

Zmluva o nájme nebytového priestoru číslo 52 /2009

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajíateľ : Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.
Sídlo : Poštová 15, 040 01 Košice
V zastúpení : Ing. Danica Špakovská, konateľ
IČO : 36 797 723
DIČ : 2022401612
IČ DPH : SK2022401612
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Košice - mesto
Číslo účtu : 2316731255/0200
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I., odd. Sro, vložka číslo 20017/V ako správca majetku Košického samosprávneho kraja, so sídlom v Košiciach, PSČ 042 66
Námestie Maratónu mieru čís. 1.
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: Bona Fide, o.z.
Sídlo : Bajzova 3, 040 01 Košice
V zastúpení : Ing. Peter Radkoff, štatutárny zástupca
IČO : 31310711
Bankové spojenie: Volksbank, a.s., Košice
Číslo účtu : 4350202305/3100
Zaregistrovaná na MV SR dňa 23.05.2005 pod. č.VVS/1- 900/90-16212-3
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II

Predmet nájmu nebytových a spoločných priestorov

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti – budova č. XI , so súpisným číslom 1068, nachádzajúcim sa na ulici Gorkého č.2 v Košiciach, na pozemku s parcelným číslom 3205/6, budova č. X so súpisným číslom 1067, nachádzajúcim sa na ulici Gorkého 2 v Košiciach, na pozemku s parcelným číslom 3205/7, ktoré sú evidované Správou katastra Košice v liste vlastníctva 11 618, katastrálne územie - Letná, obec Košice, okres Košice. Prenajíateľ má nehnuteľnosť v správe na základe Zmluvy o výkone správy č. VSN - 2/2007 zo dňa 13.8.2007 a jej dodatkov.

2. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to:
 - a) nebytové priestory o výmere 445,84 m² na prvom poschodí budovy č. XI so súpisným číslom 1068, pozostávajúce z 8 miestností,
 - b) nebytové priestory o výmere 374,65 m² na prízemí a prvom poschodí budovy č. X so súpisným číslom 1067, pozostávajúce z 2 miestností.
 - c) nebytové priestory o výmere 87,2 m² na prízemí a prvom poschodí budovy č. XI so súpisným číslom 1068, pozostávajúce z 3 miestností,
(ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.

3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je vymedzené v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. III Účel nájmu

Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať ako kancelárske priestory, priestory pre tvorbu a prezentáciu umenia, predovšetkým ako galériu súčasného umenia a fotografie, laboratóriá kreatívnych médií a tvorivé štúdiá, sálu pre koncerty, divadelné a tanečné predstavenia, prednášky a projekcie a umelecký klub/kaviareň s internetom a ďalšie kultúrno spoločenské služby.

Čl. IV Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za nebytové priestory o výmere 87,20 m² (priestory v budove č. XI na prízemí a na I. poschodí) vo výške 10 € /m²/rok a za nebytové priestory ostávajúcej výmery 820,49 m² vo výške 1 € / m² / rok. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov vo výške uvedenej v prílohe č. 2 tejto zmluvy.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje:
 - a) dodávka médií (vody, tepla, elektrickej energie a plynu), ktoré uhradza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,
 - b) prevádzka, údržba spoločných priestorov, vrátane ich upratovania, dezinfekcie, deratizácie a bežnej údržby, ktoré uhradza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby (ďalej len „služby“).
3. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrad za služby je uvedená v prílohe č. 2 zmluvy. Pri určení výšky úhrad, ktoré platí nájomca podľa bodu 2 písm. a) tohto článku, vychádzali zmluvné strany zo skutočností, že v predmete nájmu nie sú merače jednotlivých médií (voda, elektrina, teplo), a preto si dohodli spôsob jej výpočtu. Výška

