy a týchto podmienok platí právo Slovenskej republiky, a to aj v prípade, že uchádzač je cudzinec, prípadne zahraničná právnická osoba.

V Žiline dňa 26.9.2016

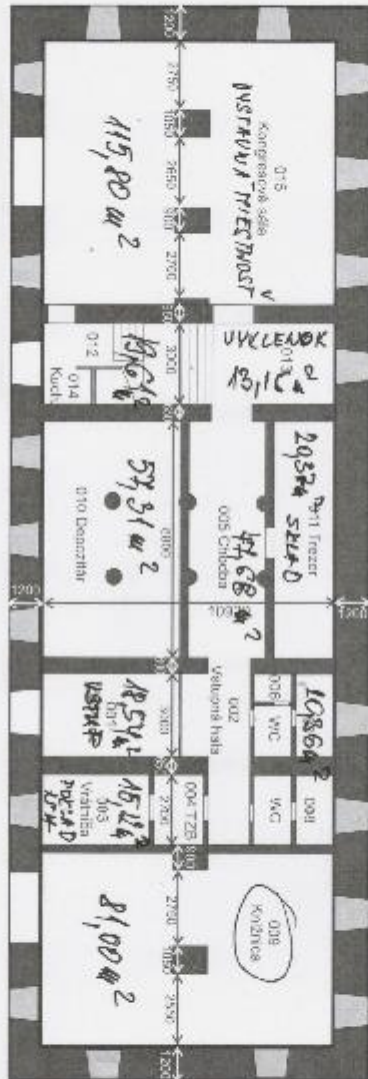
Vyhlasovateľ:

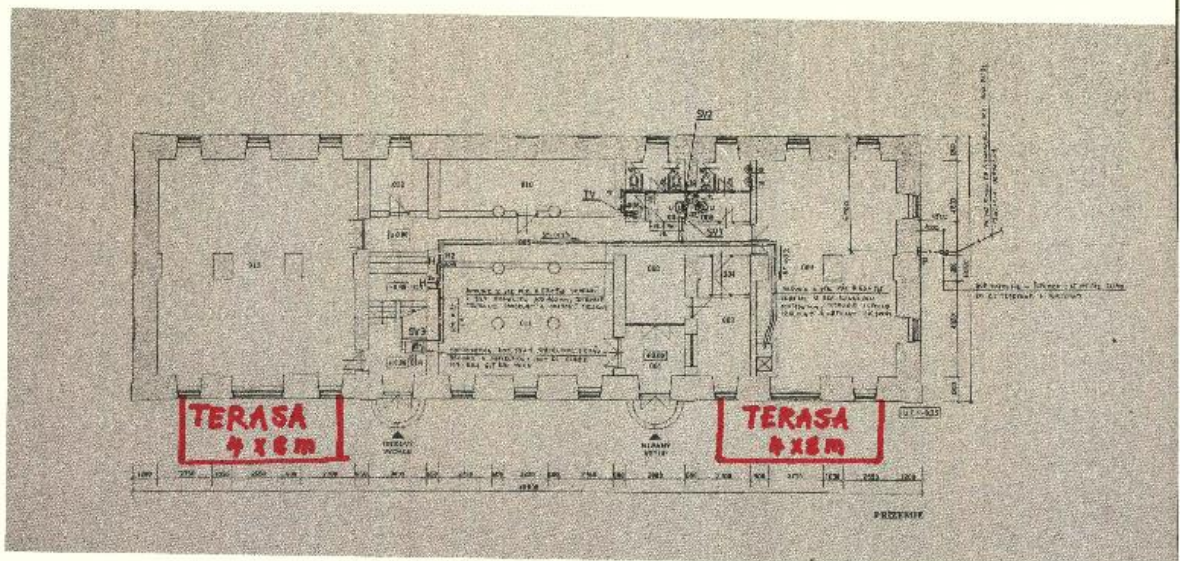
Zriaďovateľ:

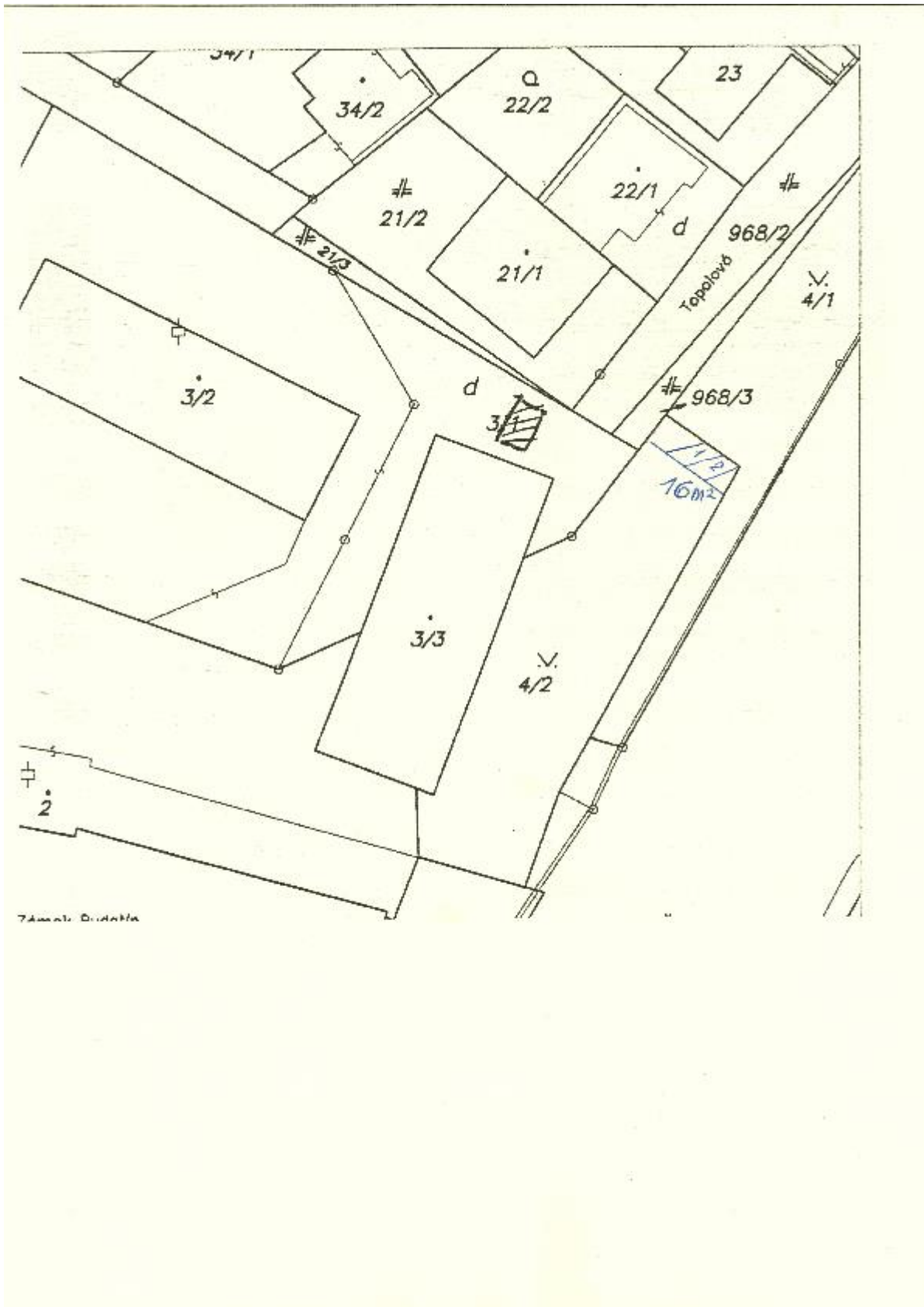
.....
Mgr. Zuzana Kmeťová, v. r.
riadiateľka PMZA

.....
Ing. Juraj Blanár, v. r.
predseda ŽSK

Budatínsky hrad
budova č. 3
(administratívna budova, býv. "koniareň")
prízemie
1:200







ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV A ČASTI POZEMKU

(ďalej len „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 663 a násl. Občianskeho zákonníka, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	Považské múzeum v Žiline
Sídlo:	Topoľová 1, 010 03 Žilina
Štatutárny orgán:	Mgr. Zuzana Kmeťová, riaditeľka
IČO:	361 45 173
DIČ:	2021426110
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Číslo účtu IBAN:	SK38 8180 0000 0070 0048 0376
Zriaďovateľ a vlastník majetku:	Žilinský samosprávny kraj, ul. Komenského 48, 011 09 Žilina

(ďalej len „prenajímateľ“ alebo „PMZA“)

a

Nájomca:	(údaje vypíše uchádzač)
Sídlo:	
Štat. orgán:	
IČO:	
IČ DPH/DIČ:	
Bankové spojenie:	
Číslo účtu:	
Zapísaný v registri:	

