

13242 0524

ZMLUVA

O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme 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:

Obchodné meno: OZ DIG
Sídlo: Slovenskej jednoty 42, 040 11 Košice
Zastúpený: Mgr. art. Ing. Richard Kitta, PhD.
Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a.s.,
Číslo účtu: 0449776116/0900
IČO: 42108926
DIČ: 2022926345
(ďalej ako „Podnájomník“)

I. PREDMET ZMLUVY

1. Touto Zmluvou Nájomca prenajíma a Podnájomník preberá do podnájmu nebytové priestory nachádzajúce sa na ulici Strojárskejšká 3 v Košiciach, a to konkrétne:
 - a) nebytové priestory vo výmere 401 m² na 1. Poschodí budovy číslo VIII, pozostávajúce z 1 miestnosti,
 - b) nebytové priestory vo výmere 41,3 m² na 1. poschodí budovy číslo VIII, pozostávajúce z 1 miestnosti, (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 1.1.2013.

IV. VÝŠKA, SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO A SPÔSOB JEHO PLATENIA

1. Podnájomník sa zaväzuje platiť Nájomcovi nájomné (ďalej len „**Nájomné**“) a úhradu za náklady za dodávanie služieb spojených s nájomom – spotreba vody, elektrickej energie, TÚV (ďalej len „**Služby**“). Náklady na Služby bude Podnájomník uhrádzať spolu s Nájomným na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy a v rovnakej lehote ako Nájomné v súlade s článkom IV bod 3 Zmluvy. Nájomné nezahŕňa náklady vynaložené na úhradu Služieb, ktoré bude v celom rozsahu hradieť Podnájomník na ťarchu svojich nákladov.
2. Platby za ostatné poskytované služby (upratovanie vonkajších priestorov, dezinfekcia a deratizácia, odvoz komunálneho odpadu,...), ktoré nie sú uvedené v článku IV bode 1, sa zaväzuje uhrádzať Nájomca, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. Zmluvné strany sa dohodli na Nájomnom vo výške **450,- €** (slovom: **štyristopäťdesiat eur**) mesačne. Platby za Služby platí Podnájomník mesačne vo výške **100,-€**, (slovom: **sto eur**) a to vo forme preddavku, ktorý sa mu vyúčtuje zo strany Nájomcu. Každé 3 mesiace Nájomca vyhotoví písomné vyúčtovanie poskytnutých Služieb, ktoré predloží Podnájomníkovi. Na základe tohto vyúčtovania si zmluvné strany vzniknutý preplatok/nedoplatok zúčtujú. Prípadný nedoplatok alebo preplatok spojený s poskytnutými Službami je splatný do 10 dní od predloženia vyúčtovania Nájomcom / výzvy Podnájomníka na vrátenie preplatku.
4. Nájomca je oprávnený zmeniť výšku mesačného preddavku za Služby, v prípade ak nastane zmena všeobecne záväzného právneho predpisu rozhodného pre tvorbu nákladov za poskytované Služby alebo ak nastane zmena v rozsahu poskytovaných Služieb alebo ak poskytovateľ/ia jednotlivých plnení v rámci poskytovaných Služieb zvýšia cenu/poplatky svojej dodávky.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomník uhradí pri podpise tejto Zmluvy čiastku jednomesačného Nájomného vo výške **450,- €** (slovom: **štyristopäťdesiat eur**) ako finančnú zábezpeku pre prípad porušenia povinnosti Podnájomníka, najmä čo sa týka splatnosti nájomného. Po ukončení podnájmu medzi zmluvnými stranami bude táto finančná zábezpeka vrátená na účet Podnájomníka, resp. bude predmetom vysporiadania ostatných záväzkov. Finančná zábezpeka je bližšie špecifikovaná v Článku V. tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že výška Nájomného dohodnutého v bode 2 tohto článku Zmluvy sa môže upravovať percentom inflácie, na základe informácií vydaných Slovenským štatistickým úradom a to po vzájomnej písomnej dohode zmluvných strán.
7. Faktúra Nájomného je splatná do 15 dní od jej doručenia Podnájomníkovi osobne v mieste podnájmu. Ak doručenie faktúry bude zmarené, zmluvné strany sa 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.
8. Ak je Podnájomník v omeškaní s platením Nájomného alebo za Služby dlhšie ako jeden mesiac, Nájomca má právo túto Zmluvu vypovedať. Výpoveď sa považuje za doručení aj posledným dňom uloženia výpovede, ako doporučenej a neprevzatej zásielky na pošte. Pre tento prípad zmluvné strany dohodli jednomesačnú výpovednú lehotu.

