

Zmluva o podnájme nebytových priestorov č. 1/2016/PNZ

uzavretá podľa § 6 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany

1. Nájomca: Košický samosprávny kraj
 Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
 v zastúpení: JUDr. Zdenkom Trebuľom, predsedom
 IČO: 35 541 016
 bankové spojenie: Štátna pokladnica
 IBAN: SK52 8180 0000 0070 0018 6505

2. Podnájomca: Spišské divadlo
 Radničné námestie č. 4, 052 01 Spišská Nová Ves
 v zastúpení: Mgr. Emilom Spišákom, ArtD , riaditeľom
 IČO: 31 297846
 bankové spojenie: Štátna pokladnica
 IBAN: SK50 8180 0000 0070 0018 5377

(spoločne ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I Preambula

Mesto Spišská Nová Ves má záujem komplexne zabezpečiť svoje sociálne funkcie a neustále zlepšovať kvalitu života svojich obyvateľov a návštevníkov. Vo svojej dlhodobej koncepcii rozvoja jednoznačne podporuje aj kultúru a spoločenský život v meste. Na základe toho za účelom úzkej spolupráce a vzájomnej súčinnosti uzavrelo s Košickým samosprávnym krajom ako nájomcom Zmluvu o nájme nebytových priestorov č. 1/2016/NZ zo dňa 14.03.2016, v ktorej prehlásili, že vyvinú maximálne úsilie potrebné pre získanie finančných prostriedkov formou dotácií a grantov na rekonštrukciu, rozšírenie a modernizáciu divadelnej časti Reduty. Zároveň mesto Spišská Nová Ves ako prenajímateľ v Čl. IV uvedenej zmluvy súhlasilo s uzavretím podnájomnej zmluvy so Spišským divadlom, Radničné námestie č. 4 , Spišská Nová Ves ako podnájomcom.

Čl. II Úvodné ustanovenia

1. Mesto Spišská Nová Ves je výlučným vlastníkom nehnuteľností – budovy Reduty- Radničné námestie č. 4, súpisné číslo stavby 279 - nachádzajúcej sa na parcelách č. KN-C 11 a KN-C 12, k. ú. Spišská Nová Ves. Citované nehnuteľnosti sú zapísané v liste vlastníctve č. 1, vedenom Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálnym odborom, v prospech mesta Spišská Nová Ves.
2. Uvedené nehnuteľnosti boli zverené do správy Mestskému kultúrnemu centru Protokolom o delimitácii majetku mesta Spišská Nová Ves zo dňa 18. 12. 2006.
3. V súlade s § 6 ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov správca majetku vykonáva právne úkony pri správe majetku mesta v mene mesta. Správca koná v mene mesta pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku mesta.

ČI. III

Predmet a účel podnájmu

1. Nájomca za podmienok ďalej uvedených v zmluve prenajíma podnájmcovi časť nehnuteľnosti - budovy Reduty - Radničné námestie č. 4, súpisné číslo stavby 279 - nachádzajúcej sa na parcelách č. KN-C 11 a KN-C 12, k. ú. Spišská Nová Ves, zapísaných v liste vlastníctve č. 1, vedenom Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálnym odborom, v prospech mesta Spišská Nová Ves, za účelom prevádzkovania profesionálnej divadelnej scény v meste Spišská Nová Ves, a to časť predstavujúcu divadlo nachádzajúcu sa na parcele (a v pôdoryse vymedzené parcelou) č. KN-C 11. Predmetná časť budovy Reduty sa dáva do podnájmu vrátane pozemku parc. č. KN-C 11, a to výlučne za účelom činnosti profesionálneho divadla v rozsahu predmetu činnosti podľa zriaďovacej listiny, na kultúrne vyžitie občanov mesta Spišská Nová Ves a jeho okolia.
2. Situovanie predmetu podnájmu - časti Reduty je zrejmé z grafickej prílohy tejto zmluvy o podnájme.
3. Predmetom podnájmu je tiež úprava práv a povinností pri zabezpečovaní dohodnutých plnení zo strany podnájmcu, a to vodné, stočné, elektrická energia a dodávka tepla.

