

Zmluva o nájme nebytového priestoru a nájme pozemkov č. 32/2022
uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov, podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení
neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných
celkov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:	Košický samosprávny kraj
Sídlo:	Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO:	35 541 016
Zastúpený:	Správa majetku Košického samosprávneho kraja
Sídlo:	Tatranská 25, 040 01 Košice
IČO:	42 093 937
IBAN:	SK68 8180 0000 0070 0028 2732
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
Konajúci prostredníctvom:	Mgr. Vladimír Milistenfer, riaditeľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:	BONA FIDE, o. z.
sídlo:	Gorkého 1068/2, 040 01 Košice
zastúpený:	Ing. Peter Radkoff, predseda
IČO:	31 310 711
DIČ:	2021507213
IBAN:	SK8331000000004350202305
bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I
Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľností, a to:
 - budova (interne označená ako č. IV, VI/a, VI/b, VI/c, X/a, X/b) súpisné číslo 1067 nachádzajúca sa na pozemku registra C KN parc. č. 3205/7,
 - budova (interne označená ako č. XI) súpisné číslo 1068 nachádzajúca sa na pozemku registra C KN parc. č. 3205/6,
 - pozemok registra C KN parc. č. 3205/21, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 558 m²,
 - pozemok registra C KN parc. č. 3205/7, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2586 m²vedených Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na LV č. 11618 pre katastrálne územie Letná, obec KOŠICE – STARÉ MESTO, okres Košice I. Predmetné nehnuteľnosti (budovy) sa nachádzajú v areáli na Strojárskej 3 v Košiciach a sú národnou kultúrnou pamiatkou. Predmetné nehnuteľnosti sú v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zverené Správe majetku Košického

samosprávneho kraja do správy, rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako ich správca oprávnená zastupovať vlastníka pri ich prenájme.

2. Predmetom tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenechanie priestorov, nachádzajúcich sa v budovách uvedených v predchádzajúcom bode, pozemku a časti pozemku uvedených v predchádzajúcom bode, a to:
 - a) nebytové priestory nachádzajúce sa v suteréne o výmere 86,24 m², na prízemí o výmere 223,04 m² a na prvom poschodí o výmere 480,60 m² v budove so súpisným číslom 1068 (budova XI), okrem nebytových priestorov na prízemí ľavej časti budovy XI od podchodu z pohľadu z Gorkého ulice,
 - b) nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí o výmere 26,81 m² v časti budovy so súpisným číslom 1067 (budova X/a),
 - c) nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí o výmere 755,30 m² a prvom poschodí o výmere 409,87 m² v časti budovy so súpisným číslom 1067 (budova X/b),
výmera nebytových priestorov v budovách spolu 1981,86 m²
 - d) pozemok registra C KN parcelné číslo 3205/21 o výmere 558 m²
 - e) časť pozemku registra C KN parcelné číslo 3205/7 o výmere 64 m²(ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.
3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je znázornené v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II

Účel nájmu

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať výlučne za účelom prevádzkovania kultúrneho centra s kreatívnym hub-om, vrátane prevádzkovania zariadenia verejného stravovania, organizovania kultúrno-spoločenských aktivít a činnosti súvisiace s týmto účelom a v súlade s Memorandom o spolupráci uzavretým medzi Košickým samosprávnym krajom, Tabačka Kulturfabrik n. o. a nájomcom.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel v súlade a za splnenia všetkých povinností vyplývajúcich mu z príslušných právnych predpisov. Nájomca prehlasuje, že sa s predmetom nájmu dôkladne oboznámil a tento spĺňa podmienky príslušných právnych predpisov pre jeho užívanie na tu dohodnutý účel nájmu. Za prípadné nesplnenie povinností súvisiacich s účelom, na ktorý je predmet nájmu prenajímaný zodpovedá v celom rozsahu a jedine nájomca.

Čl. III

Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zmluvnými stranami 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. Nájomné je dohodnuté v súlade s Uznesením Zastupiteľstva KSK č. 699/2022 zo dňa 27.06.2022.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje najmä:
 - a) dodávka médií (vody, tepla a elektrickej energie), dezinfekcia a deratizácia, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,
 - b) informátor a služby energetika, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako paušálne platby, (ďalej len „služby“).Nájomca je povinný platiť úhrady za služby spojené s nájmom v súlade s týmto bodom zmluvy a prílohou č. 2 a č. 3 tejto zmluvy v prospech prenajímateľa.