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spoločne pre prenajímateľa a nájomcu aj ako „zmluvné strany“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom:
 - a) **nebytových priestorov** v celkovej výmere **389,43 m²** (výstavnej miestnosti o výmere 115,80 m², výklenku o výmere 13,15 m², knižnice o výmere 81 m², toaliet o výmere 20,46 m², depozitu o výmere 57,31 m², pokladne o výmere 15,12 m², skladu o výmere 20,37 m², chodby 47,68 m², vchodu/vstupu o výmere 18,54 m², ktoré sa nachádzajú

- v stavbe s. č.3 (Depozitár, knižnica) postavenom na pozemku registra „C“ KN p. č. 3/2 v obci Žilina, k. ú. Budatín, zapísanej na LV č. 1459;
- b) **pozemku registra „C“ KN p. č. 3/1** – zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 339 m², v obci Žilina, k. ú. Budatín, zapísaný na LV č. 1459.
- c) **parkoviska na pozemku registra „C“ KN p. č. 4/2** – ostatné plochy o výmere pozemku 757 m², v obci Žilina, k. ú. Budatín, zapísaný na LV č. 1459.
2. Prenajímateľ je správcom majetku uvedeného v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.
3. Táto zmluva sa uzatvára na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže, ktorá sa začala dňom zverejnenia jej vyhlásenia a to dňa 4. októbra 2016 na webovej stránke ŽSK, na webovej stránke Považského múzea v Žiline, na úradnej tabuli ŽSK a v regionálnej tlači dňa 4. októbra 2016. Podmienky k obchodnej verejnej súťaži č. 1/2016/PMZA boli schválené Zastupiteľstvom ŽSK uznesením č. 8/19 zo dňa 19. septembra 2016.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu:
- a) **nebytové priestory** v celkovej výmere **389,43 m²** (výstavnej miestnosti o výmere 115,80 m², výklenku o výmere 13,15 m², knižnice o výmere 81 m², toaliet o výmere 20,46 m², depozitu o výmere 57,31 m², pokladne o výmere 15,12 m², skladu o výmere 20,37 m², chodby 47,68 m², vchodu/vstupu o výmere 18,54 m², ktoré sa nachádzajú v stavbe s.č.3 (Depozitár, knižnica) postavenom na pozemku registra „C“ KN p. č. 3/2 v obci Žilina, k. ú. Budatín, zapísanej na LV č. 1459.
Situáčny náčrt (umiestnenia) nebytových priestorov je v Prílohe č. 1 tejto zmluvy,
- b) **časť pozemku registra „C“ KN p. č. 3/1** – zastavané plochy a nádvoria o výmere **64 m²** v obci Žilina, k. ú. Budatín, zapísaný na LV č. 1459, v špecifikácii podľa situačného náčrtu (Príloha č. 2 tejto zmluvy),
- c) **časť parkoviska na pozemku registra „C“ KN p. č. 4/2** – ostatné plochy o výmere **16 m²** v obci Žilina, k. ú. Budatín, zapísaný na LV č. 1459, v špecifikácii podľa situačného náčrtu (Príloha č. 3 tejto zmluvy).

Pre spoločné označenie „nebytových priestorov“ a „časti z pozemku“ a „časti parkoviska“ ďalej v texte zmluvy aj ako „**predmet nájmu**“.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom prevádzkovania reštaurácie (ktorej súčasťou môže byť aj letná terasa postavená na časti prenajatého pozemku), ktorú činnosť môže nájomca vykonávať podľa výpisu z obchodného/živnostenského registra, ktorý tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 4 tejto zmluvy. *(Táto príloha bola súčasťou podmienok OVS č.1/2016/PMZA a bude nájomcom s aktuálnymi údajmi priložená pri uzatváraní nájmovej zmluvy.)*

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – na **10 rokov** od účinnosti zmluvy podľa Čl. XIII. ods.7 tejto zmluvy.

Článok V. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu vrátane vhodnej fotodokumentácie.
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy predmet nájmu vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal a počas nájomného vzťahu užíval vrátane technického zhodnotenia tak ako je dohodnuté v tejto zmluve, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
4. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v posledný deň skončenia nájmu, zmluvné strany sa dohodli tak, že touto zmluvou je prenajímateľ splnomocnený k tomu, že predmet nájmu môže vypratať na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 5 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.

