

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2014002754

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Mesto Košice

štatutárny orgán: MUDr. Richard Raši, PhD., MPH primátor
sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
bankové spojenie:
číslo účtu (IBAN):
IČO: 00691135
DIČ: 202118690
IČ DPH: SK2021186904

(ďalej len *„prenajímateľ“*)

Nájomca: Košická Futbalová Aréna a.s.

štatutárny orgán: Ing. Ján Jakubov - predseda predstavenstva
Ing. Marek Kandráč - člen predstavenstva
sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
bankové spojenie:
číslo účtu (IBAN):
IČO: 47 845 660
DIČ: 2024132704
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I., oddiel Sa,
vložka číslo: 1636/V

(ďalej len *„nájomca“*)

II. PREDMET ZMLUVY

Predmetom zmluvy je nájom majetku mesta Košice uvedeného v čl. III ods. 1 tejto zmluvy.

III. PREDMET NAJMÚ

1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti - pozemky KN-C pare. č.

501/17	o výmere	14632 m ²	zastavané plochy a nádvorcia
501/34	o výmere	1090 m ²	zastavané plochy a nádvorcia
501/35	o výmere	1617 m ²	zastavané plochy a nádvorcia
501/57	o výmere	1219 m ²	zastavané plochy a nádvorcia
501/124	o výmere	1310 m ²	zastavané plochy a nádvorcia
501/260	o výmere	147 m ²	zastavané plochy a nádvorcia
501/264	o výmere	2140 m ²	zastavané plochy a nádvorcia
501/265	o výmere	300 m ²	zastavané plochy a nádvorcia
501/266	o výmere	69 m ²	zastavané plochy a nádvorcia

501/267 o výmere	201 m ²	zastavané plochy a nádvoría
501/268 o výmere	1061 m ²	zastavané plochy a nádvoría
501/269 o výmere	371 m ²	zastavané plochy a nádvoría
501/270 o výmere	423 m ²	zastavané plochy a nádvoría
501/271 o výmere	16 m ²	ostatné plochy
501/360 o výmere	16280 m ²	zastavané plochy a nádvoría
501/361 o výmere	9358 m ²	zastavané plochy a nádvoría
501/408 o výmere	91 m ²	zastavané plochy a nádvoría

vedených na LV č. 11650 kat. úz. Južné mesto.
Celková výmera na prenájom je 32 935 m².

- Účtovná hodnota pozemkov za celý predmet nájmu je 655 687,72 €.
- Predmet nájmu je vyznačený v grafickej prílohe, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 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. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol, v ktorom bude uvedený najmä dátum odovzdania a prevzatia nehnuteľnosti do užívania nájomcovi, prípadne aj opis predmetu nájmu.

IV. ÚČEL ZMLUVY

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom výstavby futbalového štadióna, ako aj jeho následnej riadnej prevádzky, vrátane výkonu správy a údržby futbalového štadióna, prevádzkovania spoločenských a športových podujatí a služieb. Pre účely tejto zmluvy sa futbalovým štadiónom rozumejú aj všetky ďalšie stavebné objekty, ktoré s výstavbou a prevádzkou futbalového štadióna technicky súvisia (najmä inžinierske stavby, parkovacie plochy a pod.).

V. NÁJOMNÉ

- Nájomné za užívanie predmetu nájmu za účelom výstavby futbalového štadióna bolo stanovené vo výške 1 €/rok za celý predmet nájmu. Výška nájmu bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 1079 dňa 8. septembra 2014. Po ukončení výstavby sa výška nájomného určí v súlade s § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, najmenej však vo výške obvyklého nájomného, ak sa zmluvné strany so zreteľom na príslušné právne predpisy nedohodnú inak.
- V súlade s § 3 ods. 4 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov sa prenajímateľ pri výkone činnosti v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy nepovažuje za zdaniteľnú osobu.
- Nájomca je povinný uhradiť ročné nájomné bezhotovostným prevodom raz ročne, a to do 31.1. príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto

zmluvy s V S 2014002754 Za dátum úhrady nájomného sa považuje dátum pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.

4. Nájomné za rok 2014 vo výške 1 € uhradí nájomca do 10 dní od účinnosti tejto zmluvy na účet prenajímateľa.
5. Ak nájomca mešká s úhradou nájomného v zmysle čl. V. bod 3. a 4. tejto nájomnej zmluvy, dlhšie ako jeden mesiac, prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy.

