

ZMLUVA O PODNÁJME

uzavretá podľa § 719 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zmluva**“)

I. ZMLUVNÉ STRANY**Podnájomník**

Obchodné meno: Košice – Európske hlavné mesto kultúry 2013, n.o.
Sídlo: Kukučínova č. 2, 040 01 Košice
IČO: 35 583 461
IČ DPH: SK 2022737871
Zápis: Obvodný úrad v Košiciach, register neziskových organizácií pod č. OVVS/35/2008
Zastúpený: Ing. Ján Sudzina, riaditeľ
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
Číslo účtu: 0558235001/5600

(ďalej len „**Podnájomník**“)

a

Užívateľ

Obchodné meno: Rekob s.r.o.,
Sídlo: Južná trieda 74, 040 01 Košice
IČO: 44 719 035
DIČ: 2022800285
IČ DPH: SK2022800285
Zápis: Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sro, vložka č. 23493/V
Zastúpený: Martin Joščák, konateľ

(ďalej len „**Užívateľ**“),

ktorí súhlasne vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že sú spôsobilí na právne úkony a oprávnení na uzatvorenie tejto Zmluvy.



I. PREDMET A ÚČEL PODNÁJMU

- 1.1 Mesto Košice je výlučným vlastníkom nasledujúcich nehnuteľností:
 - stavba OST 1134, ulica Obrody, súpisné číslo 425, postavená na pozemku s parc. č. 247, vo výmere 202 m², vedená Správou katastra Košice, okres Košice, obec Košice, kat. územie Košice Terasa, na LV č. 12576, (ďalej len „**nehnuteľnosť**“)
- 1.2 TEPELNÉ HOSPODÁRSTVO spoločnosť s ručením obmedzeným Košice, so sídlom Komenského 7, 040 01 Košice, IČO: 31 679 692, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd.: Sro, vl. č. 3697/V (ďalej len „**Nájomca**“) má uvedenú nehnuteľnosť v nájme na základe Nájomnej zmluvy č. 58/2006 zo dňa 02.01.2009, v znení neskorších dodatkov.
- 1.3 Košice – Európske hlavné mesto kultúry 2013, n.o. má následne uvedenú nehnuteľnosť ako Podnájomník v podnájme na základe Zmluvy o podnájme nebytových priestorov zo dňa 01.01.2012 uzavretej s Nájomcom.
- 1.4 V zmysle čl. VI bod 6. Zmluvy o podnájme nebytových priestorov zo dňa 01.01.2012 udelil Nájomca Podnájomníkovi písomný súhlas na prenechanie Priestoru do ďalšieho podnájmu tretím osobám.
- 1.5 Na základe tejto Zmluvy Podnájomník odo dňa podpisu tejto Zmluvy prenecháva Užívateľovi do podnájmu nehnuteľnosti uvedené v článku I bode 1.1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Predmet podnájmu**“ alebo „**Priestor**“) za účelom Seminára o komplexnej obnove budov pre domových dôverníkov. Užívateľ sa zaväzuje užívať Predmet podnájmu výlučne na dohodnutý účel.

II. DOBA PODNÁJMU

- 2.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 03.10.2013 do 03.10.2013 v čase od 15:00 do 21:00, pričom podnájom Priestoru uvedeného v čl. 1 bod 1.1 tejto Zmluvy vzniká odo dňa podpisu tejto Zmluvy oboma zmluvnými stranami.
- 2.2 Užívateľ začne užívať a platiť dohodnuté podnájomné ku dňu uzavretia tejto Zmluvy. Podnájomník sa zaväzuje najneskôr do 24 hodín odo dňa podpisu tejto Zmluvy odovzdať Predmet podnájmu Užívateľovi a Užívateľ sa zaväzuje Predmet podnájmu prevziať.
- 2.3 O odovzdaní a prevzatí Predmetu podnájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej uvedú najmä:
 - stav, v akom sa Priestor nachádza v deň odovzdania a prevzatia
 - zoznam zariadenia a jeho stav, ak sa v priestore nachádza
 - poznámka o odovzdaní kľúčov od Priestoru
 - stav meračov médií, pokiaľ je nimi Priestor vybavený
 - iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiada Podnájomník alebo Užívateľ
 - miesto a dátum spísania zápisnice
 - podpis Podnájomníka a Užívateľa