Článok VI. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie celého predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné:
 - a) počas rekonštrukcie predmetu nájmu /investícií uvedených v Čl. X. tejto zmluvy až do doby začatia prevádzky reštaurácie, ale najviac po dobu 18-tich mesiacov od účinnosti tejto zmluvy, nájomca nebude platiť nájomné,
 - b) od začatia prevádzky reštaurácie a najneskôr od prvého dňa po uplynutí 18-tich mesiacov od účinnosti tejto zmluvy, bude nájomca povinný platiť za celý predmet nájmu **mesačné nájomné vo výške** (slovom..... eur.) (*výška nájomného podľa ponúkutej víťaznej ceny za prenájom OVS č. 1/2016/PMZA*)
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné podľa ods. 1 tohto článku vždy vopred na príslušný kalendárny mesiac na základe vystavenej faktúry prenajímateľom bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
3. Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom (uvedené v Čl. VII tejto zmluvy).

4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajíateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajíateľa. Právo zvýšenia nájomného podľa tohto bodu môže prenajíateľ uplatniť len jedenkrát za obdobie kalendárneho roka. Oznámenie vyhotovené prenajíateľom ohľadom úpravy dojednanej výšky nájomného podľa tohto bodu bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúcej ročnej miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, výpočte upravenej sumy dojednanej výšky nájomného a samotnej upravenej sumy dojednanej výšky nájomného. Prenajíateľ môže po prvý krát uplatniť dojednanie v tomto odseku po troch rokoch nájmu.
5. Nájomca je povinný pri podpise nájomnej zmluvy zložiť prenajíateľovi kauciu vo výške jedného mesačného nájomného podľa odseku 1 písm. b) tohto článku zmluvy. Táto kaucia bude slúžiť na úhradu prípadných škôd alebo nedoplatkov nájomcu na nájomnom, službách spojených s nájomným alebo iných peňažných nárokov prenajíateľa. Nájomca je povinný po celú dobu nájmu, v prípade potreby, doplniť zloženú kauciu do stanovenej výšky. V opačnom prípade je to dôvod na skončenie nájomnej zmluvy výpoveďou zo strany prenajíateľa s výpovednou dobou jeden (1) mesiac, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že konečné vypořádanie zloženej kaucie vykonajú ku dňu skončenia nájmu.

Článok VII.

Úhrada za služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ bude poskytovať nájomcovi služby spojené s predmetom nájmu, a to: dodávku elektrickej energie, dodávku tepla(plynu), vodné (stočné) za nižšie uvedených podmienok.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať prenajíateľovi za služby spojené s nájmom podľa odseku 1 tohto článku vždy vopred na príslušný kalendárny mesiac na základe vystavenej faktúry prenajíateľom bezhotovostným prevodom na účet prenajíateľa, pričom splatnosť každej faktúry je do 14 dní odo dňa jej vystavenia a doručenia nájomcovi, a to:
 - počas doby rekonštrukcie predmetu nájmu paušálne mesačne v sume 200 eur,
 - po začatí prevádzky reštaurácie paušálne mesačne v sume 300 eur,až do doby namontovania vlastných meračov podľa ods. 3 tohto článku zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca na vlastné náklady zabezpečí namontovanie samostatných meračov na odber elektrickej energie, plynu, studenej vody najneskôr, ak sa s prenajíateľom nedohodnú inak, do 3 mesiacov od účinnosti nájomnej zmluvy a po ich zriadení sa budú úhrady za služby odvíjať podľa skutočných odberov, pokiaľ nájomca neuzatvorí zmluvy priamo s dodávateľmi. O zmene platieb za služby spojené s nájmom zmluvné strany uzatvoria dodatok k tejto zmluve.
4. Nájomca si bude sám platiť poplatky za likvidáciu komunálneho odpadu.

