

## ZMLUVA O NÁJME ČASTI OBJEKTU Č. 2014002177

### **Prenajímateľ: Mesto Košice**

so sídlom Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice

IČO: 00 691 135

DIČ:2021186904

IČ DPH: SK 2021186904

štatutárny orgán: MUDr. Richard Raši, PhD, MPH - primátor mesta

bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

### **Nájomca: Tomáš Vimmer**

so sídlom Ke knežihorcie 268, Kojetice, Česká republika

IČO: 87 505 720

DIČ:CZ 8805018992

IČ DPH: CZ 8805018992

Zapísaný v Živnostenskom rejstříku Ministerstva České republiky

bankové spojenie:

číslo účtu:

(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej spoločne aj „**Zmluvné strany**“)

uzatvárajú v zmysle platnej právnej úpravy Slovenskej republiky na základe vzájomne dosiahnutého konsenzu predovšetkým podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto Zmluvu o nájme časti objektu (ďalej len „**Zmluva**“)

## **I. PREDMET ZMLUVY**

1. Predmetom Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať časť objektu bývalého kina Družba, špecifikovanú ďalšími ustanoveniami tejto Zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“), do užívania Nájomcovi a záväzok Nájomcu platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné a užívať predmet nájmu v súlade so Zmluvou stanoveným účelom.
2. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je časť objektu bývalého kina Družba vrátane tam umiestneného vnútorného vybavenia, číslo súpisné 203, nachádzajúceho sa na ulici Hronskej č. 12 v Košiciach, na pozemku KN-C parcela č. 203/2, katastrálne územie Terasa, okres Košice II, vo vlastníctve Prenajímateľa, zapísaného na liste vlastníctva č. 12576, a to konkrétne:
  - a) priestor prvého podlažia a prvého podzemného podlažia o výmere 1.513,325 m<sup>2</sup>
  - b) časť pozemku parcela KN - C č. 203/2 o výmere 1.229,02 m<sup>2</sup>

3. Predmet nájmu je bližšie určený v prílohe č. 1 - „Špecifikácia predmetu nájmu“, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Účtovná hodnota predmetu nájmu je:
  - a) časti objektu - 267.037,04 €,
  - b) časti pozemku 32.642,84 €.
5. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu Nájomcovi do užívania v stave, ktorý je Nájomcovi známy, ktorý si nájomca detailne overil mnohými obhliadkami objektu a Nájomca predmet nájmu bez akýchkoľvek námietok v tomto stave preberá.

## II. ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom zriadenia a prevádzkovania kultúrneho multiplexu Grand Stage Palace, v ktorom budú okrem iného: kultúro-spoločenské centrum, koncertná sieň, kino, 3D TV produkčné štúdio.
2. Prenajímateľ je uzrozumený so skutočnosťou, že celý chod novozriadeného multiplexu bude zabezpečovať novozaložená produkčná agentúra - G.S.P.Production, ktorá bude mať v predmete nájmu sídlo.

## III. TRVANIE A UKONČENIE ZMLUVNÉHO VZŤAHU

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami.
2. Táto Zmluva je s odkazom na ustanovenie § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám povinne zverejňovanou Zmluvou a podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa [www.kosice.sk](http://www.kosice.sk)
3. Nájom vzniká dňom účinnosti tejto Zmluvy. Ustanovenie tohto odseku Zmluvy sa nedotýka platnosti a nie je na ujmu práv Prenajímateľa, ktoré mu vzniknú v súvislosti s faktickým užívaním predmetu nájmu Nájomcom ešte pred dňom účinnosti tejto Zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ odkladacia podmienka zverejnenia Zmluvy podľa ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník bude splnená neskôr ako dôjde k faktickému začatiu plnenia predmetu tejto Zmluvy, pre vysporiadanie vzájomných práv a povinností Zmluvných strán z titulu bezdôvodného obohatenia sa Zmluvné strany zaväzujú aplikovať ustanovenia tejto Zmluvy. Plnenia prijaté a poskytnuté pred nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy sa priamo započítajú oproti právam z titulu bezdôvodného obohatenia v zásade tak, akoby bola Zmluva účinná už v dobe faktického začatia plnenia predmetu tejto Zmluvy, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Ustanovenie § 47a ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník dojednaním podľa tohto odseku Zmluvy ostáva nedotknuté.
5. Nájom podľa tejto Zmluvy sa dojednáva na dobu určitú, v trvaní **25 rokov** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
6. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu je Nájomca povinný bez vyzvania a podania návrhu na vypratanie nehnuteľnosti Prenajímateľom na súde, vypratať predmet nájmu, sprístupniť a odovzdať ho Prenajímateľovi.

