

Z M L U V A
O PODNÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení medzi:

Nájomca: AP ANDREAS, spol. s r.o.

zapísaný: v OR OS KE I, odd. Sro, vl. č. 9344/V
so sídlom: 040 01 Košice, Hlavná č. 28
zastúpený: JCDr. PaedDr. Ferdinand Jurčišin, PhD., konateľ
IČO: 31 710 085
IČ DPH: SK 2020520381
bankové spojenie: VÚB a.s.
číslo účtu: 3069189159/0200

na strane jednej (*dďalej ako nájomca*)

a

Podnájomca: Košice – Európske hlavné mesto kultúry 2013, n.o.

registrovaný: Okresný úrad Košice
so sídlom: 040 01 Košice - Juh, Kukučínova č. 2, Slovenská republika
zastúpený: Ing. arch. Michal Hladký, riaditeľ
IČO: 35 583 461
IČ DPH: SK2022737871
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
číslo účtu: 0558235001/5600
IBAN: SK21 5600 0000 0005 5823 5001
BIC kód banky: KOMASK2X

na strane druhej (*dďalej ako podnájomca*)

Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že sú spôsobilí na právne úkony a táto ich spôsobilosť nie je ničím narušená.

Článok 1
Predmet a účel podnájmu

(1) Výlučným vlastníkom nehnuteľností na Hlavnej č. 40 v Košiciach, vedených Okresným úradom Košice, katastrálny odbor v katastri nehnuteľností katastrálne územie Stredné Mesto, obec KOŠICE – STARÉ MESTO, okres Košice I na LV č. 10309, budova na Hlavnej č. 40, ako:

- dom meštiansky a pam. tab., Hlavná 40 súp. č. 422 na parcele č. 91,
- parcela č. 91 – zast. pl. o výmere 2472 m²

je Diecézny fond rímskokatolíckej košickej diecézy Košice.

(2) Diecézny fond rímskokatolíckej košickej arcidiecézy Košice, ako vlastník nehnuteľností domov Hlavná č. 40 v Košiciach s nájomcom uzavrel 20.4.2005 Zmluvu o nájme, v ktorej ako prenájomca vyhlasuje, že na základe tejto zmluvy je nájomca oprávnený vykonávať práva a povinnosti vlastníka v rozsahu práv a povinností prenájomcu tak, ako sú upravené zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení.

Súčasťou tejto zmluvy je aj právo nájomcu prenechávať nebytové priestory, t. j. miestnosti, alebo súbory miestností do podnájmu iným fyzickým, alebo právnickým osobám - právo uzatvárať zmluvy o podnájme nebytových priestorov.

(3) Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že pred podpísaním tejto zmluvy bolo umožnené zástupcovi podnájomcu presvedčiť sa o právach nájomcu uvedených v čl. 1 ods. 2 a o osobe vlastníka podľa čl.1 ods. 1.

(4) Nájomca prenecháva podnájomcovi do podnájmu nebytové priestory situované v Košiciach na Hlavnej č. 40, a to:

v celkovej výmere spolu 61,61 m².

(5) Nájomca dáva podnájomcovi do podnájmu nebytové priestory na účely – umelecký ateliér.

Článok 2

Čas trvania podnájmu

(1) Zmluvu o podnájme uzatvárajú zmluvné strany na dobu určitú – od 01.03.2015 do 31.12.2015.

(2) Zmluvné strany sa dohodli na automatickom opakovanom predĺžení doby podnájmu na ďalší kalendárny rok, pokiaľ podnájomca ku 31.12. končiaceho kalendárneho roka má uhradené všetky splatné faktúry. Pokiaľ podnájomca nemá ku 31.12. končiaceho kalendárneho roka uhradené všetky splatné faktúry nevznikne mu právo na automatické opakované predĺženie doby podnájmu na ďalší kalendárny rok a podnájom končí dňom 31.12. aktuálneho roka, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok 3

Úhrada za podnájom a služby

(1) Zmluvné strany sa dohodli na určení výšky úhrady za podnájom dohodou vo výške 5 760,00 EUR s DPH za 61,61 m² ročne.

a) výmera jednotlivých prenajatých priestorov:

Miestnosť	Poschodie	Plocha m ²	Cena €/m ² s DPH
č.203	I.	20,32	93,49 €
č.205	I.	19,90	93,49 €
č.208	I.	21,39	93,49 €

b) podnájomca vyhlasuje, že je platcom DPH.