Článok VIII. Sankcie

1. V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a v čas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájmom je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úroky z omeškania a povinnosť ostatných plnení podľa tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Ak nájomca neuhradí dohodnuté nájomné podľa čl. VI tejto zmluvy alebo úhradu za poskytované služby podľa čl. VII tejto zmluvy riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške fixnej sadzby platnej podľa nariadenia Vlády SR č. 21/2013 Z. z, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Ak nájomca neuhradí platby t.j. nájomné alebo úhrady za poskytované služby spojené s nájmom riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj paušálnu náhradu nákladov spojených uplatnením pohľadávky, a to bez potreby osobitného upozornenia, vo výške podľa ust. § 2 nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nesplní povinnosť vykonania investičných prác/technické zhodnotenie na (v) predmete nájmu včas alebo v rozsahu dohodnutom podľa čl. X tejto zmluvy prenajímateľ je oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 10 % z nepreinvestovanej sumy alebo ak nezačne investovať do predmetu nájmu dohodnutým spôsobom vôbec tak zmluvnú pokutu vo výške 3 000 Eur, pričom jej uplatnenie môže prenajímateľ požadovať od nájomcu až po uplynutí prvých 18-tich mesiacoch nájmu (od účinnosti zmluvy). Zaplatenie zmluvnej pokuty nezavhuje nájomcu povinnosť investovania podľa tejto zmluvy splniť, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.

Článok IX. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. **Na strane prenajímateľa:**
 - a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku II. tejto zmluvy,
 - b) povinnosť umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom,
 - c) povinnosť riadne a včas poskytovať nájomcovi služby, ku ktorým sa zaviazal, prípadne zabezpečiť ich poskytovanie,
 - d) právo vykonávať kontrolu poverenými osobami, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup na/do predmetu nájmu.
2. **Na strane nájomcu:**
 - a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,

- b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s nájmom riadne a včas v termíne splatnosti,
 - c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu,
 - d) povinnosť zabezpečiť na vlastné náklady obvyklé udržiavanie predmetu nájmu; bez súhlasu prenajímateľa je oprávnený vykonať na svoje náklady a riziko iba drobné vnútorné opravy prenajatých nebytových priestorov, ak sa nimi nezmení odsúhlasený vzhľad a charakter objektu;
 - e) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek stavebné/úpravy a opravy predmetu nájmu – bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť; potrebu opráv, ktoré sú v režii prenajímateľa, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
 - f) povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení,
 - g) povinnosť zabezpečovať v predmete nájmu na svoje náklady všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, najmä: zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v prenajatých priestoroch, za ich vybavenie požiarnou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa vyhl. MV SR č. 121/2002 Z. z. a za vykonávanie požiarnych prehliadok,
 - h) povinnosť vykonávať alebo zabezpečiť na vlastné náklady a zodpovednosť periodické odborné prehliadky, resp. revízie všetkých zariadení ktoré súvisia s užívaním predmetu nájmu
 - i) povinnosť, bez zbytočného odkladu, písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.),
 - j) povinnosť ustanoviť prevádzkový čas (otváracie hodiny) zariadenia v predmete nájmu len na základe vzájomnej dohody medzi nájomcom a prenajímateľom,
 - k) povinnosť vopred konzultovať s prenajímateľom a Krajským pamiatkovým úradom v Žiline umiestnenie informačných a reklamných tabúl na objekte, kde sa predmet nájmu nachádza,
 - l) nájomca je oprávnený užívať jednotlivé časti predmetu nájmu výlučne v súlade s ich stavebným účelovým určením a nie je oprávnený využívať pre svoje potreby iné priestory nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza,
 - m) nájomca nesie zodpovednosť za činnosti, ktoré uskutočňuje v predmete nájmu vrátane zodpovednosti za konanie osôb, ktorým nájomca poskytuje svoje služby. Činnosti vykonáva na vlastné riziko a nesie zodpovednosť aj v prípade úrazov osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu.
3. Nájomca má právo po dohode s prenajímateľom používať vonkajšie priestory patriace k objektu/predmetu nájmu, ktoré nie sú predmetom nájmovej zmluvy.
4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne stavebné úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený

predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť do užívania (napr. podnájmu, výpožičky) tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.
7. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy, ako aj pri poskytnutí relevantných dokladov súvisiacich s predmetom a účelom nájmu a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti súvisiace s predmetom nájmu.

Článok X.