7. Nájom podľa tejto Zmluvy zaniká:
  - (a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - (b) dohodou Zmluvných strán,
  - (c) písomnou výpoveďou výlučne z dôvodov uvedených v tejto Zmluve,
  - (d) zánikom predmetu nájmu,
8. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu s výpovednou lehotou 30 dní, so začiatkom jej plynutia dňom nasledujúcim po dni jej doručenia Nájomcovi, a to v nasledovných prípadoch:
  - (a) Ak Nájomca bez Prenajímateľom akceptovateľného technického zdôvodnenia nezačne rekonštrukčné práce v priebehu prvého štvrťroku 2015
  - (b) Ak Nájomca bez Prenajímateľom akceptovateľného technického zdôvodnenia neukončí rekonštrukčné práce v priebehu druhého štvrťroku 2016.
  - (c) ak Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu, alebo predmet nájmu užíva spôsobom, ktorým ho poškodzuje alebo inak znehodnocuje,
  - (d) ak Nájomca uskutoční na predmete nájmu stavebné úpravy alebo iné dispozície v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy,
  - (e) z dôvodu iného podstatného porušenia Zmluvy Nájomcom,
  - (f) z dôvodu iného nepodstatného porušenia Zmluvy Nájomcom, pokiaľ Nájomca porušenie povinnosti alebo omeškanie s jej splnením napriek písomnej výzve Prenajímateľa neodstránil ani v primeranej lehote poskytnutej mu na to Prenajímateľom, pričom za primeranú lehotu sa považuje lehota najmenej 14 dní.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu sa ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka nepoužije.
10. Rekonštrukčné práce sa považujú za ukončené momentom doručenia právoplatného kolaudačného rozhodnutia Prenajímateľovi.

#### **IV. NÁJOMNÉ, ÚHRADA ZA SLUŽBY A PLATOBNÉ PODMIENKY**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné:
  - a) vo výške 1.200,- €/rok počas rekonštrukcie predmetu nájmu
  - b) vo výške 12.000,- €/rok počas ďalších rokov užívania predmetu nájmu.
2. Zmena výšky platby nastane prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie súvisiace s prestavbou objektu.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že v súlade s § 3 ods. 4 zákona č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov sa Prenajímateľ pri výkone činnosti v súlade s účelom podľa tejto zmluvy nepovažuje za zdaniteľnú osobu.
4. Nájomca sa zaväzuje uzavrieť vo svojom mene zmluvy s jednotlivými dodávateľmi služieb spojených s užívaním predmetu nájmu (najmä vodné, stočné, teplo, elektrina, odvoz komunálneho odpadu).
5. Nájomné je splatné štvrťročne, vždy k 15-temu dňu prvého mesiaca príslušného štvrťroka. Nájomné za rok 2014 je splatné v alikvotnej čiastke k 01.12.2014.
6. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné bezhotovostným bankovým prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy pod variabilným symbolom (V S).*i? .Q. i h.*

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že výšku nájomného, schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 1078 zo dňa 8. septembra 2014 považujú za primeranú odplatu, ktorá v celom rozsahu zodpovedá predmetu a účelu tejto Zmluvy.

## **V. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi predmet nájmu v stave, v akom sa tento nachádza v čase podpísania Zmluvy oboma Zmluvnými stranami. Nájomca vyhlasuje, že si predmet nájmu pred jeho prevzatím do užívania detailne prezrel a že v takomto stave predmet nájmu bez akýchkoľvek námietok od Prenajímateľa preberá.
2. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany protokol, v ktorom bude uvedený najmä dátum odovzdania a prevzatia, opis stavu meračov služieb - médií, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca je oprávnený na predmete nájmu vykonať na základe stavebného povolenia a rozhodnutí stým súvisiacich stavebné úpravy tak, aby bol splnený účel Zmluvy - zriadenie Grand Stage Palace, v lehotách podľa Harmonogramu, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy s podmienkou, že bude zachovaný tvar budovy. K zmene tvaru budovy môže dôjsť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
4. Ak nastanú okolnosti, ktoré by zakladali výpovedný dôvod podľa článku III. ods. 8 písm. a), b) tejto Zmluvy alebo odôvodňovali zmenu stanovených termínov stavebných a rekonštrukčných prác uvedených v Harmonograme, je nájomca povinný písomne informovať o nich Prenajímateľa okamžite, najneskôr do 15 dní odo dňa, keď sa o nich preukázateľne dozvedel.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že akýkoľvek posun termínov stavebných a rekonštrukčných prác uvedených v Harmonograme, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy z dôvodov, ktoré Prenajímateľ vzhľadom na okolnosti a objektívne príčiny akceptuje, musí byť stanovený dodatkom k tejto Zmluve.
6. Nájomca sa zaväzuje komplexne zrekonštruovať dlhodobo neužívaný, nefunkčný a toho času na pôvodný účel užívania neschopný predmet nájmu z vlastných finančných prostriedkov, bez nárokov na rozpočet Mesta Košice a bez započítavania rekonštrukčných nákladov do nájomného.
7. Nájomca sa zaväzuje v objekte zriadiť a prevádzkovať kultúrny multiplex „Grand Stage Palace“, v ktorom budú okrem iného: kultúrno-spoločenské centrum, koncertná sieň, kino, 3D TV produkčné štúdio, čo je v súlade so stratégiou mesta Košice týkajúcou sa tohto objektu.
8. Nájomca sa zaväzuje v interiéri predmetu nájmu archivovať historickú premietачku a nápis „KINO DRUŽBA“.
9. Nájomca sa zaväzuje z vlastných finančných prostriedkov, bez nárokov na rozpočet Mesta Košice a bez započítavania rekonštrukčných nákladov do nájomného revitalizovať bezprostredné okolie objektu bývalého kina Družba (chodníky, park, osvetlenie, zeleň, príslušné komunikácie) a vybudovať 30 nových parkovacích miest na ulici Hronskej.

10. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu takým spôsobom, aby neobmedzoval a nerušil v užívaní nájomcu v ostatnej časti objektu bývalého kina Družba - Slovenskú sporiteľňu, a.s., s výnimkou, ak tá s takýmto obmedzením, resp. rušením súhlasí. Za obmedzovanie a rušenie v užívaní sa nepovažuje hluk spôsobený rekonštrukciou objektu, ktorému nie je možné zabrániť a ktorý sústavne neprekračuje hlukové limity stanovené príslušnými právnymi normami.
11. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, vrátane zabezpečovania obvyklej údržby. V prípade, ak Nájomca mieni na predmete nájmu vykonávať činnosť, na ktorú sú potrebné osobitné oprávnenia, povolenia alebo splnenie určitých podmienok, Nájomca je oprávnený vykonávať takúto činnosť len po získaní tohto oprávnenia, povolenia alebo splnení podmienok.
12. Nájomca je oprávnený prenajať časť objektu tretej osobe len za účelom spoluorganizácie kultúrnych podujatí, poskytnutia plnohodnotného servisu návštevníkom objektu (služby občerstvenia, catering, koprodukcia), servisu technického vybavenia a technickej správy objektu. Nájomca je taktiež oprávnený prenajať časť objektu za účelom výstavby novej kotolne, prípadne aj za účelom vybudovania novej transformátorovej stanice v objekte.
13. Nájomca má právo umiestniť na fasáde budovy označenie prevádzky, reklamu na činnosť prevádzky, označenie partnerov projektu, oznámenia o pripravovaných akciách, kultúrnych a spoločenských podujatiach tak, aby reklama a označenie prevádzky korešpondovali so vzhľadom (dizajnom) objektu.
14. Nájomca je oprávnený v priebehu rekonštrukcie objektu ekologicky likvidovať staré technické a technologické zariadenia a ostatné znehodnotené interiérové vybavenie objektu s tým, že toto v priebehu rekonštrukcie, prípadne po jej ukončení, nahradí úplne novým technologickým vybavením a interiérovým zariadením.
15. Prenajímateľ bude odpisovať predmet nájmu v súlade so zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a zákonom č. 595/2003 Z.z. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov.
16. Prenajímateľ bude sledovať evidenciu prenajatého majetku na súvahových účtoch.
17. Technické zhodnotenie predmetu nájmu, ktoré zrealizuje nájomca z vlastných prostriedkov bude odpisovať nájomca.
18. Technické zhodnotenie vykonané na prenajatom majetku bude odpisovať nájomca v zmysle zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a zákona č. 595/2003 Z.z. o daniach z príjmov v znení neskorších predpisov v takej odpisovej skupine, ako je pôvodný majetok, na ktorom bolo technické zhodnotenie vykonané.
19. Nájomca je na vlastné náklady povinný v celom rozsahu zabezpečiť na predmete nájmu dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi, na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na úseku odpadového hospodárstva a na úseku ochrany životného prostredia. Ak sa na predmete nájmu nachádzajú vyhradené technické zariadenia, ktoré si podľa všeobecne záväzných právnych predpisov vyžadujú vykonávanie revízií, je Nájomca povinný zabezpečiť ich vykonanie, vrátane vyhotovenia príslušných revízných správ na vlastné náklady ako aj na vlastné náklady zabezpečiť starostlivosť o vyhradené technické zariadenia vrátane odstraňovania zistených väd, a to

v lehotách stanovených podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem. Pre prípad porušenia povinnosti Nájomcu podľa tohto odseku Zmluvy, si Zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR za každé jedno porušenie tejto povinnosti Nájomcom.

20. Nájomca je povinný umožniť na požiadanie Prenajímateľa alebo ním poverenej osoby vstup do predmetu nájmu a umožniť Prenajímateľovi alebo jemu poverenej osobe kontrolu spôsobu a účelu využívania predmetu nájmu.
21. Po ukončení nájmu je Nájomca povinný bez vyzvania odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom zmenám vykonaným so súhlasom prenajímateľa a obvyklému opotrebovaniu. Nájomca je povinný splniť svoju povinnosť podľa tohto odseku Zmluvy bez zbytočného odkladu po ukončení nájmu, najneskôr však v lehote 3 dní odo dňa ukončenia nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú na predĺžení doby nájmu.
22. V prípade, ak Nájomca vykoná na predmete nájmu zmeny a dôjde k predčasnému ukončeniu nájmu, Nájomca je povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu s výnimkou zmien, na ktorých zachovaní bude Prenajímateľ trvať a odovzdať ho v takom stave, aby Prenajímateľovi nevznikla škoda. Otom vyhotovia Zmluvné strany písomný zápis, ktorý sa stane neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.
23. Nájomca nie je oprávnený požadovať náhradu nákladov spojených s vykonávaním zmien na predmete nájmu ani náhradu toho, o čo sa v dôsledku ním vykonaných zmien zvýšila hodnota veci.
24. Nájomca je povinný realizovať rekonštrukciu objektu v súlade s platnou právnou úpravou, najmä s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a vykonávacou vyhláškou k nemu.