VI. DOBA NÁJMU

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájom podľa tejto zmluvy končí:
 - a) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - b) výpoveďou zmluvných strán s 3-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - c) odstúpením od zmluvy
 - z dôvodu porušenia záväzkov nájomcu špecifikovaných v ustanoveniach čl. VII. ods. 1 až 3,
 - v ďalších prípadoch dojednaných v tejto zmluve,
 - ak sa voči nájomcovi vedie konkurzné konanie, konanie o reštrukturalizácii, návrh na vyhlásenie konkurzu bol zamietnutý pre nedostatok majetku, alebo ak nájomca vstúpil do likvidácie;odstúpením od zmluvy sa táto ruší ku dňu odstúpenia.
3. Ukončenie nájmu nemá vplyv na platnosť záväzkov, ak z ich povahy vyplýva, že majú trvať naďalej (najmä ustanovenia čl. VIII).

VII. PODMIENKY NÁJMU

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať len na dohodnutý účel v zmysle čl. IV tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje začať výstavbu futbalového štadióna v rozsahu projektových parametrov dohodnutých zmluvnými stranami a schválenou projektovou dokumentáciou na základe právoplatného stavebného povolenia najneskôr do 31.12.2016.
3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zhotovenie stavebného diela najneskôr do 36 mesiacov od vydania právoplatného stavebného povolenia. Za deň zhotovenia stavebného diela sa považuje dátum nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
4. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za všetky škody súvisiace s využívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
5. Dňom účinnosti nájomnej zmluvy nájomca preberá na seba povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení a vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v platnom znení.

6. Nájomca je povinný vykonávať správu a údržbu predmetu nájmu výlučne na vlastné náklady.
7. Prenajíateľ je oprávnený v priebehu doby užívania predmetu nájmu kontrolovať dodržiavanie podmienok nájmu a za tým účelom má právo
 - a) vstupovať na pozemky predmetu nájmu a do objektov za účelom kontroly,
 - b) vyžiadať si od nájomcu harmonogram výstavby a časového plánu, prípadne iné relevantné dokumenty na kontrolu plnenia postupu výstavby z vecného a časového hľadiska.
8. Nájomca sa zaväzuje neobmedzovať práva tretích osôb a zabezpečiť im bezodplatne prístup k objektu na pozemku pare. č. 501/23 - hala CASSOSPORT a parkovaniu na pare. č. 501/406, prístup k objektom na pare. č. 501/36 a 501/38.

VIII. MAJETKOVOPRÁVNE VYSPORIADANIE

1. V prípade ukončenia nájomného vzťahu vysporiadanie rozostavaného resp. zrealizovaného štadióna bude riešené samostatnou dohodou rešpektujúcou účel zmluvy, a to nasledovne, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak:
 - a) v prípade stavby futbalového štadióna v štádiu stavu počiatočnej rozpracovanosti (stav realizačných prác na zhotovení diela technicky a finančne prestavaného objemu do 15 % celkových nákladov vrátane)
 - (1) je nájomca povinný uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu, alebo
 - (2) prenajíateľ má právo odkúpiť dielo (rozostavanú stavbu) za cenu obvyklú, od ktorej sa odpočíta suma, ktorá zodpovedá výške obvyklého nájomného za užívanie predmetu nájmu odo dňa účinnosti tejto zmluvy až po zánik nájmu; ak by takto vypočítaná suma bola menšia ako nula, nájomca bezodplatne prevedie vlastníctvo k dielu na prenajíateľa, pričom o výbere alternatívy rozhodne prenajíateľ spravidla do 90 dní od skončenia nájomnej zmluvy;
 - b) v prípade stavby futbalového štadióna v štádiu stavu vyššieho stupňa rozpracovanosti (stav realizačných prác na zhotovení diela technicky a finančne prestavaného objemu viac ako 15 % z celkových nákladov)
 - (1) nájomca ukončí dielo podľa podmienok dohodnutých v osobitnej dohode, alebo
 - (2) prenajíateľ má právo odkúpiť dielo (rozostavanú stavbu) za cenu obvyklú, od ktorej sa odpočíta suma, ktorá zodpovedá výške obvyklého nájomného za užívanie predmetu nájmu odo dňa účinnosti tejto zmluvy až po zánik nájmu; ak by takto vypočítaná suma bola menšia ako nula, nájomca bezodplatne prevedie vlastníctvo k dielu na prenajíateľa; alebo
 - (3) prenajíateľ umožní nájomcovi ukončiť dielo v náhradnom termíne, pričom o výbere alternatívy rozhodne prenajíateľ spravidla do 90 dní od skončenia nájomnej zmluvy.
2. Bez ohľadu na ostatné ustanovenia tejto zmluvy ak dôjde k zániku nájmu, nájomca je povinný uhradiť prenajíateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške obvyklého nájomného za predpokladu, že nájomca bude naďalej vlastníkom stavby

