

Nájomná zmluva
o nájme nebytových priestorov, uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o
nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
 (ďalej len „zmluva“)
 uzatvorená medzi týmito zmluvnými stranami:

1) Prenajímateľ:

Obchodné meno	: K13 - Košické kultúrne centrá, príspevková organizácia
Sídlo	: Kukučínova 2, 040 01 Košice
Právna forma	: Príspevková organizácia
Zriaďovateľ	: Mesto Košice, uznesením Mestského zastupiteľstva zo dňa 16.09.2013
IČO	: 42323975
DIČ	: 2023874226
Štatutárny orgán	: Mgr. Ján Kováč, riaditeľ
Bankové spojenie	: Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu	: 7020693002/5600
IBAN	: SK46 5600 0000 0070 2069 3002
SWIFT	: KOMASK2X

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2) Nájomca:

Obchodné meno	: Košice - Európske hlavné mesto kultúry 2013, n.o.
Sídlo	: Kukučínova 2, 040 01 Košice
Právna forma	: nezisková organizácia
IČO	: 35583461
DIČ	: 2022737871
IČ DPH	: SK2022737871
Štatutárny orgán	: Ing. Ján Sudzina, riaditeľ
Bankové spojenie	: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu	: 0558235001/5600
IBAN	: SK21 5600 0000 0005 5823 5001

(ďalej len „nájomca“)

(spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I
Predmet a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je nájom časti objektu SO 02 „Centrum kultúry a kreatívnej ekonomiky“ nachádzajúceho sa v areáli Kasární - Kultupark na pozemku KN-C parc. č. 1542/25 k. ú. Skladná, ktorý je v správe prenajímateľa, a ktorý bol súčasťou investície

realizovanej v rámci Regionálneho operačného programu (ďalej len „ROP“) na základe zmluvy o poskytnutí nenávratného finančného príspevku (ďalej len „zmluva o poskytnutí NFP“) uzavretej medzi Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR zastúpeným Ministerstvom kultúry SR a Mestom Košice č. Z2217012000401 zo dňa 09.03.2012 v znení neskorších dodatkov na projekt „Kasárne -Kulturpark“.

2. Investičný národný projekt Kasárne/Kulturpark bol zrealizovaný v rámci ROP v programovom období 2007 - 2013 – prioritná os 7, opatrenie 7.1 a je spolufinancovaný z Európskeho fondu regionálneho rozvoja (ERDF – Investícia do vašej budúcnosti) a Štátneho rozpočtu SR vo väzbe na projekt Európske hlavné mesto kultúry – Košice 2013 (ďalej len „EHMK – Košice 2013“).

3. Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku mesta Košice– stavby súpisné číslo 81, **budova Bravo (SO 02) na Kukučínovej ul. 2 v Košiciach (Košice-Juh)**, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Skladná zapísanej na LV č. 10527 na pozemku parc.č. 1542/25.

4. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi tieto nebytové priestory:

3. nadzemné podlažie stavby uvedenej v čl. I ods. 1 tejto zmluvy

- miestnosť č. 3.35 - o výmere 55,9 m²
- miestnosť č. 3.34 - o výmere 55,3 m²
- miestnosť č. 3.33 - o výmere 24,92 m²
- miestnosť č. 3.31 - sklad o výmere 11,92 m²

Celková výmera prenajatých nebytových priestorov (ďalej len „predmet nájmu“) je 148,04 m².

Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne, ktorý je uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť. Nájomca je oprávnený užívať spolu s predmetom nájmu aj hnuťelný majetok, nachádzajúci sa a určený na užívanie v tomto priestore, ktorého zoznam tvorí prílohu č. 2 nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

5. Nájomca užíva priestory špecifikované v čl. I ods. 3 za účelom vykonávania všestrannej činnosti zameranej na rozvoj kultúry a umenia vytvorením zázemia pre dosiahnutie vyššieho počtu a kvality služieb v oblasti kultúry, stimuláciu a koordináciu domácej kultúrnej scény v súvislosti s pokračovaním projektu EHKM s cieľom vytvoriť centrum tvorby, prezentovať a podporovať autentickú kultúru a umenie a koordinovať všetky zahraničné kultúrne aktivity v priestoroch Kasární/Kulturpark so zapojením do európskych sietí kultúrnych inštitúcií podobného typu, a to všetko v úzkej spolupráci s príspevkovou organizáciou K13 – Košické kultúrne centrá

6. Účel nájmu je zo strany prenajímateľa nekomerčný, apolitický, spojený výlučne s realizáciou verejného záujmu v rámci cieľov prioritnej osi 7 ROP v súvislosti s realizáciou projektu EHKM – Košice 2013 a všeobecne prospešných služieb.