## **VI. SANKCIE A ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODU**

1. Ak Nájomca poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto Zmluvy alebo zo zákona, je povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu tým spôsobenú bez ohľadu na povahu okolností, v dôsledku ktorých došlo k porušeniu povinností Nájomcu.
2. Nájomca v celom rozsahu zodpovedá za porušenie ktoréhokoľvek z ustanovení všeobecne záväzného právneho predpisu na úseku ochrany pred požiarmi, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na úseku odpadového hospodárstva a na úseku ochrany životného prostredia na predmete nájmu. Nájomca tiež v celom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorá bude spôsobená v príčinnej súvislosti s takýmto porušením Prenajímateľovi ako aj tretím osobám.
3. Nájomca v celom rozsahu zodpovedá Prenajímateľovi ako aj tretím osobám za akúkoľvek škodu, ktorá im bude spôsobená porušením povinnosti Nájomcu zabezpečovať, prípadne sa spolupodieľať na odstránení závad v schodnosti chodníkov priliehajúcich k stavbe, v ktorej sa predmet nájmu nachádza.
4. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škodu, ktorá bude Nájomcovi spôsobená na veciach vnesených Nájomcom na predmet nájmu. Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za akúkoľvek škodu alebo iné znehodnotenie, ktoré bude spôsobené na predmete nájmu.

5. V prípade, že sa Nájomca dostane do meškania so splnením svojho peňažného záväzku podľa tejto Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania z dlžnej sumy vo výške určenej podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
6. V prípade, že sa Nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného je povinný platiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti.
7. V prípade, že sa Nájomca dostane do omeškania so splnením svojej povinnosti odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu po ukončení nájmu riadne a včas v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy, je povinný platiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1 % z mesačného nájomného za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti.
8. Zmluvné pokuty dojednané Zmluvnými stranami v tejto Zmluve sa stávajú splatnými v okamihu vzniku práva na ich zaplatenie oprávnenej Zmluvnej strane, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak. Dojednania o zmluvných pokutách v tejto Zmluve sa nedotýkajú nároku oprávnenej Zmluvnej strany požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou, a to aj vo výške presahujúcej zmluvnú pokutu
9. Nájomca je na zaplatenie zmluvnej pokuty povinný bez ohľadu na zavinenie porušenia povinnosti, na ktoré sa táto vzťahuje. Zaplatenie zmluvnej pokuty nezbavuje porušujúcu Zmluvnú stranu povinnosti dodatočne riadne splniť zmluvnou pokutou zabezpečenú povinnosť.

## **VII. OSOBITNÉ USTANOVENIA**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne sa informovať o všetkých právne významných skutočnostiach, ktoré môžu mať významný vplyv na plnenie povinností určených touto Zmluvou ako aj pre realizáciu predmetu Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa ďalej zaväzujú poskytovať si náležitú súčinnosť najmä tým, že svoje požiadavky budú zadávať vhodnou formou s jasným formulovaním záležitostí - predmetu a účelu, ktoré by chceli dosiahnuť.
3. Ak sa kedykoľvek Zmluvným stranám stane známa okolnosť, ktorá môže byť podnetom pre neplnenie ktorejkoľvek podmienky vymedzenej v Zmluve, táto Zmluvná strana je povinná poslať okamžite písomnú správu druhej Zmluvnej strane, špecifikujúcu podrobnosti týchto okolností a strany majú pokračovať v spolupráci tak, aby zabezpečili riadne plnenie Zmluvy.
4. Pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak, všetky oznámenia alebo iná komunikácia podľa alebo v súvislosti s touto Zmluvou (ďalej len „oznámenie“) musí byť vyhotovená písomne a doručovaná druhej Zmluvnej strane prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, elektronickou poštou, osobne, alebo faxom na korešpondenčné údaje Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Za deň alebo čas doručenia oznámenia sa považuje:
  - (a) ak sa doručuje prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, deň prevzatia zásielky obsahujúcej oznámenie prijímajúcou Zmluvnou stranou. Oznámenie sa považuje za doručené prijímajúcej Zmluvnej strane aj okamihom vrátenia zásielky odosielajúcej

