

Zmluva o podnájme č. 1 / 2011

o prenájme nebytových priestorov uzatvorená v zmysle Zákona č. 116/1990 Z.z. v znení neskorších predpisov
a odpovedajúcich ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení

I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ : **Štátna filharmónia Košice**

Sídlo : 040 01 Košice, Moyzesova 66
Zastúpená : PaedDr.Mgr. art. Július Klein, riaditeľ
IČO : 00 164 844
DIČ : 2020762535
IČ DPH : SK2020762535
Bankové spojenie : Štátna pokladnica, Bratislava
Číslo účtu : 7000123803 / 8180
Registrovaná : Zriaďovacia listina č. MK 521/2002-1, zo dňa 18.03.2002
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

2. Nájomca : **Junior – Anton Stolár**

Sídlo :
Zastúpená : Ing. Anton Stolár
IČO :
DIČ :
IČ DPH :
Bankové spojenie :
Číslo účtu :
Registrovaná :
(ďalej len **nájomca**)

II. Predmet a účel nájmu

Prenajímateľ ako nájomca nehnuteľnosti objekt Domu umenia v mestskej časti Košice – Staré mesto so sídlom na Moyzesovej ulici č.66 v Košiciach prenecháva do podnájmu nižšie v prílohe vyšpecifikované nebytové priestory a súvisiace servisné priestory a plochy v celkovej ploche **344,74 m2 špecifikované v prílohe č.1 tejto zmluvy**. Účelom podnájmu je výkon

podnikateľskej činnosti podnájomníka v rámci jeho živnostenského oprávnenia a koncesnej listiny v oblasti poskytovania reštauračno pohostinných služieb a zabezpečovania prevádzky Domu umenia počas spoločenských akcií. Podnájomník sa zaväzuje, že bude prioritne poskytovať a zabezpečovať reštauračno pohostinné služby pre nájomcu podľa jeho požiadaviek vyplývajúcich z komplexného zabezpečovania jeho hlavnej činnosti a to vrátane zabezpečovania poskytovania služieb rýchleho občerstvenia pre zamestnancov nájomcu počas ich pracovného času. Podnájomník je povinný oznámiť nájomcovi všetky zmeny týkajúce sa predmetu podnikania v oblasti späté s predmetom a účelom tejto zmluvy vrátane zrušenia, alebo ukončenia platnosti živnostenského oprávnenia a koncesie v lehote do 7 dní pred nadobudnutím právoplatnosti. Nájomca sa zaväzuje akceptovať z tejto zmluvy vyplývajúce výhradné zastúpenie podnájomníka týkajúce sa predmetu a účelu nájmu. Toto právo zaniká v prípade porušenia zmluvných povinností a to vrátane z titulu kvalitatívnych a kvantitatívnych nedostatkov v oblasti úrovne poskytovaných služieb. Poskytovanie a zabezpečovanie reštauračno - pohostinných služieb inými subjektmi v prenajatých priestoroch je možné len s vedomím nájomcu a s výhradným písomným súhlasom podnájomníka na jeho zodpovednosť.

III. Doba podnájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi v predmete zmluvy vyšpecifikované priestory a súvisiace plochy do podnájmu **na dobu určitú – 5 rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Platnosť zmluvy je podmienená jej podpísaním obidvoma zmluvnými stranami a účinná, resp. právoplatná je v súlade so Zák.č. 546/2010 Z.z. nasledujúci deň po jej zverejnení v centrálnom celoštátnom registri uzatvorených zmlúv. Registráciu zabezpečí elektronicky nájomca najneskôr do 3 dní odo dňa podpísania zmluvy obidvoma zmluvnými stranami. Podnájomca oznámi najneskôr 60 dní pred uplynutím doby nájmu písomne nájomcovi, že má, alebo nemá záujem na pokračovaní nájomného vzťahu. Nájom podľa tejto zmluvy môžu zmluvné strany ukončiť písomnou dohodou alebo výpoveďou s 6 mesačnou výpovednou lehotou. Platnosť podnájomnej zmluvy sa končí uplynutím doby podnájmu, ktorý sa uzatvára pri dodržaní zákonnej povinnosti o jej zverejnení na strane nájomcu od **01.10.2011 do 30.09.2016**. Okamžité vypovedanie zmluvy zo strany nájomcu je možné pri viac ako mesačnom neplatení nájomného a služieb, alebo z titulu závažného porušenia zmluvných podmienok a všeobecne záväzných noriem, legislatívy nešpecifikovaných v tejto zmluve. V takom prípade je podnájomca povinný podnájomne priestory vypratať do 5 dní odo dňa doručenia písomnej výpovede o okamžitom ukončení zmluvného vzťahu.

