

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa ustanovení § 3 a nasl. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

(ďalej len „Zmluva“)

medzi:

Obchodné meno: Košická Futbalová Aréna a.s.

Sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice

IČO: 47 845 660

DIČ: 2024132704

IČ DPH: SK 2024132704

bankové spojenie:

číslo účtu:

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sa, vložka číslo: 1636/V

konajúci: Mgr. Marcel Gibóda – predseda predstavenstva

Ing. Stanislav Petráš – člen predstavenstva

Ing. Ján Varga – člen predstavenstva

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: FC KOŠICE a.s.

Sídlo: Bočná 10,040 01 Košice- mestská časť Staré Mesto

IČO: 51 711 265

DIČ: 2120775932

IČ DPH: SK2120775932

bankové spojenie:

číslo účtu:

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sa, vložka číslo: 1707/V

konajúci: Ing. Dušan Trnka- predseda predstavenstva

MUDr. Tomáš Juhás- člen predstavenstva

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“ alebo samostatne aj ako „Zmluvná strana“)

Nakoľko:

- A Prenajímateľ je výlučným vlastníkom Nehnuteľnosti s názvom Košická Futbalová Aréna, bližšie definovanej v článku 1, bod 1.1., 1.1.2 tejto Zmluvy. Prenajímateľ má uzatvorenú Nájomnú zmluvu č. 20144002754 zo dňa 16.12.2014 v znení neskorších dodatkov s Mestom Košice, Trieda SNP č. 48/A, 040 11 Košice, IČO: 00691135 k pozemkom nachádzajúcim sa pod Predmetom nájmu bližšie špecifikovaného v článku 1, bod 1.1., 1.1.36 tejto Zmluvy, na základe ktorej je Prenajímateľ oprávnený tretej osobe aj bez výslovného súhlasu Mesta Košice prenechať do nájmu Predmet nájmu a to počas celej doby nájmu.
- B Prenajímateľ ponúkol Nájomcovi do nájmu Predmet nájmu nachádzajúce sa v Nehnuteľnosti.
- C Nájomca ponuku Prenajímateľa podľa bodu B akceptoval.

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy o nájme nebytových priestorov za nasledovných podmienok:

1 DEFINÍCIE A INTERPRETÁCIA ZMLUVY

1.1 Na účely tejto Zmluvy, jej príloh a dodatkov, sa Zmluvné strany dohodli, že v Zmluve sa použijú terminologické skratky s uvedeným významom:

- 1.1.1 **„Bežná údržba“** znamená súhrn prác potrebných pre udržiavanie Priestorov v stave spôsobilom na ich riadne užívanie vrátane odstraňovania následkov ich opotrebenia a riadneho čistenia a upratovania.
- 1.1.2 **„Nehnuteľnosť“ alebo „Štadión“** znamená stavba so súpisným číslom 3845, s označením „Košická futbalová aréna“, zapísaná na LV 15113 Okresného úradu Košice, katastrálny odbor, nachádzajúca sa v okrese: Košice IV, obci: Košice – JUH, kat. územie: Južné Mesto. Stavba ku dňu podpisu Zmluvy pozostáva výlučne z dvoch objektov a to: Objektu tribúny A, ktorý leží na parcele reg. „C“ č. 501/644- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 304 m² a Objektu tribúny C, ktorý leží na parcele reg. „C“ č. 501/646- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 012 m² a Ihriska Právny vzťah k parcelám, na ktorých ležia Objekt tribúny A a Objekt tribúny C je evidovaný na LV číslo 11650 Okresného úradu Košice, katastrálny odbor pre katastrálne územie Južné Mesto; vlastníkom týchto parciel je Mesto Košice.
- 1.1.3 **„Daňové náklady“** znamená náklady spojené so zabezpečením plnenia povinností vlastníka Nehnuteľnosti a Príslušného pozemku vyplývajúcich z ustanovení druhej časti zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov (náklady na daň z nehnuteľností), prípadne ďalších povinností obdobného charakteru, ktoré budú uložené

orgánom verejnej správy vlastníkovi Nehnuteľnosti a Príľahlého pozemku na základe zmenenej právnej úpravy. Daňové náklady sú aj náklady na daň z nehnuteľností.

- 1.1.4 **„Depozit“** znamená sumu, ktorú je Nájomca povinný uhradiť podľa článku 8 tejto Zmluvy.
- 1.1.5 **„Smernica o vizuálnych plochách“** znamená štandardizovaný vizuálny obraz v rámci štruktúry a vizuálnej identity Štadióna vzťahujúci sa nielen na vizuálnu stránku objektu, ale aj vnútornej a vonkajšej vizualizácie komunikácie v rámci štruktúr Štadióna, ktorý je bližšie špecifikovaný v Smernici o vizuálnych plochách.
- 1.1.6 **„Súpis hnutel'ného majetku“** znamená dokument popisujúci štandardné vybavenie Predmetu nájmu, ktorý je súčasťou Preberacieho protokolu.
- 1.1.7 **„Doba nájmu“** znamená dobu, počas ktorej je Nájomca oprávnený užívať Predmet nájmu.
- 1.1.8 **„Dodávateľa“** znamená dodávateľov stavebných prác, Energii, materiálov a zariadení, ktorí sú v osobitnom zmluvnom vzťahu s Prenajímateľom.
- 1.1.9 **„Dôverné informácie“** znamená všetky osobné údaje osôb (najmä meno a priezvisko, trvalé bydlisko, dátum narodenia, rodné číslo, bankové číslo účtu) ako aj skutočnosti, informácie a údaje, ktoré sú uvedené v tejto Zmluve a/alebo ktoré budú uvedené v jej dodatkoch a prílohách a/alebo ktoré sa Zmluvné strany dozvedeli v súvislosti s touto Zmluvou, jej plnením a predzmluvnými rokovaniami s ňou súvisiacimi.
- 1.1.10 **„Energie“** znamená elektrina, voda, plyn na ohrev vody na účely vykurovania, prípadne iných energií, kanalizáciu, teplo, ventiláciu a klimatizáciu, výkonov, tovarov a služieb; pokiaľ sa v tejto Zmluve hovorí o dodávkach Energií, rozumie sa tým dodávka elektriny, vody, plynu na ohrev vody na účely vykurovania, odvod odpadovej vody, chladenie a iné.
- 1.1.11 **„EUR“** znamená mena Euro, t. j. zákonná mena Slovenskej republiky.
- 1.1.12 **„Fit-out úpravy“** sú zmeny alebo úpravy, technické vylepšenia, dokončovacie práce, inštalácie v Predmete nájmu, dočasné alebo trvalé uskutočnené zo strany Nájomcu na jeho náklady, ktoré boli Nájomcom realizované nad rámec štandardu uvedeného v Smernici o vizuálnych plochách a/alebo Súpise hnutel'ného majetku.
- 1.1.13 **„Frekventanti Nájomcu“** znamená návštevník Štadiónu, ktorého vstup do Štadiónu zabezpečuje Nájomca.
- 1.1.14 **„Futbalové predpisy“** znamená všetky normy, smernice, odporúčania, pokyny vydávané Medzinárodnou futbalovou federáciou (FIFA), Úniou európskych futbalových zväzov (UEFA), Slovenského futbalového zväzu (SFZ).

- 1.1.15 **„Futbalový zápas“** znamená futbalové zápasy organizované Nájomcom v priebehu súťažného ročníka príslušnej súťažnej sezóny, bližšie určené v čl. 5, bod 5.2, 5.2.1 tejto Zmluvy.
- 1.1.16 **„Futbalový tréning“** znamená futbalové tréningy organizované Nájomcom v priebehu súťažného ročníka príslušnej súťažnej sezóny, čl. 5, bod 5.2, 5.2.2 tejto Zmluvy.
- 1.1.17 **„Generálny manažér“** znamená generálny manažér Prenajímateľa.
- 1.1.18 **„Gastro služba“** znamená poskytovanie pohostinskej činnosti a výrobu hotových jedál určených na priamu spotrebu a/alebo služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu.
- 1.1.19 **„Hlavný objekt“** znamená štvorpodlažná budova, ktorá je súčasťou Objektu tribúny A.
- 1.1.20 **„Ihrisko“** znamená miesto, na ktorom sa organizuje futbalové (priateľské, súťažné) stretnutia, alebo tréningový proces, ktoré pozostáva z hracej plochy, trávnej plochy v tvaroch a rozmeroch určených podľa pravidiel SFZ. Ihrisko je postavené na parcele reg. „C“ č. 501/648 – ostatná plocha o výmere 9633 m² evidovaný na LV číslo 11650 Okresného úradu Košice, katastrálny odbor pre katastrálne územie Južné Mesto.
- 1.1.21 **„Index spotrebiteľských cien“** znamená harmonizovaný európsky index spotrebiteľských cien vyhlasovaný Eurostatom, publikovaný na jeho internetovej stránke, v súlade so vstupom (číslom) reprezentujúcim aktuálny rast indexu spotrebiteľských cien v Európskej únii za posledných dvanásť mesiacov, číslo je uvedené v dokumente „HICP (Harmonised Indices of Consumer Prices) – All Items“ v sekcii „Percentage change – 12 months average“, riadok „European Union“ v stĺpci označujúcom dvanásť mesiac predchádzajúceho kalendárneho roka, príp. na inej relevantnej stránke, ak stránka Eurostatu nebude v prevádzke, resp. nebude uvádzať takto štruktúrovaný údaj a v prípade, že HICP už nebude zverejňovaný, taký inflačný index bude zvolený na základe údajov Štatistického úradu SR.
- 1.1.22 **„Nájomné“** znamená odplata za užívanie Predmetu nájmu.
- 1.1.23 **„Náklady“** znamená Priame prevádzkové náklady.
- 1.1.24 **„Občiansky zákonník“** znamená zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 1.1.25 **„Obchodný zákonník“** znamená zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
- 1.1.26 **„Objekt tribúny A“** znamená jednopodlažný vstavok s tribúnou pre fanúšikov hostí a jednopodlažný vstavok so zariadeniami na osobnú hygienu pre fanúšikov domácich s tribúnou.
- 1.1.27 **„Objekt tribúny C“** znamená objekt so šiestimi vstavkami a tribúnou.
- 1.1.28 **„Odpad“** je odpad v zmysle Prevádzkového poriadku, ktorý vzniká pri bezprostrednom výkone činnosti Nájomcu na účel povolený v Predmete nájmu.

- 1.1.29 **„Organizátor podujatia“** znamená osobu, ktorá organizuje Podujatie v priestoroch Štadióna.
- 1.1.30 **„Písomnosti“** znamená všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné právne úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením.
- 1.1.31 **„Povolenia“** znamená všetky úradné povolenia (najmä kolaudačné rozhodnutie, súhlas regionálneho úradu zdravotníctva s uvedením priestorov do prevádzky Nájomcu a pod.) vyžadované v zmysle Príslušných právnych predpisov pre prevádzkovanie činnosti Nájomcu v Priestoroch.
- 1.1.32 **„Podujatie“** znamená športová, spoločenská, kultúrna jednorazová organizovaná činnosť/akcia Prenajímateľom a/alebo Organizátorom podujatia.
- 1.1.33 **„Pracovný deň“** znamená akýkoľvek deň okrem soboty a nedele a štátneho sviatku a akéhokoľvek iného dňa pracovného pokoja uznávaného v Slovenskej republike.
- 1.1.34 **„Preberacie konanie“** znamená konanie, v ktorom Prenajímateľ odovzdá Predmet nájmu do užívania Nájomcovi a Nájomca Predmet nájmu prevezme v súlade s podmienkami tejto Zmluvy.
- 1.1.35 **„Preberací protokol“** znamená protokol o odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľom a jeho prevzatí Nájomcom do užívania v súlade s podmienkami tejto Zmluvy.
- 1.1.36 **„Predmet nájmu“** znamená Priestory poskytnuté do nájmu Nájomcovi na základe tejto Zmluvy. Popis Predmetu nájmu je špecifikovaný v Preberacom protokole.
- 1.1.37 **„Prevádzkový poriadok“** znamená súbor písomne určených a pre všetkých nájomcov Štadióna a Frekventantov Nájomcu a tretie osoby záväzných pravidiel, smerníc a nariadení vydaných Prenajímateľom upravujúcich režim prevádzkovania Štadióna. Zoznam Prevádzkových poriadkov sa nachádza v Prílohe č.1 tejto Zmluvy- Zoznam prevádzkových poriadkov.
- 1.1.38 **„Priame prevádzkové náklady“** znamená služby poskytnuté pre Priestory, ktoré sú Predmetom nájmu v súvislosti s ktorými však Prenajímateľ zostáva zmluvnou stranou poskytovateľov príslušných služieb s výnimkou tých služieb, ktoré bude Nájomca odoberať priamo od dodávateľov a uhrádzať priamo dodávateľom na základe samostatných zmlúv o dodávkach. Priame prevádzkové náklady zahŕňajú náklady za dodávku Energii konkrétne určených v tejto Zmluve, v závislosti od spotreby Nájomcu a 1/30 fixných nákladov za dodávky Energii t.j. poplatku za distribúciu, poplatku za rezervovanú kapacitu, a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou, prenosom a spotrebou Energii vystavenú Dodávateľom Energii za kalendárny mesiac.
- 1.1.39 **„Priestor“** znamená priestory definované v čl. 4 bod 4.1, v čl. 5 bod 5.1, v čl. 6 bod 6.2 A Denný režim, 6.2. B Režim počas Futbalových zápasov tejto Zmluvy.
- 1.1.40 **„Príľahlý pozemok“** znamená spoločné označenie pre nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Košice, Katastrálny odbor:

- 1.1.39.1 pozemok registra C-KN s parcelným číslom 501/650 o výmere 4821 m², druh zastavané plochy a nádvoria,
- 1.1.39.2 pozemok registra C-KN s parcelným číslom 501/642 o výmere 7369 m², druh zastavané plochy a nádvoria,
- 1.1.39.2 pozemok registra C-KN s parcelným číslom 501/645 o výmere 1752 m², druh zastavané plochy a nádvoria,
- 1.1.39.2 pozemok registra C-KN s parcelným číslom 501/647 o výmere 1751 m², druh zastavané plochy a nádvoria,
- 1.1.39.2 pozemok registra C-KN s parcelným číslom 501/643 o výmere 12144 m², druh zastavané plochy a nádvoria

ktoré sú zapísané na LV č. 11650 pre katastrálne územie Južné Mesto

- 1.1.41 **„Príslušenstvo Štadióna“** znamená chodníky, komunikácie, parkovacie plochy, zelené plochy nachádzajúce sa na Príľahlom pozemku, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
- 1.1.42 **„Príslušné podlažie Štadióna“** znamená príslušné podlažie Hlavného objektu, na ktorom sú umiestnené Priestory.
- 1.1.43 **„Služby“** znamená služby vymedzené v čl. 12 bod 12.2 tejto Zmluvy, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním Priestorov.
- 1.1.44 **„Spoločné časti“** znamená časti Štadióna nevyhnutné na jej podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy Štadióna, strechy, fasády, priečelia, vchody, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- 1.1.45 **„Spoločné priestory“** znamená priestory nachádzajúce sa na Štadióne, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä, nie však výlučne chodby, výťahy, schodiská, ako aj priestory, kde sú umiestnené Spoločné zariadenia a iné.
- 1.1.46 **„Spoločné zariadenia“** znamená zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne Štadiónu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Štadióna, najmä technologické zariadenia, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, transformátory a iné.
- 1.1.47 **„Technické zariadenia“** znamená technické zariadenia a vyhradené technické zariadenia vo vlastníctve Prenajímateľa umiestnené v Štadióne alebo mimo neho, ak slúžia Štadiónu, vrátane, ale bez obmedzenia, rozvodov, prípojok, uzáverov vody, elektriny, plynu, kanalizácie, uzemnenia, transformátorov, náhradných zdrojov elektrickej energie, vykurovacích, vzduchotechnických, protipožiarnych zariadení, bezpečnostných kamier, časomera/ukazovač skóre, veľkoplošná multifunkčná svetelná tabuľa
- 1.1.48 **„Zmluva“** znamená táto Zmluva o nájme nebytových priestorov v znení neskorších jej dodatkov, príloh.

- 1.1.49 „**Zmluva o vysporiadaní**“ znamená zmluvu o finančnom vysporiadaní technického zhodnotenia Priestorov podľa ustanovenia § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka medzi Prenajímateľom ako kupujúcim a Nájomcom ako predávajúcim.

Terminologické skratky uvedené v tomto odseku 1.1 tohto článku 1 Zmluvy obsahujú najčastejšie používané výrazy a pojmy v Zmluve. Výrazy a pojmy môžu byť tiež definované v ktoromkoľvek inom ustanovení Zmluvy.

- 1.2 **Interpretácia:** Zmluvné strany sa dohodli, že ak z kontextu Zmluvy výslovne nevyplynie niečo iné, platia nasledovné výkladové pravidlá:

i) termín „**tretia osoba**“ v akomkoľvek gramatickom tvare sa bude interpretovať tak, že zahŕňa **(a)** akúkoľvek fyzickú osobu alebo právnickú osobu, združenie, nadáciu, inú entitu alebo osobu, ktorá má podľa práva akejkoľvek jurisdikcie právnu spôsobilosť, či už v plnom alebo čiastočnom rozsahu, ako aj **(b)** akýkoľvek súd, orgán verejnej správy, orgán miestnej alebo záujmovej samosprávy, inštitúciu bez právnej spôsobilosti, ktorá je podľa práva akejkoľvek jurisdikcie oprávnená vydávať akty zakladajúce práva a povinnosti právnickým alebo fyzickým osobám;

ii) termín „**Záväzný právny predpis**“ v akomkoľvek gramatickom tvare sa bude interpretovať tak, že zahŕňa akékoľvek vnútroštátne, európske, medzinárodné alebo iné právo, predpisy, Futbalové predpisy, normy, administratívne nariadenia, rozhodnutia, zákony alebo iné normatívne dokumenty alebo akýkoľvek výnos, akúkoľvek vyhlášku alebo podobné vyhlásenie ktoréhokoľvek štátneho subjektu, ktoré je právne záväzné vo vzťahu k tej osobe, v súvislosti s ktorou sa odkaz na Záväzný právny predpis spomína alebo akékoľvek ustanovenie čohokoľvek v tejto vete uvedené;

iii) ak sa v Zmluve uvažuje o riadnej alebo mimoriadnej **účtovnej závierke** určitého subjektu, má sa na mysli riadna alebo mimoriadna účtovná závierka daného subjektu zostavená za príslušné sledované účtovné obdobie, ktorá bude zostavená podľa metodiky IFRS;

iv) termín „**spoľahlivé preukázanie**“ v akomkoľvek gramatickom tvare je potrebné vykladať ako doručenie takých dokumentov, potvrdení a overení, ktoré sú vo forme a s obsahom, ktorý by im spravidla prikladala osoba v postavení Zmluvnej strany, ktorej sa dané skutočnosti preukazujú, považuje za prijateľné a dôveryhodne preukazujúce dané skutočnosti;

v) akýkoľvek časový údaj použitý v Zmluve alebo v súvislosti so Zmluvou je údajom o čase, ktorý je v danom momente v meste Košice v Slovenskej republike.

2 VÝKLAD

- 2.1 Pokiaľ sú v tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách, odkazy na ustanovenia právnych predpisov a/alebo právne predpisy, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými ustanoveniami právnych predpisov a/alebo právnymi predpismi, považujú sa tieto odkazy za odkazy na ustanovenia právnych predpisov a/alebo

právne predpisy, ktoré boli zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné ustanovenia právnych predpisov a/alebo právne predpisy, v znení ich neskorších predpisov.

2.2 V tejto Zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách, v osobitných dohodách k tejto Zmluve, ich dodatkoch a/alebo prílohách:

- 2.2.1 odkazy na osoby zahŕňajú fyzické osoby a právnické osoby,
- 2.2.2 nadpisy sú v tejto Zmluve uvedené iba kvôli lepšiemu prehľadu, výklad tejto Zmluvy neovplyvňujú,
- 2.2.3 dňom sa rozumie kalendárny deň a rokom dvanásť (12) po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, ak nie je uvedené inak,
- 2.2.4 odkazy na body, články, dodatky a prílohy v tejto Zmluve, sú odkazmi na body, články, dodatky a prílohy tejto Zmluvy, ak nie je uvedené inak.

2.3 Obsah dodatkov a príloh tejto Zmluvy je vykladaný tak, aby mal rovnakú platnosť a účinnosť, ako keby bol určený priamo v tejto Zmluve.

3 PREDMET ZMLUVY

3.1 Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi do odplatného užívania vonkajšie a vnútorné priestory Štadióna, vrátane Príslušenstva Štadióna za podmienok v rozsahu stanovenom touto Zmluvou a Nájomca ich prijíma.

3.2 Predmetom nájmu sú jednotlivé nebytové Priestory, ktoré sa členia na nasledovné časti:

- 3.2.1 Časť Predmetu nájmu A: Bežný celoročný nájom
- 3.2.2 Časť Predmetu nájmu B: Nájom počas Futbalového zápasu
- 3.2.3 Časť Predmetu nájmu C: Gastro prevádzka

(ďalej len jednotlivo „**Časť Predmetu nájmu**“ s príslušným označením písmena)

Jednotlivé Časti Predmetu nájmu a s tým spojené osobité podmienky nájmu sú podrobnejšie definované v tejto Zmluve v časti vzťahujúcej sa k príslušnej Časti Predmetu nájmu.

3.3 Popis štandardných podmienok vybavenia Predmetu nájmu je uvedený v Preberacom protokole.

3.4 Prenajímateľ vyhlasuje, že s účinnosťou k prvému dňu Doby nájmu:

- 3.4.1 je oprávnený Predmet nájmu prenechať do užívania tretej osobe v rozsahu ako je uvedené v bode 3.1 a 3.2 tejto Zmluvy; a

- 3.4.2 na Predmete nájmu neviaznu žiadne práva tretích osôb, ktoré by znemožňovali alebo sťažovali užívanie Predmetu nájmu Nájomcom v rozsahu ako je uvedené v bode 3.1 tejto Zmluvy neviazne zo strany Prenajímateľa žiadny dlh, záložné právo, vecné bremeno, predkupné právo, ani iné ťarchy a právne povinnosti voči tretím osobám s výnimkou práv zriadených v prospech Slovenského futbalového zväzu, ktoré vyplývajú zo Zmluvy o spolupráci pri realizácii výstavby futbalového štadióna Košická futbalová aréna v Košiciach uzatvorená medzi Prenajímateľom a Slovenským futbalovým zväzom dňa 11.11.2015 v znení jej neskorších dodatkov a Zmluvy č. 0135/2016/SŠSSŠM o poskytnutí dotácie zo štátneho rozpočtu prostredníctvom rozpočtu Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky pre oblasť športu uzatvorená medzi Prenajímateľom a Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky zo dňa 22.02.2016 v znení jej neskorších dodatkov. Obe zmluvy sú povinne zverejňovanými zmluvami. V prípade prijatia dodatkov k citovaným dotačným zmluvám sa Prenajímateľ zaväzuje Nájomcovi zaslať ich znenie.
- 3.5 Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s tým, že na Príľahlom pozemku a budove Štadióna sa budú uskutočňovať stavebné, montážne a s tým súvisiace práce s ich rozsahom, obsahom, miestom a časom výkonu, za účelom: 1. vybudovania cvičných futbalových ihrísk v nadväznosti na uzatvorené Memorandum o spoločnom zámere a porozumení zo dňa 02.12.2020 uzatvorené medzi Prenajímateľom, Nájomcom, a Mestom Košice, Trieda SNP 48/A, 040 01 Košice, IČO: 00 691 135 a spol. SLOVAK SPORT DEVELOPMENT s.r.o., Tajovského 1, 040 01 Košice, IČO: 51 671 522 (realizáciu ktorých by mal zabezpečovať SLOVAK SPORT DEVELOPMENT s.r.o.) a 2. dobudovania Štadióna v časti tribún B, C a rohov. Nájomcovi v tejto súvislosti nevzniká nárok na akúkoľvek zľavu z Nájomného alebo iných úhrad za plnenia spojených s užívaním Predmetu nájmu či akékoľvek iné platby, ktoré je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi na základe tejto Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť, aby výkon uvedených prác neprímerane neobmedzoval Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu dohodnutým spôsobom, a to najmä, ale nielen počas Futbalových zápasov a/alebo Futbalových tréningov.
- 3.6 Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so záväzkami Prenajímateľa vyplývajúcich zo Zmluvy o spolupráci pri realizácii výstavby futbalového štadióna Košická futbalová aréna v Košiciach uzatvorená medzi Prenajímateľom a Slovenským futbalovým zväzom a Zmluvy č. 0135/2016/SŠSSŠM o poskytnutí dotácie zo štátneho rozpočtu prostredníctvom rozpočtu Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky pre oblasť športu uzatvorená medzi Prenajímateľom a Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky zo dňa 22.02.2016 v znení jej neskorších dodatkov. a bude ich rešpektovať a dodržiavať. Zmluvné strany sa dohodli, že tieto záväzky majú vždy prednosť pred ustanoveniami tejto Zmluvy.
- 3.7 Nájomca je oprávnený spolu s ostatnými nájomcami v Štadióne užívať Spoločné časti, Spoločné priestory, Spoločné zariadenia a Príslušenstvo Štadióna v rozsahu zodpovedajúcom bežnému užívaniu.

4 ČASŤ PREDMETU NÁJMU A: BEŽNÝ CELOROČNÝ NÁJOM

4.1 **Časť Predmetu nájmu A.** Časť Predmetu nájmu A: Bežného celoročného nájmu tvoria nasledovné Priestory:

A. Vnútorne priestory:

1. **prvého podzemného podlažia Hlavného objektu, ktoré obsahujú:** 1x šatňa pre hráčov P1, 1x miestnosť na rozcvičku (rozcvičovňa), 1 x miestnosť na uskladnenie vybavenia*, materiálu a pomôcok, ktorých zoznam bude vopred písomne Prenajímateľom odsúhlasený, chodbu, Spoločné priestory, schodište s výťahom. Vstup do týchto priestorov je zabezpečený samostatným vchodom H7 z prvého nadzemného podlažia.

* Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že uplynutím 31.12.2022 zaniká Nájomcovi právo užívať 1 x miestnosť na uskladnenie vybavenia v zmysle tejto Zmluvy.

2. **prvého nadzemného podlažia Hlavného objektu, ktoré obsahujú:** Spoločné priestory, priestor dennej strážnej služby.
3. **druhého nadzemného podlažia Hlavného objektu, ktoré obsahuje:** 1x kancelárske priestory pre administratívu, 1x denná miestnosť, 1x zasadačka, Spoločné priestory vrátane spoločných sociálnych zariadení.
4. **nachádzajúce sa v stavku C6 Objektu tribúny C, ktoré obsahujú:** predajňu suvenírov (funshop).

Priestory sú ohraničené osami deliacich stien medzi Priestormi alebo Spoločnými priestormi v Štadióne alebo inými susediacimi priestormi, a osami fasády Štadióna; vždy sú však ohraničené vonkajšou hranicou dverí, okien a predmetov (iných ako deliace steny), ktoré oddeľujú Priestory od Spoločných priestorov na Štadióne alebo iných susediacich priestorov.