- Zmluvnej strane z dôvodu „adresát neznámy“, „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“, „adresát nezastihnutý“, „adresát požiadal o doposielanie“, alebo z akéhokoľvek iného dôvodu.
- (b) ak sa doručuje elektronickou poštou, deň alebo čas, kedy bolo odosielaajúcej Zmluvnej strane doručené elektronické potvrdenie o doručení, resp. prečítaní e-mailovej správy obsahujúcej oznámenie prijímajúcou Zmluvnou stranou.
  - (c) ak sa doručuje osobne, deň alebo čas prijatia oznámenia prijímajúcou Zmluvnou stranou,
  - (d) ak sa doručuje faxom, deň alebo čas uvedený na potvrdení vydanom faxovým zariadením odosielaajúcej Zmluvnej strany o úspešnom prenose faxovej správy prijímajúcej Zmluvnej strane.
5. Nájomca je povinný písomne oznamovať Prenajímateľovi každú zmenu jeho korešpondenčných alebo identifikačných údajov v lehote 5 dní odo dňa, kedy nastala zmena niektorého z týchto údajov, pričom v prípade porušenia tejto povinnosti bude Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR. V prípade, že si Nájomca povinnosť podľa tohto odseku Zmluvy nesplní, alebo sa dostane do omeškania s jej splnením v čase, kedy mu Prenajímateľ zašle oznámenie, Nájomca v celom rozsahu zodpovedá za to, že sa neoboznámil s obsahom oznámenia odosielaaného Prenajímateľom a za to, že nastali účinky náhradného doručenia podľa tejto Zmluvy, resp. za iný škodlivý následok, ktorý nastal na strane Prenajímateľa alebo Nájomcu v súvislosti s porušením tejto povinnosti Nájomcu. V lehote 5 dní odo dňa, kedy nastala táto skutočnosť, je tiež Nájomca povinný oznámiť Prenajímateľovi zrušenie Nájomcu bez likvidácie spolu s oznámením, na ktorý subjekt prechádzajú práva a záväzky Nájomcu zo Zmluvy.
6. Nájomca nie je oprávnený započítat' svoje pohľadávky voči pohľadávkam Prenajímateľa bez jeho písomného súhlasu.
7. Nájomca je oprávnený postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto Zmluvy voči Prenajímateľovi len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory sa budú spravovať jurisdikciou Slovenskej republiky.
9. Nájomca - fyzická osoba týmto dáva súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov, vrátane získavania osobných údajov akokoľvek formou v hmotnej alebo elektronickej podobe, získavania osobných údajov aj od tretích osôb, spracúvania osobných údajov v elektronickej a listinnej podobe, sprístupňovania a poskytovania osobných údajov tretím stranám. Súhlas udeľuje Nájomca - fyzická osoba v rozsahu osobných údajov: meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, údaje o bydlisku, mieste pobytu trvalého a prechodného, čísla telefónu, identifikačných dokladov a pod., a to po dobu nevyhnutne potrebnú maximálne však po dobu, určenú právnymi predpismi na archiváciu dokladov, resp. elektronicky evidovaných údajov. Nájomca - fyzická osoba je oprávnená svoj súhlas podľa tohto odseku Zmluvy odvolať v prípadoch predpokladaných všeobecne záväznými právnymi predpismi upravujúcimi spracovanie a nakladanie s osobnými údajmi.

## VIII. VŠEOBECNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany za dohodli, že v prípade, ak by sa kedykoľvek v budúcnosti zistilo, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné alebo nevykonateľné, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy tým nebude dotknutá. Zmluvné strany sa

zaväzujú formou dodatku k tejto Zmluve nahradiť takto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie Zmluvy iným ustanovením, ktoré bude svojou povahou najbližšie povahe neplatnému alebo nevykonateľnému ustanoveniu, a to s prihliadnutím na vôľu oboch Zmluvných strán obsiahnutú v tejto Zmluve.

2. Zmluvné strany sa podľa § 262 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník dohodli, že ich záväzkové vzťahy založené touto Zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami o tomto zmluvnom type v zákone č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník.
3. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy dostane Nájomca a dva rovnopisy dostane Prenajímateľ.
4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy okrem iných dokumentov v nej uvedených sú nasledujúce prílohy:
  1. Špecifikácia predmetu nájmu
  2. Harmonogram
  3. Plnomocenstvo udelené Nájomcom osobe oprávnenej konať v zastúpení Nájomcu vo forme originálu alebo úradne osvedčenej kópie, v prípade ak za Nájomcu koná zástupca.
  4. Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 1078 zo dňa 08.09.2014.
  5. Aktuálny výpis z Obchodného registra, Živnostenského registra alebo iného obdobného registra Nájomcu, nie starší ako 3 mesiace, a to vo forme originálu alebo úradne osvedčenej kópie v prípade, že Nájomca je podnikateľom,
5. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve sú platné len v písomnej forme po ich predchádzajúcom schválení Zmluvnými stranami.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si text Zmluvy pozorne prečítali, jeho obsahu porozumeli a že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, bez akýchkoľvek omylov, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi alebo podpismi osôb oprávnených konať v ich mene, alebo v zastúpení.

