13 ZNL 0210

ZMLUVA
O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zmluva**")

medzi týmito zmluvnými stranami:

NÁJOMCA:
Názov organizácie: **Košice - Európske hlavné mesto kultúry 2013, n.o.**
Sídlo: Kukučínova ulica č. 2, 040 01 Košice, Slovenská republika
Zastúpený: Ing. Ján Sudzina, riaditeľ
Bankové spojenie: DEXIA banka Slovensko a.s., č.ú. 0558235001/5600
IČO: 35583461
IČDPH: SK2022737871
(ďalej ako „**Nájomca**")

a

PODNÁJOMNÍK:
Meno: Michal Leško
Adresa:
Rodné číslo:
ČOP:
(ďalej ako „**Podnájomník**")

I. PREDMET ZMLUVY

1. Touto Zmluvou Nájomca prenajíma a Podnájomník preberá do podnájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na Strojárenskej 3 v Košiciach v budove č. VI a v budove č. IV, a to konkrétne:
   a) nebytové priestory vo výmere 12,60 m² na 3.poschodí budovy číslo IV, pozostávajúce z 1 miestnosti,
   b) nebytové priestory vo výmere 217,66 m² na 3.poschodí budovy číslo VI a budovy číslo IV, zahŕňajúce spoločné priestory (chodby, schodiská, WC, ...)

   (ďalej spolu len „**Predmet podnájmu**").
2. Pôdorysné vymedzenie Predmetu podnájmu je vymedzené v prílohe číslo 1 tejto Zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú časť.
3. Vlastníkom Predmetu podnájmu je Košický samosprávny kraj. Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o., IČO: 36 797 723, Poštová 15, 040 01 Košice (ďalej len „**Správa majetku KSK**") má Predmet podnájmu v správe na základe Zmluvy o výkone správy č. VSN - 9/2010/IZ zo dňa 23.12.2010 v znení jej dodatkov. Na základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 8/2012 prenechala Správa majetku KSK Predmet podnájmu do užívania Nájomcovi. Nájomca týmto vyhlasuje, že má udelený súhlas od Správy majetku KSK na podnájom Predmetu podnájmu.

II. ÚČEL ZMLUVY

1. Nájomca prenajíma Podnájomníkovi Predmet podnájmu na prácu v kultúrnej sfére. Podnájomník sa zaväzuje užívať Predmet podnájmu výlučne na dohodnutý účel.

III. DOBA TRVANIA ZMLUVY

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou **od 1.2.2013**

IV. VÝŠKA, SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A SPÔSOB JEHO PLATENIA

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za Predmet podnájmu vo výške 68,70€ (slovom: šesťdesiatosem eur a sedemdesiat centov) bez DPH za mesiac; 824,40,- € (slovom: osemstodvadsaťštyri eur a štyridsať centov)/rok.

   Kancelárske priestory: 3. poschodie, miestnosť č.318, 12, 60 m2
   Ostatné priestory (chodby, schodiská, WC, ...), spoločné priestory: 217,66 m2
2. DPH bude uplatňovaná podľa platných právnych predpisov.
3. Platby za poskytované služby sa zaväzuje uhrádzať nájomca, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Nájomné je splatné mesačne vopred, spôsobom bezhotovostného prevodu peňažných prostriedkov na účet Nájomcu na základe faktúry vyhotovenej Nájomcom. Faktúra je splatná do 15 dní od jej doručenia Podnájomníkovi. Ak doručenie faktúry bude zmarené, zmluvné strany dohodli, že Nájomca zabezpečí doručovanie faktúry poštou (s navrátením zásielky po piatich dňoch od oznámenia jej zaslania) a pre prípad, že zásielka zaslaná poštou nebude Podnájomníkom prevzatá z akýchkoľvek dôvodov, má sa za to, že zásielka bola doručená druhej zmluvnej strane dňom jej vrátenia späť Nájomcovi.
5. Ak meškanie v platení nájomného podľa bodu 4. tohto článku Zmluvy trvá dlhšie ako jeden mesiac, Nájomca môže túto Zmluvu vypovedať. Výpoveď sa považuje za doručenú aj posledným dňom uloženia výpovede, ako doporučenej a neprevzatej zásielky na pošte.
   Pre tento prípad strany dohodli jednomesačnú výpovednú lehotu.
6. Nájomca je oprávnený dohodnuté nájomné každoročne upravovať priamo úmerne v rozsahu oficiálne štatisticky zistenej miery inflácie v SR za predchádzajúci kalendárny rok, ku čomu Podnájomník dáva svoj výslovný súhlas, na základe čoho bude vypracovaný dodatok k tejto Zmluve.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomník uhradí pri podpise tejto Zmluvy čiastku vo výške jednomesačného nájomného 68,70 €, (šesťdesiatosem eur a sedemdesiat centov) ako finančnú zábezpeku pre prípad porušenia povinnosti Podnájomníka, čo sa týka splatnosti nájomného. Po ukončení Nájomného vzťahu medzi zmluvnými stranami bude táto finančná zábezpeka vrátená na účet Podnájomníka, resp. bude predmetom vysporiadania ostatných záväzkov.