B. Vonkajšie priestory:

1. vonkajšie priestory priamo hraničiace s Hlavným objektom, cestnú komunikáciu vedúcu k Hlavnému objektu; vonkajšie parkoviská v rozsahu: vyznačenom v Prílohe č. 2 – Pôdorys vonkajších plôch KFA vedeným pod názvom PARKING VIP + AKTÉRI. Grafické znázornenie pridelených parkovacích miest tvorí **Prílohu č.2** tejto Zmluvy-Pôdorys vonkajších plôch KFA

4.1.1 Súčasť nájmu netvorí priestory a miestnosti určené pre Technicko-prevádzkové zázemie Štadióna.

4.1.2 Pôdorys Časti Predmetu Nájmu A tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy- Pôdorys Predmetu Nájmu.

4.2 **Účel nájmu.** Nájomca je oprávnený Časť Predmetu nájmu A užívať len na nasledovný účel počnúc prvým dňom Doby nájmu ktorým je: realizácia športovej prípravy a súťažnej futbalovej činnosti, ako aj prevádzkovanie športového futbalového klubu FC KOŠICE a s tým súvisiacich činností v jeho plnom rozsahu. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve a v súlade so Záväznými právnymi predpismi a Futbalovými predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu.

- 4.2.1 Časť Predmetu nájmu A je Nájomca oprávnený užívať 24 hodín denne a 7 dní v týždni počas celej Doby nájmu.
- 4.2.2 Nájomca má právo dať Časť Predmet nájmu A do podnájmu ďalším fyzickým alebo právnickým osobám iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. V prípade prenechania Predmetu nájmu do podnájmu Nájomca zodpovedá za plnenie všetkých povinností, ktoré Nájomcovi vyplývajú z tejto Zmluvy.
- 4.2.3 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Časti Predmetu nájmu A.
- 4.3 Po predchádzajúcom písomnom súhlase Oprávnených osôb Prenajímateľa je v Nájomnom zahrnuté pre Časť Predmetu nájmu A aj dočasné krátkodobé sprístupnenie ostatných miestností nachádzajúcich sa v Hlavnom objekte a to: kongresová miestnosť spolu s príslušnými koridormi, priestory druhej šatne na príslušnej strane chodby ako je umiestnená šatňa Nájomcu, UEFA miestnosť a to výlučne za účelom výkonu činností Nájomcu ako futbalového klubu (napr. realizovanie tlačových stretnutí a pod.). Na takéto sprístupnenie neexistuje žiaden právny nárok. Cena za úhradu Priamych prevádzkových nákladov spojených s užívaním takto dodatočne, krátkodobu sprístupnených ostatných miestností v zmysle tohto bodu Zmluvy je Zmluvnými stranami dohodnutá na sumu vo výške 1,- EUR, za každé jedno sprístupnenie. Výška platby na úhradu Priamych prevádzkových nákladov bude Nájomcovi fakturovaná Prenajímateľom v súlade s čl. 7 bod 7.7, 7.7.2 tejto Zmluvy.
- 4.4 Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že cena za Priame prevádzkové náklady za plnenia spojené s užívaním časti Predmetu nájmu A predstavuje sumu 1 EUR bez DPH (slovom jedno eur) za každý kalendárny mesiac . Ustanovenie čl. 7 bod 7.4. tým nie je dotknuté.

5 ČASŤ PREDMETU NÁJMU B: NÁJOM POČAS FUTBALOVÉHO ZÁPASU

- 5.1 **Časť Predmetu Nájmu B.** Časť Predmetu nájmu B: Nájom počas Futbalového zápasu, tvoria Priestory Časti Predmetu nájmu A bližšie vymedzené v čl. 4 odsek 4.1 tejto Zmluvy, Priestory Časti Predmetu nájmu C bližšie vymedzené v čl. 6 odsek 6.2 tejto Zmluvy, vrátane nasledovných ďalších Priestorov Štadióna:

A. Vnútorne priestory:

- prvého podzemného podlažia Hlavného objektu, ktoré obsahujú:** 1x šatňa pre hráčov L1, 1x miestnosť na rozcvičku (rozcvičovňa), miestnosť na tlačové konferencie, miestnosť pre trénera, priestor pre novinárov, ošetrovňa hráčov, antidopingová časť – dve miestnosti so zariadením pre osobnú hygienu, miestnosť pre rozhodcov, meditačná miestnosť, miestnosť pre delegáta, miesto pre novinárov, chodbu, spoločné priestory, schodište. Súčasť nájmu netvoria priestory a miestnosti určené pre Technicko-prevádzkové zázemie Štadióna.
- prvého nadzemného podlažia Hlavného objektu, ktoré obsahuje:** všetky priestory nachádzajúce sa na Príslušnom podlaží Štadióna.

3. **druhého nadzemného podlažia Hlavného objektu, ktoré obsahuje:** 1x kancelárske priestory pre administratívu, 1x denná miestnosť, 1x zasadačka, Spoločné priestory: chodba, sociálne zariadenia, kuchynku, catering, obslužný priestor výdaja pokrmov, samoobslužný priestor, príručný sklad, umyvárky stolového riadu, štyri bufety (príprava pokrmov s výdajným oknom, umyvárkou, skladom potravín a skladom odpadu), miestnosť pre fotografov s výstupom na hraciu plochu, priestor pre novinárov, catering, WC pre novinárov.
4. **tretieho nadzemného podlažia Hlavného objektu , ktoré obsahuje:** 2x veľký Skybox, 6x malý Skybox pre VIP návštevníkov vrátane vonkajšieho sedenia, sociálne zariadenia

Vstup do vyššie uvedených Priestorov je zabezpečený samostatnými vchodmi H1-H8 z prvého nadzemného podlažia.

B. Vonkajšie priestory:

1. vonkajšie priestory priamo hraničiace s budovou Štadiónu, cestnú komunikáciu vedúcu v areálu Štadióna, Príslušenstvo Štadióna;
 2. ihrisko (zložené z hracej a výbehovej plochy) nachádzajúce sa medzi Objektom tribúny A a Objektom tribúny C.
 3. parkoviská s výnimkou 10 parkovacích miest určených pre potreby Prenajímateľa. Grafické znázornenie pridelených parkovacích miest tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy- Pôdorys vonkajších plôch KFA
 4. vonkajšie sedadlá (tribúny) nachádzajúce sa vo vonkajšej časti Objektu tribúny A a Objektu tribúny C.
- 5.1.1 Predmet nájmu Časti Predmetu nájmu B budú po ich dobudovaní tvoriť aj vonkajšie a vnútorné priestory novovybudovaného Objektu tribúny B a Objektu tribúny D.
 - 5.1.2 Pôdorys Časti Predmetu nájmu B tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy- Pôdorys Predmetu nájmu.
- 5.2 **Účel nájmu.** Nájomca je oprávnený Časť Predmetu nájmu B užívať výlučne len na účel:
 - organizácie a realizácie Futbalových zápasov futbalového klubu FC KOŠICE v priebehu súťažného ročníka príslušnej súťažnej sezóny riadenej Slovenským futbalovým zväzom alebo iným riadiacim orgánom pod záštitou Slovenského futbalového zväzu výlučne počas 24 hodín (t.j. od 0:00 do 24:00 hod) v deň konania Futbalového zápasu,
 - vrátane 24 hodín (t.j. od 0:00 do 24:00 hod.) v deň, ktorý bezprostredne predchádza dňu konania Futbalového zápasu, avšak len v dohodnutom rozsahu a to: Priestory Časti Predmetu nájmu A vrátane MIX zóny, ihriska za účelom vykonania Futbalového tréningu v súlade s čl. 5 bod 5.2, 5.2.2 tejto Zmluvy za podmienky, že stav a kvalita futbalového trávniky vykonanie takéhoto Futbalového tréningu umožní.
 - 5.2.1 Futbalovým zápasom sa pre účely tejto Zmluvy rozumie:

- 24 zápasov, z ktorých sa Nájomca zaväzuje odohrať všetky domáce ligové futbalové zápasy A mužstva Nájomcu, všetky domáce pohárové futbalové zápasy A mužstva Nájomcu a prípadne ďalšie futbalové zápasy akéhokoľvek mužstva Nájomcu, určeného Nájomcom počas kalendárneho roka. Súčet týchto zápasov nesmie presiahnuť stanovený počet 24 zápasov
- všetky domáce futbalové zápasy organizované pod záštitou Únie európskych futbalových zväzov (UEFA) A mužstva Nájomcu,
- 3 Futbalové zápasy a/alebo Futbalové tréningy akéhokoľvek mužstva Nájomcu, ktoré môžu byť realizované len po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení Prenajímateľa. Na udelenie takéhoto súhlasu neexistuje žiaden právny nárok,

5.2.2 Futbalovým tréningom sa pre účely tejto Zmluvy rozumie:

- Jeden futbalový tréning pred konaním každého domáceho ligového futbalového zápasu A mužstva Nájomcu,
- Jeden futbalový tréning pred každým domácim pohárovým futbalovým zápasom A mužstva Nájomcu,
- Jeden futbalový tréning pred každým konaním futbalových zápasov organizovaných pod záštitou Únie európskych futbalových zväzov (UEFA) A mužstva Nájomcu a jeho súpera,

Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený odmietnuť poskytnutie ihriska na realizáciu Futbalových tréningov, bez nároku na náhradný Futbalový tréning, v prípade ak to stav a kvalita Hracjej plochy neumožňuje.

- 5.2.3 Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi konanie Futbalového zápasu s dostatočným predstihom vopred.
- 5.2.4 Realizácia ďalšieho Futbalového zápasu mužstva Nájomcu mimo Futbalových zápasov vymedzených v čl. 5 bod 5.2, 5.2.1 tejto Zmluvy sa môže uskutočniť na základe odsúhlasenej objednávky Nájomcu a Prenajímateľa, za odplatu v súlade s cenami uvedenými v cenníku Prenajímateľa.
- 5.2.5 Nájomca má právo dať Časť Predmet nájmu B do podnájmu ďalším fyzickým alebo právnickým osobám iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. V prípade prenechania Predmetu nájmu do podnájmu Nájomca zodpovedá za plnenie všetkých povinností, ktoré Nájomcovi vyplývajú z tejto Zmluvy.
- 5.2.6 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Časti Predmetu nájmu B.
- 5.2.7 Nájomca je povinný na vlastné náklady pred zahájením svojej činnosti v Časti Predmetu nájmu B získať a počas celej Doby nájmu udržiavať v platnosti Povolenia a odovzdať Prenajímateľovi kópiu každého Povolenia, resp. súvisiaceho dodatku bezodkladne po

jeho vydání příslušným orgánem. Nezískanie alebo strata Povolení nemá vplyv na platnosť a účinnosť tejto Zmluvy.

5.3 Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v cene Nájomného nie sú zahrnuté Priame prevádzkové náklady ako úhrady za plnenia spojené s užívaním Časti Predmetu nájmu B.

5.4 **Priame prevádzkové náklady** sú určené ako súčet sumy zodpovedajúcej skutočnej spotrebe Energii, ktorá je určená rozdielom nameraných hodnôt Energii v čase odovzdania Priestorov Časti Predmetu Nájmu B do užívania Nájomcovi a nameraných hodnôt Energii v čase prevzatia Priestorov Časti Predmetu Nájmu časti B Prenajímateľom opísaných v Preberacom protokole a 1/30 fixných mesačných nákladov za dodávky Energii t.j. poplatku za distribúciu, poplatku za rezervovanú kapacitu, a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou, prenosom a spotrebou Energii vystavenú Dodávateľom Energii za kalendárny mesiac v ktorom sa Futbalový zápas koná.

5.4.1 **Úhrady** za Priame prevádzkové náklady Časti Predmetu nájmu B. Výška platby na úhradu Priamych prevádzkových nákladov bude Nájomcovi refakturovaná Prenajímateľom v súlade s čl. 7 bod 7.7, 7.7.2 tejto Zmluvy.

5.5 V cene Nájomného ani Priamych prevádzkových nákladov nie je zahrnutá platba za upratanie Štadióna pred, počas a po konaní Futbalového zápasu. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že výška platby na úhradu nákladov spojených upratovaním bude Nájomcovi refakturovaná Prenajímateľom v súlade s čl. 7, bod 7.7, 7.7.2 tejto Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje informovať Nájomcu s dostatočným predstihom o vyhlásení výberového konania na upratovaciu službu. Nájomca je oprávnený do výberového konania navrhnúť poskytovateľa upratovacích služieb.

5.6 Nájomca sa touto Zmluvou zaväzuje, že v prípade postupu do pohárových súťaží UEFA (liga majstrov, európska liga, konferenčná liga a prípadné iné súťaže, ktoré počas trvania tejto Zmluvy vzniknú pod záštitou UEFA) vyplatí Prenajímateľovi odplatu vo výške 10% prideleného finančného bonusu, ktorý bude klubu poskytnutý UEFOU a to: za každý postup do prvého predkola - druhého predkola – tretieho predkola – play off, postupu do skupinovej fázy. Táto povinnosť Nájomcu sa nevzťahuje na bonusy poskytnuté Nájomcovi UEFOU z marketingových práv, za získané body v skupinovej fáze a zo vstupného z toho plynúcich domácich zápasov. Odmena je určená z celkovo priznanej výšky bonusu bez následného odrátania zmluvných pokút UEFOU voči Nájomcovi. Úhrada odmeny v zmysle tohto bodu je splatná v lehote 3 dní odo dňa pripísania bonusu na bankový účet Nájomcu. V prípade pandemickej situácie alebo inej vyššej moci v dôsledku čoho bude zakázaná účasť fanúšikov, divákov a iných tretích osôb na Futbalovom zápase sa odplata pre Prenajímateľa určená v prvej vete tohto bodu Zmluvy poníža na výšku 5% prideleného finančného bonusu, ktorý bude klubu poskytnutý UEFOU.