V Košiciach, dňa **13 OKT. 2014**

V Košiciach, dňa **14. OKT. 2014**

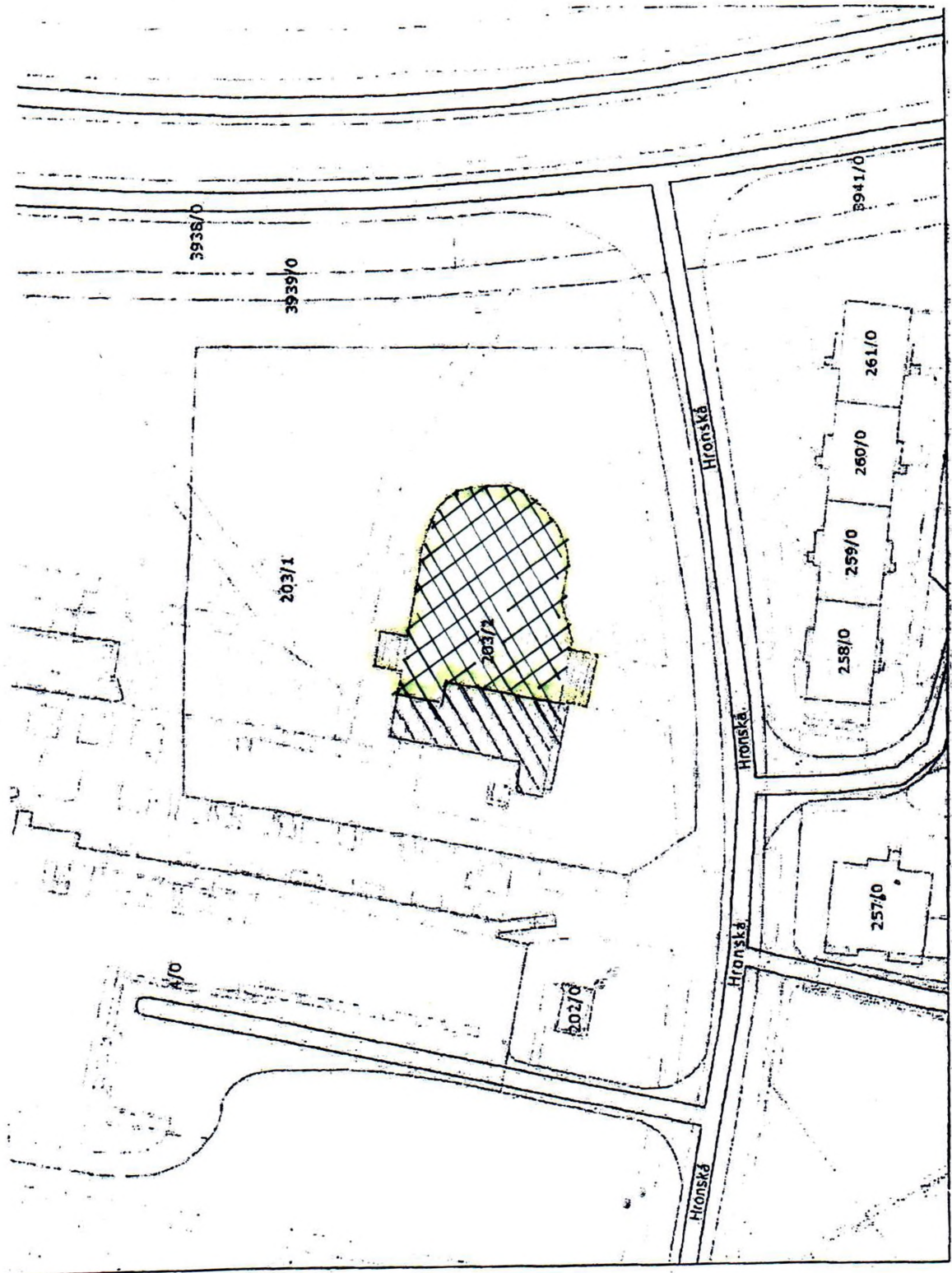
**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

MUDr. Richard Raši, PhD., MPH  
primátor mesta

Tomáš Vimmer

# PRÍLOHA č 1



## Harmonogram rekonštrukcie predmetu nájmu

Október 2014 - Marec 2015

Ekologická likvidácia odpadu a znehodnoteného vybavenia objektu, vrátane batérií z batériovní, starých podlahových krytín v objekte a iných nebezpečných odpadov označených H1 až H13.

Oprava strešnej krytiny alebo povrchu plochých striech, výmena odkvapových žľabov a odtokových zvodov, demontáž starej vzduchotechniky, elektroinštalácie, rozvodov vody a nefunkčného zariadenia objektu.

Opravy a výmena nepodstatných stavebných konštrukcií, najmä vnútorných priečok, omietok, obkladov stien, podláh a dlažby, výmena okien za plastové, dverí a schodišťových zábradlí v objekte, a to najmä v priestoroch suterénu objektu kde sú priečky popraskané, podmáčané a preto je potrebná ich celková rekonštrukcia.

