

Dlhodobý nájom majetku Košického samosprávneho kraja pre účely zriadenia kultúrneho centra s kreatívnym hub-om

Vznik polyfunkčného kultúrneho centra pre podporu kreatívneho priemyslu

1. Popis súčasného stavu

Tabačka Kulturfabrik od 15.6.2009 sídli v priestoroch budovy na Gorkého ulici č.2, ktorej vlastníkom je KSK. Prevádzkovateľom kultúrneho centra je Občianske združenie BONA FIDE, zastúpené Ing. Petrom Radkoffom. Združenie má uzatvorenú zmluvu o nájme nebytového priestoru na dobu neurčitú s trojmesačnou výpovednou lehotou so správcom danej nehnuteľnosti, so Správou majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.

Tabačka Kulturfabrik poskytuje:

- priestor umelcom pri realizácii tvorivých projektov (továreň na kreativitu),
- vytváranie prostredia pre rozvoj kultúry a kreativity,
- priestor pre výstavné, tvorivé a rezidenčné aktivity,
- centrum divadelných, tanečných, hudobných, či multimediálnych produkcií,
- podporu slovenskej umeleckej scény,
- prezentáciu aktuálnej tvorby zo sveta a export lokálneho umenia do zahraničia.

Počas roka 2010 tím Tabačky Kulturfabrik zorganizoval vyše 250 kultúrnych podujatí a 300 produkcií, na ktorých sa zúčastnilo vyše 12 000 divákov:

Koncerty	94	Výstavy	11	Festivaly	3
Party	38	Workshopy	10	Špeciálne projekty	4
Divadlo	22	Besedy	10	Rezidenčné pobyty	2
Tanec	6	Literárne večery	3	Produkcie	3
Film	29	Módne prehliadky	2	Vydané CD	3

Realizácia týchto podujatí prebehla bez priamej podpory a finančnej účasti KSK.

2. Návrh na vznik polyfunkčného kultúrneho centra Tabačka Kulturfabrik

Po dohode s partnermi navrhujeme dobudovať kultúrne centrum Tabačka Kulturfabrik na Gorkého č.2 v Košiciach (časť areálu na Strojárskej ulici č.3) na polyfunkčný komplex s rovnakým názvom s tým, že súčasťou centra budú aj kreatívny hub, inkubátor a rezidencie. V roku 2011 bola vypracovaná **projektová dokumentácia**, ktorú **financoval KSK** z vlastného rozpočtu v hodnote **10 000 €**.

Dobudovaním kultúrneho centra získame:

- vytvorenie **vzorového modelu** kultúrneho centra s kreatívnym hub-om pre podporu kreatívneho priemyslu,
- podporu **klastrových aktivít** a spolupráce medzi verejným sektorom, neziskovými organizáciami, združeniami, súkromným sektorom, školami a širokou verejnosťou,
- tvorbu funkčných modelov spolupráce pri zdieľaní znalostí, vedomostí, technológií ako aj spolupráce v oblasti ľudských zdrojov,

- poskytovanie nástrojov pre spoluprácu, vzorových a konkrétnych príkladov, postupov a procesov pre efektívnu spoluprácu,
- praktickú podporu začínajúcich podnikateľov (inkubátor) v oblasti kreatívneho priemyslu formou Kreatívneho hub-u s komplexnými službami,
- zlepšenie **dostupnosti a kvality vzdelávania** v oblasti manažmentu kultúry a kreatívneho priemyslu,
- pozitívny vplyv na rozvoj mesta Košice a KSK pomocou aktívneho angažovania občanov.

Služby poskytované Kreatívnym hub-om.

- vytvorenie zázemia pre zdieľanie nových nápadov, inšpiráciu, stretnutia ale aj tvorivú prácu,
- podpora začínajúcich podnikateľov, nezávislých profesionálov na voľnej nohe, umelcov a priaznivcov,
- aktívne prepájanie členov s umožnením ich aktívnej spolupráce,
- podpora inovatívnych, kreatívnych alebo iných spoločensky a environmentálne prospešných aktivít a nápadov.

3. Podmienky pre vznik polyfunkčného kultúrneho centra Tabačka Kulturfabrik

Priestory, v ktorých momentálne sídli Tabačka Kulturfabrik sú v havarijnom stave a nespĺňajú kritéria pohodlného užívania, nakoľko priestory zatekajú, nie sú zateplené, ani vykurované. Pre funkčné využitie priestorov bude potrebné splniť nasledovné podmienky:

3.1. Prvá podmienka – rekonštrukcia priestorov (KSK)

Prvou podmienkou pre funkčné využitie priestorov je nevyhnutné vyriešiť havarijný stav strechy, kúrenia, ventilácie, elektriny a požiarnej ochrany s odhadovanými predbežnými nákladmi okolo 500.000 €. Riešenie tohto havarijného stavu budovy je v gescii KSK a bude financované z prebytku hospodárenia rozpočtu KSK za rok 2011.