6 ČASŤ PREDMETU NÁJMU C: GASTRO PREVÁDZKA

6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom Priestorov slúžiacich na poskytovanie Gastro služieb je na základe tejto Zmluvy realizovaný v dvoch režimoch, a to:

- a) Denný režim
- b) Režim počas Futbalových zápasov

6.2 **Časť Predmetu nájmu C.** S ohľadom na znenie bodu 6.1 tejto Zmluvy, Časť Predmetu nájmu C: Gastro prevádzka tvoria nasledovné Priestory v príslušných režimoch:

A. Denný režim:

1. **Vnútorne priestory prvého nadzemného podlažia Hlavného objektu, ktoré obsahuje:** VIP priestory pravá strana v celkovej podlahovej výmere 288m² siahajúce po posuvnú stenu, k tomu prislúchajúce sociálne zariadenia, zázemie cateringu, kuchyne a prípravy pokrmov s prislúchajúcimi skladovými priestormi, a zázemím (šatňa) pre zamestnancov. Vstup do týchto priestorov je zabezpečený samostatným vchodom H8 (VIP), H3 (zamestnanci), H6 (gastro).

(ďalej len „Denný režim“)

B. Režim počas Futbalových zápasov:

1. **vnútorne priestory prvého nadzemného podlažia Hlavného objektu,** bližšie popísané v predchádzajúcom odseku vrátane využitia ďalšieho vchodu H4 a gastro výťahu.
2. **vnútorne priestory druhého nadzemného podlažia Hlavného objektu, ktoré obsahuje:** gastro zásobovací koridor a príslušné priestory prípravovní, umývárne bieleho riadu, a priestoru šatní pre mužov a ženy, výdajňa pre novinárov.
3. **vnútorne priestory tretieho nadzemného podlažia Hlavného objektu, ktoré obsahuje:** Vstup zabezpečený cez gastro koridor H4, ľavý a pravý skybox bar s príslušným zázemím skladov a prípravovne.
4. **vonkajšie priestory Objektu tribúny A:** bufetový priestor v rámci stávku A1, stávku A2.
5. **vonkajšie priestory Objektu tribúny C:** bufetový priestor v rámci stávku C2, stávku C5.
6. po vybudovaní Predmet nájmu Časti Predmetu nájmu C budú tvoriť aj vonkajšie priestory Objektu tribúny B v rozsahu stávku B3 a Objektu tribúny D – v rozsahu stávku D2, stávku D4 (vstávok hostí)

(ďalej len „Režim počas Futbalových zápasov“)

Priestory sú ohraničené osami deliacich stien medzi Priestormi alebo Spoločnými priestormi v Štadióne alebo inými susediacimi priestormi, a osami fasády Štadióna; vždy sú však ohraničené vonkajšou hranicou dverí, okien a predmetov (iných ako deliace steny), ktoré oddeľujú Priestory od Spoločných priestorov na Štadióne alebo iných susediacich priestorov

- 6.2.1 Pôdorys Časti Predmetu nájmu C tvorí **Prílohu č. 3** tejto Zmluvy- Pôdorys Predmetu nájmu.

- 6.3 **Účel nájmu.** Nájomca je oprávnený Časť Predmetu nájmu C užívať počnúc prvým dňom Doby nájmu len za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti, ktorou je prevádzkovanie Gastro služieb a s tým súvisiacich činností za podmienok uvedených v tejto Zmluve.
- 6.3.1 Časť Predmetu nájmu C v režime Denný nájom je Nájomca oprávnený užívať 24 hodín denne a 7 dní v týždni počas celej doby nájmu.
- 6.3.2 Časť Predmetu nájmu C v Režime počas Futbalových zápasov je Nájomca oprávnený užívať:
- výhradne počas konania Futbalových zápasov organizovaných výlučne futbalovým klubom FC KOŠICE v rozsahu určených Priestorov bližšie špecifikovanom v čl. 6 bod 6.2. písmeno A tejto Zmluvy a
 - Podujatí konaných na Štadióne počas, ktorých bude na základe požiadavky Organizátora podujatia Nájomca zabezpečovať poskytovanie Gastro služieb a to výlučne v rozsahu určených Priestorov popísaných v čl. 6 bod 6.2. písmeno B tejto Zmluvy potrebných na poskytovanie konkrétnej Gastro služby.
- 6.3.3 Na poskytovanie Gastro služieb počas konania Podujatí v zmysle predchádzajúceho bodu Zmluvy nemá Nájomca právny nárok.
- 6.3.4 Nájomca má právo dať Časť Predmetu nájmu C pre oba režimy do podnájmu tretím osobám. V prípade prenechania Časti Predmetu nájmu C do podnájmu Nájomca zodpovedá za plnenie všetkých povinností, ktoré Nájomcovi vyplývajú z tejto Zmluvy.
- 6.3.5 Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa právo na zmenu účelu využitia Časti Predmetu nájmu C.
- 6.3.6 Nájomca je povinný na vlastné náklady pred zahájením svojej činnosti v Časti Predmetu nájmu C, najneskôr však v lehote 30.06.2022, získať v režime Denný nájom a následne počas celej Doby nájmu udržiavať pre tento režim v platnosti Povolenia a odovzdať Prenajímateľovi kópiu každého Povolenia bezodkladne po jeho vydaní príslušným orgánom verejnej správy a/alebo vyzvaní Prenajímateľom. Nájomca je povinný na vlastné náklady pred zahájením svojej činnosti v Časti Predmetu nájmu C pre Režim počas futbalových zápasov najneskôr však v lehote do konania prvého Futbalového zápasu týkajúcich sa výlučne prevádzkovania bufetových priestorov a poskytovania nápojov získať a následne počas celej Doby nájmu udržiavať pre tento režim v platnosti Povolenia a odovzdať Prenajímateľovi kópiu každého Povolenia bezodkladne po jeho vydaní príslušným orgánom verejnej správy a/alebo vyzvaní Prenajímateľom; predmetná povinnosť sa vzťahuje výlučne za predpokladu, že Futbalový zápas sa odohrá za prítomnosti Frekventantov. Prenajímateľ neposkytol. Nájomcovi žiadne ubezpečenia ani záruky vo vzťahu k získaniu Povolení; Prenajímateľ sa však zaväzuje poskytnúť všetku potrebnú súčinnosť smerujúcu k získaniu takýchto Povolení. Nezískanie alebo následná strata Povolení pre poskytovanie Gastro služieb z dôvodov na strane Nájomcu resp. podnajímcu, ktorej Nájomca dá do podnájmu Časť Predmetu nájmu C pre oba režimy nemá vplyv na platnosť a účinnosť tejto Zmluvy.

- 6.4 Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v cene Nájomného nie sú zahrnuté Priame prevádzkové náklady spojené s užívaním Časti Predmetu nájmu C.
- 6.5 **Priame prevádzkové náklady** sú určené nasledovne:
- 6.5.1 V prípade Denného režimu ako suma zodpovedajúca skutočne spotrebovanej elektrickej energii v Priestoroch bližšie špecifikovaných v čl. 6 bod 6.2. písmeno A tejto Zmluvy.
- 6.5.2 V prípade Režimu počas futbalových zápasov ako súčet sumy zodpovedajúcej skutočnej spotrebe Energii, ktorá je určená rozdielom nameraných hodnôt Energii v čase odovzdania Priestorov Časti Predmetu Nájmu C do užívania Nájomcovi a nameraných hodnôt Energii v čase prevzatia Priestorov Časti Predmetu Nájmu časti C bližšie špecifikovaných v bode v čl. 6 bod 6.2. písmeno B tejto Zmluvy, ktoré sú opísané v Preberacom protokole a 1/30 fixných mesačných nákladov za dodávky Energii t.j. poplatku za distribúciu, poplatku za rezervovanú kapacitu, a ďalších nákladov spojených s dodaním, distribúciou, prenosom a spotrebou Energii vystavenú Dodávateľom Energii za kalendárny mesiac v ktorom sa Futbalový zápas alebo Podujatie koná.
- 6.5.3 **Úhrady za Priame prevádzkové náklady Časti Predmetu nájmu C.** Výška platby na úhradu Priamych prevádzkových nákladov podľa bodu 6.5.2 a 6.5.1 tejto Zmluvy bude Nájomcovi refakturovaná Prenajímateľom v súlade s čl. 7 bodom 7.7,7.7.2 tejto-Zmluvy.

7. NÁJOMNÉ

- 7.1 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu Nájomné.
- 7.2 **Nájomné.** Výška Nájomného za užívanie Predmetu nájmu je stanovená dohodou Strán nasledovne:
- 7.2.1 Nájomné za užívanie Priestorov je určené dohodou Zmluvných strán vo výške **250 000 EUR**, slovom (dvestopäťdesiat tisíc EUR) **bez DPH ročne**.
- 7.2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné podľa predchádzajúceho bodu sa Nájomca zaväzuje platiť v mesačných splátkach vo výške **20.000 EUR bez DPH**, slovom (**dvadsať tisíc EUR**). V každom kalendárnom mesiaci jún trvania tohto zmluvného vzťahu sa Nájomca zaväzuje zaplatiť príslušnú časť mesačnej splátky Nájomného podľa predchádzajúceho odseku navýšenú o zostatkovú sumu vo výške 10.000 EUR slovom (desať tisíc EUR).
- 7.2.3 Odlišne od Bodu 7.2.2 tejto Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli, že výška mesačného Nájomného, a to v období od účinnosti tejto Zmluvy do Protokolárneho odovzdania Ihriska, ktoré je v súlade s Futbalovými predpismi považované ako vyhovujúce/hrateľné na účely odohrania ligových zápasov najvyššej futbalovej súťaže na Slovensku, je vo výške 1,- EUR (slovom: jedno EUR) bez DPH mesačne.
- 7.2.4 Odlišne od Bodu 7.2.2 tejto Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli, že výška mesačného Nájomného sa za splnenia podmienky, že Ihrisko nebude spôsobilé k riadnemu odohraniu Futbalového zápasu do 31.10.2021, znižuje o 50 %, t.j. na sumu 10 000,- EUR (slovom

desaťtisíc EUR) bez DPH mesačne, a to až do začatia jarnej časti tej istej súťažnej futbalovej sezóny 2021/2022 najdlhšie však do konca mesiaca február 2022.

- 7.2.5 DPH. Daň z pridanej hodnoty Prenajímateľ vyúčtuje podľa všeobecne záväzných právnych predpisov účinných v čase vzniku daňovej povinnosti s tým, že Prenajímateľ sa rozhodol neuplatniť oslobodenie od dane z pridanej hodnoty (**DPH**) na nájomné v súlade s ustanovením § 38 odsek 5 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a nájomné sa teda bude účtovať s DPH.
- 7.2.6 Strany sa dohodli, že pre účely výpočtu Sumy Zábezpeky, zmluvných pokút, ako aj akýchkoľvek iných súm odvodených od výšky Nájomného sa vždy použije suma mesačnej splátky Nájomného podľa čl. 7 bod 7.2.2 prvá veta tejto Zmluvy.
- 7.3 **Priame prevádzkové náklady.** Výška Priamych prevádzkových nákladov je na základe dohody Zmluvných strán určená osobitne v závislosti od príslušnej Časti Predmetu Nájomu stanovenej v čl. 5, bod 5.4, v čl. 6 bod 6.5 tejto Zmluvy. V prípade nefunkčnosti meračov bude výška Priamych prevádzkových nákladov pre Časť Predmetu nájomu B určená priemerom spotreby predchádzajúcich 5 porovnateľných Futbalových zápasov, a v prípade nefunkčnosti meračov bude výška Priamych prevádzkových nákladov pre Časť Predmetu nájomu C určená priemerom spotreby predchádzajúcich 5 porovnateľných kalendárnych mesiacov.
- 7.4 Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľom dodávané Energie využívať na dosiahnutie účelu tejto Zmluvy v primeranom rozsahu, v súlade so zásadami férového využívania Energií, spojeného s bežným užívaním Predmetu Nájomu. V prípade Neprimeraného využitia Energií je Prenajímateľ oprávnený cenu dodaných služieb Nájomcovi pre Časť Predmetu nájomu A, a Časť Predmetu nájomu C: Denný režim refakturovať v celom spotrebovanom rozsahu; na účely tohto bodu Zmluvy sa pod neprimeraným využitím Energií rozumie odber Energií spotrebičmi o ktorých nemal Prenajímateľ vedomosť a svojou činnosťou vyžadujú vysoký odber Energií.
- 7.5 V Nájomnom ani Priamych prevádzkových nákladoch nie je zahrnutá cena za odvoz a likvidáciu Odpadu. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že výška platby na úhradu nákladov spojených s vývozom a likvidáciou Odpadu bude Nájomcovi refakturovaná Prenajímateľom v súlade s čl. 7, bod 7.7, 7.7.2 tejto Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje informovať Nájomcu s dostatočným predstihom o vyhlásení výberového konania na poskytovateľa služieb zabezpečujúceho odvoz a likvidáciu Odpadu. Nájomca je oprávnený do výberového konania navrhnúť poskytovateľa služieb odvozu a likvidácie Odpadu. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť, aby zberné nádoby Nájomcu boli oddelené od iných zberných nádob ostatných užívateľov Štadióna.
- 7.6 V Nájomnom nie je zahrnutá odplata spojená s druhou a ďalšou certifikáciou Štadióna a pasportizáciou ihriska v súlade s Futbalovými predpismi. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že Prenajímateľ na písomné požiadanie Nájomcu a výlučne jeho náklady zabezpečí druhú a ďalšiu certifikáciu Štadióna a pasportizáciu Ihriska. Cena za uvedenú službu bude refakturovaná Prenajímateľom v súlade s čl. 7, bod 7.7, 7.7.3 tejto Zmluvy.
- 7.7 **Splatnosť**

7.7.1 Nájomné je splatné v mesačných splátkach vždy do 15. dňa mesiaca, v danom kalendárnom mesiaci, za ktorý je splátka Nájomného platená, a to na základe faktúr vystavených Prenajímateľom a doručených Nájomcovi. Faktúru Prenajímateľ vystaví prvý Pracovný deň daného kalendárneho mesiaca, za ktorý je splátka Nájomného platená.