Demontáž starého energetického a technologického vybavenia časti objektu, vrátane jeho súčastí, najmä výmena klimatizačného zariadenia, vykurovacích kotlov a telies a vnútorných rozvodov v objekte. Výstavba novej kotolne a rozvodov. Začatie stavby novej trafostanice v objekte, ktorá bude spĺňať náročné požiadavky novej prevádzky objektu, špeciálne rozfázovanie na jednotlivé segmenty (prevádzka, zvuk, osvetlenie, obraz).

Demontáž starých zariadení objektu (sedačky v sále, sociálne zariadenia, dvere) a ostatného zariadenia interiérov. Demontáž podmáčaného a znehodnoteného dreveného obloženia interiéru hlavnej sály, ktoré sa v priebehu ďalších rekonštrukčných prác nahradí nainštalovaním zvukovej izolácie a novým obložením sály.

Likvidácia príbytkov bezdomovcov a nahromadeného odpadu v okolí objektu. Realizácia výrezu vzrastlých drevín zo základov objektu bývalého kina Družba.

Začiatkom roka 2015 bude dopracovaná dokumentácia k celkovej dostavbe a prístavbe celého objektu, ktorá bude predložená na posúdenie referátu ÚHA a referátu nakladania s majetkom Magistrátu mesta Košice, následne na odsúhlasenie a začatie stavebných prác (ktoré vyžadujú pre svoju realizáciu stavebné povolenie).

### **Obsah a rozsah projektu stavby podľa § 9 vyhlášky MŽPSR č.453/2000 Z.z. bude obsahovať:**

Spríevodnú správu

Súhrnnú technickú správu

Celkovú situáciu stavby

Koordináčný výkres stavby

Dokumentácia a stavebné výkresy pozemných a inžinierskych objektov:

- STAVEBNÁ ČASŤ A ARCHITEKTÚRA (projektová dokumentácia ASR)

- STATIKA STAVBY (statický výpočet, technická správa, výkresová dokumentácia)

- ZDRAVOTECHNIKA (technické správy, výkresová dokumentácia vnútorných rozvodov vody a kanalizácie)

- ÚSTREDNÉ VYKUROVANIE (návrh vykurovacieho systému, technické správy, výkresová dokumentácia)

- PLYNOINŠTÁCIA (pokiaľ sa s ňou uvažuje)

- PROJEKT POŽIARNEJ OCHRANY

- ELEKTROINŠTALÁCIA (technická správa, výkresová dokumentácia, slaboprúd, silnoprúd, štruktúrovaná kabeláž a iné káblové rozvody)

-VZDUCHOTECHNIKA

- PROJEKTOVÉ HODNOTENIE ENERGETICKEJ HOSPODÁRNOSTI

- PARKOVISKO (zameranie geodetom, dopravné značenie, projektová dokumentácia dopravnej stavby a odvodnenia, verejné osvetlenie).

- DOKUMENTÁCIA PREVÁDZKOVÝCH SÚBOROV

Plán bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci

Celkové náklady stavby

Doklady

---

## Apríl 2015 - December 2015

Hlavná stavebná činnosť v exteriéri i v interiéri objektu - hydroizolácia, termoizolácia a nový plášť strechy objektu, odhlučnenie hlavnej sály, zamedzenie šíreniu vibrácií na obvodové múry a do exteriéru. Zateplenie a hydroizolácia obvodového plášťa budovy, nová fasáda.

Prístavba „Backstage“ chodby zo zázemia na pódium, okolo budovy. Prístavba príjazdovej rampy pre zásobovanie, priamy vstup do suterénu objektu z ulice Hronská.

Kompletná nová elektroinštalácia, nové rozfázovanie pre zvuk, svetelnú techniku, LED obrazovky, a ostatné.

Nové priečky, vzduchotechnika, vykurovacia technika, bezpečnostné systémy, omietky, podlahy a dokončovacie práce.

Nová vyhladková terasa (balkón) v interiéri sály.

Oplotenie a zabezpečenie stavby celého objektu po dobu Írok alebo na dobu trvania hlavných stavebných úprav objektu.

## August 2015 - Január 2016

Plánované investície do okolia objektu bývalého kina Družba, revitalizácia okolia.

Výrez starých drevín v bezprostrednej blízkosti objektu bývalého kina Družba, rekultivácia po stavbe, výsadba nových drevín, úprava parku, Lavičky, LED osvetlenie, asfaltový povrch chodníkov a vytvorenie nových parkovacích miest.

## Január 2016 - Marec 2016

Dokončovacie práce.  
Kolaudácia jednotlivých častí objektu a okolia objektu.

## Marec 2016-Máj 2016

Zariadovacie a prevádzkové prípravné práce.  
Plánované otvorenie a sprevádzkovanie objektu.