futbalového štadióna (bez ohľadu na stav jeho rozpracovanosti), ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

3. Nájomca nie je oprávnený požadovať od prenajímateľa akúkoľvek náhradu alebo odplatu za akékoľvek investície, ktorými zhodnotil predmet nájmu alebo ho udržal v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú vopred písomne inak.

IX. SANKCIE A ZMLUVNÉ POKUTY

1. V prípade porušenia účelu nájmu (čl. VII ods. 1) je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 30 000 € za každý mesiac, v ktorom došlo k porušeniu príslušnej povinnosti nájomcu.
2. V prípade nedodržania lehoty na začiatok výstavby futbalového štadióna (čl. VII ods. 2) a lehoty na ukončenie výstavby futbalového štadióna (čl. VII ods. 3) o viac ako 12 kalendárnych mesiacov je prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 1 000 € za každý ďalší aj začatý mesiac, v ktorom došlo k omeškaniu nájomcu so splnením danej povinnosti; ak sa nájomca dostane do omeškania viac ako 24 mesiacov so splnením uvedených povinností, prenajímateľ je oprávnený uplatniť si voči nájomcovi zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 2 500 € za každý ďalší aj začatý mesiac omeškania.
3. V prípade porušenia povinnosti podľa čl. VII ods. 7 je prenajímateľ oprávnený uplatniť si u nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 5 000 € za každý prípad porušenia povinnosti.
4. Zaplataenie zmluvnej pokuty nezavhuje porušujúcu zmluvnú stranu povinnosti dodatočne riadne splniť zmluvnou pokutou zabezpečenú povinnosť. Dojednania o zmluvných pokutách v tejto zmluve sa nedotýkajú nároku oprávnenej zmluvnej strany požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou.

X. OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca nie je oprávnený na predmete nájmu zriaďiť záložné právo ani iné vecné bremeno, alebo predmet zmluvy inak zaťažiť.
2. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.
3. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť v lehote 15 dní od účinnosti tejto zmluvy podnájomnú zmluvu so spoločnosťou Dopravný podnik mesta Košice, akciová spoločnosť (ďalej „DPMK“), predmetom ktorej bude užívanie pozemku KN-C pare. č. 501/361 vo vlastníctve prenajímateľa o výmere 9 358 m² v kat. úz. Južné mesto za účelom dočasného užívania nehnuteľnosti výlučne na účely parkovania a prevádzkovania plniacej stanice CNG za 1 €/rok a za podmienok dohodnutých medzi zmluvnými stranami, a to až do doby, pokiaľ to bude z hľadiska harmonogramu skutočne realizovaných stavebných prác na výstavbe futbalového štadióna možné. Ak nájomca podnájomnú zmluvu neuzatvorí, je povinný strpieť užívanie uvedenej časti pozemku v uvedenom rozsahu spoločnosťou DPMK bezodplatne; inak je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.

4. Zmluvné strany sú oprávnené postúpiť pohľadávky vzniknuté na základe tejto zmluvy len po predchádzajúcom písomnom súhlase druhej zmluvnej strany.
5. 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 odosielaajúcej 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.

XI. 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. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
3. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán písomnou formou.
4. Právne vzťahy, ktoré táto zmluva neupravuje, ale s predmetom zmluvy súvisia, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, slobodne, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.

7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta Košice (www.kosice.sk).

V Košiciach dňa 16 DEC. 2014

ZA PRENAJÍMATEĽA:

ZA NÁJOMCU:

MUDr. Richard Raši, PhD., MPH
primátor mesta

Ing. Ján Jakubov
predseda predstavenstva

Ing. Marek Kandráč
člen predstavenstva