(2) Ročná úhrada za podnájom je spolu 5 760,00 EUR s DPH. Úhrada za podnájom je splatná v 12 mesačných platbách, t. j. po 480,00 EUR s DPH. Úhrada za podnájom je splatná bezhotovostným platobným stykom, vždy k 19. dňu príslušného mesiaca, na ktorý sa platba vzťahuje, na základe tejto zmluvy. Faktúru za príslušné obdobie zašle nájomca podnájomcovi k 5. dňu príslušného mesiaca, na ktorý sa platba vzťahuje. Podnájomca sa zaväzuje zaplatiť kauciu vo výške dvojmesačnej úhrady za podnájom, t. j. 960,00 EUR do 10.03.2015 Kauciu, prípadne zostatok kaucie je nájomca povinný pri ukončení podnájmu poukázať na účet podnájomcu do 15 dní od písomného a fyzického odovzdania nebytových priestorov.

(3) Kaucia je finančná zábezpeka, na účel prípadného vysporiadania záväzkov po lehote splatnosti pri ukončení podnájmu k čomu dáva podnájomca svoj predchádzajúci

súhlas. Kauciu resp. jej zostatok sa nájomca zaväzuje poukázať na účet podnájomcu do 15 dní od písomného a fyzického odovzdania nebytových priestorov, pokiaľ sa nedohodnú inak.

(4) Nájomca je oprávnený upravovať dohodnutú úhradu za podnájom ročne, a to o mieru inflácie oficiálne zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Úprava sa uskutoční v prípade, že ročná miera inflácie presiahne hodnotu 3 %. Podnájomca dáva k tejto úprave svoj výslovný predchádzajúci súhlas. Zmluvné strany sa dohodli, že v súvislosti s pohybom trhových cien obvyklých v čase a mieste za podnájom obdobných nebytových priestorov sa bude prehodnocovať výška úhrady za podnájom raz ročne a to vždy k 1. decembru kalendárneho roka s tým, že v prípade rastu trhovej ceny bude úhrada za podnájom upravená s účinnosťou od 1. januára nasledujúceho roka formou dodatku k tejto zmluve. V prípade nesúhlasu podnájomcu s takouto úpravou a nepodpísaniu dodatku končí podnájom ku dňu 31.12. kalendárneho roka.

(5) Nájomca poskytne za úhradu podnájomcovi aj služby súvisiace s užívaním nebytových priestorov, a to :

- dodávku vody, stočné,
- odvádzanie odpadových a dažďových vôd,
- dodávka elektrickej energie,
- osvetlenie spoločných priestorov,
- odvoz komunálneho odpadu,
- dodávka tepla – plyn.

(6) Cena za služby uvedené v čl. 3 ods. 6 bude rozpočítaná podľa pomeru plochy užívaných nebytových priestorov podnájomcovi k celkovej výmere z ceny vyúčtovanej dodávateľmi týchto médií.

(7) Úhradu za poskytnutie služieb uvedených v čl. 3 ods. 6 sa podnájomca zaväzuje platiť zálohovo, v štvrťročných platbách v lehote splatnosti úhrady za podnájom v prvom mesiaci príslušného štvrťroka, a to 200 EUR štvrťročne.

(8) Vyúčtovanie za poskytnutie služieb podľa čl. 3 ods. 6, t. j. zálohových platieb a skutočnou cenou je nájomca povinný urobiť do 30 dní od obdržania ich vyúčtovania dodávateľmi. Podnájomca súhlasí s tým, že v prípadoch zvýšenia ceny za dodávku médií bude úmerne upravená výška zálohových platieb.

(9) Prvá úhrada za podnájom za marec 2015 vo výške 480,00 EUR s DPH, kaucia vo výške 960,00 EUR a záloha za médiá vo výške 200 EUR, t.j. spolu 1 640,00 EUR sú splatné na základe tejto zmluvy do 10.03.2015. Nájomca vyfakturuje úhradu za podnájom a súvisiace platby za toto obdobie v lehote podľa ust. článku 3 ods.2 tejto zmluvy. V prípade, že podnájomca nezaplatí prvú úhradu za podnájom, má nájomca právo od zmluvy odstúpiť a túto skutočnosť podnájomcovi oznámi v lehote do 5 dní odo dňa splatnosti.