V. OSTATNÉ ZMLUVNÉ USTANOVENIA

1. Podnájomník preberá Predmet podnájmu v stave uvedenom v preberacom protokole.
2. Predmet podnájmu je vybavený: [1]
   - elektrickou energiou
   - ústredným kúrením
   - TÚV
   - vodou.
3. Podnájomník sa zaväzuje :
   a) dbať na ochranu a čistotu Predmetu podnájmu,
   b) umožniť Nájomcovi vstup za prítomnosti Podnájomníka do Predmetu podnájmu za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania,
   c) stavebné úpravy vyplývajúce z účelu Predmetu podnájmu realizovať len po predchádzajúcom súhlase Nájomcu, stavebného úradu a dotknutých inštitúcií (technickú dokumentáciu a schvaľovacie konania potrebné pre realizáciu prípadných úprav si zabezpečuje Podnájomník na svoje náklady s tým, že Nájomca zaujme definitívne stanovisko k úpravám až po predložení schváleného projektu Podnájomníkom. Financovanie úprav si zabezpečuje Podnájomník na vlastné

[1] *nehodiace sa preškrtni*

náklady, bez kompenzácie na nájomnom, ak sa nedohodnú inak. Po realizácii úprav predloží Podnájomník Nájomcovi projekt skutočného vykonania úprav),

d) plne zodpovedať za škody v prenajatých priestoroch spôsobené počas ich užívania, alebo za škody spôsobené na susedných nebytových priestoroch vlastným konaním,
e) nerušiť v prevádzkových priestoroch nočný pokoj a občianske spolužitie,
f) bez odkladu oznámiť Nájomcovi potrebu opráv, ktoré má Nájomca urobiť a umožniť ich vykonanie, v opačnom prípade Podnájomník zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
g) znášať obmedzenia v Predmete podnájmu v rozsahu potrebnom počas realizácie opráv resp. údržby, v rámci ktorej sa Predmet podnájmu nachádza,
h) v zmysle ustanovenia § 7 a nasl. zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v platnom znení, dodržiavať zákaz fajčenia v priestoroch celej nehnuteľnosti, v ktorej sa Predmet podnájmu nachádza. Podnájomník berie na vedomie, že všetky škody, ktoré Nájomcovi vzniknú titulom porušenia tohto ustanovenia Podnájomníkom, je povinný uhradiť v celom rozsahu.

4. Bežné náklady spojené s prevádzkou a údržbou Predmetu podnájmu znáša Podnájomník. Na špecifikáciu pojmu „bežné náklady" sa primerane použijú ustanovenia nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení. Pri realizácií akýchkoľvek stavebných prác, a to vrátane udržiavacích je Podnájomník povinný, v zmysle ustanovenia § 55 ods. 2 písm. a) zákona č. 50/1976 Z. z. stavebný zákon v platnom znení, tieto práce ohlásiť stavebnému úradu. Porušenie tohto ustanovenia sa má za porušenie Zmluvy podstatným spôsobom, pričom Podnájomník je povinný všetky sankcie, uplatnené štátom z tohto titulu voči Nájomcovi, nahradiť v plnej miere.
5. Nájomca nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Podnájomníkovi na vlastnom hnuteľnom majetku vnesenom do prenajatého nebytového priestoru. Nájomca odporúča Podnájomníkovi vlastný hnuteľný majetok poistiť.
6. Podnájomník je povinný uzamykať dvere od vstupu do budovy a dodržiavať Prevádzkový režim budovy. V prípade neplnenia tejto povinnosti je Podnájomník hmotne zodpovedný za škody spôsobené preukázateľným porušením povinností podľa tohto bodu Zmluvy na nehnuteľnom aj hnuteľnom majetku, nachádzajúcom sa v budove, v ktorej sa Predmet podnájmu nachádza.
7. Ku dňu ukončenia podnájmu sa Podnájomník zaväzuje vypratať a odovzdať Nájomcovi Predmet podnájmu. Odovzdaním Predmetu podnájmu sa rozumie ich protokolárne odovzdanie a prevzatie Nájomcom.
8. Ak Podnájomník nesplní zmluvnú povinnosť dohodnutú v bode 7 tohto Článku Zmluvy, zaväzuje sa zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- € (slovom: päťdesiat eur) denne až do splnenia tejto povinnosti. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo na náhradu škody a nároky z titulu bezdôvodného obohatenia.
9. Podnájomník nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenechať Predmet podnájmu do užívania tretej osobe.