ČI. IV

Doba podnájmu

1. Zmluva o podnájme sa uzaviera na dobu určitú, na 50 rokov. Doba podnájmu začne plynúť odo dňa účinnosti tejto zmluvy a končí 16.03.2066.

ČI. V

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca odovzdáva podnájmcovi predmet podnájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, umožní podnájmcovi užívať predmet podnájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečí mu nerušený výkon práv spojených s podnájmom.
2. Podnájomca, je dlhodobým užívateľom predmetnej časti budovy, a teda predmet podnájmu je mu detailne známy a vyhlasuje, že v tomto stave ho preberá do svojho užívania.
3. Nájomca je oprávnený požadovať a podnájomca je povinný umožniť prístup do prenajatých priestorov za účelom vykonať kontrolu, či podnájomca užíva predmet podnájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
4. K zmene účelu využívania predmetu podnájmu, aj čiastočnej, môže dôjsť len s predchádzajúcim písomným súhlasom vlastníka mesta Spišská Nová Ves.
5. Podnájomca bude predmet podnájmu užívať podľa pravidiel dobrého hospodára.
6. Drobné opravy a údržbu predmetu podnájmu zabezpečuje na svoje náklady podnájomca bez nároku na odpočítanie investovanej finančnej čiastky z podnájomného v priebehu trvania platnosti podnájmovej zmluvy, resp. po jej ukončení.
7. Stavebné úpravy predmetu podnájmu, modernizáciu a rekonštrukciu môže podnájomca urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom nájomcu a v súlade so stavebným zákonom.
8. Podnájomca zabezpečí upratovanie priestorov, ako aj spoločných častí a zariadení v časti objektu, ktorú má v podnájme na vlastné náklady.
9. Podnájomca je povinný zabezpečiť čistenie príľahlých plôch k predmetu podnájmu podľa Všeobecne záväzného nariadenia o čistote mesta.
10. Podnájomca sa zaväzuje, že pri užívaní predmetu podnájmu bude dôsledne dodržiavať príslušné ustanovenia /najmä § 4 a § 5/ zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi a nadväzujúcich právnych predpisov v tejto oblasti o požiarnej prevencii.
11. Podnájomca sa ďalej zaväzuje, že bude dodržiavať príslušné ustanovenia zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov a nadväzujúcich právnych noriem v tejto oblasti, vrátane starostlivosti o vyhradené technické zariadenia elektrické, plynové, tlakové a zdvíhacie, pokiaľ ich má v nájme od nájomcu, vrátane zabezpečovania periodických odborných prehliadok a skúšok týchto zariadení v súlade s Vyhláškou č. 508/2009 Z. z., ako aj následného odstránenia zistených závad. Okrem toho podnájomca bude dodržiavať príslušné ustanovenia na úseku civilnej ochrany v zmysle platnej legislatívy.
12. V súvislosti s povinnosťou dodržiavať hygienicko-epidemiologický režim je podnájomca povinný sprístupniť predmet podnájmu pre výkon dezinfekcie, dezinfekcie a deratizácie. Podobne to platí aj pre prípady

havarijných stavov, protipožiarneho zásahu a iných živelných udalostí a činností pri záchrane životov, zdravia a majetkových hodnôt v objekte. V prípade, ak podnájomca úmyselne nesprístupní predmet podnájmu nájomcovi pre prípady vyššie uvedené, je si vedomý skutočnosti, že musí strpieť násilné vniknutie do priestorov predmetu podnájmu v týchto odôvodnených prípadoch.