3. Rozpis jednotlivých služieb a výška úhrad za služby sú uvedené v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Pri určení výšky úhrad, ktoré platí nájomca za dodávku médií, vychádzali zmluvné strany zo skutočnosti, že v predmete nájmu nie sú nainštalované merače jednotlivých médií, preto si dohodli spôsob jej výpočtu. V prípade, že sú nainštalované podružné merače médií, spotreba bude vyúčtovaná podľa skutočne nameraných hodnôt v nebytových priestoroch. Pri výpočte spotreby elektrickej energie je rozhodujúce množstvo, druh, doba používania elektrických prístrojov a zariadení nachádzajúcich sa v predmete nájmu. Elektrické spotrebiče sú uvedené v podkladoch na rozúčtovanie elektrickej energie po ich vzájomnom preverení a odsúhlasení nájomcom a energetikom. Spotreba elektrickej energie pripadajúca na nájomcu v spoločných priestoroch je dohodnutá ako alikvotná časť z celkovej spotreby energie v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza (aliquotná časť je určená ako podiel podlahovej plochy predmetu nájmu k podlahovej ploche všetkých priestorov nachádzajúcich sa v budove). Výpočet spotreby tepla upravuje vyhláška Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016 Z. z. a interná smernica prenajímateľa č. 1/2020 zo dňa 31.12.2019, s ktorou sa nájomca oboznámil pred podpisom tejto zmluvy. Výpočet spotreby vody upravuje vyhláška MŽP SR č. 397/2003 Z. z. a interná smernica prenajímateľa č. 1/2013 zo dňa 2.1.2013, s ktorou sa nájomca oboznámil pred podpisom tejto zmluvy. Nájomca je povinný do 31. januára kalendárneho roka nahlásiť prenajímateľovi priemerný počet zamestnancov za účelom celkového vyúčtovania podľa bodu 6 tohto článku.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca a platia sa súhrnne bezhotovostným 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 sú vedené v účtovnej evidencii prenajímateľa.
7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého ročného nájomného za predchádzajúce obdobie, k čomu mu nájomca dáva svoj výslovný súhlas. Nájomné vyjadrené v eurách bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Upravené nájomné oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne spolu s aktualizovanou prílohou č. 2 a prílohou č. 3 tejto zmluvy.
8. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený jednostranne 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 č. 3 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

Čl. IV **Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 10 rokov odo dňa 01.08.2022.

2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou priestorov a pozemkov. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Čl. V Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu, písomnou dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrad podľa čl. III tejto zmluvy;
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v alebo na predmete nájmu;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu;
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu vlastníka predmetu nájmu.
3. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal;
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.
4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
5. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nájom zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom, ak zaniká bez právneho nástupcu,
 - c) smrťou nájomcu, pokiaľ dedičia po poručiteľovi, ktorý bol nájomcom, do 30 dní od jeho smrti neoznámia prenajímateľovi, že pokračujú v nájme.
6. Nájom tiež zaniká písomným odstúpením :
 - a) prenajímateľa bez predchádzajúceho písomného vyrozumienia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak :
 - aa) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe;
 - ab) nájomca vykoná na predmete nájmu zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa;
 - ac) nájomca užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká značná škoda, alebo hrozí škoda veľkého rozsahu;
 - ad) nájomca závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve;
 - ae) nájomca je právnickou osobou a zanikne s právnym nástupcom, v dôsledku čoho dôjde k zmene v osobe nájomcu;

af) dôjde k zmene spoločníka totožného s fyzickou osobou podnikateľom u nájomcu, ktorým je obchodná spoločnosť, na ktorú boli práva a povinnosti z tejto nájomnej zmluvy od tejto fyzickej osoby podnikateľa postúpené.

Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

7. Zmluvné strany sa pre vylúčenie pochybností dohodli, že ak je daný v zmysle tejto zmluvy alebo zákona dôvod ukončenia zmluvného vzťahu pre nebytové priestory, tento sa vzťahuje aj na pozemky, ktoré sú predmetom nájmu.

