

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2022000200.....

Prenajímateľ: Mesto Košice
štatutárny orgán: Ing. Jaroslav Polaček – primátor mesta
Sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
IČO: 00691135
DIČ: 2021186904
IBAN:
(ďalej len „*Prenajímateľ*“)

a

Nájomca: Chi3
právna forma: občianske združenie
štatutárny orgán: Milan Antol, riaditeľ
sídlo: Alžbetina 55, 040 01 Košice
IČO: 37884174
DIČ: 2021743042
IBAN:
(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 objektu bývalého kina Družba a súvisiacich pozemkov (ďalej len „*Zmluva*“).

I. PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať celý objekt bývalého kina Družba spolu so zastavaným a príľahlým pozemkom, špecifikovaný ďalšími ustanoveniami tejto Zmluvy (ďalej len „*predmet nájmu*“), do užívania Nájomcovi a záväzok Nájomcu platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné, zabezpečiť rekonštrukciu objektu a užívať predmet nájmu v súlade so Zmluvou stanoveným účelom.
2. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je objekt bývalého kina Družba vrátane tam umiestneného vnútorného vybavenia, číslo súpisné 203, nachádzajúci sa na ulici Hronskej č. 12 v Košiciach (ďalej len „*objekt*“), vrátane pozemkov KN-C parcela č. 203/2 a č. 203/1 v celkovej výmere 7866 m² (ďalej len „*pozemok*“) katastrálne územie Terasa, okres Košice II, vo vlastníctve Prenajímateľa, zapísaný na liste vlastníctva č. 12576.
3. Grafické vyjadrenie predmetu nájmu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
4. Účtovná hodnota predmetu nájmu je:
 - a) objektu – 386.846,74 €,
 - b) pozemkov – 208.920,96 €.
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. Nájomca berie na vedomie, že na prenajatom pozemku sa nachádza nefunkčný predajný stánok, ohľadom ktorého Prenajímateľ inicioval exekučné konanie za účelom jeho vypratania; Prenajímateľ vyvinie v rámci exekučného konania potrebné úsilie, aby došlo k jeho vyprataniu v čo najskoršej dobe.

II. ÚČEL NÁJMU

Prenajímateľ prenájima nájomcovi predmet nájmu za účelom rekonštrukcie objektu (vrátane prípojok médií), zariadenia a prevádzkovania multifunkčného kultúrno-spoločenského centra v objekte a na pozemku podľa architektonickej štúdie – dokumentácia pre akciu: „ZNOVUOBNOVENIE KINA DRUŽBA“ v rozsahu Investičný zámer spracovanej Ing. arch. Martin Drahovský, autorizovaný architekt SKA, ateliér: zo dňa 14.5.2021, ako rámcového podkladu pre vypracovanie projektu rekonštrukcie objektu, ktorá bola odprezentovaná Prenajímateľovi pred uzatvorením Zmluvy (ďalej len „**štúdia**“).

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.
3. Nájom vzniká dňom **1. februára 2022**. 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 do **31. januára 2047**.
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, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú pred skončením nájmu inak.
7. Nájom podľa tejto Zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,

- b) dohodou Zmluvných strán,
 - c) uplynutím výpovednej doby na základe písomnej výpovede 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 troch rokov od účinnosti Zmluvy,
 - b) ak Nájomca bez Prenajímateľom akceptovateľného technického zdôvodnenia neukončí rekonštrukčné práce v priebehu siedmich rokov od účinnosti Zmluvy,
 - c) ak Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu, alebo predmet nájmu užíva spôsobom, ktorým ho poškodzuje alebo inak znehodnocuje nad rámec bežného opotrebenia,
 - d) ak Nájomca uskutoční na predmete nájmu stavebné úpravy alebo iné dispozície v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy, resp. s platnými povoleniami.
9. Nájomca 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 Prenajímateľovi, a to v nasledovných prípadoch:
- a) ak Prenajímateľ bez Nájomcom akceptovateľného technického zdôvodnenia neudelí súhlas so zmenami alebo odchýleniami v zmysle článku V. ods. 3 tejto zmluvy,
 - b) ak Prenajímateľ neposkytne potrebnú súčinnosť Nájomcovi pri získaní potrebných povolení k rekonštrukcii objektu,
 - c) ak bez zavinenia Nájomcu nebude možné začať rekonštrukčné práce v priebehu troch rokov od účinnosti zmluvy,
 - d) ak bez zavinenia Nájomcu nebude možné po začatí pokračovať v rekonštrukčných prácach tak, aby ich bolo možné ukončiť v priebehu siedmich rokov od účinnosti zmluvy.
10. Ukončenie nájmu nemá vplyv na trvanie záväzkov Zmluvných strán, z povahy ktorých vyplýva, že majú trvať aj po skončení nájmu.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že najneskôr rok pred uplynutím doby nájmu podľa odseku 5 začnú rokovať o uzatvorení novej nájomnej zmluvy na ďalšie obdobie. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ môže rozhodnúť o uzatvorení novej nájomnej zmluvy výlučne v súlade s právnymi predpismi platnými v čase uzatvárania novej zmluvy.