3.2. Druhá podmienka – vnútorné vybavenie a prevádzka kultúrneho centra Tabačka Kulturfabrik (Občianske združenie BONA FIDE a OneClick, s.r.o.)

Druhou podmienkou je zabezpečenie vnútorného vybavenia a prevádzky kultúrneho centra. Nájomca Občianske združenie BONA FIDE garantuje krytie nákladov spojených s vnútorným vybavením a technológiami, rovnako ako aj krytie ďalších nákladov spojených s prevádzkou a údržbou kultúrneho centra Tabačka Kulturfabrik.

Na základe informácií od pána Ing. Radkoffa, **doteraz zabezpečené a do 3 rokov plánované investície Občianskeho združenia BONA FIDE v súvislosti s Tabačkou Kulturfabrik:**

Investície - Občianske združenie BONA FIDE	doteraz	plánované do 3 rokov
Štúdia uskutočniteľnosti + zameranie existujúceho stavu	7 000 €	0 €
Štúdia (interiér, technologické vybavenie)	0 €	5 000 €
Rozvody energií, plán počítačovej siete, optické káble	2 000 €	3 000 €
Investície interiér + vnútorné vybavenie + iné	40 000 €	20 000 €
Technologické vybavenie Tabačka	60 000 €	50 000 €
Nábytok a zariadenie	10 000 €	20 000 €
SPOLU	119 000 €	98 000 €

Občianske združenie BONA FIDE pri plnení týchto úloh spolupracuje so spoločnosťou OneClick. OneClick je spoločnosťou z oblasti kreatívneho priemyslu s pozoruhodnými referenciami a skúsenosťami. Aktívne sa zameriava na podporu rozvoja kreatívnej ekonomiky aj zo strategického hľadiska. Úzko spolupracuje s mestom Košice, aj s KSK na návrhu konkrétnych strategických aktivít pre podporu rozvoja kreatívnej ekonomiky.

V rámci kultúrneho centra Tabačka Kulturfabrik spoločnosť OneClick zabezpečí:

- poskytnutie kompletného vybavenia foto/video štúdia špičkovou technikou, interaktívnymi médiami (hodnota investícií doteraz – 150 000 €, plánované investície do 3 rokov – 150 000 €),
- prístup k moderným technológiám a praktickým skúsenostiam pre študentov škôl v zriaďovateľskej pôsobnosti KSK vo vyhradenom čase,
- pomoc KSK pri realizácii strategických zámerov v oblasti podpory rozvoja kultúry a kreatívneho priemyslu s cieľom podpory regionálneho rozvoja,
- v rámci praktického vzdelávania vytvorenie interaktívnych aplikácií pre zážitkové kreatívne expozície múzeí a galérií, ktorých zriaďovateľom je KSK,
- v rámci svojich marketingových aktivít pomoc s marketingom múzeí, divadiel, galérií a osvetových centier, ktorých zriaďovateľom je KSK,
- hľadanie možností vypracovania systému komplexného vzdelávania v oblasti interaktívnych médií v rámci spolupráce Technickej univerzity a spoločnosti OneClick,
- pomoc pri zlepšovaní kvality vzdelávania za účelom zvyšovania kultúrneho povedomia, podpory kreativity a angažovanosti do iniciatív v oblasti kultúry,
- vytvorenie systému vzdelávania formou workshopov „Learning by doing“, kde absolvent získa praktické skúsenosti aj referencie,
- v spolupráci so školami vytvorenie systému otvoreného, celoživotného vzdelávania pre oblasť kreatívnej ekonomiky,
- vytvorenie globálneho e-learningu pre kultúru a kreatívny priemysel.

3.3. Tretia podmienka – dlhodobá nájomná zmluva na priestory

Treťou podmienkou pre vznik polyfunkčného kultúrneho centra Tabačka Kulturfabrik je dlhodobá zmluva o nájme nebytových priestorov medzi Správou majetku KSK, spol. s r.o. (správcom nehnuteľnosti) a Občianskym združením BONA FIDE (prevádzkovateľom centra Tabačka Kulturfabrik).

Hlavné podmienky zmluvy o dlhodobom nájme majetku KSK sú nasledovné:

I. Zmluvné strany:

Nájomca: Občianske združenie BONA FIDE

Sídlo: Bajzova 3, 040 01 Košice

V zastúpení: Ing. Peter Radkoff

IČO: 31310711

Prenajímateľ: Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.