Čl. VI

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 špecifikovaného v čl. I bod 2 z hľadiska protipožiarnej 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 požiarimi v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Toto dojednanie je v zmysle § 6 ods.2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, dohodou o tom, že povinnosti vyplývajúce z ust. § 4 a § 5 cit. zákona bude v celom rozsahu v prenajatých priestoroch plniť nájomca. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.
3. Odvoz a likvidáciu komunálneho a 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 odpadu. Upratovanie vnútorných a vonkajších priestorov ako aj prevádzku a údržbu spoločných a ostatných priestorov je nájomca povinný zabezpečiť si sám alebo prostredníctvom tretej osoby. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 6.
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 nevyhnutných opráv.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu, ohrozenie predmetu nájmu, či potrebu opravy alebo údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Prenajímateľ je povinný bezodkladne začať riešiť oznámenú haváriu poškodenie, poruchu, ohrozenie predmetu nájmu, či potrebu opravy alebo údržby, pričom uvedené sa nevzťahuje na opravy a údržbu, ktoré je nájomca povinný vykonať sám v zmysle bodu 7 a 8 tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný pri plnení povinnosti podľa predchádzajúcej vety postupovať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
6. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve.

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 týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 6.
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. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie dverí, údržba podláh, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava a výmena kovaní a zámkov. Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z.. 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.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka nehnuteľnosti. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle čl. VI 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 vlastníak predmetu nájmu udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady, po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú príslušné právne predpisy a bez požadovania protihodnoty toho, o čo sa zvýši hodnota predmetu nájmu. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 6.
10. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne jeho prevádzkovou činnosťou, jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, zavinením tretích osôb, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce alebo činnosti alebo zavinením tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ na náklady nájomcu.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
12. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas vlastníka predmetu nájmu, t.j. Košického samosprávneho kraja. Táto povinnosť platí aj 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.

13. Po ukončení nájomného vzťahu, najneskôr v posledný deň trvania nájmu, je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá vykonanej údržbe, opravám a realizovaným stavebným úpravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. Ak tak nájomca neučiní, je prenajímateľ oprávnený predmet nájmu vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas. Nájomca je oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou nehnuteľnosti a boli zabezpečené na jeho náklady. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom bez uvedenia prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia zmluvy, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.
14. V prípade nesplnenia povinnosti uvedenej v bode 13 tohto článku zmluvy riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 16,60 €, a to za každý deň omeškania sa so splnením tejto povinnosti.
15. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v prenajatých priestoroch.
16. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka predmetu nájmu, t.j. Košického samosprávneho kraja.
17. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu vlastníka predmetu nájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb. Súhlas vlastníka musí byť daný ako súhlas s konkrétnym znením zmluvy o podnájme, ktorú má nájomca v úmysle uzavrieť, pokiaľ vlastníka v súhlase neurčí inak. Súhlas vlastníka môže byť daný aj dodatočne, pričom nájomca musí požiadať vlastníka o udelenie tohto súhlasu najneskôr v deň podpísania zmluvy o podnájme a v uvedenej zmluve o podnájme musí byť uvedený ako dôvod ukončenia zmluvy formou odstúpenia od zmluvy neudelenie súhlasu vlastníka s podnájmom. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, budú sa akékoľvek úkony a konanie (činnosť) podnájomcu považovať za úkony a konanie (činnosť) nájomcu. Nájomca zodpovedá za akékoľvek úkony a konanie (činnosť) podnájomcu. V prípade, ak dôjde z dôvodov na strane podnájomcu k porušeniu povinností nájomcu vyplývajúcich zo zmluvy, bude takéto porušenie povinností považované za porušenie povinností z dôvodov na strane nájomcu. Ďalšie podmienky budú určené v písomnom súhlase vlastníka s podnájmom. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 6.
18. Pri vykonávaní činností spojených s účelom nájmu vystupuje nájomca voči tretím osobám ako samostatný právny subjekt a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.
19. Nájomca je povinný umožniť vlastníkovi predmetu nájmu, organizáciám v zriaďovateľskej pôsobnosti vlastníka predmetu nájmu a organizáciám založeným vlastníkom predmetu nájmu, t.j. Košickým samosprávnym krajom, bezodplatné krátkodobé užívanie predmetu nájmu na organizáciu akcií a podujatí, pričom konkrétne podmienky bezodplatného užívania predmetu nájmu, vrátane spôsobu výpočtu a výšky úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, budú predmetom osobitnej dohody.
20. Nájomca je povinný doručiť prenajímateľovi všetky revízne správy alebo iné príslušné dokumenty, ktoré je povinný zabezpečiť z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, vrátane protokolu k revízií vzduchotechniky s názvom

Profilaktická skúška , ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu, a to v lehote 30 dní od ich obdržania.

