

Nájomná zmluva č. 2015001736
uzatvorená podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka

I. ZMLUVNE STRANY

Prenajíateľ: Mesto Košice

štatutárny orgán	MUDr. Richard RAŠI, PhD., MPH - primátor
sídlo	Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
bankové spojenie	
IBAN	
IČO	00 691 135
DIČ	2021186904
IČ DPH	SK2021186904

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca : CINEFIL

právna forma	občianske združenie
štatutárny orgán	Lukáš Berberich, predseda občianskeho združenia
sídlo	Mäsiarska 35, 040 01 Košice
bankové spojenie	
IBAN	
IČO	42 240 549
DIČ	2023215370
IČ DPH	SK2023215370

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

II. PREDMET ZMLUVY

Predmetom zmluvy je prenájom majetku mesta Košice uvedeného v článku. III. bod 1. tejto zmluvy.

III. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta Košice zapísané na LV č. 10527 k. ú. Stredné mesto:
 - a) budova bývalého kina Úsmev, č. súpisné 307 na pare. KN-C č. 679/1,
 - b) pozemok, pare. KN-C č. 679/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 100 m²,
 - c) pozemok, pare. KN-C č. 680/2 ostatná plocha o výmere 163 m²

2. Účtovná hodnota predmetu nájmu:

budova bývalého kina Úsmev č. súp. 307	66 781,52 EUR
pozemok, pare. KN-C č. 679/1 k. ú. Stredné mesto	55 776,00 EUR
pozemok, pare. KN-C č. 680/2 k. ú. Stredné mesto	4 329,28 EUR
spolu účtovná hodnota predmetu nájmu	126 886,80 EUR
3. Predmet nájmu je vyznačený na situácii, ktorá ako príloha č. 1 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní od podpísania tejto zmluvy protokolárne odovzdať predmet nájmu nájomcovi.

IV. ÚČEL ZMLUVY

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom vytvorenia a prevádzkovania centra audiovizuálnej kultúry.

V. NÁJOMNÉ

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu uvedeného v čl. III. bod 1. tejto nájomnej zmluvy bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 170 zo dňa 22. júna 2015 vo výške 1,- EUR/rok za celý predmet nájmu.
2. V súlade s § 3 ods. 4 zákona č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov, sa prenajímateľ pri výkone činnosti v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy nepovažuje za zdaniteľnú osobu.
3. Nájomca je povinný uhradiť ročné nájomné **vo výške 1,- EUR** do 31.1. príslušného roka bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa
 VS 2015001736 Za dátum úhrady nájomného
 sa považuje dátum pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
4. Nájomné **za rok 2015 vo výške 1,- € uhradí nájomca do 15 dní** od účinnosti tejto zmluvy na účet prenajímateľa.
5. Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu (na el. energiu, vodné, stočné, odvoz odpadu, vykurovanie a iné) uhradza nájomca priamo ich dodávateľom spôsobom a v termínoch, ako to vyplynie z priamych zmlúv, ktoré je nájomca povinný uzatvoriť s dodávateľmi.
6. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zápis nájomného práva k predmetu nájmu v trvaní 15 rokov do katastra nehnuteľností.

VI. ÚČTOVNÉ VZŤAHY

1. 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.
2. Prenajímateľ sleduje evidenciu prenajatého majetku na súvahových účtoch.

VII. DOBA NÁJMU

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 15 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