IV. NÁJOMNÉ, ÚHRADA ZA SLUŽBY A PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomné za celý predmet nájmu bolo určené uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 739 zo dňa 23. 9. 2021 vo výške 1 €/rok.
2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi nájomné za celú dobu nájmu naraz, a to vo výške 25 € (dvadsaťpäť eur) v lehote 30 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy bezhotovostným prevodom na účet uvedený v záhlaví zmluvy pod variabilným symbolom (VS) 22110002100. Nájomné je považované za uhradené pripísaním úhrady na účet Prenajímateľa.

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) bezodkladne po nadobudnutí účinnosti zmluvy. V prípade prenechania časti objektu do podnájmu alebo iného obdobného užívania tretej osobe je nájomca oprávnený postúpiť povinnosť uzavretia týchto zmlúv na tieto tretie osoby.

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 (za časť objektu v ktorom sídlila kedysi pobočka Slovenskej sporiteľne, a.s.).
3. Nájomca je oprávnený na predmete nájmu vykonať na základe stavebného povolenia resp. iných príslušných povolení a rozhodnutí s tým súvisiacich stavebné úpravy tak, aby bol splnený účel Zmluvy (v zmysle článku 2 tejto Zmluvy) s podmienkou, že bude zachovaný vonkajší tvar budovy. K zmene tvaru budovy môže dôjsť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Predchádzajúci súhlas Prenajímateľa sa tiež vyžaduje v prípade, ak sa Nájomca mieni zásadne odchyliť od štúdie, pričom potreba odchylenia sa od štúdie vznikne pri spracovaní príslušnej projektovej dokumentácie zo všeobecne akceptovateľných dôvodov.
4. Nájomca sa zaväzuje postupovať tak, aby (i) do dvoch rokov od účinnosti Zmluvy bola ukončená projektová činnosť, (ii) do troch rokov od účinnosti Zmluvy získal príslušné povolenia na začatie rekonštrukčných prác a aby (iii) ukončil rekonštrukčné práce do siedmich rokov od účinnosti Zmluvy. Zároveň sa Nájomca zaväzuje bez zbytočného odkladu (najneskôr do 90 dní) odo dňa právoplatnosti stavebného povolenia predložiť Prenajímateľovi podrobný časový plán realizačnej fázy rekonštrukcie. Rekonštrukčné práce sa považujú za ukončené momentom doručenia právoplatného kolaudačného rozhodnutia Prenajímateľovi.
5. Ak nastanú okolnosti, ktoré by zakladali výpovedný dôvod podľa článku III. ods. 8 písm. a) alebo b) tejto Zmluvy, alebo odôvodňovali zmenu stanovených termínov stavebných a rekonštrukčných prác, je nájomca povinný písomne informovať o nich Prenajímateľa okamžite, najneskôr do 15 dní odo dňa, keď sa o nich preukázateľne dozvedel.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že akýkoľvek posun termínov stavebných a rekonštrukčných prác uvedených v tejto zmluve z dôvodov, ktoré Prenajímateľ vzhľadom na okolnosti a objektívne príčiny akceptuje, musí byť stanovený dodatkom k tejto Zmluve.
7. Nájomca sa zaväzuje komplexne zrekonštruovať dlhodobo neužívaný objekt bývalého kina Družba z vlastných finančných prostriedkov a prostriedkov získaných od tretích subjektov,

bez nárokov na rozpočet Mesta Košice a bez započítavania rekonštrukčných nákladov do nájomného. Celkové investičné (priame aj nepriame) výdavky Nájomcu na rekonštrukciu vrátane súvisiacich nákladov prípravných prác (štúdia, projektová dokumentácia, zriadenie zariadenia staveniska, inžiniering, dozor a pod.) podľa tohto odseku a podľa odseku 9 musia do 7 rokov odo dňa účinnosti Zmluvy dosiahnuť čiastku min. 200 tisíc eur. Do sumy podľa predchádzajúcej vety sa započítavajú výlučne hospodárne a užitočne vynaložené náklady Nájomcu.