Osobitné dojednania (investície/technické zhodnotenie predmetu nájmu)

1. Nájomca je povinný zabezpečiť užívania schopnosť predmetu nájmu na účel dohodnutý v tejto zmluve formou rekonštrukcie/investícií do predmetu nájmu na vlastné náklady, a to:
 - najneskôr do uplynutia prvých 18 mesiacov od účinnosti tejto zmluvy a súčasne
 - v rozsahu najmenej eur s DPH (slovom (*výška investície podľa ponúknutej víťaznej sumy investície OVS č. 1/2016/PMZA*), ktorými zhodnotí nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, a to v špecifikácii podľa odseku 2 tohto článku.
2. Investície/technické zhodnotenie predmetu nájmu v rozsahu podľa ods. 1 tohto článku vykoná nájomca na základe vlastného rozhodnutia v súlade s podnikateľským zámerom (plánom) nájomcu, pričom prenajímateľ vyžaduje:
 - a) v (na) predmete nájmu, ktorými sú nebytové priestory vykonať najmä:
 - stavebné úpravy s doplnením potrebných inštalácií,
 - elektroinštalácie a vodoinštalácie rozvody,
 - omietky,
 - vzduchotechnika s rekuperáciou vzduchu,
 - inštalácie výhrevných, ventilačných a klimatizačných zariadení,
 - izolačné práce,
 - inštalácie rozvodov plynu,
 - obkladanie stien a polozenie dlažieb,
 - podlahy a podlahové konštrukcie,
 - zdravotno-technické inštalácie.
 - b) v rámci stavebných úprav – adaptácie priestorov na reštauračné zariadenie, je nájomca povinný vykonať na vlastné náklady aj stavebné úpravy potrebné na odčlenenie schodiska a samostatného vstupu pre prenajímateľa od ostatných (neprenajatých) priestorov nachádzajúcich sa v budove, ktoré zostávajú v užívaní PMZA. Schody musia zostať PMZA aj s príľahlým vchodom – ako samostatný vstup tak, že budú stavebné oddelené. Zamurujú sa malé dvere do výstavnej sály a priestor schodiska sa stavebne oddelí tak, aby bola zabezpečená prevádzka ostatných (neprenajatých) priestorov,

- c) do výšky investície podľa odseku 1 tohto článku nájomca nemôže započítať náklady, ktoré vynaloží na vnútorné vybavenie priestorov/terasy (hnutelný majetok).
3. Pri vykonávaní rekonštrukcie predmetu nájmu v súlade s týmto článkom zmluvy nájomca je povinný dodržať ďalšie podmienky:
- a) Pred vykonaním rekonštrukcie je nájomca povinný písomne oboznámiť prenajímateľa s plánovanými investíciami a vyžiadať si jeho predchádzajúci písomný súhlas s realizáciou investícií.
 - b) Nájomca pri vykonávaní investície do predmetu nájmu je povinný tieto vykonať tak, aby:
 - boli v súlade s historickým charakterom celého areálu múzea,
 - pri ich realizácii boli dodržané všetky podmienky, ktoré stanoví Krajský pamiatkový úrad Žilina.
 - c) Nájomca je povinný pri zriadení reštaurácie dodržať Vyhlášku Ministerstva zdravotníctva SR č. 533/2007 Z. z. o podrobnostiach na zariadenia spoločného stravovania a ďalšie predpisy súvisiace s prevádzkovaním tejto činnosti.
 - d) Nájomca je povinný grafický vizuálny návrh, umiestnenie a použitie akéhokoľvek reklamného zariadenia vopred konzultovať s prenajímateľom a s Krajským pamiatkovým úradom Žilina. Zároveň sa zaväzuje dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenie mesta Žilina č. 16/2016 o podmienkach vylepovania a umiestňovania plagátov.
 - e) Počas rekonštrukčných prác prevádzka PMZA musí zostať zachovaná (nesmie byť obmedzená). Inžinierske siete v správe PMZA musia zostať zachované, všetky vyvolané stavebné úpravy hradí nájomca.
4. Vzhľadom k tomu, že nájomca vykoná rekonštrukciu na vlastné náklady, zmluvné strany sa dohodli, že počas doby nájmu technické zhodnotenie prenajatého majetku hradené nájomcom bude odpisovať nájomca v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z., pričom prenajímateľ prehlasuje, že o tieto výdavky nezvýši vstupnú cenu prenajatého majetku pre účely odpisovania.
5. Vykonané investície/technické zhodnotenie nájomcom, nebudú predmetom zľavy na nájomnom a nájomca nie je oprávnený použiť ich na započítanie s nájomným ani požadovať zľavu z nájomného z titulu vykonaných investícií.
6. Vykonané investície/technické zhodnotenie predmetu nájmu po skončení dohodnutej doby nájmu nájomca sa zaväzuje previesť najneskôr k termínu ukončenia nájomnej zmluvy do vlastníctva prenajímateľa za odplatu 1,00 EURO (slovom jedno euro), na základe čoho budú zmluvné strany medzi sebou z titulu vykonania týchto investícií/technického zhodnotenia predmetu nájmu nájomcom úplne a konečne vysporiadané. Ak investície/technické zhodnotenie predmetu nájmu vykonané nájomcom nebude prevedené do vlastníctva prenajímateľa k termínu ukončenia nájomnej zmluvy za odplatu 1,00 EURO, nájomca má právo požadovať od prenajímateľa po skončení nájmu 1,00 EURO (slovom jedno euro) ako protihodnotu toho, o čo sa zvýšila týmito investíciami/technickým zhodnotením predmetu nájmu hodnota predmetu nájmu.
7. Podľa odseku 6. tohto článku tejto zmluvy sa postupuje aj v prípade, ak ku skončeniu tejto zmluvy dôjde pred dohodnutou dobou nájmu z dôvodov na strane nájomcu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