Sídlo: Poštová 15, 040 01 Košice

V zastúpení: Ing. Danica Špakovská, konateľ

IČO:36797723

Prenajímateľ má nehnuteľnosť v správe na základe Zmluvy o výkone správy nehnuteľného majetku č. 9/2010/IZ zo dňa 23.12.2010 a jej dodatkov.

II. Predmet zmluvy:

Predmetom zmluvy je prenechanie nebytových priestorov do nájmu nájomcovi.

Predmetom nájmu sú:

- nebytové priestory v časti budovy so súpisným číslom č. 1068 (v prílohe č. 1 označená ako objekt č. XI) na pozemku registra C KN parc. č. 3205/6,
- nebytové priestory v časti budovy so súpisným číslom 1067 (v prílohe č.1 označená ako časť objektu č. X/a a objekt č. X/b) na pozemku registra C KN parc. č. 3205/7 a
- časť pozemku registra C KN parc. č. 3205/7 (v prílohe č. 1 označená ako dvor č. 4),

ktoré sú vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja, nachádzajú sa v katastrálnom území Letná, obec Košice - Staré Mesto, okres Košice I a sú zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Správou katastra Košice, v liste vlastníctva č. 11618. Predmet nájmu je vyznačený v prílohe č. 1 tohto materiálu.

Nebytové priestory v budovách:

podlažie	objekt číslo	súpisné číslo	jestvujúci stav (m ²)		navrhovaný stav (m ²)	
			úžitková plocha	zastavaná plocha	úžitková plocha	zastavaná plocha
1.PP	X/a	3205/7	-	-	-	-
	X/b	3205/7	-	-	-	-
	XI	3205/6	88,0	127,3	88,8	127,3
1.NP	X/a	3205/7	17,4	24,0	17,4	24,0
	X/b	3205/7	655,3	741,1	644,5	741,1
	XI	3205/6	417,6	578,5	410,7	578,5
2.NP	X/a	3205/7	-	-	-	-
	X/b	3205/7	361,6	741,1	494,0	741,1
	XI	3205/6	480,6	578,5	498,4	578,5
SPOLU			2020,5	2790,5	2153,8	2790,5

Dvor č.4:

výmera (m ²)	parcelné číslo pozemku
734,9	3205/7

Spolu výmera nebytových priestorov v budovách: 2020,5 m² a výmera dvora: 734,9 m².

III. Účel nájmu:

- Dlhodobý nájom nebytových priestorov pre účely kultúrneho centra s kreatívnym hub-om pre podporu rozvoja kreatívneho priemyslu v Košickom kraji.
- Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať ako:
 - priestory pre tvorbu a prezentáciu umenia, predovšetkým ako galériu súčasného umenia a fotografie, laboratória kreatívnych médií a tvorivé štúdiá, sály pre koncerty, divadelné a tanečné predstavenia, prednášky a projekcie,
 - umelecký klub / reštaurácia s internetom,
 - rezidenčný hostel,
 - kancelárske priestory,
 - d ďalšie kultúrno-spoločenské služby.

IV. Doba nájmu:

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú s účinnosťou **od 1.8.2012 do 31.7.2022, na 10 rokov.**

V. Nájomné:

Výška nájmu vzhľadom na technický stav prenajímaných nebytových priestorov o výmere **2020,5 m²** je vo výške **10,00 Eur/m²/rok**. Cena je porovnateľná s podobnými

prenajímanými priestormi, to znamená, je to cena obvyklá. Vlastník si vyhradzuje právo prehodnotiť výšku nájmu po zhodnotení budovy po vzájomnej dohode s nájomcom.

Cenu za prenájom časti pozemku (dvor č. 4 – 734,9 m²) pre Občianske združenie BONA FIDE navrhujeme vo výške **4 Eur/m²/rok**. Zmluva bude obsahovať záväzok nájomcu umožniť vlastníčkovi budov (v prílohe č. 1 označených ako objekty č. X/a, VI/b a VI/c), resp. tretím osobám, ktoré ich užívajú prechod a prejazd cez časť pozemku (dvor č. 4).

Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie. Nájomné za 1 m² vyjadrené v Euro bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Zvýšené nájomné sa považuje so zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia zvýšenia nájomného písomne neuplatní voči prenájomateľovi právo odstúpiť od zmluvy.