13. V prípade, ak podnájomca zistí vznik havarijnej situácie alebo hrozby jej vzniku, je povinný vykonať základné úkony na zabránenie jej šírenia, ako aj úkony na ochranu zdravia a života ľudí. Podnájomca o vzniku takejto situácie bezodkladne upovedomí zástupcu nájomcu alebo vlastníka predmetu podnájmu.
14. Podnájomca je povinný sa pri vykonávaní svojej činnosti riadiť ustanoveniami zák. NR SR č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
15. Poistenie vnútorného vybavenia a skladových zásob podnájomcu zabezpečí podnájomca na svoje náklady.
16. Na dodávku elektrickej energie do priestorov predmetu podnájmu uzatvorí podnájomca zmluvu priamo s jej dodávateľom.
17. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade uskutočnenia kultúrnych podujatí vlastníkom mu podnájomca poskytne predmet podnájmu za úhradu vo výške ceny za poskytnuté personálne – technické služby (uvádzачky, osvetľovač, zvukár, javiskový technik, požiarne služby a pod.), a vo výške nákladov na služby, ktoré zabezpečujú funkčnosť priestoru (elektrická energia, vykurovanie, voda a pod.). Vlastník predmetu podnájmu sa zaviazal o zamýšľanej potrebe poskytnutia predmetu podnájmu informovať nájomcu, resp. podnájomcu, v dostatočnom predstihu tak, aby nedošlo k narušeniu jeho činnosti.
18. Po skončení zmluvného vzťahu je podnájomca povinný odovzdať predmet podnájmu v stave, ktorý zodpovedá bežnému opotrebeniu.

ČI. VI

Podnájomné a úhrada za poskytované služby

1. Nájomné za predmet podnájmu je stanovené Uznesením Mestského zastupiteľstva v Spišskej Novej Vsi č. 115/2015 zo dňa 30. 9. 2015, a to v sume 1,00 € / rok.
2. Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať za služby podľa čl. III bod 3 zmluvy takto:
 - a) vodné, stočné a TÚV – na základe dohody so správcom objektu, Mestským kultúrnym centrom, podľa odpočtu podružného merača refakturáciou,
 - b) elektrická energia – na základe zmluvy s dodávateľom, podľa fakturácie,
 - c) dodávka tepla – na základe zmluvy s dodávateľom, podľa fakturácie.
3. Ročné podnájomné je splatné vždy do 31. januára príslušného kalendárneho roka na účet nájomcu uvedený v záhlaví zmluvy. Platby podľa tejto zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na účet nájomcu.
4. Podnájomca je povinný na základe tejto zmluvy uskutočňovať úhrady v určenej lehote v prospech uvedeného účtu, ako opakované plnenie.
5. Alikvotná časť podnájomného za rok 2016 je splatná do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
6. Pri nedodržaní stanoveného termínu ročnej úhrady je podnájomca povinný uhradiť nájomcovi úroky z omeškania v zákonnej výške.

ČI. VII

Ukončenie zmluvy

1. Táto zmluva sa končí uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby je možné zmluvu ukončiť písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
3. Zmluvné strany sú oprávnené ukončiť nájom výpoveďou podľa § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď, ale neuplynie skôr než 30. júna kalendárneho roka, z dôvodu trvania divadelnej sezóny.
4. Nájomca je oprávnený okamžite odstúpiť od zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov voči podnájomcovi ak podnájomca užíva predmet podnájmu na iný ako dohodnutý účel.
V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva ruší dňom, keď takýto prejav vôle nájomcu bude doručený podnájomcovi.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva, ako aj práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia všeobecne záväznými právnymi normami platnými v Slovenskej republike.
2. Táto zmluva je vyhotovená v 5 právne rovnocenných rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu. Z toho sú 2 rovnopisy pre nájomcu, 2 rovnopisy pre podnájomcu a 1 rovnopis pre vlastníka.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony v plnom rozsahu.
4. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom súhlasia, bola uzatvorená podľa ich pravej a slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
6. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu.

V Spišskej Novej Vsi, 28.04.2016

V Košiciach, 06.05.2016

Mgr. Emil Spišák, ArtD
riaditeľ

JUDr. Zdenko Trebuľa
predseda

za podnájomcu

za nájomcu