VI. INÉ DOJEDNANIA

1. Ak je Podnájomník registrovaný pre DPH, potvrdenie Podnájomníka o registrácii pre DPH tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.
2. Za organizáciu a zabezpečenie ochrany pred požiarmi zodpovedá v Predmete podnájmu Podnájomník. Podnájomník je povinný zabezpečiť a plniť úlohy na úseku ochrany pred požiarmi v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov v Predmete podnájmu, najmä podľa ustanovenia § 4 písm. a) až o), § 5 písm. a) až j), § 6, § 7 písm. a), b), c) , § 8 písm. a) až e), a iných právnych predpisov STN, záväzných v oblasti prevencie pred požiarmi (vyhláška č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v platnom znení, ostatné vyhlášky a normy).
3. Podnájomník sa zaväzuje, že pri svojej činnosti v Predmet podnájmu bude v celom rozsahu plniť úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane

zdravia pri práci v znení neskorších platných predpisov. Ak pri výkone činnosti Podnájomníka, alebo v priamej súvislosti s ním dôjde k poškodeniu na zdraví, alebo smrti úrazom u osôb (zamestnancov, klientov, návštevníkov), ktoré využívajú služby Podnájomníka, zodpovedá za škodu tým vzniknutú Podnájomník.

4. Nájomca odovzdá pri podpise tejto Zmluvy Podnájomníkovi kľúče od vchodu do budovy, v ktorej sa Predmet podnájmu nachádza. Nájomca smie vstúpiť do Predmetu podnájmu za účelom kontroly, či ho Podnájomca užíva dohodnutým spôsobom, a to len so súhlasom Podnájomníka. Nájomca môže vstúpiť do Predmetu podnájmu aj v prípade vzniku alebo hrozby vzniku škody na Predmete podnájmu. Použitie náhradného kľúča oznámi Nájomca Podnájomníkovi bez zbytočného odkladu.
5. Výmenu zámku je Podnájomník povinný oznámiť bez zbytočného odkladu a zároveň poskytnúť Nájomcovi rezervný kľúč na účely uvedené v bode 4 tohto článku Zmluvy.

VII. SKONČENIE PODNÁJMU

1. Podnájom zaniká :
   a) dohodou,
   b) výpoveďou, a to z dôvodov uvedených v tejto Zmluve a zo zákonných dôvodov,
   c) zánikom Predmetu podnájmu,
   d) zánikom zmluvnej strany, ak nemá právneho nástupcu,
2. Túto Zmluvu môže vypovedať každá zo zmluvných strán, pričom výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. Výpoveď sa považuje za doručenú aj posledným dňom uloženia výpovede ako doporučenej a neprevzatej zásielky na pošte.
3. Nájomca môže písomne vypovedať Zmluvu aj z týchto dôvodov :
   a) vyhlásením konkurzu na majetok Podnájomníka, začatím konkurzného konania voči Podnájomníkovi, zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku Podnájomníka alebo ak sú voči Podnájomníkovi príslušnými orgánmi podniknuté obdobné kroky, ako napr. nútená správa. (Podnájomník je povinný o týchto skutočnostiach bezodkladne upovedomiť Nájomcu),
   b) začatím reštrukturalizačného konania voči Podnájomníkovi, vstupom Podnájomníka do likvidácie, alebo zrušením Podnájomníka. (Podnájomník je povinný o týchto skutočnostiach Nájomcu informovať).
   c) aj bez uvedenia dôvodu

   V týchto prípadoch je výpovedná lehota jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Pri ukončení nájomného vzťahu je Podnájomník povinný odovzdať Predmet podnájmu s príslušenstvom v stave, ktorý zodpovedá Nájomcom odsúhlaseným úpravám, vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia, vysťahovať vlastné zariadenie do týchto priestorov vnesené. Podnájomník nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených na úpravy prenajatých priestorov v súvislosti s ukončením podnájmu. Ak sa medzi zmluvnými stranami nedosiahne dohoda o vysporiadaní úprav, je Podnájomník povinný ku dňu ukončenia nájomného vzťahu uviesť Predmet podnájmu do pôvodného stavu.
5. V prípade, že Podnájomník ku dňu ukončenia podnájmu Predmet podnájmu dobrovoľne nevyprace, udeľuje týmto svoj súhlas, aby Nájomca vypratal nebytové priestory na náklady Podnájomníka.

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva vzniká po dohode zmluvných strán na celom jej obsahu a môže byť zmenená iba dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku k nej.
2. Práva a povinnosti touto Zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov

v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v zenní neskorších predpisov.

3. Zmluva je vypracovaná v dvoch originálach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden originál.
4. V prípade registrácie Podnájomníka pre DPH je kópia dokladu o registrácii Podnájomníka neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy, ako aj Záznam z odovzdania a prevzatia Predmetu podnájmu.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že osoby podpisujúce túto Zmluvu sú k podpisu Zmluvy oprávnené, s jej obsahom sa oboznámili, zneniu porozumeli a s ňou súhlasia. Zmluva bola uzatvorená po vzájomnej dohode, je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle a nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach, 28.01.2013

Za Nájomcu:

Košice - Európske hlavné mesto kultúry 2013, n.o.
Ing. Ján Sudzina, riaditeľ

Za Podnájomníka:

Michal Leško

Prílohy :

1. Pôdorysné vymedzenie predmetu podnájmu - prílohy číslo 1 tejto Zmluvy
2. Záznam z odovzdania a prevzatia Predmetu podnájmu