VIII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - c) písomným odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán v prípadoch ustanovených touto zmluvou; odstúpením od zmluvy sa táto zrušuje dňom nasledujúcim po dni doručenia odstúpenia príslušnej zmluvnej strane, ibaže zmluvná strana, ktorá odstupuje od zmluvy, určí neskorší dátum účinnosti odstúpenia.
2. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy pred uplynutím doby nájmu podľa tejto zmluvy v zmysle bodu 1. tohto článku v nasledovných prípadoch:
 - a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, alebo spôsobom, ktorým ho poškodzuje alebo inak znehodnocuje,
 - b) ak nájomca, alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, alebo poriadok,
 - c) ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - 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. Podstatným porušením zmluvy sa rozumie, ak strana porušujúca zmluvu vedela v čase uzavretia zmluvy alebo v tomto čase bolo rozumné predvídať s prihliadnutím na účel zmluvy, že druhá strana nebude mať záujem na plnení povinností pri takom porušení zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy pred uplynutím doby nájmu podľa tejto zmluvy v zmysle bodu 1. tohto článku v nasledovných prípadoch:
 - a) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, ktorá je účelom predmetu nájmu,
 - b) ak sa predmet nájmu stane z dôvodu na strane prenajímateľa nespôsobilý na dojednané užívanie,
 - c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu,
 - d) ak prenajímateľ neodovzdá nájomcovi predmet nájmu v termíne stanovenom touto zmluvou.

4. Nájomca je po ukončení nájmu povinný protokolárne odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá odsúhlaseným stavebným úpravám, vykonanej údržbe s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. Predmet nájmu je nájomca povinný odovzdať najneskôr do 15 pracovných dní odo dňa skončenia nájmu.

IX. OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou a v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými predpismi.
2. Nájomca prehlasuje, že predmetu nájmu v stave, v akom bude zadefinovaný v preberacom protokole, bez akýchkoľvek námietok od prenajímateľa preberá.
3. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí všetky potrebné povolenia a rozhodnutia, ktoré súvisia s využitím predmetu nájmu na daný účel. V prípade nedodržania tohto ustanovenia, nájomca bude znášať všetky z toho vyplývajúce sankcie, ktoré budú uplatnené voči prenajímateľovi.
4. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady pravidelné revízie vyhradených technických zariadení podľa príslušných noriem vrátane vyhotovenia revíznych správ v zmysle platnej legislatívy a ďalších osobitných predpisov (el. inštalácie, bleskozvody, rozvody požiarnej vody, hasiace zariadenie a pod.).
5. Nájomca je po celú dobu trvania nájmu povinný zabezpečovať udržiavacie práce na predmete nájmu v zmysle § 139b ods. 15 zákona č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov, na vlastné náklady.
6. Nájomca môže realizovať stavebné úpravy a prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a na vlastné náklady okrem investícií uvedených v Prílohe č. 2 tejto zmluvy.
7. Nájomca nie je po skončení nájmu oprávnený požadovať od prenajímateľa náhradu nákladov vynaložených pri prevádzkovaní predmetu nájmu vrátane stavebných úprav a technického zhodnotenia, ani nie je oprávnený požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu. To neplatí, ak dôjde k ukončeniu nájmu pred uplynutím doby nájmu z dôvodov podľa čl. VIII. ods. 3 písm. b), c) alebo ak sa zmluvné strany dohodnú inak.
8. Nájomca sa zaväzuje chrániť predmet nájmu pred poškodením alebo zničením, urobiť všetky nevyhnutné kroky a opatrenia, aby akákoľvek škoda na predmete nájmu nikdy nevznikla. V prípade, ak by hrozil vznik, alebo by tu bola obava vzniku škody, nájomca sa zaväzuje v maximálnej možnej miere minimalizovať výšku škody. Nájomca sa ďalej zaväzuje pri svojej činnosti dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržanie aj svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v predmete nájmu v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z., o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, v znení neskorších predpisov.