Čl. II

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi na **dobu neurčitú** za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa www.k13.sk.

Čl. III

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom písomne nedohodli inak, ku dňu ukončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu uvoľniť, vypratať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. V prípade zistenia rozdielného stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do vrátenia predmetu nájmu prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.

Čl. IV

Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu uvedeného v čl. I tejto nájomnej zmluvy, bolo stanovené vo výške 1 €/rok za celý predmet nájmu. Výška nájmu bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 954..... na zasadnutí dňa 14.4.2014.....:

Celkové ročné nájomné za predmet nájmu je 1 €

(slovom: jedno eur).

Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné v súlade s týmto článkom zmluvy. V súlade s § 3 ods. 4 zákona č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov sa prenajímateľ pri výkone činnosti v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy nepovažuje za zdaniteľnú osobu.

2. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi vopred ročne na účet prenajímateľa a to vždy do 15. januára príslušného roka. Za dátum úhrady sa považuje dátum pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa. Nájomca uhradí nájomné za rok 2014 v celej výške (podľa bodu 1) do 15 dní odo dňa účinnosti zmluvy. V prípade skončenia nájomného vzťahu nájomca nemá nárok na vrátenie alikvotnej časti ročného nájomného.

3. V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za služby spojené s užívaním nebytového priestoru (elektrina, vody plyn, odpad, internetové pripojenie a podobne). Tieto poplatky a náklady znáša sám nájomca.

Čl. V

Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zanikne:
 - a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán
 - b1) písomnou výpoveďou bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
 - b2) písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v tejto zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
 - c) odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom strany písomne dohodli
2. Výpoveď v zmysle Čl. V ods. 1 písm. b1) a b2) tejto zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpovedi môže predchádzať písomné upozornenie prenajímateľa nájomcovi o porušení zmluvných podmienok okrem výpovede danej bez uvedenia dôvodu.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom prenajatých nebytových priestorov a v tomto stave ich bez výhrad preberá do užívania.
2. Nájomca bude užívať prenajaté priestory riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca smie užívať prenajaté nebytové priestory len na účely, uvedené v Čl. I. ods. 4 tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy, najmä drobné opravy súvisiace s užívaním nebytového priestoru, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednotlivú opravu alebo bežnú údržbu neprevýši sumu 500 € bez DPH. Ak oprava súvisí so zariadením a vybavením obstaraným z prioritnej osi 7 ROP, nájomca si vyžiada predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania veci pre jej vady. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatého nebytového priestoru v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.
5. V prípade vzniku poistnej udalosti na majetku prenajímateľa je nájomca povinný túto udalosť prenajímateľovi nahlásiť bezodkladne (najneskôr do 48 hodín). Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o poistnej udalosti písomnou formou alebo emailom. Nájomca je povinný poskytnúť súčinnosť pri spracovaní všetkých relevantných podkladov potrebných pri likvidácii škôd poistnej udalosti. Poistnou udalosťou je prípad poškodenia alebo zničenia vecí živelnou udalosťou (komplexné živelné riziko), prípad odcudzenia vecí,

prípade poškodenia vecí vandalizmom, prípade poškodenia alebo zničenia strojov a zariadení a zodpovednosť za škodu.

6. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša nájomca sám.

7. Nájomca je povinný umožniť zamestnancom prenajímateľa vstup do predmetu nájmu za účelom overenia ich technického stavu a spôsobu ich užívania.

8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému subjektu do užívania alebo do podnájmu. Nájomca nesmie umožniť užívanie alebo prevádzkovanie predmetu nájmu inej osobe/subjektu ani na základe zmluvy o združení prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní alebo obdobnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V ods.1 písm. b2) tejto zmluvy.

9. Akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu nemôže nájomca vykonať. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V ods.1 písm. b2) tejto zmluvy. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na predmete nájmu zo strany nájomcu vzniknú prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod), nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnať v plnom rozsahu.

10. Nájomca je povinný umožniť vstup do predmetu nájmu oprávneným zamestnancom prenajímateľa za účelom opráv a odstraňovania porúch na podzemných a nadzemných vedeniach, resp. zariadeniach umiestnených na prenajímanej ploche.

11. Nájomca je povinný umožniť vstup do predmetu nájmu subjektom oprávneným na výkon kontroly / auditu v súlade s čl. 12 Všeobecných zmluvných podmienok k zmluve o poskytnutí nenávratného finančného príspevku definovanej v čl. I, bod 1.

12. Nájomca nie je oprávnený na predmete nájmu zriadiť záložné právo ani iné vecné bremená, alebo predmet nájmu inak zaťažiť

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. Táto zmluva je uzavretá slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu zmluvnými stranami podpísaná.

3. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného očísovaného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.

4. Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením tejto Zmluvy i jej prípadných dodatkov v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

5. Táto zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z toho 1 dostane nájomca, 2 prenajímateľ a 1 Mesto Košice.

V Košiciach, dňa 15.4.2014

Prenajímateľ:
K13-Košické kultúrne centrá,
pr

[Redacted signature area]

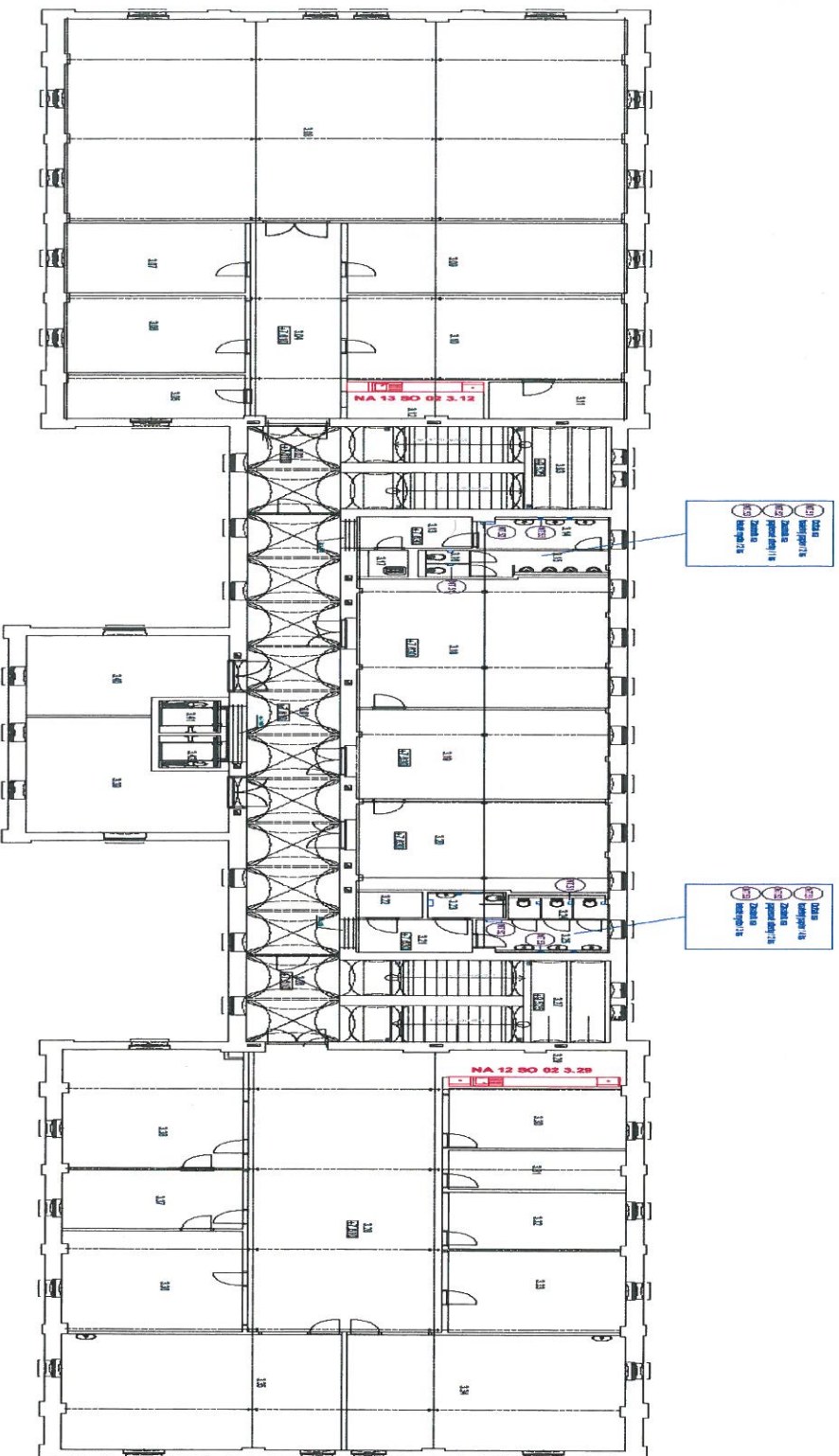
Mgr. Ján Kováč,
riaditeľ

V Košiciach, dňa 15.4.2014

Nájomca:
Košice - Európske hlavné
mesto kultúry 2013 n.o

[Redacted signature area]

riaditeľ



POZNÁMKA:
ATPODĚ PRÁKY NĚJSTNĚ, SJČJST STANBY
TPYDĚ PRÁKY NĚJSTNĚ, SJČJST STANBY

[illegible][illegible]