7.7.2 Priame prevádzkové náklady za:

- Krátkodobé užívanie Priestorov podľa bodu 4.3 tejto Zmluvy
- Fakturáciu Priamych prevádzkových nákladov za užívanie Časti Predmetu nájmu A podľa čl. 4 bod 4.4. tejto Zmluvy
- Refakturáciu Energií za užívanie Časti Predmetu nájmu B podľa čl. 5 bod 5.4 tejto Zmluvy
- Refakturáciu Energií za užívanie Časti Predmetu nájmu C – Denný režim podľa čl. 6, bod 6.5, 6.5.1 tejto Zmluvy
- Refakturáciu Energií za užívanie Časti Predmetu nájmu C – Režim počas futbalových zápasov podľa čl. 6, bod 6.5, 6.5.2 tejto Zmluvy
- Refakturácia platieb spojených s úhradou nákladov spojených s upratovaním podľa čl. 5, bod 5.5 tejto Zmluvy
- Refakturácia platieb spojených s úhradou nákladov spojených s vývozom a likvidáciou Odpadu podľa čl. 7, bod 7.5 tejto Zmluvy
- Náklady na zabezpečenie organizácie Prenajímateľom podľa bodu čl. 11, bod 11.3, 11.3.3 tejto Zmluvy
- Refakturácia nákladov podľa čl. 7 bod 7.4. tejto Zmluvy
- Náklady na zabezpečenie služieb tiketingu podľa čl. 11, bod 11.3.5

sú splatné vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca ktorý nasleduje po kalendárnom mesiaci, za ktorý je niektorá alebo všetky vyššie vymenované Priame prevádzkové náklady platené, a to na základe faktúr vystavených Prenajímateľom a doručených Nájomcovi. Faktúru Prenajímateľ vystaví prvý Pracovný deň kalendárneho mesiaca ktorý nasleduje po kalendárnom mesiaci, za ktorý je niektorá alebo všetky vyššie vymenované Priame prevádzkové náklady platené; súčasťou tejto faktúry budú kópie jednotlivých Preberacích protokolov, ak sú tieto Preberacie protokoly podkladom k vyúčtovaniu Priamych prevádzkových nákladov, kópie faktúr Dodávateľov, príp. aj odkaz na ustanovenia tejto Zmluvy, ktoré tvoria podklad k vyúčtovaniu Priamych prevádzkových nákladov.

7.7.3 Cena za zabezpečenie certifikácie Štadióna a pasportizácie ihriska podľa bodu 7.6. tejto Zmluvy je splatná v lehote 15 dní odo dňa doručenia faktúry Prenajímateľom Nájomcovi. Faktúru Prenajímateľ vystaví bezodkladne po vydaní dokladu o certifikácii Štadióna a pasportizácii ihriska.

7.7.4 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, akákoľvek faktúra vystavená Prenajímateľom podľa tejto Zmluvy, ako aj plnenie požadované na základe tejto Zmluvy ktorejkoľvek zo Zmluvných strán, je splatné bankovým prevodom na účet oprávnenej Zmluvnej strany, ktorý oprávnená Zmluvná strana oznámi druhej Zmluvnej strane vo faktúre alebo vo výzve na príslušné plnenie.

- 7.7.5 Za deň uskutočnenia platby sa považuje deň pripísania príslušnej sumy na účet oprávnenej Zmluvnej strany.

7.8 Úprava výšky Nájomného a Priamych prevádzkových nákladov

- 7.8.1 Výška Nájomného bude upravovaná po piatich rokoch trvania tohto zmluvného vzťahu a následne každoročne k 1. marcu kalendárneho roka s prihliadnutím na výšku a rast spotrebiteľských cien a to na základe:

1. dohody Zmluvných strán
2. v prípade ak nedôjde medzi Zmluvnými stranami k dohode podľa predchádzajúceho bodu Výška ročného Nájomného bude upravovaná každoročne k 1. marcu kalendárneho roka s prihliadnutím na výšku rastu Indexu spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok, a to nasledovne:

$$ZN = PN + (PN \times ISC)$$

ZN: Výška Nájomného po uskutočnenej zmene,

PN: Výška Nájomného pred uskutočnenou zmenou,

ISC: Index spotrebiteľských cien vo výške za predchádzajúci kalendárny rok.

Zmena výšky Nájomného sa uskutoční na základe písomného oznámenia Prenajímateľa o výške Nájomného doručeného Nájomcovi, pričom pre ňu nie je potrebný súhlas Strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto Zmluve. Prenajímateľ má právo prvýkrát upraviť výšku Nájomného podľa tohto bodu Zmluvy v roku 2027.

8 DEPOZIT

- 8.1 Za účelom zabezpečenia plnenia povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi Depozit vo výške 70 000 EUR bez DPH (slovom sedemdesiat EUR) podľa podmienok uvedených v tomto článku Zmluvy:
- 8.1.1 Nájomca je povinný zaplatiť prvú časť Depozitu vo výške 20.000 EUR (slovom dvadsaťtisíc EUR) najneskôr v lehote 5 (slovom piatich) Pracovných dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, alebo iný účet, ktorý oznámi vopred Prenajímateľ Nájomcovi.
 - 8.1.2 Následne sa Nájomca zaväzuje ku Dňu výročia tejto Zmluvy Depozit dopĺňať minimálne vkladom 20.000 EUR ročne, až do maximálnej hodnoty určenej v bode 8.1. tejto Zmluvy.
 - 8.1.3 Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v prípade, ak si Nájomca nebude jednotlivu v omeškaní s úhradou splatného Nájomného a splatných Priamych prevádzkových nákladov o viac ako 10 kalendárnych dní Nájomca nie je povinný postupne dopĺňať depozit podľa bodu 8.1.2 tohto článku Zmluvy. Ak však vznikne Nájomcovi iný splatný

záväzok podľa tejto Zmluvy voči Prenajímateľovi, je Nájomca povinný jednorázovo doplniť Depozit do sumy 20 000,- EUR spôsobom podľa bodu 8.3 tohto článku Zmluvy.

- 8.2 Prenajímateľ je oprávnený použiť Depozit alebo jeho časť na uspokojenie svojej splatnej pohľadávky vzniknutej na základe tejto Zmluvy, pokiaľ je Nájomca v omeškaní s plnením o viac ako dvadsať (20) dní. V takom prípade Prenajímateľ bez zbytočného odkladu informuje Nájomcu o použití Depozitu alebo jeho časti.
- 8.3 Nájomca je povinný doplniť Depozit do plnej výšky najneskôr do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa obdržania oznámenia Prenajímateľa o oprávnenom použití Depozitu alebo jeho časti, a to na účet Prenajímateľa. Uplatnením práva Prenajímateľa použiť Depozit alebo jeho časť podľa bodu 8.2 tohto článku Zmluvy nie je dotknuté právo Prenajímateľa vypovedať Zmluvu za podmienok uvedených v čl. 15 bod 15.3 tejto Zmluvy.
- 8.4 V prípade ukončenia tejto Zmluvy podľa čl. 15 bod 15.2 tejto Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený použiť Depozit alebo jeho časť na uspokojenie svojej splatnej pohľadávky vzniknutej na základe tejto Zmluvy; v takom prípade Prenajímateľ bez zbytočného odkladu informuje Nájomcu o použití Depozitu alebo jeho časti.
- 8.5 Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi po ukončení tejto Zmluvy Depozit alebo jeho časť, ktorá nebola použitá podľa bodu 8.2 tohto článku Zmluvy (ďalej len „**Zostatkový depozit**“), a to za nasledovných podmienok:
- 8.5.1 Kladný rozdiel Zostatkového depozitu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi do desať (10) dní po tom, ako Nájomca odovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi;
- 8.6 Strany sa dohodli, že Prenajímateľovi z titulu prijatia Depozitu nevznikajú žiadne povinnosti týkajúce sa povinnosti úročenia prijatého Depozitu od Nájomcu.

9 DOBA NÁJMU

- 9.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu na dobu určitú, a to na päť (5) rokov.
- 9.2 Doba nájmu začína plynúť dňom účinnosti tejto Zmluvy. Doba nájmu uvedená v bode 9.1. tejto Zmluvy sa automaticky predlžuje o ďalších 5 (päť) rokov, pokiaľ Nájomca nedoručí Prenajímateľovi najneskôr dvanásť (12) mesiacov pred uplynutím Doby nájmu písomné oznámenie, že na predĺžení Doby nájmu nemá záujem. Doba nájmu sa môže predĺžiť podľa tohto bodu Zmluvy aj opakovane.

10 ODOVZDANIE A PREVZATIE PREDMETU NÁJMU

- 10.1 Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi:
- Časť predmetu nájmu A s výnimkou šatní pre hráčov a k nej prináležiacich priestorov do 10 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, pričom šatňa pre hráčov a k nej prináležiace

priestory budú odovzdané najneskôr 10.09.2021, nie však neskôr, ako v deň konania prvého Futbalového zápasu.

- Časť predmetu nájmu C do 10 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy. Nájomca berie na vedomie, že priestory Časti predmetu nájmu C nebudú v čase odovzdania vybavené dizajnerskými prvkami, ktoré budú následne Prenajímateľom doplnené.
- o čom bude medzi Stranami spísaný Preberací protokol. (ďalej len „**Deň odovzdania**”).

- 10.2 Zmluvné strany berú na vedomie, že na účely odovzdania Časti Predmetu nájmu B – teda počas konania Futbalových zápasov a/alebo Futbalových tréningov Zmluvné strany spíšu vždy individuálny Preberací protokol pre každú realizáciu Futbalového zápasu a/alebo Futbalového tréningu. Dátum podpisu Preberacieho protokolu oboma zmluvnými stranami podľa tohto bodu Zmluvy sa považuje za Deň odovzdania príslušných Priestorov Predmetu nájmu. Úmyselné neodovzdanie Časti Predmetu nájmu B Prenajímateľom, v prípade, že Nájomca riadne plní všetky finančné záväzky Nájomcu vyplývajúce z tejto Zmluvy, sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy.
- 10.3 V prípade ak dôjde k omeškaniu odovzdania Predmetu nájmu na strane Prenajímateľa, vzniká Nájomcovi nárok na zľavu z Nájomného. Pri určení výšky zľavy z Nájomného sa vychádza z ceny Nájomného podľa čl. 7 bod 7.2,7.2.2 Zmluvy prepočítanej na jeden kalendárny deň v danom mesiaci, vynásobený počtom dní omeškania.
- 10.4 Nájomca podpisom Preberacieho protokolu vyhlasuje, že mu je stav Predmetu nájmu známy. Popis Predmetu nájmu tvorí súčasť Preberacieho protokolu.
- 10.5 Preberací Protokol sú oprávnené podpisovať len Oprávnené osoby.
- 10.6 Nájomca sa podpisom tejto Zmluvy zaväzuje najneskôr 31.12.2021 zabezpečiť, aby boli splnené všetky zákonné podmienky a technické požiadavky, ktoré musia byť splnené vzhľadom na prevádzku Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy, a to najmä príslušné technické normy, najmä slovenské technické normy, hygienické a iné predpisy platné na území Slovenskej republiky; zabezpečiť všetky vyššie spomenuté Povolenia pre právoplatné prevádzkovanie obchodných činností Nájomcu v Predmete nájmu a vytvoriť svojimi úpravami v Predmete nájmu všestranne optimálne prostredie pre svoju činnosť a pre svojich zákazníkov; tým nie je dotknuté ustanovenie čl. 6 bod. bod 6.3. 6.3.6 tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tohto bodu Zmluvy, Prenajímateľ na základe písomnej výzvy doručenej Nájomcovi udelí Nájomcovi dodatočnú primeranú lehotu na splnenie si svojich povinností, ktorá nesmie byť kratšia ako (30) tridsať kalendárnych dní.. V prípade, ak si Nájomca tieto povinnosti nesplní ani v dodatočnej primeranej lehote na plnenie podľa predchádzajúcej vety, Prenajímateľ má právo od tejto Zmluvy odstúpiť. Pre právne účinky odstúpenia platí ustanovenie bodu 15.9 tejto Zmluvy.
- 10.7 Nájomca nie je oprávnený vykonať žiadne ďalšie zmeny alebo úpravy, technické vylepšenia, dokončovacie práce, inštalácie v Predmete nájmu, dočasné alebo trvalé, alebo nainštalovať akékoľvek zariadenia, ktoré by mohli vyžadovať akékoľvek zmeny alebo doplnky alebo spôsobiť preťaženie alebo vyžadovať mimoriadne využívanie akýchkoľvek rozvodov alebo akýchkoľvek elektrických, inštalačných alebo mechanických systémov slúžiacich v Predmete nájmu bez obdržania predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, pričom poskytnutie takéhoto súhlasu Prenajímateľa je na jeho výlučnom uvážení.

- 10.8 Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s obsahom Prevádzkových poriadkov a bude ich dodržiavať. Prevádzkový poriadok dopĺňa ustanovenia tejto Zmluvy a je pre Nájomcu záväzný; v prípade obsahové rozporu textu Zmluvy a Prevádzkového poriadku, má prednosť ustanovenie Zmluvy.