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach**U z n e s e n i e****z XXVI. rokovania Mestského zastupiteľstva v Košiciach,****zo dňa 8. septembra 2014****číslo: 1078****Prenájom nehnuteľnosti - časti objektu bývalého kina Družba na Hronskej ulici  
v Košiciach z dôvodov hodných osobitného zreteľa**

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

podľa § 6 ods. 2 písm. b) Štatútu mesta Košice a § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb.  
o majetku obci v platnom znení**schvaľuje**

prenájom nehnuteľnosti - časti objektu bývalého kina Družba nachádzajúceho sa na ulici Hronskej v Košiciach z dôvodov hodných osobitného zreteľa pre Tomáša Vimmera, Ke knežihorice 268, Kojetice, Česká republika, IČO: 87 505 720 (neskôr produkčnú agentúru G.S.P.Production) za účelom zriadenia kultúrneho multiplexu „Grand Stage Palace“ na dobu určitú - 25 rokov,

názov nehnuteľnosti: bývalé kino Družba

k. ú.: Terasa

účel: využívanie priestorov na zriadenia kultúrneho multiplexu „Grand Stage Palace“, v ktorom budú okrem iného: kukúrno-spoločenské centrum, koncertná sieň, kino, 3D TV produkčné štúdio.  
V tejto súvislosti bude revitalizované a rekonštruované bezprostredné okolie objektu (chodníky, park, osvetlenie, zeleň, príslušné komunikácie) a vybudované nové parkovacie miesta na ulici Hronskej

doba nájmu: určitá - 25 rokov

cena za prenájom: počas rekonštrukcie - 1 200,- €/rok

po kolaudácii rekonštruovaného objektu 12 000,- €/rok

Prenájom časti objektu bývalého kina Družba nachádzajúceho sa na ulici Hronskej v Košiciach pre Tomáša Vimmera, Ke knežihorice 268, Kojetice, Česká republika, IČO: 87 505 720 (neskôr produkčnú agentúru G.S.P.Production) je v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb.) z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktorými sú skutočnosti, že budúci nájomca:

1. kompletne zrekonštruuje dlhodobo neužívaný, nefunkčný a toho času užívania neschopný objekt bývalého kina Družba z vlastných finančných prostriedkov, bez nárokov na rozpočet Mesta Košice a bez započítavania rekonštrukčných nákladov do nájomného;
2. sa zaväzuje v objekte zriadiť a prevádzkovať kultúrny multiplex „Grand Stage Palace“, v ktorom budú okrem iného: kultúro-spoločenské centrum, koncertná sieň, kino, 3D TV produkčné štúdio, čo je v súlade so stratégiou mesta Košice týkajúcou sa tohto objektu;

3. sa zaväzuje z vlastných finančných prostriedkov, bez nárokov na rozpočet Mesta Košice a bez započítavania rekonštrukčných nákladov do nájomného revitalizovať bezprostredné okolie objektu bývalého kina Družba (chodníky, park, osvetlenie, zeleň, príslušné komunikácie) a vybudovať nové parkovacie miesta na ulici Hronskej.

MUDr. Richard Raši, PhD., MPH  
primátor mesta Košice

Podpísal dňa: **18. 09. 2014**

Za správnosť: Ing. Pavol Lazúr

Ing. Juraj Tache

Zapisovateľka: Blanka Lukáčová

**Tomáš Vimmer — Produkce, Technická Produkce, Ubytování, Restaurant**

Identifikační číslo: 87505720

Datum zápisu 05.01.2011

Jméno a příjmení Tomáš Vimmer

Občanství: Česká republika / Slovenská republika

Místo podnikání Ke kněžihorci 268, 250 72, Kojetice

**Živnostenská oprávnění****Živnostenské oprávnění č.1**

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Předmět podnikání:</i>        | Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Druh živnosti:</i>            | Ohlašovací volná <ul style="list-style-type: none"> <li>- Výroba, rozmnožování, distribuce, prodej, pronájem zvukových a zvukové-obrazových záznamu a výroba nenahraných nosičů údajů a záznamu</li> <li>- Zprostředkování obchodu a služeb</li> <li>- Velkoobchod a maloobchod</li> </ul>                                                                                                                                                                 |
| <i>Obory činnosti:</i>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ubytovací služby</li> <li>- Pronájem a půjčování věcí movitých</li> <li>- Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení</li> <li>- Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhu, přehlídek, prodejních a obdobných akcí</li> <li>- Provozování telovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti</li> </ul> |
| <i>Vznik oprávnění:</i>          | 03.01.2011                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Doba platnosti oprávnění:</i> | na dobu neurčitou                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**Živnostenské oprávnění č.2**

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| <i>Předmět podnikání:</i>        | Hostinská činnost   |
| <i>Druh živnosti:</i>            | Ohlašovací řemeslná |
| <i>Vznik oprávnění:</i>          | 10.01.2011          |
| <i>Doba platnosti oprávnění:</i> | na dobu neurčitou   |

**Provozovny k předmětu podnikání číslo****1. Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona**

|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| <i>Adresa:</i>                   | Ke kněžihorci 268, 250 72, Kojetice |
| <i>Zahájení provozování dne:</i> | 03.01.2011                          |

**Seznam zúčastněných osob - Garanti HCCP, Dozor provozu kvality Kuchyně.****Kamil Vítek**

Občanství: Česká republika

Bydliště: Študentská 3278, 276 01, Mělník

**Jaroslav Jankásek**

Občanství: Česká republika

Bydliště: Krátká 51, 277 15, Tišice - Kozly