IV. Cena podnájmu a súvisiacich služieb

Cenu nájmu a súvisiacich služieb zmluvné strany dohodli nasledovne :

Dohodnuté nájomné za v predmete zmluvy vyšpecifikované priestory zo zohľadnením sezónnosti a podľa kategórie, účelu ich využitia vo výške : 3 474,40 €/rok bez DPH .Mesačné nájomné za predmet nájmu predstavuje :

- počas sezóny v mesiacoch 01 až 06 a 09 až 12 bežného roka sumu: 339,47 €/mes. bez DPH.
- mimo sezóny t.j v období mesiacov 07 a 08 bežného roka sumu : 39,85 €/mes bez DPH.

Cena za služby súvisiace a neoddeliteľné od predmetu nájmu (materiálové náklady, udržiavacie náklady , osobné náklady, odpisy, fixná zložka za energie, elektrická energia, teplo, vodné, stočné, správna réžia ...) zmluvné strany dohodli na základe kalkulácie nákladov **ŠfK** spojených s prevádzkovaním objektu v celkovej paušálnej výške **8 310,58 €/rok bez DPH, čo mesačne s prihladnutím na sezónnosť predstavuje :**

- počas sezóny v mesiacoch 01až06 a 09až12 bežného roka finančnú čiastku 699,19 €/mes. bez DPH.

- mimo sezóny t.j. v mesiacoch 07 a 08 bežného roka sumu : 659,34 €/mes. bez DPH.

- nad uvedený rámec bude podnájomník uhrádzať nájomcovi variabilné náklady za spotrebovanú meranú elektrickú energiu, vodné a stočné a to na základe mesačných odpočtov meradiel merajúcich spotrebu v rekonštruovaných priestoroch (prípravovňa jedál...)situovaných v 1.PP, bar situovaný v 1.NP.

Elektromer č. 0007989

Vodomer spotreby TUV č. : 04644724

Vodomer spotreby SV č.: 04641280

Úhrady budú realizované na základe refakturácie zo strany nájomcu po obdržaní daňových dokladov od dodávateľov uvedených energetických médií za príslušné fakturačné obdobie . Odpočty spotreby bude realizovať kompetentný pracovník nájomcu vždy v mesačných intervaloch k prvému dňu v mesiaci a uvedený odpočet okrem kópie dodávateľskej faktúry bude obsahovať podružný odpočet spotreby podnájomníka.

Celkom podnájomník bude uhrádzať nájomcovi okrem variabilných zložiek za spotrebu médií a energií , paušálne nájomné a súvisiace služby sumu :

a.) za obdobie mesiacov 01 až 07 a 09 až 12 bežného roka sumu 1 038,66 € mesačne bez DPH, vrátane 20 %DPH mesačne sumu 1 246,39 € .

b.)za obdobie mesiacov 07 a 08 bežného roka sumu : 699,19 € mesačne bez DPH a vrátane 20% DPH sumu 839,03 €.

Takto dohodnutú sumu vrátane DPH je nájomca povinný uhrádzať vždy v lehote splatnosti uvedenom na daňovom doklade (faktúre) a to bezhotovostne na základe riadnej fakturácie na účet nájomcu, prípadne hotovostne priamo do pokladne prenajímateľa.

V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s uhradením nájomného i platieb za služby, je tento povinný uhradiť nájomcovi poplatok z omeškania vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby úrokovej miery určenej ECB k prvému dňu omeškania s úhradou. Uvedené sankcie sa dotýkajú aj prípadných finančných pohľadávok predmetu zmluvy s tým, že **ŠfK** si vyhradzuje právo okrem uvedených sankcií prijať také opatrenia, ktoré by viedli k zrušeniu zmluvného vzťahu. Pred

okamžitým zrušením zmluvného vzťahu zmluvné strany sa zaväzujú využiť všetky dostupné právne a ekonomické zmierovacie prostriedky. S ohľadom na možný pohyb cien tovarov a služieb a mieru inflácie sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ môže na základe novej kalkulácie predložiť nájomcovi návrh dodatku k zmluve, alebo cenovou doložkou upraviť výšku podnájomného, resp. cenu služieb spojených s predmetom podnájmu.

v. Práva a povinnosti podnájomcu a nájomcu

Nájomca odovzdá nebytové priestory- predmet zmluvy v stave spôsobilom na ich v predmete zmluvy určené účelové užívanie.

Podnájomník je oprávnený využívať zariadenia aj zdroj pitnej a TUV so starostlivosťou racionálnej spotreby s maximálnou zodpovednosťou dodržiavania hygieny a čistoty.