8. Nájomca sa zaväzuje na predmete nájmu zachovať nápis „KINO DRUŽBA“.
9. Nájomca sa zaväzuje z vlastných finančných prostriedkov, alebo z prostriedkov, ktoré zabezpečí, bez nárokov na rozpočet Mesta Košice revitalizovať bezprostredné okolie vstupu do objektu bývalého kina Družba.
10. Nájomca je povinný po ukončení rekonštrukcie na vlastné náklady udržiavať objekt bývalého kina Družba v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, vrátane zabezpečovania obvyklej údržby, a to vrátane bezprostredného okolia vstupu do objektu. 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 povinných podmienok.
11. So zreteľom na to, že na prenajatom pozemku KN-C parcela č. 203/1 sú chodníky a verejné osvetlenie (ktoré nie sú predmetom nájmu), pričom uvedený prenajatý pozemok svojou povahou a vybudovanou infraštruktúrou (vrátane verejnej zelene) predstavuje verejné priestranstvo, ktoré bude naďalej spravidla úplne prístupné verejnosti, zmluvné strany sa dohodli, že obvyklú údržbu tohto pozemku bude naďalej na vlastné náklady zabezpečovať Prenajímateľ. Ak však Nájomca začne fakticky užívať tento pozemok v priamej alebo nepriamej súvislosti s prenajatým objektom resp. s účelom Zmluvy, po dobu faktického užívania prechádza na Nájomcu povinnosť obvyklej údržby. Nájomca berie na vedomie, že užívanie chodníkov môže byť podmienené rozhodnutím príslušného správneho orgánu o povolení zvláštneho užívania podľa cestného zákona.
12. Nájomca je oprávnený prenechať do podnájmu alebo iného obdobného užívania časť objektu tretej osobe za účelom organizácie, spoluorganizácie, podpory a umožnenia konania kultúrnych, spoločenských, vzdelávacích, umeleckých, voľnočasových a športových podujatí a prevádzkovania týchto činností, a to aj formou výkonu podnikateľskej činnosti, poskytnutia výstavného priestoru, priestoru pre prezentačné aktivity, priestoru predajne, workshopy a komunitné centrá vrátane prevádzkovania týchto aktivít a tiež poskytovania plnohodnotného servisu návštevníkom objektu (služby občerstvenia, catering, koprodukcia), servisu technického vybavenia a technickej správy objektu, to aj formou výkonu podnikateľskej činnosti. Nájomca je taktiež oprávnený prenechať do podnájmu časť objektu za účelom výstavby novej kotolne, prípadne aj za účelom vybudovania novej transformátorovej stanice v objekte.
13. Nájomca je taktiež oprávnený po predchádzajúcom oznámení Prenajímateľovi prenechať do podnájmu alebo iného obdobného užívania tretej osobe časť pozemkov za účelom realizácie športových a kultúrno-spoločenských a obchodných aktivít, a to aj formou výkonu podnikateľskej činnosti.
14. Nájomca má právo umiestniť na fasáde budovy označenie prevádzky, reklamu na činnosť prevádzky, označenie partnerov projektu, oznámenia o pripravovaných akciách, kultúrnych

a spoločenských podujatiach, a tiež poskytovať reklamný priestor pre podnikateľské a nepodnikateľské subjekty v interiéri tak, aby reklama a označenie prevádzky korešpondovali so vzhlľadom (dizajnom) objektu.