11 OSOBITNÉ PODMIENKY NÁJMU

11.1 Osobité podmienky

- 11.1.1 Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že sú povinné najneskôr v mesiaci august 2022 a následne každoročne v mesiaci august počas celej doby trvania tejto Zmluvy, predložiť všetku relevantnú účtovnú dokumentáciu obsahujúcu ekonomické údaje o predchádzajúcej jednosezónej prevádzke.
- 11.1.2 Prenajímateľ týmto udeľuje Nájomcovi súhlas na zriadenie sídla v súlade s ustanoveniami Obchodného zákonníka v Hlavnom objekte; na tento účel poskytne Prenajímateľ Nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť (napr. odovzdaním Písomného súhlasu Prenajímateľa so zriadením sídla Nájomcu v Predmete nájmu s úradne overenými podpismi osôb konajúcich za Prenajímateľa).
- 11.1.3 Prenajímateľ si vyhradzuje právo neposkytnúť Nájomcovi Ihrisko v čase technickej odstávky, konania Podujatí alebo z kapacitných dôvodov. Prenajímateľ sa zaväzuje, že vyššie uvedené neposkytnutie Ihriska bude Prenajímateľom realizované mimo konania Futbalových zápasov. Ak však zo strany Prenajímateľa nebude objektívne možné dosiahnuť tento cieľ, je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi minimálne jeden (1) kalendárny mesiac vopred prekážku, ktorá by zasahovala do riadneho konania Futbalových zápasov. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi náhradný termín konania Futbalového zápasu.
- 11.1.4 Nájomca sa zaväzuje, že počas celej Doby nájmu bude dodržiavať všetky Záväzné právne predpisy a Prevádzkový poriadok. Povinnosťou Nájomcu je riadne oboznámiť Frekventantov Nájomcu, zamestnancov, podnájomcu a Nájomcom poverené osoby, ktoré s vedomím Nájomcu vstupujú na Štadión, s povinnosťami vyplývajúcimi zo Záväzných právnych predpisov a Prevádzkového poriadku a zabezpečiť ich dodržiavanie. V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti, podnájomcu a/alebo Nájomcom vyplývajúcej z Prevádzkového poriadku alebo Zmluvy, sa toto porušenie považuje za porušenie Nájomcu a Nájomca zaň znáša zodpovednosť a všetky sankcie s tým súvisiace, vrátane úhrady spôsobenej škody v celom rozsahu.
- 11.1.5 Pokiaľ sú medzi Frekventantmi Nájomcu maloleté osoby, je Nájomca povinný zabezpečiť si primeraný počet dospelých osôb ako dozor.

- 11.1.6 Na základe §7 ods. 1 písm. f) zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov vo všetkých prenajatých priestoroch je Nájomca povinný dodržiavať zákaz fajčenia v celom areáli Štadióna s výnimkou vyhradených priestorov.
- 11.1.7 Nájomca má zákaz umiestňovať na Predmete nájmu reklamné nápisy a reklamné pútače bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s výnimkou reklamných plôch, reklamných nápisov a reklamných pútačov, ktorých podmienky umiestnenia sú uvedené v Prílohe č. 4 - Zoznam reklamných plôch, reklamných nápisov a reklamných pútačov. Nájomca sa zaväzuje na požiadanie Prenajímateľa bezodkladne odstrániť alebo prekryť reklamné nápisy a reklamné pútače za účelom realizácie iného Podujatia.
- 11.1.8 Nájomca berie na vedomie, že Predmet nájmu je možné prevádzkovať len v čase určenom Záväznými právnymi predpismi.
- 11.1.9 Akýkoľvek ambulantný predaj a/alebo zriadenie fun zóny v priestoroch Štadióna a Príľahlých pozemkoch počas Doby nájmu a/alebo počas Podujatia môže byť realizovaný výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, pričom Nájomca sa zaväzuje plne rešpektovať pokyny Prenajímateľa týkajúce sa vymedzenia miesta a formy predaja. Nájomca sa zaväzuje predložiť Generálnemu manažérovi k žiadosti o povolenie ambulantného predaja mimo priestorov na to určených (fanshopy, bufety) súhlas projektanta požiarnej ochrany Štadióna k umiestneniu stánku – pultu na ambulantný predaj v lehote najneskôr 2 dni pred začiatkom Futbalového zápasu. V prípade požiadavky Nájomcu na schválenie ambulantného predaja rýchleho občerstvenia zo strany Prenajímateľa sa Nájomca zaväzuje predložiť k žiadosti o prevádzku stánku – pultu rýchleho občerstvenia súhlas Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v lehote najneskôr do 7 dní pred začiatkom Futbalového zápasu, pričom bez tohto súhlasu Generálny manažér je oprávnený odmietnuť udelenie súhlasu Nájomcovi na ambulantný predaj.
- 11.1.10 V prípade Podujatí organizovaných na Štadióne Slovenským futbalovým zväzom sa Nájomca zaväzuje vypratať a poskytnúť Slovenskému futbalovému zväzu do užívania všetky skyboxi nachádzajúce sa na Štadióne.
- 11.1.11 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný Predmet nájmu poistiť a po celú dobu nájmu bude udržiavať v platnosti poisťnú zmluvu, ktorá bude pokrývať nasledovné riziká: a) poistenie zodpovednosti Nájomcu za škody vzniknuté v súvislosti s jeho prevádzkovou činnosťou (najmä poškodenie majetku a všetkých škôd spôsobených na Predmete nájmu a prípady poranenia alebo usmrtenia osôb a iné), b) poistenie rizika vandalizmu počas Futbalových zápasoch a Futbalových tréningov.
- 11.1.12 Zmluvné strany vyhlasujú, že v prípade umiestnenia reklám a/alebo získavania sponzorov, partnerov si poskytnú nevyhnutnú súčinnosť, ktorej účelom bude rešpektovanie záujmov oboch Zmluvných strán, ktoré od nich možno spravodlivo požadovať. Zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť zodpovedajúcu dohodu, ktorá upraví tieto vzťahy do budúcnosti. Neposkytnutie súčinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy.
- 11.1.13 Nájomca berie na vedomie a súhlasí, že v prípade realizácie futbalových zápasov organizovaných SFZ vyplývajúcich zo Zmluvy o spolupráci pri realizácii výstavby

futbalového štadióna Košická futbalová aréna v Košiciach uzatvorená medzi Prenajímateľom a Slovenským futbalovým zväzom dňa 11.11.2015 v znení jej neskorších dodatkov a Zmluvy č. 0135/2016/SŠSŠM o poskytnutí dotácie zo štátneho rozpočtu prostredníctvom rozpočtu Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky pre oblasť športu uzatvorená medzi Prenajímateľom a Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky zo dňa 22.02.2016 v znení jej neskorších dodatkov a/alebo realizácie Podujatí, je Nájomca povinný strpieť prekrytie, zvesenie a/alebo inú manipuláciu s reklamou umiestnenou Nájomcom. Nájomca a Prenajímateľ sú povinní pri manipulácii s reklamou v zmysle tohto bodu Zmluvy poskytnúť si vzájomnú súčinnosť za súčasného rešpektovania záujmov oboch Zmluvných strán.

11.2 Osobité podmienky nájmu pre Časť Predmetu nájmu A:

11.2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že za veci uložené v šatniach neberie Prenajímateľ žiadnu zodpovednosť a poistenie v tomto smere zo strany Prenajímateľa nie je uzatvorené. Prenajímateľ súhlasí, aby si na tento účel dojednal poistenie zodpovednosti za škody sám Nájomca.

11.2.2 Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi odovzdať na požiadanie zoznam športového vybavenia náradia uloženého Nájomcom v miestnosti na uskladnenie športového vybavenia.

11.2.3 Dočasné vypratanie Časti Predmetu nájmu A

11.2.3.1 Zohľadňujúc záväzky Prenajímateľa Nájomca sa podpisom tejto Zmluvy výslovne zaväzuje vypratať v Prenajímateľom určenej lehote časť Predmetu nájmu A v rozsahu priestorov prvého podzemného podlažia za účelom organizácie Podujatia. O nutnosti vypratania Predmetu nájmu musí byť Nájomca informovaný zo strany Prenajímateľa písomne najneskôr 7 dní pred dňom určeným v oznámení ako deň vypratania. V oznámení Prenajímateľ určí lehotu trvania vypratania priestorov, ktorú je Nájomca povinný bez akýchkoľvek námietok akceptovať.

11.2.3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi časť Predmetu nájmu A v rozsahu prvého podzemného podlažia v lehote podľa bodu 11.2.3.1 tohto článku Zmluvy, dňom nasledujúcim po márnom uplynutí lehoty podľa bodu 11.2.3.1 tohto článku Zmluvy je Prenajímateľ okrem uplatnenia nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa bodu 15.18 tejto Zmluvy, vypratať predmetnú časť Predmetu nájmu. Nájomca je v takomto prípade povinný nahradiť Prenajímateľovi všetky náklady, ktoré Prenajímateľovi vzniknú v súvislosti s vyprataním Predmetu nájmu. Podpisom tejto Zmluvy zároveň Nájomca udeľuje výslovný súhlas s tým aby Prenajímateľ mohol vypratať Priestory a veci po nevyhnutnú dobu uskladniť.

11.2.2.3 Nakoľko Štadión je primárne určený na realizáciu Podujatí, Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že Nájomcovi v spojitosti s realizáciou vypratania príslušnej Časti Predmetu nájmu A podľa bodu 11.2.3.1 tejto Zmluvy, nevzniká nárok na

akúkoľvek zľavu z Nájomného alebo inej platby, ktorú je Nájomca povinný hradiť Prenajímateľovi na základe tejto Zmluvy.

11.3 Osobité podmienky nájmu pre Časť Predmetu nájmu B

11.3.1 Podmienky protokolárneho odovzdania Časti Predmetu nájmu B.

11.3.1.1 Bez protokolárneho prevzatia Časti Predmetu nájmu B v čase konania Futbalového zápasu nie je Nájomca oprávnený vykonávať v Časti Predmetu nájmu B žiadnu montáž, resp. iné aktivity priamo či nepriamo súvisiace s realizáciou Futbalového zápasu, ani umožniť vstup organizátorom, športovcom, iným účastníkom Futbalového zápasu a verejnosti.

11.3.1.2 Po protokolárnom prevzatí Časti Predmetu nájmu B Nájomcovi nezodpovedá Prenajímateľ za škody, ktoré vznikli na živote, zdraví, či majetku zamestnancov Nájomcu, organizátorov, osôb poverených Nájomcom zabezpečovaním Futbalového zápasu a/alebo Futbalového tréningu, dodávateľov Nájomcu vstupujúcich na Štadión, športovcov, účastníkov Futbalového zápasu a/alebo Futbalového tréningu a verejnosti, pokiaľ škoda nebola spôsobená Prenajímateľom, povahou Časti Predmetu nájmu B alebo chybami Časti Predmetu nájmu B, ktoré existovali v čase prevzatia Časti Predmetu nájmu B.

11.3.1.3 Odovzdanie Časti Predmetu nájmu B Prenajímateľovi v nepoškodenom stave, sa musí ukončiť najneskôr do 2 hodín po skončení Doby nájmu na základe Preberacieho protokolu prostredníctvom Oprávnenej osoby. Iný termín odovzdania Časti Predmetu nájmu B je možný len po predchádzajúcej písomnej dohode s Generálnym manažérom.

11.3.2 Nájomca sa zaväzuje pre organizovaní Futbalových zápasov dodržiavať zákon č. 1/2014 Z. z. o organizovaní verejných športových podujatí a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v plnom rozsahu splniť, resp. zabezpečiť splnenie všetkých povinností organizátora podujatia, ktoré sú organizátorovi podujatia uložené Záväznými právnymi predpismi a ktoré podľa tejto Zmluvy nebude realizovať Prenajímateľ pre Nájomcu.

11.3.3 Náklady na zabezpečenie organizácie Futbalových zápasov znáša v celom rozsahu Nájomca s výnimkou: upratovania, zabezpečenia osôb nevyhnutnej podpory: riaditeľ podujatia, technický manažér, elektrikár; team pre obsluhu multimediálnych zariadení vrátane hlásateľa; team pre obsluhu kamerového systému a technický dohľad turniketov ktorú zabezpečí na náklady Nájomcu Prenajímateľ (ďalej len „**Náklady na zabezpečenie organizácie Prenajímateľom**“). Náklady na zabezpečenie organizácie Prenajímateľom budú Nájomcovi refakturované v súlade s čl. 7 bod 7.7., 7.7.2 tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade konania Futbalových zápasov bez účasti Frekventantov nájomcu resp. s ohľadom na predpisy SFZ, ktorých predmetom je spôsob zabezpečenia Futbalových zápasov ako aj iných faktorov na základe ktorých by bolo potrebné upraviť počty a množstvá v zabezpečení organizácie podľa prvej vety tohto bodu Zmluvy, dôjde k zvýšeniu resp. zníženiu počtu osôb nevyhnutnej podpory pre jednotlivý Futbalový zápas.