Čl. VII

Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený požiadať počas trvania doby nájmu o započítanie finančných prostriedkov použitých na realizáciu budúcich investícií do predmetu nájmu v celkovej výške do 300 000 eur maximálne však do výšky celkového nájomného počas doby nájmu, s nájomným uvedeným v čl. III, a to za nasledujúcich podmienok:
 - a) Predmetom započítania môžu byť len finančné prostriedky vynaložené na investície, ktoré sú uvedené v prílohe č. 4 tejto zmluvy, pričom tieto investície budú pozostávať:
 - z technického zhodnotenia predmetu nájmu v zmysle § 29 zákona o dani z príjmu a
 - výdavkov na stavebné úpravy, rekonštrukciu a modernizáciu predmetu nájmu vykonávané v rámci bežnej údržby a opravy, pokiaľ budú súčasťou investičných akcií zahŕňajúcich technické zhodnotenie. S nájomným nemôžu byť započítané finančné prostriedky získané z verejných zdrojov (napr. štátny rozpočet, fondy európskej únie a pod.).
 - b) Nájomca pred začatím realizácie investície, alebo jej časti, doručí na odbor správy majetku Úradu KSK návrh plánovanej realizácie investície do predmetu nájmu s uvedením rozsahu investície, plánovaným rozpisom prác, podrobným rozpočtom, fotodokumentáciou predmetu investície, schémou/situačným náčrtom, prípadne dokumentáciou potrebnou k stavebnému prípadne inému konaniu v zmysle príslušných predpisov, ktorou nájomca disponuje, za účelom jeho odsúhlasenia.

Nájomca sa zaväzuje v súvislosti s poskytnutým súhlasom vlastníka predmetu nájmu t.j. Košickým samosprávnym krajom, dodržať nasledujúce podmienky:

 - pri realizácii stavebných úprav zabezpečiť dodržanie všetkých podmienok upravených vo všeobecne záväzných predpisoch, najmä v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov
 - miesto výkonu stavebných úprav zabezpečiť tak, aby stavebné práce neohrozovali bezpečnosť ľudí a bezpečnosť zamestnancov a návštevníkov,
 - nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne prenajímateľovi v dôsledku porušenia povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných predpisov alebo podmienok stanovených v súhlase vlastníka predmetu nájmu v súvislosti s realizáciou stavebných úprav,
 - v prípade poškodenia predmetu nájmu alebo akýchkoľvek iných vzniknutých nákladov spojených so stavebnými úpravami je nájomca povinný tieto náklady znášať v celom rozsahu
 - ukončenie stavebných úprav bude prenajímateľovi oznámené bez zbytočného odkladu.

V prípade, že nájomca vykoná investície v rozpore s uvedenými podmienkami, tieto investície nebude možné započítať s nájomným podľa tohto odseku.
 - c) Ustanovenie čl. VI ods. 9 tejto zmluvy sa v prípade investícií uvedených v prílohe č. 4 neuplatňuje.

- d) Po ukončení realizácie investícií odsúhlasenej v zmysle bodu b), je nájomca povinný, v prípade ak bude žiadať započítať finančné prostriedky vynaložené na túto investíciu s nájomným, predložiť do 30.06. príslušného kalendárneho roka prenajímateľovi technickú dokumentáciu predmetu nájmu po realizovaní investície, najmä súpis vykonaných prác, ich rozpočet, porealizačné zameranie stavby alebo vykonávaciu projektovú dokumentáciu, ak je potrebná k stavebnému prípadne inému konaniu v zmysle príslušných predpisov a súčasne predložiť prenajímateľovi písomné doklady, ktorými preukáže výšku finančných prostriedkov vynaložených na investíciu, najmä faktúry, a to za účelom posúdenia tejto investície a možnosti jej započítania. Uvedené posúdenie investícií vykoná vlastník predmetu nájmu t.j. Košický samosprávny kraj. V prípade ak nebudú investície zrealizované v súlade so schváleným rozpočtom podľa bodu b), budú uznané len investície, ktorých výška bude zodpovedať cenám prác a materiálov v mieste a čase obvyklým. V prípade pochybností o výške investícií vyzve prenajímateľ, prípadne vlastník predmetu nájmu t.j. Košický samosprávny kraj, nájomcu na vysvetlenie sporných investícií. Ak nedôjde k zhode na výške investícií bude vypracovaný znalecký posudok na určenie ich výšky na náklady nájomcu.
- e) Po posúdení a odsúhlasení predložených dokladov vlastníkom predmetu nájmu t.j. Košickým samosprávnym krajom, sa vykoná započítanie finančných prostriedkov vo výške uznaných investícií s budúcim nájomným, a to formou dohody medzi nájomcom a prenajímateľom. Možnosť nájomcu predložiť čiastočne uplatnené alebo neuplatnené výdavky aj pre nasledujúce roky tým nie je dotknutá.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