15. Všetky činnosti Nájomcu podľa odsekov 12 až 14 tohto článku možno realizovať najviac v takom rozsahu, aby bol **zachovaný hlavný účel nájmu**, t. j. prevádzkovanie kultúrno-spoločenského centra.
16. Nájomca je oprávnený použiť príjem získaný z podnájmu predmetu nájmu výlučne na krytie investičných a prevádzkových nákladov činnosti spojených s hlavným účelom nájmu. Nájomca vyhlasuje, že účel užívania predmetu nájmu nie je komerčný, a nebude z neho mať zisk. Nájomca sa zaväzuje predkladať prehľad o ročných príjmoch z podnájmu predmetu nájmu a účele ich použitia prenajímateľovi vždy do 30. januára za predchádzajúci kalendárny rok, a to prvýkrát v roku 2023. Účinnosť tohto odseku pominie dňom právoplatnosti príslušného kolaudačného rozhodnutia po ukončení rekonštrukčných prác.
17. 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.
18. 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.
19. Prenajímateľ bude sledovať evidenciu prenajatého majetku na súvahových účtoch.
20. Technické zhodnotenie predmetu nájmu, ktoré zrealizuje nájomca z vlastných prostriedkov bude odpisovať nájomca.
21. 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.
22. 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, sa Zmluvné strany dohodli, že prípadné sankcie uložené príslušným kontrolným orgánom bude znášať v celom rozsahu Nájomca.
23. Nájomca je povinný umožniť na požiadanie (minimálne 24 hodín vopred) Prenajímateľa alebo ním poverenej osoby vstup do predmetu nájmu a umožniť Prenajímateľovi alebo jemu poverenej osobe kontrolu spôsobu a účelu využívania predmetu nájmu.

24. 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.
25. V prípade, ak Nájomca vykoná na predmete nájmu zmeny a dôjde k predčasnému ukončeniu nájmu, Nájomca je povinný uviesť a odovzdať predmet nájmu v takom stave, aby Prenajímateľovi nevznikla škoda. O tom vyhotovia Zmluvné strany písomný zápis, ktorý sa stane neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.
26. Po skončení nájmu (i) uplynutím dohodnutej doby podľa článku III. ods. 5 tejto zmluvy, (ii) uplynutím výpovednej doby v prípade výpovede podľa čl. III ods. 8 alebo (iii) z iného dôvodu, ktorý zapríčinil Nájomca nedodržaním zmluvne dohodnutých podmienok alebo nedodržaním zákonných ustanovení, Nájomca nie je oprávnený požadovať náhradu nákladov spojených s rekonštrukciou predmetu nájmu ani náhradu toho, o čo sa v dôsledku ním vykonaných zmien zvýšila hodnota veci. Po skončení nájmu z dôvodov uvedených v predchádzajúcej vete Nájomca formálne za odplatu 1,00 € odovzdá Prenajímateľovi zrealizované technické zhodnotenie; zároveň oznámi Prenajímateľovi zostatkovú hodnotu technického zhodnotenia.
27. 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.
28. Nájomca sa zaväzuje až do právoplatnosti kolaudačného resp. iného príslušného rozhodnutia informovať Mestské zastupiteľstvo v Košiciach raz ročne o priebehu rekonštrukcie objektu a súvisiaceho okolia na rokovaní v treťom štvrtroku bežného roku. Prvýkrát túto povinnosť splní v roku 2022, pričom informáciu doručí do 31. 8. 2022.
29. Nájomca sa zaväzuje pri kolaudácii rekonštruovaného objektu a blízkeho okolia odovzdať za odplatu 1,00 € Prenajímateľovi jedno vyhotovenie realizačného projektu rekonštrukcie v listinnej podobe a jedno vyhotovenie v elektronickej podobe. V prípade predčasného skončenia nájmu z dôvodov uvedených v odseku 26 tohto článku zmluvy, ak ešte nedošlo k ukončeniu rekonštrukčných prác a ku kolaudácii rekonštrukcie objektu, sa Nájomca zaväzuje odovzdať za odplatu 1,00 € Prenajímateľovi všetky projektové dokumentácie týkajúce sa rekonštrukcie objektu, ktoré boli vyhotovené počas trvania doby nájmu, a to v listinnej podobe, ako aj elektronickej podobe.
30. Prenajímateľ touto Zmluvou udeľuje Nájomcovi súhlas na vytvorenie provizórneho vstupu do objektu v smere suterén vonkajšie prostredie vľavo od schodov do objektu z ulice Hronskej spôsobom, ktorý zabráni nepovolaným osobám vstup do objektu. Zmena tohto provizórneho vchodu na trvalý je možná iba po vydaní príslušných právoplatných rozhodnutí stavebného úradu.

VI. SANKCIE A ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODU

1. Ak príslušná Zmluvná strana poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto Zmluvy alebo zo zákona, je povinná nahradiť druhej Zmluvnej strane škodu tým spôsobenú bez ohľadu

na povahu okolností, v dôsledku ktorých došlo k porušeniu povinností príslušnej Zmluvnej strany.