(10) V prípade omeškania s úhradou za podnájom a služby zmluvné strany si dohodli úrok z omeškania o 5 percentuálnych bodov vyšší ako je úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania.

(11) V prípade omeškania s platením úhrady za podnájom podľa čl. 3 ods. 2 tejto zmluvy, alebo úhrady za služby po dobu dlhšiu ako 1 mesiac môže nájomca vypovedať túto zmluvu s 1 mesačnou výpovednou lehotou.

(12) Všetky povinnosti v súvislosti s DPH znáša zo svojho podnájomca.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

(1) Najomca je povinný najmä:

a) ku dňu účinnosti tejto zmluvy odovzdať podnájomcovi predmet podnájmu v rozsahu dohodnutom zmluvou, v stave spôsobilom na dohovorené, príp. obvyklé užívanie

- b) rešpektovať pri výkone svojich práv práva podnájomcu vyplývajúce z tejto zmluvy
- c) umožniť podnájomcovi užívať predmetné nebytové priestory v súlade s touto zmluvou
- d) poskytovať podnájomcovi súčinnosť pri realizácii jeho práv vyplývajúcich z tejto zmluvy
- e) na vlastné náklady zabezpečovať riadne poskytovanie služieb, spojených s užívaním predmetu tejto zmluvy
- f) zabezpečiť protipožiarnu ochranu - požiarny štatút, evakuačný plán a po pracovnej dobe likvidáciu prípadného požiaru (nie je však povinný kontrolovať zabezpečenie protipožiarnej ochrany v predmetných uzavretých priestoroch)
- g) platiť daň z nehnuteľností.

(2) Podnájomca je povinný najmä:

- a) pri podpise tejto zmluvy predložiť originál výpisu z obchodného registra, živnostenského registra, o pridelení IČO, DIČ a u platcov DPH kópiu registrácie IČ DPH, všetky prípadné zmeny hlásiť do 3 dní nájomcovi, nesplnenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy
- b) prevziať od nájomcu predmet podnájmu ku dňu účinnosti tejto zmluvy a svojim podpisom a prevzatím potvrdzuje, že je spôsobilý na užívanie pre účely tejto zmluvy
- c) užívať predmet zmluvy v súlade s touto zmluvou
- d) riadne platiť úhrady za podnájom a úhrady za služby vo výške a v termínoch dohodnutých v tejto zmluve
- e) riadne platiť všetky správne, miestne a iné zákonné poplatky, ktoré sú, alebo budú vyrubené v súvislosti s podnikaním podnájomcu v priestoroch, ktoré sú predmetom tejto zmluvy
- f) zdržať sa zásahov do práv nájomcu a vlastníka nad rámec dohodnutý v tejto zmluve
- g) robiť bežnú údržbu a opravy na vlastné náklady, potreby údržby nad tento rámec je povinný okamžite hlásiť nájomcovi a umožniť mu ich vykonanie. V prípade potreby urobiť nevyhnutné opatrenia na zamedzenie veľkých škôd. V opačnom prípade zodpovedá za škodu.
- h) udržiavať čistotu a poriadok v priestoroch, ktoré sú predmetom podnájmu ako aj priestorov pred ním, t.j. zimná údržba – odpratávanie snehu
- ch) podnájomca môže robiť stavebné úpravy v priestoroch, ktoré sú predmetom tejto zmluvy len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu. Projektovú dokumentáciu v súlade s platnou právnou úpravou zabezpečuje podnájomca na svoje náklady. Nájomca dá svoj predchádzajúci súhlas len po predložení schválenej projektovej dokumentácie. Náklady na úpravy znáša podnájomca zo svojho s výnimkou prípadov, keď úpravy majú trvalý charakter a došlo k dohode s nájomcom o jeho spoluúčasti. V prípadoch spoluúčasti je na základe dohody možné započítavanie s úhradou za podnájom. Po uskutočnení úprav je podnájomca povinný odovzdať nájomcovi v jednom vyhotovení dokumentáciu - projekt skutočne vykonaných zmien potvrdený stavebným úradom (ak podlieha konaniu podľa zákona č. 50/1976 Zb. v platnom znení).
- i) zabezpečiť sám a na svoje náklady majetok, ktorý vnesie do nebytových priestorov pred poškodením, príp. odcudzením a poistiť ho. Nájomca nezodpovedá za škody, ktoré by z tohto titulu vznikli.
- j) zabezpečiť a dodržiavať sám a na svoje náklady všeobecne záväzné právne normy v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti, vrátane zabezpečenia prenajatých priestorov predpísanými zariadeniami, zabezpečovať ich funkčnosť, pravidelnú kontrolu, ako aj školenie svojho personálu, vlastný požiarny štatút požiarne poriadky
- k) umožniť nájomcovi kedykoľvek vstup do prenajatých priestorov, za účelom kontroly spôsobu užívania
- l) zodpovedá nájomcovi za škody, ktoré spôsobí v predmetných priestoroch, príp. aj za škody spôsobené na susedných priestoroch alebo objektoch