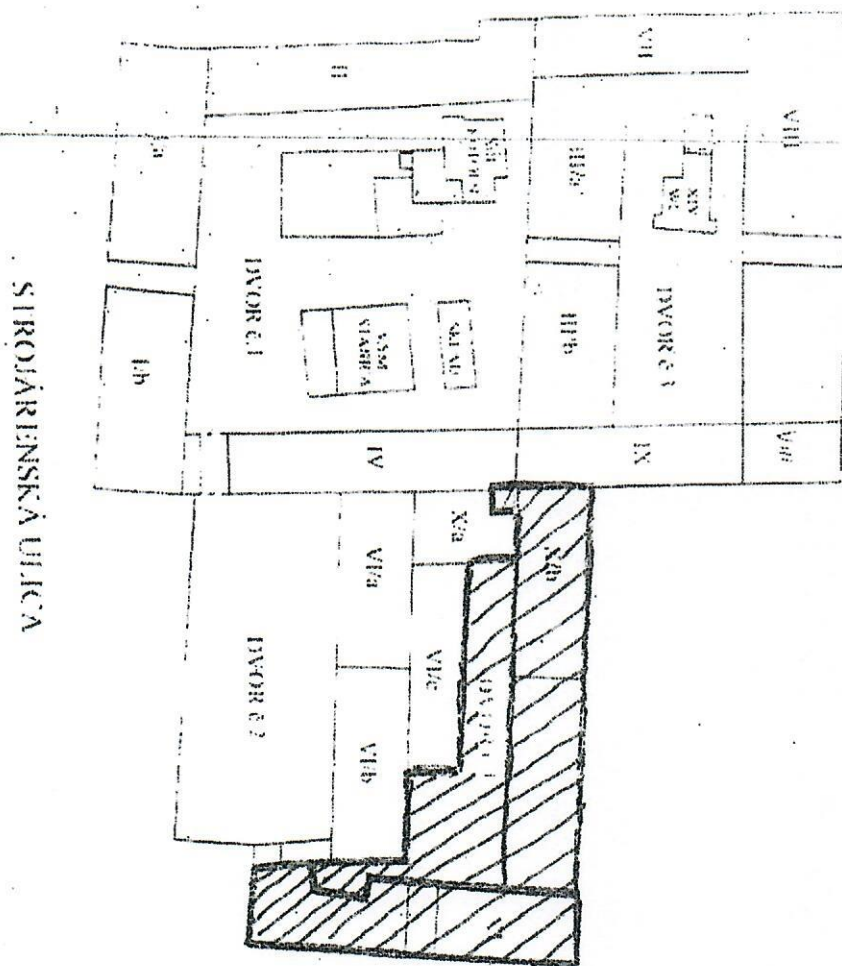
1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť, dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých tri sú určené 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 ako príloha č. 3
 - d) Zoznam plánovaných investícií ako príloha č. 4
 - e) Uznesenie Zastupiteľstva KSK č. 699/2022 zo dňa 27.06.2022 ako príloha č. 5
5. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä výpoveď a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo

zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.

6. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručení dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručení tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.
 7. 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.
 8. 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.
-

Schéma areálu na Strojárskej ulici č.3 v Košiciach
vyznačuje nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu pre Občianske združenie BONA FIDE

GRANVILLE



GORKÉHO ULICA

BONA FIDE, o.z.