Podnájomca je povinný vykonávať a uhrádzať na svoje vlastné náklady bežnú údržbu prevádzkových priestorov, ktoré sú predmetom zmluvy a to vrátane skladovania a likvidácie prevádzkou vyprodukovaného odpadu. Uvedené povinnosti sa týkajú aj dodržiavania prevádzkových podmienok a predpisov, prevádzkových podmienok technológie podnájomníka. V prípade, že z dôvodov opomenutia spôsobí nájomcovi prevádzkové problémy (prečerpávací stanica, vzduchotechnika, odpadové potrubia atď...) odstraňovanie spôsobených nedostatkov, väd bude v plnej miere na vlastné náklady znášať podnájomca.

V prípade potreby opráv nad rámec bežnej údržby je podnájomník povinný ich nahlásiť nájomcovi bez zbytočného odkladu, inak zodpovedá za škody, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla obidvom zmluvným stranám.

Podnájomník je oprávnený užívať predmetné nebytové priestory len na účel dohodnutý v tejto zmluve.

Podnájomník nie je oprávnený vykonávať rekonštrukcie, prípadne iné zásahy do prenajatých priestorov bez súhlasu nájomcu. V prípade, že po predchádzajúcom súhlase zo strany nájomcu podnájomník vykoná na predmete zmluvy akékoľvek úpravy a to vrátane technického zhodnotenia, po ukončení nájomného vzťahu vyplývajúceho z tejto zmluvy podnájomník nemá pravo na úhradu nákladov vynaložených na akékoľvek zhodnotenie dotknutých priestorov. Pri zhodnotení, rekonštrukcii, modernizácii prenajatých priestorov a to vrátane vybavenia priestorov nájomcu vrátane hnutelného majetku (inventára, technológie) zo strany podnájomníka, tento po ukončení podnájomného vzťahu zostáva majetkom nájomcu, alebo podnájomník sa zaväzuje po ukončení zmluvného vzťahu na základe riadne písanej dohody a inventarizácie v lehote na vypratane nájomcu v plnom rozsahu odškodniť, alebo vybaviť adekvátnou náhradou vecí bez úbytkov na kvantite a kvalite s prihliadnutím na prirodzenú amortizáciu tak, aby prenajaté priestory a technologické zariadenia mohli ďalej plniť svoj účel v prospech nájomcu bez ujmy na kvalite poskytovaní doplnkových služieb v rámci plnenia hlavného poslanie na strane nájomcu.

Podnájomník nie je oprávnený v zmysle čl.II. tejto zmluvy prenechávať nebytové priestory alebo ich časti do podnájmu a výpožičky tretím osobám bez súhlasu nájomcu.

Podnájomník sa zaväzuje umožniť nájomcovi vstup a kontrolu priestorov a kontrolu o spôsobe využívania dotknutých nebytových priestorov.

Podnájomník vyhlasuje, že sa oboznámil s právnymi predpismi o bezpečnosti a ochrane pri práci a s právnymi predpismi o požiarnej ochrane a zaväzuje sa ich v plnom rozsahu dodržiavať. Za uvedeným účelom bude priebežne zabezpečovať periodické odborné školenia pracovníkov, ktorí sú oprávnení vstupovať do objektu. O vykonaní školení podľa platných zákonov o BOZP a PO bude písomne informovať nájomcu. Nad rámec vybavenosti prenajatých priestorov prostriedkami požiarnej ochrany, BOZP, hygieny a ekológie zo strany prenajímateľa, sa podnájomník zaväzuje prenajaté priestory na vlastné náklady dovybaviť uvedenými prostriedkami a to v súlade s platnými STN a EU predpismi platnými pre charakter vykonávanej činnosti podnájomníka.

Podnájomník sa ďalej zaväzuje podľa Zak.č.67/1997 Z.z. v znení neskorších zákonov a vyhlášok v platných zneniach pojednávajúcich o ochrane nefajčiarov tento zákon v plnom rozsahu dodržiavať a to aj v počas akcií ním organizovaných, resp. zabezpečovaných. V prípade porušenia, všetky následky a zodpovednosť v plnej miere zaťažujú podnájomcu a to vrátane svojich zamestnancov, tretích osôb a návštevníkov.

Podnájomník sa zaväzuje zabezpečovať dodržiavanie povinností vyplývajúcich so zákonov a vyhlášok (Zák.č.314/2001 Z.z., vykonávacía vyhláška MV SR č.121/2002 Z.z o požiarnej prevencii...) ako aj interné predpisy –požiarne a poplachové smernice nájomcu. Súčasne počas trvania zmluvného vzťahu zabezpečuje realizáciu zákonov a smerníc nájomcu o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, vždy v aktuálnych zneniach podľa vývoja legislatívy.

Podnájomník po prevzatí priestorov v plnej miere zodpovedá za všetky vzniknuté škody prevádzkovaním predmetu podnájmu.