- 11.3.4 Nájomca je povinný kedykoľvek na výzvu Generálneho manažéra predložiť pred začiatkom každej futbalovej sezóny platnú licenčnú spôsobilosť v súlade s Futbalovými predpismi a/alebo Záväznými právnymi predpismi: usporiadateľskej služby vrátane SBS, hlavného usporiadateľa, bezpečnostného manažéra, hasičskej služby, zdravotníckej služby. V prípade nesplnenia tejto povinnosti a/alebo nespôsobilej licenčnej spôsobilosti je Prenajímateľ oprávnený uplatňovať voči Nájomcovi zaplatenie zmluvnej pokuty v súlade s bodom 15.18 tejto Zmluvy.
- 11.3.5 Prenajímateľ si vyhradzuje právo dodať Nájomcovi Poskytovateľa tiketingu, s ohľadom na zabezpečenia danej služby aj pre iné Podujatia. S ohľadom na uvedené sa Zmluvné strany vzájomne dohodli, že výlučne výnosy plynúce z predaja lístkov na Futbalový zápas sú majetkom Nájomcu. V cene výnosu nie sú zahrnuté náklady na obsluhu tiketingového systému. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že náklady na zabezpečenie služieb tiketingu budú Nájomcovi fakturované v súlade s bodom čl. 7, bod 7.7, 7.7.2 Zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje, že ticketing zabezpečí spoločnosť z pohľadu pomeru ceny a kvality najvýhodnejšia. Prenajímateľ sa zaväzuje informovať Nájomcu s dostatočným predstihom o vyhlásení výberového konania na poskytovateľa služieb ticketingu. Nájomca je oprávnený do výberového konania navrhnúť poskytovateľa služieb ticketingu. Zmluvné strany sa dohodli, že najmä s ohľadom na opatrenia súvisiace so zamedzením šírenia nákazlivých chorôb, resp. s ohľadom na predpisy SFZ, ktorých predmetom je spôsob zabezpečenia Futbalových zápasov ticketingom, na základe ktorých by došlo ku konaniu Futbalových zápasov bez prítomnosti Frekventantov nájomcu, resp. predpisy SFZ by nevyžadovali zabezpečenie organizácie Futbalových zápasov ticketingom, je Nájomca oprávnený vylúčiť ticketing, ak ten nie je potrebný; Prenajímateľ v takomto prípade nevyúčtuje Nájomcovi skutočne vynaložené Náklady na zabezpečenie organizácie ticketingu. Nájomca sa výslovne zaväzuje, že nevyužije služby iného poskytovateľa tiketingu ako poskytovateľa tiketingu zvoleného Prenajímateľom.
- 11.3.6 Nájomca sa zaväzuje umožniť počas konania Futbalového zápasu vstup na Štadión povereným osobám Prenajímateľa za účelom využitia Skyboxu, vo vlastníctve Prenajímateľa bez nároku na akúkoľvek odmenu. Poverené osoby Prenajímateľa sú povinné sa Nájomcovi pri vstupe legitimovať. Zároveň sa Nájomca zaväzuje bez nároku na odplatu poskytnúť týmto povereným osobám Gastro služby poskytované v priestoroch Štadióna počas konania Futbalového zápasu pre Skyboxy, ktoré má prenajaté Nájomca.

11.4 Osobité podmienky nájmu pre Časť Predmetu nájmu C

11.4.1 Zariadenie Časti Predmetu nájmu C

11.4.1.1 Priestory Časti Predmetu nájmu C sa prenajímajú bez zariadenia.

11.4.1.2 Pri zariaďovaní Priestorov Časti Predmetu Nájmu C musí nájomca postupovať v súlade so Smernicou o vizuálnych plochách Štadióna, tak aby bol zachovaný vizuálny koncept Štadióna. Akýkoľvek odklon podlieha predchádzajúcemu písomnému schváleniu Generálneho manažéra. V prípade nedodržania Smernice o vizuálnych plochách Nájomcom, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu za každé jedno porušenie v súlade s bodom 15.18 Zmluvy.

- 11.4.1.3 Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že časť Priestoru vymedzeného v čl. 6, bod 6.2. písmeno A tejto Zmluvy – šatňa pre zamestnancov sú oprávnení užívať aj zamestnanci Prenajímateľa. Uvedená dohoda Zmluvných strán nemá vplyv na zmenu ceny Nájomného. Nájomcovi zároveň nevzniká týmto titulom žiaden iný finančný nárok voči Prenajímateľovi.
- 11.4.1.4 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca je oprávnený v čase mimo organizovania Futbalového zápasu a/alebo dodávania služieb pre Organizátora podujatia ponechať si vybavenie v príslušných Priestoroch Časti Predmetu nájmu C. Cena za uloženie je zahrnutá v cene nájomného. Prenajímateľ nenesie žiadnu zodpovednosť nad stratou, poškodením alebo zničením ponechaných zariadení.
- 11.4.2 Nájomca za touto Zmluvou výslovne zaväzuje v prípade organizovania Podujatí na Štadióne na požiadanie Prenajímateľa poskytnúť Organizátorovi Podujatia Gastro služby, služby cateringu, obsluhy a pohostinskej činnosti v prenajatých Priestoroch Časti Predmetu nájmu C.
- 11.4.3 Nájomca je oprávnený používať vlastné elektrické spotrebiče, motory, predlžovacie káble iba v zmysle Príslušných právnych predpisov a platných STN. V prípade vzniku škody v dôsledku používania vecí vyššie uvedených, zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za spôsobenú škodu a zaväzuje sa ju v celom rozsahu uhradiť. O umiestňovaní elektrických zariadení je Nájomca povinný vopred písomne informovať Prenajímateľa.
- 11.4.4 Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať pravidelné odborné prehliadky a skúšky elektrických zariadení v zmysle platných právnych predpisov počas trvania zmluvného vzťahu. Po skončení jej platnosti je nájomca povinný predložiť 1 rovnopis novej platnej správy prenájomateľovi v termíne do 15 dní od skončenia jej platnosti.
- 11.4.5 Nájomca je povinný separovať Odpad podľa pokynov Prevádzkového poriadku a v rozsahu stanovenom Záväznými právnymi predpismi.
- 11.4.7 Nájomca sa zaväzuje uskutočňovať zásobovanie a prevádzkovanie Predmetu nájmu v súlade s povoleniami príslušných úradov a v súlade so Záväznými právnymi predpismi.
- 11.4.8 Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v prípade:
- ak Nájomca nebude schopný v lehotách určených v čl. 6 bod 6.3, 6.3.6 z dôvodov na strane Nájomcu prevádzkovať Gastro služby v Časti Predmetu nájmu C po dobu viac ako 3 mesiacov v prípade Denného režimu a 2x po sebe v Prípade režimu počas Futbalových zápasov, alebo
 - ak Nájomca doručí Prenajímateľovi oznámenie s názvom Odstúpenie od Časti Predmetu nájmu C,
- Prenajímateľ alebo Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto časti Zmluvy – Nájom pre Časť predmetu nájmu C v celku a/alebo len v jednotlivých režimoch. Zvyšná časť Zmluvy tým nie je dotknutá. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od Zmluvy na

základe prvej vety tohto bodu Zmluvy, nemá vplyv na zmenu ceny Nájomu. Pre právne účinky odstúpenia platí ustanovenie čl. 15, bod 15.9 tejto Zmluvy.

11.4.9 Dočasné vypratanie Časti Predmetu nájmu C

11.4.9.1 Zohľadňujúc záväzky Prenajímateľa, Nájomca sa podpisom tejto Zmluvy výslovne zaväzuje vypratať v Prenajímateľom určenej lehote všetky a/alebo určené Priestory Časti Predmetu nájmu C za účelom organizácie Podujatia. O nutnosti vypratania Časti Predmetu nájmu C musí byť Nájomca informovaný zo strany Prenajímateľa písomne najneskôr 10 dní pred dňom určeným v oznámení ako deň vypratania. V oznámení Prenajímateľ určí lehotu trvania vypratania priestorov, ktorú je Nájomca povinný bez akýchkoľvek námietok akceptovať.

11.4.9.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi časť Predmetu nájmu C v lehote podľa bodu 11.4.9.1 tohto článku Zmluvy, dňom nasledujúcim po márnom uplynutí lehoty podľa bodu 11.4.9.1 tohto článku Zmluvy je Prenajímateľ okrem uplatnenia nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa bodu 15.18 tejto Zmluvy, oprávnený vypratať predmetnú časť Predmetu nájmu C. Nájomca je v takomto prípade povinný nahradiť Prenajímateľovi všetky náklady, ktoré Prenajímateľovi vzniknú v súvislosti s vyprataním Časti Predmetu nájmu C. Podpisom tejto Zmluvy zároveň Nájomca udeľuje výslovný súhlas s tým aby Prenajímateľ mohol vypratať Priestory a veci po nevyhnutnú dobu uskladniť.

11.4.10 Nakoľko Štadión je primárne určený na realizáciu Podujatí, Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že Nájomcovi v spojitosti s realizáciou vypratania príslušnej a/alebo celej Časti Predmetu nájmu C podľa bodu 11.4.9.1 tohto článku Zmluvy, nevzniká nárok na akúkoľvek zľavu z Nájomného alebo inej platby, ktorú je Nájomca povinný hradiť Prenajímateľovi podľa ustanovení tejto Zmluvy.

11.4.11 Za každé vypratanie všetkých Priestorov Časti Predmetu nájmu C podľa bodu 11.4.9.1 tohto článku Zmluvy má Nájomca nárok od Prenajímateľa požadovať paušálnu náhradu vo výške 7.000 EUR. Výška paušálnej náhrady bude alikvotne znížená v závislosti od rozsahu veľkosti m² vypratanych Priestorov. Nájomcovi nevzniká nárok na paušálnu náhradu podľa tohto bodu Zmluvy pri Podujatiach organizovaných Mestom Košice a/alebo Prenajímateľom.

11.4.12 V prípade povinnosti vypratania Časti Predmetu nájmu C podľa bodu 11.4.9.1 tohto článku Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený dať do užívania zariadenie (vybavenie) Časti Predmetu nájmu C vo vlastníctve Nájomcu a/alebo podnájomcu Nájomcu len s jeho predchádzajúcim súhlasom a za primeranú náhradu.

11.4.13 V prípade vzniku škody na používanom zariadení a vybavení priestorov Časti predmetu nájmu C patriacich Nájomcovi, resp. podnájomcovi Nájomcu sa Prenajímateľ zaväzuje uhradiť Nájomcovi vzniknutú škodu.

12 OSTATNÉ PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA

12.1 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi dodávku nasledovných Energii do:

12.1.1 Priestorov:

- 12.1.1.1 elektrická energia,
- 12.1.1.2 kúrenie, ohrev TUV, chladenie,
- 12.1.1.3 pitná voda, úžitková voda
- 12.1.1.4 odvod odpadovej vody (vrátane odvodu zrážkovej vody).

12.2 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pre Nájomcu poskytovanie nasledovných Služieb:

- 12.2.1 likvidácia verejnej zelene, nebezpečných odpadov zo Spoločných priestorov,
- 12.2.2 upratovanie a údržba Spoločných priestorov na Štadióne, uvedené sa nevzťahuje na prípravu Štadióna pred, počas a po konaní Futbalových zápasov
- 12.2.3 dodávka hygienických potrieb do sociálnych zariadení v Spoločných priestoroch Štadióna,
- 12.2.4 umývanie fasády Štadióna 1x ročne,
- 12.2.5 informačná služba; monitoring Spoločných priestorov v rozsahu nepretržitej 24-hodinovej služby na vrátnici pri vstupe do Štadióna, vonkajšie a vnútorné bezpečnostné kamery. Prenajímateľ zabezpečuje kontrolu vstupu osôb do Spoločných priestorov v súlade s Prevádzkovým poriadkom, s čím je Nájomca oboznámený. Prístup tretích osôb do areálu Štadióna je možný len s predchádzajúcim súhlasom Generálneho manažéra.
- 12.2.6 odborné prehliadky, odborné skúšky, servis, údržba, opravy, preventívne prehliadky, kontroly a revízie Technických zariadení, v rozsahu požadovanom Príslušnými právnymi predpismi, technickými normami a/alebo sprievodnou dokumentáciou Technických zariadení,
- 12.2.7 požiarna ochrana: služby požiarného technika (spracovanie všetkej potrebnej dokumentácie, revízia hasiacich prístrojov, revízia požiarnych hydrantov, revízia SSHZ, revízia EPS, revízia požiarnych uzáverov, revízia požiarnych klapiek, revízia stenových uzáverov, revízia plynového SHZ, miestny evakuačný rozhlas (ER), požiarno previerkové cvičenie, mimo požiadaviek, ktoré vyplývajú pre usporiadateľa Futbalového zápasu
- 12.2.8 príprava požiarnej smernice, požiarnych evakuačných plánov a ďalšej dokumentácie v zmysle vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii a súvisiacich Príslušných právnych predpisov,
- 12.2.9 údržba osvetlenia Spoločných priestorov Štadióna, vonkajšieho osvetlenia pred Štadiónom na Zastavanom pozemku,
- 12.2.10 údržba chodníkov a komunikácií prilahlých k Štadiónu, pokiaľ sú vo vlastníctve Prenajímateľa,

- 12.2.11 údržba zelených plôch na Zastavanom pozemku pred Štadiónom, vrátane záhradníckych služieb,
- 12.2.12 rozpočítavanie Nájomného a ďalších platieb, ktoré je Prenajímateľ oprávnený uplatňovať podľa tejto Zmluvy, spolu s ich príslušenstvom, a ich faktúrovanie Nájomcovi, zaúčtovanie faktúr, prijímanie platieb od Nájomcu,
- 12.2.13 sledovanie riadneho a včasného plnenia platieb a iných povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy,
- 12.2.14 zabezpečenie výkonu opráv,
- 12.2.15 sledovanie technického stavu Štadióna,
- 12.2.16 dezinfekcia, dezinfekcia, deratizácia Spoločných priestorov na Štadióne,
- 12.2.17 správa objektu Štadióna: najmä koordinačné a zabezpečovacie činnosti správcu v súvislosti so Službami, dodávkou Energií, poistením a daňami v zmysle Prevádzkového poriadku,

splnenie ďalších povinností Prenajímateľa, ktoré sú nevyhnutne spojené s prenájomom Priestorov a ich správou.

- 12.3 V prípade výpadku dodávok Energie alebo Služieb uvedených v bode 12.2. tohto článku Zmluvy po dobu menej ako 7 kalendárnych dní za ktoré nenesie priamu zodpovednosť Prenajímateľ, Nájomcovi nevzniká nárok na uplatnenie zľavy z Nájomného ani nárok na uplatnenie akéhokoľvek iného plnenia. Za každých ďalších 7 kalendárnych dní vzniká Nájomcovi nárok na zľavu z Nájomného vo výške 5% mesačnej splátky.
- 12.4 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať na vlastné náklady vykonanie všetkých opráv a Bežnej údržby Predmetu nájmu.
- 12.5 Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať stav Predmetu nájmu a dodržiavanie zmluvných podmienok Nájomcom a za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv, úprav a rekonštrukcií Predmetu nájmu alebo iného majetku Prenajímateľa, vstúpiť do Predmetu nájmu.
- 12.6 Prenajímateľ sa zaväzuje vzdať sa akéhokoľvek konania v rozpore s touto Zmluvou, ktoré by rušilo užívanie Predmetu nájmu Nájomcom, v prípade riadneho plnenia podmienok a záväzkov Nájomcom vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
- 12.7 Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Nájomcovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal v Predmete nájmu, pokiaľ škoda nevznikla v dôsledku väd Predmetu nájmu.
- 12.8 Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť Nájomcovi akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy týkajúcich sa Prenajímateľa.