III. VÝŠKA PODNÁJOMNÉHO A SLUŽIEB SPOJENÝCH S PODNÁJMOM

- 3.1 Užívateľ je povinný zaplatiť Podnájomníkovi podnájomné vo výške 7,- € (slovom: sedem eur) za každú hodinu. Uvedené podnájomné zahŕňa úhradu za všetky služby spojené s podnájmom.
- 3.2 Užívateľ sa zaväzuje uhrádzať Podnájomníkovi podnájomné v hotovosti do pokladne Podnájomníka po ukončení podnájmu. Podnájomník vystaví doklad za každé príslušné obdobie, za ktoré sa podnájomné platí.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 4.1 Podnájomník je povinný odovzdať Užívateľovi Predmet podnájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť Užívateľovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu podnájmu.
- 4.2 Podnájomník sa zaväzuje umožniť Užívateľovi, resp. jeho zamestnancom alebo ním splnomocneným osobám vstup do/na Predmet podnájmu.
- 4.3 Podnájomník je oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu Predmetu podnájmu v sprievode Užívateľa alebo ním splnomocnenej osoby.
- 4.4 Podnájomník nezodpovedá za akékoľvek poistné udalosti vzniknuté na veciach nachádzajúcich sa v/na Predmete podnájmu.
- 4.5 Užívateľ je oprávnený užívať Predmet podnájmu obvyklým spôsobom a výlučne na účel, na ktorý je podľa tejto Zmluvy Predmet podnájmu určený.
- 4.6 Užívateľ je povinný udržiavať Predmet podnájmu v stave, v akom ho prevzal, najmä udržiavať čistotu a poriadok v/na Predmete podnájmu.
- 4.7 Užívateľ je povinný vykonávať v/na Predmete podnájmu bežnú údržbu na vlastné náklady, a to riadnym odborným spôsobom s použitím kvalitných a vhodných materiálov. Ak sa zmení drobná závada v dôsledku jej včasného neodstránenia Užívateľom na závadu nie drobnú, je povinnosťou Užívateľa odstrániť túto závadu výlučne na vlastné náklady. Na základe dohody zmluvných strán sa za bežnú údržbu a drobnú opravu považuje každá jednotlivá údržba a/alebo oprava, ktorej hodnota nepresiahne sumu 300,- eur (slovom: tristo eur). Za bežnú údržbu a opravu sa bez ohľadu na výšku nákladov vždy považuje maľovanie Priestoru a s tým súvisiace práce.
- 4.8 Užívateľ je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Podnájomníkovi potrebu tých opráv v/na Predmete podnájmu, ktoré má znášať Podnájomník, Nájomca alebo vlastník Predmetu podnájmu a umožniť mu ich vykonanie, pričom Užívateľ nesie zodpovednosť za škody, ktoré vzniknú v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti.
- 4.9 Užívateľ je povinný pri užívaní Predmetu nájmu počínať si tak, aby na Predmete podnájmu nevznikla škoda a je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Podnájomníkovi akúkoľvek škodu spôsobenú na Predmete podnájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
- 4.10 Užívateľ je povinný zabezpečiť ochranu majetku vneseného do Predmetu podnájmu.
- 4.11 Užívateľ môže v/na Predmete podnájmu vykonávať úpravy alebo zmeny len s predchádzajúcim písomným súhlasom Podnájomníka a nemá právo na akúkoľvek náhradu za stavebné alebo iné úpravy, ktoré vykonal na/v Predmete podnájmu.
- 4.12 Užívateľ je povinný dodržiavať právne predpisy a plniť úlohy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP“) ako aj na úseku ochrany pred požiarom za účelom predchádzania vzniku požiarov a zabezpečovania podmienok na účinné zdolávanie požiarov v/na Predmete podnájmu (ďalej len „PO“).
- 4.13 Užívateľ je povinný ochraňovať a predchádzať znečisťovaniu a poškodzovaniu životného prostredia (ďalej len „ŽP“) a minimalizovať nepriaznivé dôsledky svojej činnosti pri plnení predmetu tejto Zmluvy na ŽP.
- 4.14 Užívateľ je povinný predchádzať vzniku odpadov a s prípadnými odpadmi vznikajúcimi pri plnení tejto Zmluvy je povinný nakladať alebo inak zaobchádzať v súlade s právnymi predpismi na úseku odpadového hospodárstva (ďalej len „OH“), tak aby bol naplnený ich účel, najmä je Užívateľ povinný udržiavať poriadok, bezpečnosť, čistotu Predmetu podnájmu a okolia a zabezpečovať pravidelný a dostatočný odvoz komunálneho odpadu. Ak pri plnení predmetu tejto Zmluvy vznikne odpad, Užívateľ sa považuje za pôvodcu a držiteľa odpadu a je povinný plniť tomu zodpovedajúce povinnosti, pričom za ich plnenie zodpovedá výlučne a v plnom rozsahu.
- 4.15 Užívateľ zodpovedá Podnájomníkovi za všetky škody spôsobené porušením akejkoľvek povinnosti na úseku BOZP, PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH. Za škodu na účely tejto povinnosti sa považujú aj sankcie (pokuty) uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi

verejnej správy za porušenie povinnosti na úseku BOZP, PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH, ak tieto povinnosti podľa tohto článku zaťažovali Užívateľa a nie Podnájomníka, ktoré boli Podnájomníkovi po vyčerpaní všetkých opravných prostriedkov uložené, ak Podnájomník riadne a včas umožnil Užívateľovi uplatňovať v príslušných konaniach všetky dostupné návrhy, opravné prostriedky a námietky, o ktorých uplatnenie v týchto konaniach alebo za účelom začatia opravných konaní Užívateľ Podnájomníka písomne požiadal a ak náklady spojené s uplatňovaním týchto návrhov, opravných prostriedkov a námietok Užívateľ Podnájomníkovi na jeho žiadosť zaplatil.

- 4.16 Porušenie pravidiel BOZP, PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH zo strany Užívateľa oprávňuje Podnájomníka bez ďalšieho od tejto Zmluvy odstúpiť.
- 4.17 Užívateľ a jeho zamestnanci nesmú v/na Predmete podnájmu požívať alkoholické nápoje, omamné látky, psychotropné látky alebo prípravky a plniť túto Zmluvu pod ich vplyvom. Rovnako musia dodržiavať zákaz fajčenia.
- 4.18 Užívateľ je povinný ihneď oznámiť vznik každého pracovného úrazu v/na Predmete podnájmu Podnájomníkovi.
- 4.19 Pre prípad nevyhnutného vstupu do Predmetu podnájmu z dôvodu požiaru alebo inej nepredvídateľnej havárie v čase neprítomnosti Užívateľa, na vstup do Predmetu podnájmu z týchto dôvodov dáva Užívateľ neodvolateľný súhlas. O vstupe do Predmetu podnájmu zo strany Podnájomníka bude vykonaný písomný záznam, ktorý bude predložený Užívateľovi.
- 4.20 V prípade skončenia podnájmu sa Užívateľ zaväzuje Predmet podnájmu odovzdať najneskôr v posledný deň trvania podnájomného vzťahu založeného touto Zmluvou poverenému zamestnancovi, resp. splnomocnenému zástupcovi Podnájomníka v stave, v akom ho od Podnájomníka prevzal s prihladením na obvyklé opotrebenie. O odovzdaní a prevzatí Predmetu podnájmu spíšu zmluvné strany zápisnicu. Na zápisnicu pri skončení podnájmu sa použijú primerane ustanovenia článku II bod 2.3 tejto Zmluvy.
- 4.21 V prípade, že bude Užívateľ v omeškaní s vypratáním Priestoru po dobu dlhšiu ako 14 dní, je Podnájomník oprávnený Priestor na náklady Užívateľa vypratať. Veci Užívateľa je Podnájomník oprávnený uskladniť vo svojich skladových priestoroch. Na základe dohody zmluvných strán je skladné vo výške 11,- eur (slovom: jedenásť eur) denne. Na základe dohody zmluvných strán je výška nákladov za vypratanie Priestoru stanovená na sumu 1.000,- eur (slovom: tisíc eur). Podpisom tejto Zmluvy Užívateľ splnomocňuje Podnájomníka na vypratanie Priestoru podľa vyššie uvedených podmienok.