8. V prípade, ak nájomca najneskôr do uplynutia 18 mesiacov od účinnosti tejto zmluvy nevykoná investície/technické zhodnotenie predmetu nájmu, t. j. nezhodnotí predmet nájmu minimálne vo výške Eur s DPH (*dopíše sa podľa ods.1*) prenajímateľ môže skončiť nájomnú zmluvu výpoveďou zo strany prenajímateľa s výpovednou dobou jeden (1) mesiac, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
9. Nájomca je povinný preinvestované náklady prenajímateľovi preukázať do 40 dní od uplynutia 18 mesiacov od účinnosti tejto zmluvy, pričom za preukázanie sa považuje predloženie kópie faktúr (nájomca môže požiadať o predložení originálov faktúr za účelom overenia kópie). V prípade, že nájomca bude meškať s investíciou podľa ods. 1 tohto článku a prenajímateľ nepristúpi z tohto dôvodu k vypovedaniu zmluvy, je nájomca povinný preukázať preinvestované náklady vždy do 10 pracovných dní po uplynutí každého mesiaca v ktorom je v omeškaní.
10. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu nebude fyzicky dotknutý a poškodený zabudovaný a neodstrániteľný zhodnotený majetok do predmetu nájmu, ktorého odstránenie by nebolo účelné. To sa netýka hnutelných vecí, ktoré zostávajú vo vlastníctve nájomcu a sú voľné prenosné.

Článok XI. Skončenie nájmu

1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v Článku IV. tejto zmluvy; použitie a uplatnenie ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka zmluvné strany dohodou vylučujú.
2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
4. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu aj z dôvodov, ak :
 - a) nájomca najneskôr do uplynutia 18 mesiacov od účinnosti tejto zmluvy v zmysle Článku X tejto zmluvy nevykoná investície/ technické zhodnotenie predmetu nájmu, t.j. nezhodnotil predmet nájmu v hodnote najmenejEUR s DPH, (*výška investície podľa ponúkutej víťaznej sumy investície OVS č.1/2016/PMZA*)
alebo
 - b) nájomca nedoplní kauciu do stanovenej výšky v súlade s Čl. VI ods. 5 tejto zmluvy,
alebo
 - c) nájomca nesplní/ poruší ktorúkoľvek povinnosť/závazok podľa Čl. X odseku 2, odseku 3 alebo odseku 9 tejto zmluvy.
5. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

6. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom trvaní výpovedných lehôt pre jednotlivé výpovede tejto zmluvy:
- a) v prípade výpovede zo strany prenajímateľa:
 - z dôvodov podľa odseku 4 tohto článku tejto zmluvy, alebo
 - z dôvodov porušenia povinnosti zo strany nájomcu podľa Čl. IX ods. 2 písm. a), b), c) a e) alebo Čl. IX odsek 3, 4 alebo ods. 5 tejto zmluvyje výpovedná doba (slovom: jeden) mesiac,
 - b) v ostatných prípadoch výpovede zo strany prenajímateľa okrem prípadov uvedených pod písm. a) tohto odseku tohto článku tejto zmluvy je výpovedná doba 3 (slovom: tri) mesiace,
 - c) vo všetkých prípadoch výpovede zo strany nájomcu je výpovedná doba 3 (slovom: tri) mesiace.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že výpoveď musí byť v písomnej forme a výpovedná lehota sa vo všetkých prípadoch výpovede v zmysle tejto zmluvy počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok XII. Doručovanie