m) vykonávať podnikateľské aktivity podľa tejto zmluvy v prenajatých priestoroch tak, aby nedošlo k ich poškodeniu

n) pri ukončení podnájmu vypratať nebytové priestory a odovzdať ich nájomcovi v takom stave ako ich prevzal s prihliadnutím na bežné a obvyklé opotrebenie a s novou hygienickou maľbou

o) je oprávnený mať sídlo, resp. miesto podnikania iba po dobu trvania podnájmu a je povinný najneskôr ku dňu ukončenia podnájmu podať návrh registrovému súdu na zmenu sídla, resp. nahlásiť zmenu miesta podnikania príslušnému úradu. Rovnopisom tohto podania je povinný sa preukázať pri odovzdávaní a preberaní predmetu podnájmu nájomcovi.

p) je oprávnený užívať predmet podnájmu len na účely dohodnuté v tejto zmluve nie je oprávnený prenajať predmet nájmu tretím osobám

q) zabezpečiť svoju prevádzku a jej vybavenie tak, aby najvyššie hodnoty ekvivalentných hladín a maximálnych hladín A hluku neprekročili hodnotu dB 40 a 40b v denných hodinách, a hodnotu dB 30 a 30b v nočných hodinách, za podmienok stanovených v nariadení vlády Slovenskej republiky č. 40/2002 Z.z. o ochrane zdravia pred hlukom a vibráciou. Nedodržanie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy a konanie v rozpore s dobrými mravmi a je dôvodom na ukončenie zmluvného vzťahu podľa článku 5 ods. (3) tejto zmluvy.

r) podnájomca je povinný rešpektovať Dvorový poriadok HLAVNÁ č. 40 – VITÉZOV DVOR zo dňa 11.04.2012 v platnom znení, ktorý preberá pri podpise tejto zmluvy, čo potvrdzuje jej podpisom.

(3) Podnájomca sa zaväzuje ďalej:

a) pri zariaďovaní interiéru vopred odsúhlasiť druh a riešenie zariadenia

b) dodržiavať prevádzkové hodiny, potvrdené MÚ MČ

c) rešpektovať dohodnuté vstupy do budovy

d) reklamy umiestňovať len s predchádzajúcim súhlasom nájomcu a na základe kladného vyjadrenia MÚ MČ, odsúhlasenia pamiatkovým úradom v súlade s platnou právnou úpravou. Náklady spojené s reklamou, jej umiestnením ako aj odstránením znáša podnájomca zo svojho.

Článok 5

Skončenie podnájmu

(1) Pred uplynutím doby podnájmu uvedenej v článku 2 sú zmluvné strany oprávnené vypovedať túto zmluvu z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 (zo strany nájomcu) a z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 (zo strany podnájomníka) zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, pokiaľ sa nedohodnú inak.

(2) V prípade, že sa podnájomník oneskorí s úhradou za podnájom a súvisiacich platieb o viac ako 30 dní je nájomca oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia písomného odstúpenia podnájomníkovi. V prípade, že nájomca napriek písomnému upozorneniu podnájomníka hrubo porušuje svoje povinnosti, je podnájomník oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia písomného odstúpenia nájomcovi. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku dňu účinnosti odstúpenia.