9. Ku dňu vzniku nájmu nájomca preberá na seba povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z., o ochrane pred požiarmi, v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z., o požiarnej prevencii, v znení neskorších predpisov.
10. Poistenie predmetu nájmu zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Doklad o poistení predmetu nájmu nájomca predloží prenajímateľovi do 20 dní od podpísania tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí poistenie predmetu nájmu počas celej doby nájmu. V prípade, ak nájomca poruší takúto povinnosť, pôjde o dôvod odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa. Poistenie prevádzky a vnútorného zariadenia v predmete nájmu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
11. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za všetky škody súvisiace s využitím predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. 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.
12. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám za účelom organizovania kultúrnych a spoločenských podujatí a iných aktivít tretích osôb súvisiacich s umeleckou tvorbou v súlade s účelom zmluvy. V ostatných prípadoch je nájomca oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám výlučne so súhlasom prenajímateľa. Všetky takto získané finančné prostriedky, ako aj prostriedky zo vstupného, použije na opravu, údržbu a prevádzku prenajatého majetku v súlade s účelom zmluvy.
13. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť podnájomnú zmluvu s Erikou Bognovou, IČO 17106362, v rozsahu práv a povinností dohody o postúpení práv a povinností č. 2012000691 zo dňa 30.3.2012 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 27.4.2015. Táto podnájomná zmluva nadobudne účinnosť dňom nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy.
14. Nájomca nie je oprávnený na predmete zmluvy zriadiť záložné právo ani iné vecné bremeno, alebo predmet zmluvy inak zaťažiť.
15. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba sú oprávnení po predchádzajúcom oznámení vstupovať do predmetu nájmu za účelom jeho prehliadky za prítomnosti osoby poverenej nájomcom.
16. V prípade, že nájomca do 12 mesiacov od účinnosti tejto nájomnej zmluvy nezrealizuje práce v plánovanom rozsahu v 1. fáze projektu, bude to dôvod na odstúpenie od zmluvy, rovnako ako aj pri prácach plánovaných v ďalších fázach projektu, pokiaľ sa strany písomne nedohodnú inak. V prípade, ak sa vyskytnú skryté vady, ktoré neboli známe pri preberaní predmetu nájmu obom zmluvným stranám, prenajímateľ primerane predĺži termín ukončenia plánovaných prác, maximálne však o dobu ďalších 12 mesiacov. Rozpis prác v jednotlivých fázach je ako príloha č. 2 neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
17. 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. 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.

18. 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. To neplatí na písomné odstúpenie od zmluvy, ktoré musí byť druhej strane doručené prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa 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 odosielať zmluvnej strane z dôvodu „adresát neznámy“, „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“, „adresát nezastihnutý“, „adresát požiadala o doposielanie“, alebo z akéhokoľvek iného dôvodu,
 - b) ak sa doručuje elektronickou poštou, deň alebo čas, kedy bolo odosielať 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 odosielať zmluvnej strane o úspešnom prenose faxovej správy prijímajúcej zmluvnej strane.
19. 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 oznámenie odosielať 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 nájomca tiež povinný oznámiť prenajímateľovi zrušenie nájomcu bez likvidácie spolu s oznámením, na ktorý subjekt prechádzajú práva a záväzky nájomcu zo zmluvy.
20. Nájomca nie je oprávnený započítavať svoje pohľadávky voči pohľadávkam prenajímateľa bez jeho písomného súhlasu.
21. Nájomca je oprávnený postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto zmluvy voči prenajímateľovi len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

22. 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.

X. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
3. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že osoby podpisujúce zmluvu sú k podpisu zmluvy oprávnené, s jej obsahom sa oboznámili, zneniu porozumeli a s ňou súhlasia. Zmluva bola uzatvorená po vzájomnej dohode, je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle a nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta Košice (www.kosice.sk)
6. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých dva (2) rovnopisy obdrží prenajímateľ, dva (2) rovnopisy nájomca a dva (2) rovnopisy sa priložia k návrhu na zápis nájomného práva k pozemkom do katastra nehnuteľností..