1. Doručovanie, písomné oznamovanie, ako aj všetka písomná komunikácia sa pre účely tejto zmluvy vykonáva poštou na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, alebo osobným doručením. Obidve zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si bez zbytočného odkladu písomne oznamovať zmenu adresy sídla. Pokiaľ niektorá zo zmluvných strán túto svoju oznamovaciu povinnosť nesplní, považuje sa za adresu pre doručovanie adresa sídla, uvedená v tejto zmluve. Listina adresovaná druhej strane, ktorá je doručovaná poštovým podnikom sa považuje za doručenie okamihom jej doručenia druhej strane (adresátovi). V prípade, ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená, neprevzatá, alebo nedoručiteľná platí, že zásielka sa považuje za doručenie dňom jej navrátenia odosielateľovi ako nedoručenej (fikcia doručenia). Takto dohodnutá fikcia platí aj v prípadoch, keď:
- a) sa adresát v mieste doručenia nezdržuje,
 - b) sa adresát o doručení (uložení) zásielky nedozvedel,
 - c) sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nedoručená, neprevzatá, alebo nedoručiteľná.
2. Pokiaľ adresát prevezme zásielku skôr, ako by podľa tohto ustanovenia mali nastať účinky fikcie doručenia, zásielka je doručená okamihom jej fyzického prevzatia adresátom. Doručenie druhej zmluvnej strane je platne a účinne vykonané aj vtedy, ak sa doručuje druhej zmluvnej strane oproti podpisu kdekoľvek, kde bol adresát zastihnutý.

Článok XIII Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť a doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve (s výnimkou prípadu podľa Čl. VI. ods. 4 tejto zmluvy).
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.

3. Všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy alebo súvisiace s ňou, ktoré medzi účastníkmi zmluvy vzniknú sa budú riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. V prípade, že nedôjde k dohode, budú spory rozhodované podľa platných predpisov SR a príslušný bude súd Slovenskej republiky.
4. Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto zmluvy, bude neplatnou len táto časť zmluvy.
5. Nájomca týmto dáva súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov v elektronickej a listinnej podobe, vrátane získania osobných údajov akoukoľvek formou v hmotnej alebo elektronickej podobe a ich zaznamenávanie na nosičoch informácií, sprístupňovaním a poskytovaním osobných údajov tretím stranám, a to po dobu nevyhnutne potrebnú, maximálne však po dobu určenú právnymi predpismi na archiváciu dokladov, resp. elektronicky evidovaných údajov.
6. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a ŽSK.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ňou, zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.
9. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
 - Príloha č. 1 – Situačný náčrt umiestnenia – nebytové priestory,
 - Príloha č. 2 – Situačný náčrt časť pozemku,
 - Príloha č. 3 – Situačný náčrt časti parkoviska,
 - Príloha č. 4 – Výpis z obchodného/živnostenského registra nájomcu. (aktuálny výpis doloží nájomca pri uzatváraní nájomnej zmluvy)

Súhlas zriaďovateľa:

Táto zmluva sa uzatvára na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže č....., ktorej podmienky boli schválené zastupiteľstvom ŽSK uznesením a ŽSK **súhlasí** s uzatvorením tejto zmluvy o nájme.

V Žiline dňa2016

.....
Ing. Juraj Blanár
predseda

V Žiline dňa

Prenajímateľ

Nájomca:

.....
Mgr. Zuzana Kmeťová
riaditeľka PMZA

SÚHLAS DOTKNUTEJ OSOBY

.....
(Meno a priezvisko, dátum narodenia, bydlisko dotknutej osoby)

Ako dotknutá osoba v zmysle zákona č. 122/2013 Z .z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov

dávam svoj súhlas

Považskému múzeu v Žiline, Topoľová 1, 010 03 Žilina

na spracúvanie mojich osobných údajov na vymedzený účel.

Vymedzený účel :

Obchodná verejná súťaž č. 1/2016/PMZA a uzatvorenie nájomnej zmluvy (Príloha č. 4 k podmienkam obchodnej verejnej súťaže)

Zoznam osobných údajov :

Titul, meno a priezvisko (aj predchádzajúce a rodné), dátum narodenia, adresa trvalého príp. prechodného pobytu, štátne občianstvo, obchodný názov, adresa miesta podnikania, IČO, DIČ, údaje o bankovom spojení, telefonický kontakt, e-mailový kontakt

Doba platnosti súhlasu: od predloženia ponuky do súťaže do uzavretia nájomnej zmluvy s víťazným uchádzačom a po dobu archivácie spisu z obchodnej verejnej súťaže.

V dňa

.....
podpis dotknutej osoby