Príloha č. 2

Účinnosť od 1.8.2022

k Zmluve č. 32/2022

Rozpis nájomného a úhrad za služby

	m2	€ mesačne
Nájom - nebytové priestory 11,78 €/m2/12 mesiacov	1 981,86	1 945,53
Nájom pozemku 4,72 €/m2/12 mesiacov	622,00	244,65
A/ Nájomné / mesiac	2 603,86	2 190,18
záloha na spotrebu elektrickej energie		4 700,00
záloha na spotrebu vody		470,00
záloha na spotrebu tepla		3 600,00
záloha na dezinfekciu a deratizáciu		24,00
informátor		20,00
služby energetika		10,00
B/ Služby spojené s užívaním / mesiac		8 824,00
SPOLU / mesiac		11 014,18

DOHODA O PLATBÁCH - na rok 2022 - 2023

Táto dohoda je prílohou k Zmluve o nájme nebytového priestoru a nájme pozemkov č. 32/2022
o opakovanom dodaní nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu
pre rok 2022 - 2023 za priestory objektu : Strojárska 3 v Košiciach

Účinnosť : od 01. 08. 2022 do 31. 03. 2023

uzatvorená medzi:

Prenajímateľ:

Košický samosprávny kraj
Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO: 35 541 016
zastúpený: Správa majetku Košického samosprávneho kraja
sídlo: Tatranská 25, 040 01 Košice
IČO: 42 093 937
DIČ: 2022359669
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK6881800000007000282732
konajúci prostredníctvom: Mgr. Vladimír Milistenfer, riaditeľ

Nájomca:

BONA FIDE, o.z.
Gorkého 2, 040 01 Košice
v zastúpení: Ing. Peter Radkoff
IČO: 31 310 711
DIČ: 2021507213

Bank.spojenie: Prima banka, a. s.
IBAN: SK8331000000004350202305

Variabilný symbol	Nájom a služby	Platba v EUR
612012	Nájomné	2190,18
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	4700,00
	Záloha na spotrebu vody	470,00
	Záloha na spotrebu tepla	3600,00
	Záloha na dezinfekciu a deratizáciu	24,00
	Informátor	20,00
	služby energetika	10,00
	Spolu	11014,18
Rekapitulácia		
	Nájom	2190,18
	Služby	8824,00
Spolu		11014,18

Obdobie	Dátum dodania služby	Dátum splatnosti
08/2022	31.08.2022	15.08.2022
09/2022	30.09.2022	15.09.2022
10/2022	31.10.2022	15.10.2022
11/2022	30.11.2022	15.11.2022
12/2022	31.12.2022	15.12.2022
01/2023	31.01.2023	15.01.2023
02/2023	28.02.2023	15.02.2023
03/2023	31.03.2023	15.03.2023

Zoznam plánovaných investícií nájomcu BONA FIDE, o. z.

1. Zvýšenie energetickej hospodárnosti, napr. tepelné čerpadlá
2. Nakladanie so zrážkovými vodami - veľkokapacitná nádrž
3. Ukončenie reštaurovania fasády a sokla, obnova hydroizolácií suterénnych priestorov
4. Historická obnova fasády - rekonštrukcia atik
5. Zateplenie striech - Zateplenie a nová strešná krytina strešnej konštrukcie
6. Výstavba vegetačných striech
7. Výmena svetlískov
8. Akustické úpravy
9. Doplnenie vzduchotechniky
10. Elektroinštalácie

Košický samosprávny kraj



Uznesenie č. 699/2022

z 31. zasadnutia Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja
konaného dňa 27. júna 2022 v Košiciach

Nájom nebytových priestorov pre BONA FIDE, o. z.

Zastupiteľstvo Košického samosprávneho kraja podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, § 14 ods. 1 písm. d) a ods. 2 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja v znení dodatkov

A) rozhoduje

o dočasnej prebytočnosti nehnuteľných vecí vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja a v správe Správy majetku Košického samosprávneho kraja, a to časti majetku nachádzajúceho sa v areáli na Strojárskej 3 v Košiciach v katastrálnom území Letná, obec Košice – Staré Mesto, okres Košice I, zapísaného v liste vlastníctva č. 11618, ktorého grafické znázornenie je prílohou č. 1 uznesenia:

a) nebytové priestory spolu o výmere 1981,86 m² nachádzajúcich sa:

a1) v suteréne o výmere 86,24 m², na prízemí o výmere 223,04 m² a na prvom poschodí o výmere 480,60 m² v budove so súpisným číslom 1068 (budova XI), okrem nebytových priestorov na prízemí ľavej časti budovy XI od podchodu z pohľadu z Gorkého ulice,

a2) na prízemí o výmere 26,81 m² v časti budovy so súpisným číslom 1067 (budova X/a),

a3) na prízemí o výmere 755,30 m² a prvom poschodí o výmere 409,87 m² v časti budovy so súpisným číslom 1067 (budova X/b),

b) pozemok registra C KN parcelné číslo 3205/21 o výmere 558 m² a časť pozemku registra C KN parcelné číslo 3205/7 o výmere 64 m² (dvor č. 4),

z dôvodu, že Košický samosprávny kraj ani správca dané nehnuteľné veci dočasne nevyužíva a nepotrebuje ich na zabezpečovanie plnenia svojich úloh,