V Košiciach **29. SEP. 2015**

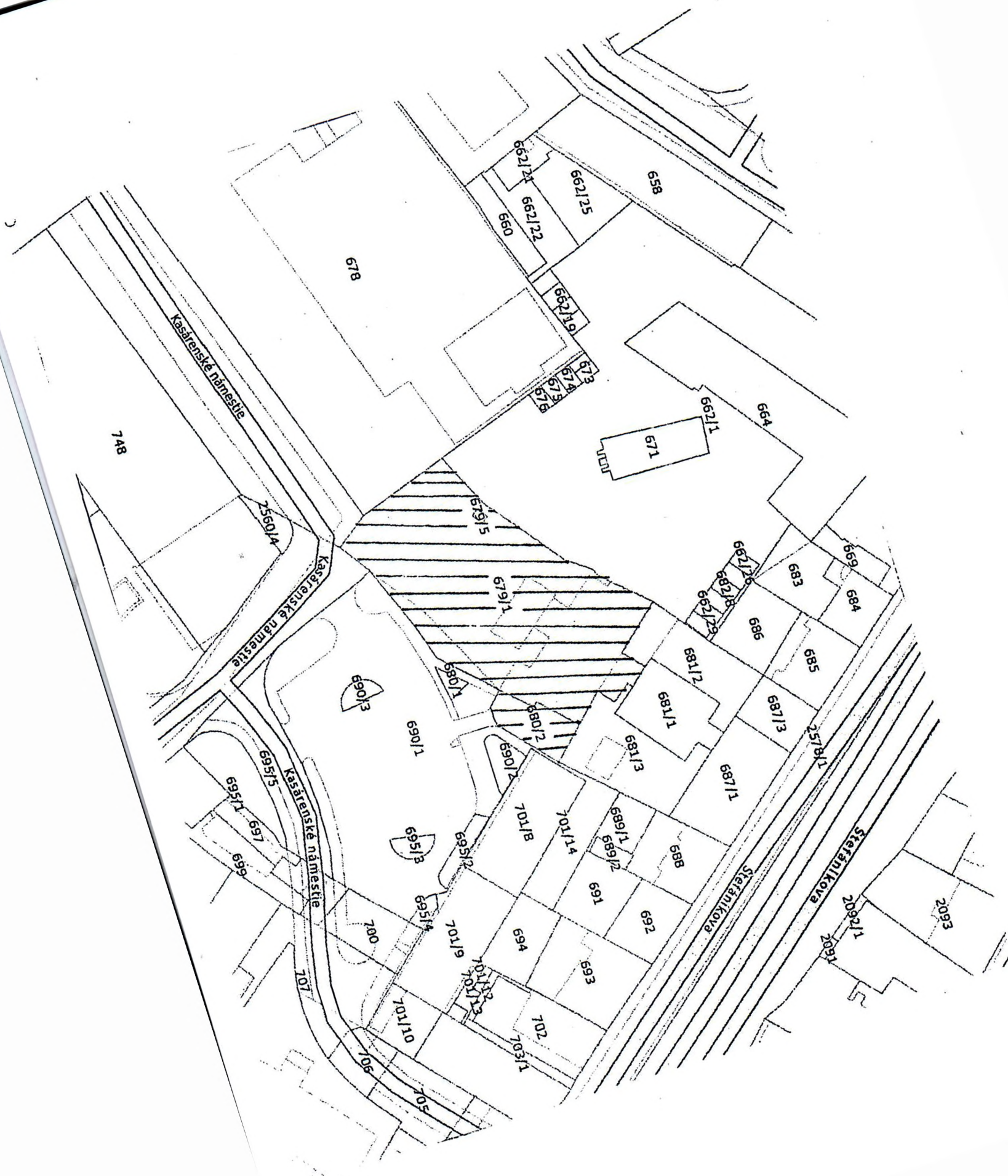
ZA PRENAJÍMATEĽA:

ZA NÁJOMCU:

MUDr. Richard Raši, PhD., MPH
primátor

Lukáš Berberich
predseda občianskeho združenia
v zastúpení
Barbora Tóthová
na základe plnej moci zo dňa 11.9.2015

PRÍLOHA č. 1



Príloha č.2**Prehľad investícií do projektu Centrum Audiovizuálnej Kultúry - Kino Úsmev**