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 bezprostredného vstupu do objektu, ktorý je predmetom nájmu.
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 zavinením nájomcu alebo inou osobou, ktorej nájomca prenechal predmet nájmu do užívania.
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 10 € 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 50 € za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti, počnúc prvým dňom omeškania až do 30. dňa omeškania. Počnúc 31. dňom omeškania so splnením uvedenej povinnosti sa zmluvná pokuta podľa predchádzajúcej vety zvyšuje na 500 € za každý deň omeškania.
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 len v prípade zavinenia porušenia povinnosti, na ktoré sa táto vzťahuje. Zaplatenie zmluvnej pokuty nezavahuje 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 alebo osobne 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 požiadaval o doposielanie“, alebo z akéhokoľvek iného dôvodu,
 - b) ak sa doručuje elektronickou poštou, deň alebo čas, kedy bolo odosielajúcej 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.
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 100 €. 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 odosielaného 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. Nájomca, ak bude vystupovať ako organizátor podujatia na predmete nájmu, je povinný zabezpečiť informovanie verejnosti o podpore takýchto podujatí, činností alebo aktivít konajúcich sa v predmete nájmu zo strany mesta Košice nasledovne:
 - a) na reklamných nosičoch (vstupenkách, bulletinoch, plagátoch, letákoch, citylightoch, billboardoch a pod.) sa na viditeľnom mieste umiestni povinný text o tom, že predmetnú činnosť podporil Prenajímateľ a uvedie logo mesta, napríklad: *prevádzkovanie kina Družba ako multifunkčného kultúrno-spoločenského centra podporuje mesto Košice + logo mesta Košice*,
 - b) na webovom sídle: rovnaký povinný text Nájomca umiestni na príslušnom webovom sídle (internetová stránka organizátora alebo projektu) a to na viditeľnom mieste na hlavnej stránke,
 - c) zobrazenie loga mesta: Nájomca je povinný na všetkých reklamných nosičoch a na príslušnej webovej stránke umiestniť logo Prenajímateľa podľa dizajn manuálu zverejneného na stránke Prenajímateľa v sekcii „Kontakt pre médiá“,
 - d) ďalšie spôsoby medializácie:
 - d1/ umiestnenie loga Prenajímateľa na facebookovom profile prevádzkovateľa alebo podujatia (vytvorením podujatia, spoluorganizáciou/co-hostingom, statusom a pod.)
 - d2/ uvádzanie Prenajímateľa ako partnera v prípade tvorby reportáže, rozhovoru, reklamného spotu, platenej inzercie a pod.
9. Nájomca sa v prípade poskytnutia dotácie od mesta zaväzuje prezentovať Prenajímateľa ako svojho podporovateľa pri realizácii projektu rekonštrukcie objektu i jeho prevádzkovaní. Po dohode s Prenajímateľom sa Nájomca zároveň zaväzuje zúčastniť sa akcie organizovanej Prenajímateľom, na ktorej bude prezentovať seba a aktivitu, ktorú vykonáva, ako aj Prenajímateľa ako svojho podporovateľa. Prenajímateľ po prípadnom poskytnutí dotácie môže od Nájomcu vyžiadať správu o plnení informačných povinností.

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 je grafická špecifikácia predmetu nájmu.
5. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto Zmluve sú platné len v písomnej forme po ich predchádzajúcom schválení Zmluvnými stranami.

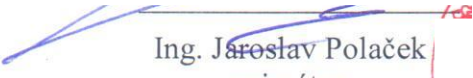
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si text Zmluvy pozorne prečítali, jeho obsahu porozumeli a že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, bez akýchkoľvek omylov, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi alebo podpismi osôb oprávnených konať v ich mene, alebo v zastúpení.

V Košiciach dňa 31-01-2022

Za Prenajímateľa:

V Košiciach dňa

Za Nájomcu:


Ing. Jaroslav Poláček
primátor


Milan Antol
riaditeľ občianskeho združenia

Parcela registra C, 203/1, 203/2

Košický > Košice II > Košice-Západ > k.ú. Terasa



Číslo listu vlastníctva

12576

Výmera parcely v m²

6384

Katastrálne územie

Terasa

Obec

Košice-Západ

Druh pozemku

Zastavaná plocha a nádvorie

Spôsob využívania pozemku

Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

28. 01. 2022

Druh chránenej nehnuteľnosti (0)

Neexistuje záznam

Stavby (0)

Neexistuje záznam o stavbách

Vlastník (1)

1. Mesto Košice, Trieda SNP 48/A, Košice, PSČ 040 11, SR (Podiel: 1/1)