Používanie vodného zdroja pitnej vody na umývanie motorových vozidiel je striktné zakázané. V prípade zistenia porušenia tohto zákazu nájomca toto porušenie hlási hlavnému hygienikovi mesta Košice a sankcie vyplývajúce z uvedeného porušenia bude znášať podnájomník.

Po ukončení podnájmu sa podnájomník zaväzuje predmetné nebytové priestory a inventár vrátiť v pôvodnom stave, ak na prenajatom majetku nebolo počas trvania zmluvného vzťahu vykonané zhodnotenie majetku nájomcu v zmysle podmienok v predchádzajúcich odst. tohto čl.V zmluvy.

Podnájomník je povinný pri užívaní predmetu podnájmu sa správať tak, aby neobmedzoval v rámci objektu a príslušných priestorov a plôch, svojím konaním činnosť nájomcu a ostatných podnájomcov a užívateľov a to vrátane nevhodného parkovania dopravných a manipulačných prostriedkov a to aj pri výkone logistického zabezpečenia svojej prevádzky.

Podnájomca sa zaväzuje písomne nahlásiť nájomcovi zoznam kompetentných osôb, ktoré majú povolený vstup do objektu. V plnej miere ručí a za zodpovedá za konanie tretích osôb vnesených do objektu podnájomcom. V prípade ich zmien je tieto podnájomca povinný oznámiť

nájomcovi okamžite, v opačnom prípade nájomca nezodpovedá za to, že týmto bolo znemožnené využitie prenajatého priestoru .

Podnájomca prehlasuje, že bol oboznámený s režimom pasívnej strážnej informačnej služby, ktorá je v dotknutých priestoroch zo strany nájomcu je zabezpečená. Pohyb kompetentných pracovníkov a tretích osôb podnájomcu bude hlásiť strážnej službe pred vstupom do objektu. V odôvodnených prípadoch je pohyb cudzej osoby povolený len s vedomím službukonajúceho vrátnika a vždy len v doprovoде kompetentnej osoby podnájomcu.

Nájomca nezodpovedá za škody na majetku podnájomcu, ktoré vzniknú v dôsledku ich riadneho nezabezpečenia zo strany podnájomcu a ani za škody udalost'ami charakteru víz major a ani okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť zo strany nájomcu. O stave objektu bol podnájomca pred podpísaním zmluvy riadne upovedomený. Rovnako zodpovedá za škody vzniknuté v uvedených priestorov počas ním organizovaných akcií, je povinný pri týchto akciách dodržiavať všetky záväzkové vzťahy a povinnosti vyplývajúce z platnej legislatívy, vzťahujúcej sa na poriadanie verejných a neverejných podujatí ako sú poplatky , miestne dane, poplatky SOZA, súhlasy a odpovedajúce povolenia v zmysle platného VZN mesta Košice , atď.... Prenajaté priestory a HIM, resp. DIM po podnájomníkom organizovaných akciách podnájomník odovzdáva nájomcovi v riadne vypratanej stave s pôvodným uložením HIM a DIM v interiéri, t.j. s možnosťou operatívneho prevzatia majetku do užívania Štátnou filharmóniou Košice ako nájomcu.

Poistenie prevádzky , majetku vneseného do prenajatých priestorov podnájomcom a objektu všeobecne , vrátane finančných a ostatných aktív nie je predmetom tejto zmluvy a zodpovednosť za ich ochranu, zabezpečenie a poistenie v plnej miere zaťažuje podnájomcu.

VI. Ostatné dojednania

Podnájomník má právo sprostredkovať, ako aj sám poriadat' kultúrnospoločenské podujatia, ktoré vopred dohodne s kompetentným pracovníkom nájomcu a to v rozsahu , ktorý nie je rozpore s činnosťou a zmluvnými záväzkami nájomcu voči vlastníkovi nehnuteľnosti a VZN mesta Košice. Predmetné podujatia musia byť v súlade s príslušnými ustanoveniami čl.V. zmluvy (Práva a povinnosti zmluvných strán).

Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že bola uzatvorená na základe slobodnej vôle, vážne, určite, zrozumiteľne a že nebola uzatvorená za nápadne nevýhodných podmienok. Právne vzťahy touto zmluvou upravené sa riadia Zákom č. 116/1990 Z.z. v platnom znení a v znení neskorších a súvisiacich predpisov a Občianskym zákonníkom v platnom znení. V súlade so Zák.č.246/2010 Z.z. , ktorým sa doplňuje Občianský zákonník bude táto zmluva na strane nájomcu predmetom zverejnenia. Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto zmluve nad

zmluvný rámec dohodnutých podmienok k tejto zmluve možno robiť číslovanými písomnými dodatkami.

Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán obdrží dva jej exempláre . Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je príloha č.1 (špecifikácia predmetu nájmu).

V Košiciach, dňa 28.09.2011

.....
podnájomca

.....
nájomca