Projektová analýza, posúdenie skutkového stavu (Statika, Elektrické rozvody)	30 000 EUR	Celý Objekt / Fáza 1
Zabezpečenie súčasných bezpečnostných a požiarnych noriem	10 000 EUR	Celý Objekt/ Fáza 1
Celkové vyčistenie budovy, zasklenie rozbitých okien	2500 EUR	Celý objekt / Fáza 1
Digitalizácia kompletná výmena (premietacej a zvukovej techniky)	120000 EUR	Sála/hlavná budova-Fáza 2
Úprava a modernizácia interiérov kino sály, (výmena sedadiel, kobercov, dverí)	75000EUR	Sála / hlavná budova - Fáza 2
Práce v parku (osvetlenie a úprava chodníkov v parku a okolí)	10000 EUR	Park/Fáza 1
Údržba a servis pôvodnej premietacej techniky (35mm premietačky)	1500 EUR	Sála / Hlavná budova Fáza 1
Interiérové úpravy v kaviarni	10 000 EUR	Hlavná budova / Vestibul Fáza 1
Modernizácia technológií na predaj vstupeniek	5000 EUR	Vestibul / Fáza 2
Projektová analýza a úprava elektrifikácie budovy	50 000 EUR	Celý object / Fáza 2
Nové nátery v interiéroch a vysušovanie zvlhnutého muriva a plesne	25 000EUR	Administratívna časť, Hlavná budova/Fáza 2
Vytvorenie detského kútika	2000 EUR	Vestibul/ Fáza 1-2
Vybudovanie kompletného bezbariérového prístupu pre telesne postihnutých (výťah, toalety atď..)	20 000 EUR	Hlavná budova/ Fáza 3

Postupná výmena okien	35 000 EUR	Celý objekt/ Fáza 4
Rekonštrukcia podzemných priestorov ich transformácia na workshopové zázemie, konferenčné miestnosti a coworkingový priestor	35000 EUR	Podzemné priestory / Fáza 4
Zariadenie profesionálneho filmového štúdia a zázemia pre filmovú tvorbu.	55000 EUR	podzemné priestory / Fáza 5
Odhadovaná hodnota celkových investícií	486 000EUR	Celý Objekt / Fáza 1-5

SPLNOMOCNENIE

Splnomocniteľ:

Meno a priezvisko:	Lukáš Berberich	Rod.č.:
Bytom:	Mäsiarska 35,04001	Číslo OP:

týmto splnomocňujem

Splnomocnenca:

Meno a priezvisko:	Barbora Tóthová	Rod.č.:
Bytom:	Plzenská 55,04011 Košice	Číslo OP:

na vykonávanie všetkých právnych úkonov súvisiacich s občianskym združením Cinefil (Mäsiarska 35, 040 01 Košice; IČO: 42240549; DIČ: 2023215370),v mojom mene, počas mojej neprítomnosti.

V Košiciach dňa 11.9.2015

podpis (splnomocniteľ)

Splnomocnenie prijímam :

podpis (splnomocnenec)



OSVEDČENIE

o pravosti podpisu

Podľa knihy osvedčovania pravosti podpisov osvedčujem pravosť podpisu: **Lukáš Berberich**, dátum narodenia
bytom **Košice - Staré iMesto, Mäsiarska** 468/35, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a)
zákonným spôsobom, spôsob zistenia totožnosti: platný doklad totožnosti - úradný doklad: Občiansky preukaz,
séria a/alebo číslo: ktorý(á) listinu predomnou vlastnoručne podpísal(a). Centrálny register
osvedčených podpisov pridelil podpisu poradové číslo O 612338/2015.

Košice dňa 14.9.2015

JUDr. Martina Žigová
notársky koncipient poverený notárom
JUDr. Ing. Andreou Kašperovou

Upozornenie! Notár legalizáciou
neosvedčuje pravdivosť skutočností
uvádzaných v listine (§58 ods. 4
Notárskeho poriadku)