zálohovej platby za dodávku elektriny bola dohodnutá v závislosti od množstva, druhu, doby používania elektrických prístrojov a zariadení, nachádzajúcich sa v predmete nájmu; za dodávku vody podľa počtu osôb, ktoré užívajú predmet nájmu a za dodávku tepla na základe výmery podlahovej plochy predmetu nájmu. Nájomca je povinný do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka nahlásiť prenajímateľovi priemerný počet zamestnancov. Uvedené údaje budú použité pri prepočte spotreby vody, ako podklad pre celkové vyúčtovanie podľa bodu 6 tohto článku. Vonkajší telefónny styk a internetové služby platí nájomca z vlastných nákladov priamo dodávateľom týchto služieb, spôsobom a v termínoch, ako to vyplynie z priamych zmlúv uzavretých s dodávateľmi.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca a platia sa súhrnne bežhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe dohody o platbách, ktorá tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy.
5. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s Nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.
6. Celkové vyúčtovanie úhrad za služby, ktoré nájomca uhradil prenajímateľovi ako zálohové platby, vykoná prenajímateľ raz ročne na základe vyúčtovania doručeného prenajímateľovi od jednotlivých dodávateľov médií a je povinný doručiť ho nájomcovi. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca alebo prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 dní od doručenia písomného vyúčtovania, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Služby uhrádzané paušálne nie sú predmetom vyúčtovania a ich rozpis je vedený v účtovnej evidencii prenajímateľa.
7. Prenajímateľ je oprávnený bez súhlasu nájomcu zvýšiť nájomné raz ročne na základe inflačného koeficientu, ktorý zverejní Štatistický úrad SR za predchádzajúci kalendárny rok. Celková úprava výšky nájomného sa zaokrúhli na celé euro nahor. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neoznámí prenajímateľovi, že so zvýšením nájomného nesúhlasí alebo v tejto lehote neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. VI bod 3.
8. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby spolu s aktualizovanou prílohou č.2 a rozpisom zvýšených položiek služieb.
9. V prípade, ak počas trvania tohto zmluvného vzťahu vzniknú alebo pri jeho vzniku už existujú pohľadávky nájomcu voči prenajímateľovi, tieto môžu byť započítané voči nájomnému a voči úhradám za služby.
10. Nájomca sa zaväzuje platiť úhrady za služby podľa tejto zmluvy až do doby protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu v súlade s čl. VII bod 15 zmluvy.

Čl. V Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s účinnosťou od 15.06.2009.

Čl. VI Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy podľa čl. IV bod 7 zmluvy. Zmluva sa zrušuje ku dňu odstúpenia. Účinky odstúpenia nastávajú dňom písomného doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane .
4. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiťovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní odo dňa jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme,
 - c) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.

Čl. VII Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu z hľadiska protipožiarenej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, zák. č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne záväzné predpisy v oblasti životného prostredia, vrátane všeobecne záväzných nariadení orgánov miestnej samosprávy (napr. je povinný zabezpečiť kosenie zatrávených pozemkov, odpratanie snehu). Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na túto činnosť oprávnenej, pričom prenajímateľovi bezodkladne predloží platnú zmluvu na odvoz a likvidáciu nebezpečného odpadu, alebo si túto službu objedná u prenajímateľa. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú prenajímateľovi alebo tretím osobám porušením tohto ustanovenia.

4. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania potrebných opráv.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ako aj každé ohrozenie, poškodenie alebo zničenie predmetu nájmu.
6. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny sídla uvedeného v zmluve. Pri neoznámení zmeny sídla zo strany nájomcu sa zásielka zasielaná na poslednú známu adresu sídla nájomcu považuje za doručенú vrátane nedoručenej zásielky prenajímateľovi, a to aj v prípade, ak sa nájomca o zásielke nedozvedel.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu, spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami nájomcu. Porušenie tohto článku sa považuje za užívanie predmetu nájmu v rozpore so zmluvou, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s ustanovením čl. VI bod 2 písm. zmluvy.
8. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady v zmysle § 5 ods. 3 zák. č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Bližší popis je stanovený v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z.
9. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhrádza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle čl. VII bod 7 a 8 zmluvy, ale ide o také stavebné úpravy, ktoré presahujú rámec bežných opráv a údržby, majú charakter investícií a môžu predstavovať zhodnotenie majetku. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a pod. takým spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv. Ak vlastník predmetu nájmu udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady. Podmienkou udelenia súhlasu vlastníka na vykonanie stavebných úprav, resp. na vykonanie iných podstatných zmien na predmete nájmu, je v súlade s prísl. právnymi predpismi predloženie spracovanej projektovej dokumentácie, vyjadrenie odboru výstavby a Krajského pamiatkového úradu, v zmysle projektovej dokumentácie. Podmienkou udelenia súhlasu je aj uzavretie dohody s vlastníkom nehnuteľností, v ktorej bude upravený spôsob vzájomného vysporiadania nákladov vynaložených nájomcom na rekonštrukciu priestorov v budove čí. XI na kaviareň, pričom výška vynaložených prostriedkov na túto rekonštrukciu nesmie prekročiť sumu 16.500,- €.

11. Podpisom tejto zmluvy nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že výška nájomného bola vlastníkom odsúhlasená vzhľadom na to, že nájomca po súhlase vlastníka bude vykonávať nevyhnutné opravy v budove čí. X a XI na prvom poschodí (oprava strechy, okien, podláh, elektroinštalácia, maľovanie a pod.) na vlastné náklady, bez nároku na vysporiadanie sa s vlastníkom po ukončení doby nájmu.
12. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá bola spôsobená jeho zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa zdržiavajú v prenajatých priestoroch (napr. návštevníci, zákazníci kaviarne a pod.). Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ a nájomca je povinný uhradiť mu náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.
13. Na prevádzkovanie kaviarne je nájomca povinný si zabezpečiť príslušné povolenie a súhlasy orgánov verejnej správy.
14. Nájomca je povinný zabezpečiť prevádzkovanie kaviarne tak, aby bolo v súlade s príslušnými právnymi predpismi a rozhodnutiami orgánov verejnej správy, predovšetkým je povinný zabezpečiť, aby v tejto súvislosti nebol rušený nočný klud a verejný poriadok, a aby nedochádzalo ku konaniam a udalostiam, ktoré sú v rozpore so všeobecne uznávanými pravidlami morálky a občianskeho spolužitia. Opakované porušenie týchto povinností je dôvodom na odstúpenie od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa.
15. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
16. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
17. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si jeho písomný súhlas. Táto povinnosť platí pre umiestnenie firemných tabúl, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša nájomca a po skončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a uviesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.
18. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený zmluvným energetikom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
19. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný do tridsiatich dní po skončení nájmu predmet nájmu vypratať a prenajímateľ je povinný poskytnúť potrebnú súčinnosť. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme do protokolu písomné stanovisko nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
20. Ak sa nájomca dostane do omeškania s vypratáním predmetu nájmu, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 16,60 € (500,- Sk) za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti, a to počnúc prvým dňom od skončenia nájmu do doby protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu, za podmienok stanovených v bode 19. tohto článku.

Čl. VIII
Závěrečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
2. Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre Košický samosprávny kraj, dva pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
4. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú :
 - a) Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 1,
 - b) Rozpis nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 2
 - c) Dohoda o platbách - daňový doklad ako príloha č. 3,
 - d) Súhlas Košického samosprávneho kraja v súlade s ustanovením § 9 Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja, ktorý bol udelený listom číslo 24/d 009 - R/212/2009.....
5. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach dňa 15.6.2009.....

V Košiciach dňa 15.6.2009.....

Za prenajímateľa:
Správa majetku Košického samosprávneho kraja spol. s r.o.

Za nájomcu:
Bona Fide, o.z.

.....
Ing. Danica Špakovská
konateľ

.....
Ing. Péter Bólkott
štatutárny zástupca

Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.
Poštová 15, 040 01 Košice

Občianske združenie
BONA FIDE
Bajzova 3, Košice
IČO: 31310711 DIČ: 2021027212