V. ZÁBEZPEKA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomník uhradí pri podpise tejto Zmluvy Nájomcovi ako zábezpeku peňažnú sumu vo výške **450,-€** (ďalej len „**Zábezpeka**“), ktorá má slúžiť na zabezpečenie plnenia povinností Podnájomníka vyplývajúcich z tejto Zmluvy ako aj zo súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmluvné strany sa tiež dohodli, a Podnájomník výslovne prehlasuje, že súhlasí, aby Nájomca, v prípade potreby, použil peňažné prostriedky tvoriace Zábezpeku v potrebnej výške na splnenie peňažných alebo iných povinností Podnájomníka vyplývajúcich z tejto Zmluvy, súvisiacich právnych predpisov ako aj náhradu škody spôsobenej na Predmete

nájmu, resp. jeho vybavení. V prípade použitia peňažných prostriedkov tvoriacich Zábezpeku, sa Podnájomník zaväzuje doplniť Zábezpeku do pôvodnej výšky do 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu na doplnenie Zábezpeky. Nájomca je povinný vrátiť Podnájomníkovi Zábezpeku do 10 dní odo dňa skončenia podnájmu podľa tejto Zmluvy, v prípade že na strane Podnájomníka voči Nájomcovi nevznikli žiadne plnenia, alebo doterajšie finančné plnenia Podnájomník voči Nájomcovi vysporiadal. O každom použití Zábezpeky alebo jej časti je Nájomca povinný informovať Podnájomníka vopred pred jej použitím. Po každom použití Zábezpeky alebo jej časti je Nájomca povinný dokladovať Podnájomníkovi účel jej použitia a predložiť príslušné výdavkové doklady a faktúry, inak sa má za to, že použitie Zábezpeky alebo jej časti nebolo oprávnené.

3. Nájomca má právo uspokojiť sa z uvedenej finančnej Zábezpeky najmä v prípade, že:
 - Podnájomník nezaplatí Nájomné riadne a v čas v súlade s touto Zmluvou,
 - Podnájomník bude povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobil Nájomcovi porušením ktorejkoľvek jeho povinnosti podľa tejto Zmluvy.
4. Nájomca má právo uspokojiť sa zo Zábezpeky za podmienok podľa tohto článku v plnej výške konkrétneho nároku. Podnájomník je v takomto prípade povinný doplatiť Nájomcovi Zábezpeku do 10 dní, odkedy ho Nájomca upozornil, že Zábezpeku použil v súlade s ustanoveniami tohto článku. Podnájomník je povinný takto doplatiť Zábezpeku do sumy uvedenej v bode 1 tohto článku.

VI. OSTATNÉ ZMLUVNÉ USTANOVENIA

1. Podnájomník preberá Predmet podnájmu v stave uvedenom v preberacom protokole, ktorý je prílohou č. 3 tejto Zmluvy.
2. Predmet podnájmu je vybavený: ¹
 - elektrickou energiou
 - TÚV – v spoločných priestoroch
 - 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 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 na Predmete podnájmu 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.

¹ nehodiace sa preškrtnú

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 realizácii 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 Predmetu podnájmu. 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, nachádzajúcim 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) za každý deň omeškania až do splnenia 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.

VII. INÉ DOJEDNANIA

1. Potvrdenie Podnájomcu 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 Predmete 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, 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 Nájomcovi bez zbytočného odkladu a zároveň poskytnúť Nájomcovi rezervný kľúč na účely uvedené v bode 4 tohto článku Zmluvy.

VIII. 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 doručení 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 od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
4. Pri ukončení podnájmu 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, vystačovať 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 podnájmu 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 Predmet podnájmu na náklady Podnájomníka.

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňa 1.1.2013.
2. Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov, ktoré sú podpísané oboma zmluvnými stranami.
3. 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 znení neskorších predpisov.
4. Zmluva je vypracovaná v dvoch origináloch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jeden originál.
5. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je kópia dokladu o registrácii Podnájomníka pre DPH a Záznam z odovzdania a prevzatia Predmetu podnájmu.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že osoby podpisujúce túto Zmluvu sú k podpisu Zmluvy oprávnené, s jej obsahom sa oboznámili, a jejzneniu porozumeli. Zmluva bola uzatvorená po vzájomnej dohode zmluvných strán, je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle a nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach, dňa 31.12.2012

Za Nájomcu:

Za Podnájomníka:

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

Mgr. art., Ing. Richard Kitta, PhD.

Prílohy :

1. Pôdorysné vymedzenie predmetu podnájmu - prílohy číslo 1 tejto Zmluvy
2. Kópia dokladu o registrácii Podnájomníka pre DPH
3. Záznam z odovzdania a prevzatia Predmetu podnájmu