V. SKONČENIE PODNÁJMU

- 5.1 Podnájomný vzťah zaniká:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, a to aj bez uvedenia dôvodu,
 - c) odstúpením od Zmluvy zo strany Podnájomníka alebo Užívateľa v prípadoch uvedených v zákone, v tejto Zmluve, alebo ak ktorákoľvek zmluvná strana podstatným spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy. Za podstatné porušenie tejto Zmluvy sa považuje najmä omeškanie Užívateľa s platením podnájomného o viac ako 1 mesiac, užívanie Predmetu podnájmu v rozpore s účelom stanoveným v tejto Zmluve, prenechanie predmetu podnájmu do užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Podnájomníka.
- 5.2 Podnájomník je oprávnený túto Zmluvu vypovedať, ak Užívateľ:
- a) užíva nebytový priestor v rozpore so Zmluvou,
 - b) o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom,
 - c) Užívateľ alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,

- e) bez udania dôvodu.
- 5.3 Užívateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal;
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia Užívateľa nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) podnájomník hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy
 - d) bez udania dôvodu.
- 5.4 Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 5.5 Odstúpenie od Zmluvy musí byť doručené druhej zmluvnej strane v písomnej podobe a jeho účinky nastávajú dňom doručenia, ak v odstúpení nie je uvedené inak.
- 5.6 Pri skončení podnájmu sú zmluvné strany povinné vyrovnať všetky vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy do 30 dní odo dňa skončenia Podnájmu.

VI. DORUČOVANIE

- 6.1 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „oznámenia“) budú medzi zmluvnými stranami zabezpečované listami doručovanými poštou, osobne, faxom alebo e-mailom. Ak bolo oznámenie zasielané poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať. Ak bolo oznámenie zasielané faxom, e-mailom alebo oznamované osobne v pracovný deň v čase od 8.00 do 16.00 hodiny, považuje sa za doručené v momente prenosu resp. oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.
- 6.2 Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie oznámenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa tejto Zmluvy, zmenu či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie. Ak niektorá zo zmluvných strán nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietiť, že neobdržala akékoľvek oznámenie a zároveň bude zodpovedať za akúkoľvek škodu týmto spôsobenú.
- 6.3 Kontaktné údaje pre doručovanie a oznamovanie oznámení Podnájomníkovi:
adresa: Kukučínova č. 2, 040 01 Košice
kontaktná osoba: Alena Holubecká
tel. č.: +421 908 965 243
e-mail: alena.holubecka@kosice2013.sk

Kontaktné údaje pre doručovanie a oznamovanie oznámení Užívateľovi:

adresa: Južná trieda 74, 04001 Košice

kontaktná osoba: Daniel Hric

tel. č.: 0915 979 909

e-mail: hric@rekob.sk

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Podnájomníka.
- 7.2 Zmluvné vzťahy, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných platných právnych predpisov.
- 7.3 Zmluvu možno meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 7.4 Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 7.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že s obsahom Zmluvy súhlasia, túto uzatvárajú slobodne, vážne, bez nátlaku a tiesne, ich prejavy vôle sú zrozumiteľné, určité a bez omylu.

Za Podnájomníka:

V Košiciach, dňa 2/10/2013

[Redacted signature area]

Koš

Ing. Ján Sudzina, riaditeľ

Za Užívateľa:

V Košiciach, dňa 2/10/2013

[Redacted signature area]

.....