B) schvaľuje

nájom časti majetku nachádzajúceho sa v areáli na Strojárskej 3 v Košiciach v katastrálnom území Letná, obec Košice – Staré Mesto, okres Košice I, zapísaného v liste vlastníctva č. 11618, ktorého grafické znázornenie je prílohou č. 1 uznesenia a je vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja a v správe Správy majetku Košického samosprávneho kraja, a to:

Uznesenie č. 699/2022, druhá strana

- predmet nájmu:
 - a) nebytové priestory spolu o výmere 1981,86 m² nachádzajúcich sa:
 - a1) v suteréne o výmere 86,24 m², na prízemí o výmere 223,04 m² a na prvom poschodí o výmere 480,60 m² v budove so súpisným číslom 1068 (budova XI), okrem nebytových priestorov na prízemí ľavej časti budovy XI od podchodu z pohľadu z Gorkého ulice,
 - a2) na prízemí o výmere 26,81 m² v časti budovy so súpisným číslom 1067 (budova X/a),
 - a3) na prízemí o výmere 755,30 m² a prvom poschodí o výmere 409,87 m² v časti budovy so súpisným číslom 1067 (budova X/b),
 - b) pozemok registra C KN parcelné číslo 3205/21 o výmere 558 m² a časť pozemku registra C KN parcelné číslo 3205/7 o výmere 64 m² (dvor č. 4),
- pre BONA FIDE, o. z. so sídlom Gorkého 2, 040 01 Košice, IČO: 31 310 711,
- za účelom prevádzkovania kultúrneho centra, vrátane prevádzkovania zariadenia verejného stravovania, organizovania kultúrno-spoločenských aktivít a činnosti súvisiace s týmto účelom a v súlade s Memorandom o spolupráci uzavretým medzi Košickým samosprávnym krajom, BONA FIDE, o. z. a Tabačka Kulturfabrik n.o.,
- na dobu určitú 10 rokov od 01. 08. 2022,
- za nájomné 11,78 €/m²/rok za nebytové priestory a 4,72 €/m²/rok za pozemky,
- s možnosťou BONA FIDE, o. z. prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu len na základe písomného súhlasu predsedu KSK,
- s možnosťou BONA FIDE, o. z. žiadať o započítanie finančných prostriedkov použitých na technické zhodnotenie predmetu nájmu uvedené v prílohe č. 2 tohto uznesenia do výšky 300 000 eur maximálne do výšky celkového nájomného počas doby nájmu, ktoré bude realizovať v predmete nájmu za podmienok špecifikovaných v nájomnej zmluve,
- s povinnosťou BONA FIDE, o. z. umožniť bezodplatné užívanie predmetu nájmu Košickému samosprávnemu kraju, organizáciám v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti a organizáciám založeným Košickým samosprávnym krajom za podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve,

za podmienky uzavretia Memoranda o spolupráci medzi Košickým samosprávnym krajom, BONA FIDE, o.z. a Tabačkou Kulturfabrik n.o., v ktorom sú vymedzené ciele spolupráce v oblasti rozvoja nezávislej nezriadovanej kultúry a kreatívnych odvetví a formy ich naplňania a za podmienky, že Správa majetku Košického samosprávneho kraja nebude voči BONA FIDE, o. z. evidovať žiadne pohľadávky na nájomnom a službách spojených s nájomom vyplývajúcich zo Zmluvy o nájme nebytového priestoru a nájme časti pozemku č. 61/2012 zo dňa 31. 07. 2012 v znení dodatkov č. 1 až 5,

a to z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je vytváranie podmienok pre rozvoj nezávislej nezriadovanej kultúry v Košickom kraji, produkcia vysoko kvalitných služieb v tejto oblasti a podpora rozvoja kultúrnych a kreatívnych odvetví ako dôležitých endogénnych faktorov rozvoja regiónu so zámerom zvýšiť atraktivnosť a konkurencieschopnosť Košického samosprávneho kraja.