(3) Výzva, výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručujú na adresu zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Akékoľvek zmeny týkajúce sa uvedenej adresy je podnájomník povinný bezodkladne nahlásiť druhej zmluvnej strane nájomcovi. V prípade, že takúto písomnosť nie je možné doručiť podnájomníkovi na adresu Kukučínova 2, 040 01 Košice považuje sa písomnosť za doručení uplynutím tretieho dňa od jej uloženia na pošte a všetky následky znáša podnájomník. Rovnaké právne následky má aj odmietnutie prevzatia

výzvy, výpovede a odstúpenia, resp. ich nevyzdvihnutie v úložnej lehote na pošte. Opätovné doručenie výzvy, výpovede a odstúpenia sa nevyžaduje.

(4) Podnájomník je povinný dovtedy užívané nebytové priestory vypratať a odovzdať nájomcovi do 24 hodín od ukončenia zmluvného vzťahu. Pokiaľ tak neurobí, má nájomca právo tieto priestory uzavrieť, vypratať na náklady podnájomníka a jeho škodu. Nájomca v takomto prípade nezodpovedá za prípadné škody, ktoré vzniknú podnájomníkovi jeho nečinnosťou v uvedených súvislostiach. Nájomca je oprávnený takto uvoľnené nebytové priestory dať do nájmu novému podnájomníkovi.

(5) Nájomca má právo v prípade, že mu hrozí škoda spôsobená činnosťou, nečinnosťou, alebo opomenutím podnájomníka zakročiť primeraným spôsobom. Podnájomník dáva nájomcovi svoj predchádzajúci súhlas, aby v prípade, že nevyprace a neodovzdá mu nebytové priestory najneskôr k poslednému dňu trvania podnájmu tieto priestory vypratá na náklady a škodu podnájomníka.

Článok 6

Osobitné ujednania

(1) Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ sa podnájomca dostane do omeškania so zaplatením úhrady za podnájom alebo s úhradou za poskytnuté služby spojené s podnájomom podľa článku 3 zmluvy má nájomca právo uspokojiť svoju splatnú pohľadávku naturálnou formou, t. j. tovarom, ktorý podnájomca predáva v prenajatých priestoroch, alebo zariadením týchto priestorov bez uskutočnenia dražby priamo.

(2) Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely naturálnej formy uspokojenia splatnej pohľadavy započítava sa obstarávacia t. j. veľkoobchodná cena, za ktorú podnájomca tovar získal.

(3) Podnájomca vyhlasuje, že dáva svoj predchádzajúci súhlas k vstupu nájomcu do priestorov, ktoré má v podnájme za účelom uspokojenia jeho splatnej pohľadavy a umožní mu realizáciu práva na jej uspokojenie naturálnou formou a to podľa výberu nájomcu a zaväzuje sa neklásť mu žiadne prekážky a v tomto smere dať náležitý pokyn svojim zamestnancom.

Článok 7

Všeobecné a záverečné ustanovenia

(1) Podnájomca sa zaväzuje, že v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom podnájmu podľa tejto zmluvy:

- ⇒ nebude uskutočňovať podnikateľské aktivity, realizovať ani sprostredkovať obchody contra bono mores, v rozpore s občianskou a kresťanskou morálkou a etikou,
- ⇒ pri výkone svojich práv vyplývajúcich z tejto zmluvy sa bude správať tak, aby sa nedotkol náboženského presvedčenia a cítienia nájomcu a vlastníka,
- ⇒ zdržať sa všetkého čo by mohlo znevažovať, alebo poškodiť dobré meno nájomcu a vlastníka.

(2) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky zmeny tejto zmluvy je možné robiť len formou písomných dodatkov.

(3) Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne upravené touto zmluvou sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. v platnom znení a Občianskym zákonníkom.

(4) Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach a každá zo zmluvných strán obdrží po podpise jedno vyhotovenie.

(5) Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, je vyjadrením ich vôle, zmluvu uzavreli dobrovoľne a nie za nápadne nevýhodných podmienok, ani v tiesni a na znak svojho súhlasu ju podpisujú.

V Košiciach dňa 26.02.2015

AP ANDREAS, spol. s r.o.

Košice – Európske hlavné mesto kultúry
2013

.....
JCD

.....
, PhD.

.....
Košice – Európske
hlavné mesto kultúry 2013, n.o.
Kukučínova 2, 040 01 Košice
IČO: 35 583 461 DIČ: 2022737871

M