VI. Služby spojené s užívaním priestorov:

Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považuje:

- a) dodávka médií (vody, tepla, elektrickej energie a plynu) - uhrádza nájomca prenájomateľovi ako zálohové platby,
- b) prevádzka, údržba spoločných priestorov, vrátane ich upratovania, dezinfekcie, deratizácie a bežnej údržby - uhrádza nájomca prenájomateľovi ako paušálne platby,
- c) vonkajší telefónny styk a internetové služby - platí nájomca z vlastných nákladov priamo dodávateľom týchto služieb

VII. Technické zhodnotenie budovy:

V zmluve bude presne stanovená preukázateľnosť technického zhodnotenia, aby bolo možné jednoznačne zo strany prenájomateľa odsúhlasiť výšku investície.

VIII. Opravy a iné náklady spojené s prevádzkou a údržbou centra:

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.

KSK zabezpečí vyriešenie havarijného stavu strechy, kúrenia, ventilácie, elektriny a požiarnej ochrany s predbežnými nákladmi cca 500 000 €.

Nájomca garantuje krytie nákladov spojených s vnútorným vybavením a technológiami, rovnako ako aj krytie ďalších nákladov spojených s prevádzkou a údržbou kultúrneho centra a kreatívneho hub-u.

IX. Podnájom tretej osobe:

Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomateľa.

X. Skončenie nájmu:

Nájom môže pred uplynutím doby nájmu skončiť dohodou zmluvných strán, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.

1. Prenajímateľ môže písomne **vypovedať zmluvu** pred uplynutím doby nájmu, ak:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami zmluvy a nedodržiava a porušuje dohodnuté ustanovenia zmluvy,
- b) nájomca po dobu viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrad za služby, ktoré súvisia s nájmom,

- c) nájomca alebo osoby, ktoré spolu s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu, hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v predmete nájmu,
- d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby čo bráni v užívaní predmetu nájmu,
- e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

2. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
- b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu dlhodobo nespôsobilý na dohovorené užívanie.

3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak pri splnení prvej podmienky podľa bodu 3.1 návrhu na dlhodobý nájom majetku KSK pre účely zriadenia kultúrneho centra s kreatívnym hub-om nájomca neplní a ani v lehote stanovenej v písomnej výzve prenajímateľa, nesplní druhú podmienku podľa bodu 3.2 predmetného návrhu. Účinky odstúpenia nastávajú dňom písomného doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.

Zmluva bude obsahovať aj **právo prenajímateľa na uplatnenie si zmluvnej pokuty** v prípade, ak:

- a) **dôjde ku skončeniu zmluvného vzťahu výpoveďou podľa bodu 1 písm. a), b), c), e), alebo podľa bodu 2 písm. a), t. zn. ak dôvodom výpovede boli okolnosti na strane nájomcu,**
- b) **dôjde k odstúpeniu od zmluvy podľa bodu 3,**
- c) **nájomca je po skončení nájmu v omeškaní s vypratáním predmetu nájmu.**

Výška zmluvnej pokuty bude dohodnutá v zmluve v závislosti od dôvodu, v dôsledku ktorého si prenajímateľ bude uplatňovať zmluvnú pokutu.

Zároveň bude v zmluve uvedená aj zodpovednosť nájomcu za škody, ktoré spôsobí nájomca, jeho zamestnanci prípadne tretie osoby, ktoré sa v predmete nájmu zdržujú.

Komisia Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja k hospodáreniu s majetkom (ďalej len „komisia k hospodáreniu s majetkom“) na svojom zasadnutí konanom dňa 19.3.2012 prerokovala predložený materiál a odporučila **doplniť do materiálu v časti hlavné podmienky zmluvy o dlhodobom nájme majetku KSK s Bona Fide o.z., ďalšie podmienky a to:**

- a) **úpravu nájomného po zhodnotení nehnuteľnosti o 500 000,- € (oprava strechy a riešenie havarijného stavu budovy),**
- b) **vytvorenie systému otvoreného celoživotného vzdelávania pre oblasť kreatívnej ekonomiky (vrátane podpory inovatívnych, kreatívnych alebo iných spoločensky prospešných aktivít), v priamej gescii KSK.**

Po schválení tohto materiálu Zastupiteľstvom KSK, komisiou k hospodáreniu s majetkom navrhnuté pripomienky budú zapracované do podmienok zmluvy o dlhodobom nájme majetku KSK s Občianskym združením BONA FIDE.

Spracovali: Ing. Melinda Sasáková - odbor reg. rozvoja, plánovania a implementácie projektov
 Ing. Darina Šebeňová - vedúca odboru správy majetku
 JUDr. Marta Vargová - odbor správy majetku
 Ing. Danica Špakovská, konateľka - Správa majetku KSK, spol. s r.o.
 Ing. Bernadeta Minarčíková, ekonomická námestníčka - Správa majetku KSK, spol. s r.o.

Podklady: Vladimír Kmeť - OneClick, s.r.o. a Ing. Peter Radkoff - Občianske združenie BONA FIDE