- 12.9 Prenajímateľ sa zaväzuje, že najneskôr do 31.12.2022 zabezpečí na vlastné náklady umiestnenie veľkoplošnej multifunkčnej svetelnej tabule na Štadióne.
- 12.10 Prenajímateľ sa zaväzuje limitovať negatívne vplyvy počas konania Futbalových zápasov majúce základ v poveternostných podmienkach (vietor) a v častiach plánovaných tribún B a D zabezpečiť neprehľadnú clovu znemožňujúcu sledovaniu Futbalových zápasov z iných priestorov ako priestorov Štadióna.

13 OSTATNÉ PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 13.1 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu obvyklým spôsobom a v súlade s touto Zmluvou a udržiavať ho v stave, v akom ho prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie, s výnimkou opráv, ktoré zabezpečuje Prenajímateľ. Nájomca je oprávnený na vlastné nebezpečenstvo inštalovať v Priestoroch nábytok a iné drobné zariadenia (napr. elektrické a elektronické) používané v tomto prostredí (telefón, fax, počítač a pod.); náklady na ich inštaláciu a užívanie bude znášať výhradne Nájomca.
- 13.2 Nájomca je oprávnený používať vlastné elektrické spotrebiče, motory, predlžovacie káble iba v zmysle platnej právnej legislatívy a technických noriem len s platnou odbornou prehliadkou (revíznou správou). Nájomca sa zaväzuje predložiť prenájomateľovi záznamy z odborných prehliadok všetkých elektrických spotrebičov vo vlastníctve Nájomcu, ktoré budú používané v Predmete nájmu, v lehote do jedného kalendárneho mesiaca po podpísaní Zmluvy a v prípade rozšírenia počtu elektrických spotrebičov do 14 dní po vyhotovení odbornej prehliadky elektrických spotrebičov vo vlastníctve Nájomcu, ako aj kedykoľvek počas Doby nájmu na požiadanie Generálneho manažéra. V prípade vzniku škody v dôsledku používania vecí vyššie uvedených, zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za spôsobenú škodu.
- 13.3 Nájomca je povinný, v prípade vzniku mimoriadnej udalosti v priestoroch Štadióna v súlade s ust. § 25 ods. 1 písm. a) a b) zákona č. 42/1994 Z. z o civilnej ochrane obyvateľstva, dodržiavať pokyny zamestnancov Štadióna, ktorí sú určení na vykonávanie evakuácie a účinne im pomáhať pri evakuácii ohrozených osôb.
- 13.4 Nájomca je povinný zabezpečiť dodržiavanie nočného pokoja v zmysle Platných právnych predpisov v čase od 22:00 hod. do 06:00 hod. (pracovné dni) a od 22:00 hod. do 07:00 hod. (víkendy, sviatky) a zdržať sa takého konania, ktoré by mohlo rušiť nočný pokoj, t. j. najmä, avšak nie výlučne, je povinný zabezpečiť, aby v čase nočného pokoja neboli rušení obyvatelia okolitých obytných domov inými hlavnými zvukovými prejavmi v súvislosti s realizáciou účelu Zmluvy, a pod.
- 13.5 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s Prevádzkovými poriadkami ktoré Prenajímateľ vydá za účelom zabezpečenia bezpečnosti, ochrany zdravia a majetku, poriadku, dobrej povesti a pokojného užívania. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek podľa potreby a vlastného uváženia jednostranne meniť a dopĺňať Prevádzkové poriadky, pričom jeho zmeny a doplnenia sú voči Nájomcovi účinné ich dorúčením alebo zverejnením na mieste na to určenom. Zoznam prevádzkových poriadkov, tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy- Zoznam prevádzkových poriadkov.

- 13.6 Nájomca sa zaväzuje chrániť Predmet nájmu pred poškodením alebo zničením. V prípade škody hroziacej Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje zakročiť na jej odvrátenie, spôsobom primeraným okolnostiam ohrozenia.
- 13.7 Nájomca sa zaväzuje nahradiť škodu, ktorú na Predmete nájmu spôsobil, alebo ktorú spôsobili osoby zdržiavajúce sa v Predmete nájmu s jeho vedomím alebo v dôsledku porušenia jeho povinností podľa tejto Zmluvy alebo podľa Príslušných právnych predpisov.
- 13.8 Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu údržby a/alebo opravy na Predmete nájmu a umožniť mu jej vykonanie. V prípade včasného neoznámenia vady, Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým Prenajímateľovi vznikne. V prípade havarijnej situácie je Nájomca povinný vykonať potrebné kroky, tak aby sa predišlo k vzniku škôd na Predmete nájmu.
- 13.9 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu po zistení potreby opravy a/alebo údržby informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré by mohli byť významné pre uplatnenie nárokov Prenajímateľa zo zodpovednosti Dodávateľa za vady. V prípade porušenia tejto povinnosti znáša náklady na vykonanie takých opráv a a/alebo údržby Nájomca v plnom rozsahu ako aj škodu ktorá Prenajímateľovi takýmto konaním vznikne za predpokladu, že pri včasnom oznámení takejto opravy a/alebo údržby Nájomcom, by Prenajímateľ si riadne a včas mohol uplatniť nároky z väd u svojho dodávateľa
- 13.10 Nájomca sa zaväzuje:
- 13.10.1 dodržiavať povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 79/2015 Z. z. zákon o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov vzťahujúce sa na Nájomcu, najmä triediť Odpad podľa druhu na papier, plasty a ostatný Odpad a pravidelne ho zhromažďovať v kontajneroch na to určených;
- 13.10.2 dodržiavať zákaz fajčenia na Štadióne, s výnimkou priestorov vyhradených na fajčenie;
- 13.10.3 dodržiavať všetky povinnosti, vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a požiarnej ochrane (najmä zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a vyhlášky MVSR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii), ako aj predpisov hygienických, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a na činnosť Nájomcu vykonávanú v Predmete nájmu s výnimkou povinností, ktoré na seba prevzal v rámci tejto Zmluvy Prenajímateľ.
- 13.10.4 dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane životného prostredia, najmä zo zákona č. 17/1992 Zb. o ochrane životného prostredia v znení neskorších predpisov; zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov; zákona č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia v znení neskorších predpisov a dodržiavať všetky podmienky uložené v povoleniach vydaných na základe predpisov o životnom prostredí s výnimkou povinností, ktoré na seba prevzal v rámci tejto Zmluvy Prenajímateľ a/alebo povinností, u ktorých je zvyčajné, že tieto povinnosti plní Prenajímateľ.
- 13.11 Nájomca umožní Prenajímateľovi, ako aj osobám povereným Prenajímateľom a oznámeným Nájomcovi, vo včas oznámenom predchádzajúcom emailovom ohlásení, vstup do Predmetu

nájmu za účelom kontroly jeho stavu a dodržiavania zmluvných podmienok a za účelom vykonania opráv, úprav a rekonštrukcií Predmetu nájmu alebo iného majetku Prenajímateľa. V prípade bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva a v prípadoch, v ktorých to vyžaduje zákon, umožní Nájomca Prenajímateľovi, ako aj osobám povereným Prenajímateľom a oznámeným Nájomcovi, prístup do Predmetu nájmu bez zbytočného odkladu. Rekonštrukciu Predmetu nájmu je Prenajímateľ oprávnený vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu len v prípade, ak táto rekonštrukcia je nevyhnutná z dôvodu ochrany života, zdravia, majetku a životného prostredia.

- 13.12 Nájomca sa zaväzuje strpieť obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie nevyhnutných opráv, úprav a rekonštrukcií Predmetu nájmu, pričom týmto nebude dotknutá povinnosť Nájomcu platiť Prenajímateľovi Nájomné, a to za predpokladu, že Prenajímateľ bude primárne realizovať tieto činnosti spôsobom, ktorý najmenej zasahuje do účelu Nájmu.
- 13.13 Nájomca berie na vedomie, že poistné zmluvy uzatvorené Prenajímateľom sa nebudú vzťahovať na majetok Nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do Štadióna.
- 13.14 Nájomca sa zaväzuje oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto Zmluvy týkajúcich sa Nájomcu.
- 13.15 V prípade, ak ktorákoľvek faktúra vystavená Prenajímateľom na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou nebude mať náležitosti ustanovené Príslušnými právnymi predpismi, Nájomca je oprávnený vrátiť faktúru Prenajímateľovi s uvedením chýbajúcich náležitostí. V takom prípade sa preruší lehota splatnosti a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom doručenia opravenej faktúry Nájomcovi.
- 13.16 Nájomca zodpovedá za dodržiavanie všetkých primeraných a potrebných opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia osôb, ktoré sa v priebehu Doby nájmu budú nachádzať v Predmete nájmu, ako aj za dodržiavanie opatrení na ochranu majetku nachádzajúceho sa v Predmete nájmu. Nájomca zodpovedá za realizáciu primeraných opatrení na ochranu Predmetu nájmu pred vlámaním a/alebo krádežou.
- 13.17 Nájomca je povinný riadne prevádzkovať svoju činnosť, okrem prípadov, kedy to nie je možné z dôvodu (i) odstraňovania dôsledkov požiaru, nehody, alebo inej okolnosti vyššej moci, ktorej odstraňovanie však nesmie prekročiť tri mesiace. Nájomca sa zaväzuje vykonávať svoju činnosť vždy riadne v súlade s uznávanými obchodnými štandardami a praxou a takým spôsobom, aby renomé Štadióna a Prenajímateľa ostalo zachované. V prípade, že na užívanie Priestorov na účel nájmu budú v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov potrebné akékoľvek povolenia, rozhodnutia, súhlasy, schválenia príslušných orgánov štátnej správy, samosprávy alebo iných tretích osôb, tieto si Nájomca bude povinný zaobstarať sám a na vlastné náklady, za predpokladu, že tieto povolenia, rozhodnutia, súhlasy, schválenia príslušných orgánov štátnej správy, samosprávy alebo iných tretích osôb je objektívne možno požadovať výlučne od Nájomcu a to najneskôr do Dňa zahájenia. Nájomca je povinný zabezpečiť pre Priestory všetky povolenia, rozhodnutia, súhlasy, schválenia (predovšetkým hygienické, bezpečnostné (t.j. najmä BOZP a OPP a pod.) v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov, vzťahujúce sa na Priestory v zmysle účelu nájmu a tieto je možné požadovať výlučne

od Nájomcu a počas celej Doby ich udržiavať v platnosti a dodržiavať. Nájomca sa zároveň zaväzuje udržiavať Priestory ako aj všetko zaradenie nachádzajúce sa v Priestoroch v čistote a v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi a vytvoriť svojimi úpravami v Priestoroch všestranne optimálne prostredie pre svoju činnosť.. Nájomca je povinný dbať o to, aby Predmet nájmu bol spôsobilý k riadnej prevádzke (najmä čistota a poriadok, primerané osvetlenie, intenzita osvetlenia pri vstupe do Predmetu nájmu, kúrenie a chladenie).

14 ÚPRAVY PREDMETU NÁJMU

- 14.1 Nájomca je počas Doby nájmu oprávnený vykonávať stavebné úpravy Predmetu nájmu a inštalovať nové technologické a iné zariadenia iba na základe predchádzajúceho výslovného písomného súhlasu Prenajímateľa s označením stavebných úprav, na ktoré sa súhlas vzťahuje a časovým harmonogramom uskutočnenia stavebných úprav. K udeleniu súhlasu je Nájomca povinný vopred odovzdať Prenajímateľovi presnú špecifikáciu stavebných úprav a navrhovaný harmonogram prác. Pokiaľ je na uskutočnenie stavebných úprav potrebný súhlas a/alebo povolenie príslušných orgánov verejnej správy, presná špecifikácia stavebných úprav musí zodpovedať všetkým požiadavkám na udelenie takéhoto súhlasu a/alebo povolenia a Príslušným právnym predpisom. Získať prípadný súhlas a/alebo povolenie je povinný Nájomca, a to na vlastné náklady a nebezpečenstvo, pričom Nájomca nemôže začať uskutočňovať stavebné úpravy skôr, ako mu bude takýto súhlas a/alebo povolenie udelený.
- 14.2 Prenajímateľ sa zaväzuje udeliť Nájomcovi súhlas s vykonaním stavebných úprav za splnenia nasledovných podmienok:
- 14.2.1 stavebné úpravy nenarušia rozvodové systémy Štadióna;
- 14.2.2 stavebnými úpravami nebudú dotknuté záruky Dodávateľov;
- 14.2.3 stavebné úpravy v rozsahu elektroinštalácií, vodoínštalácií a požiarnej bezpečnosti budú realizované dodávateľmi schválenými Prenajímateľom;
- 14.2.4 vykonávanie stavebných úprav neobmedzí vo väčšom rozsahu Prenajímateľa a/alebo ďalších nájomcov Štadióna a/alebo nebude mať zásadný vplyv na priestory nachádzajúce sa mimo Predmetu nájmu;
- 14.2.5 stavebné úpravy budú realizované výlučne na náklady Nájomcu a v súlade s touto Zmluvou a Príslušnými právnymi predpismi; pričom Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ alebo ním poverená osoba môže v udelenom súhlase určiť podmienky pre vykonanie stavebných úprav, pokiaľ si to povaha zmien a zásahy do prevádzky Štadióna vyžadujú. Nájomca sa zaväzuje tieto podmienky rešpektovať.
- 14.2.6 Nájomca sa zaväzuje vykonávať stavebné úpravy tak, aby neprimerane nerušili a neobmedzovali nepriaznivými vplyvmi, najmä hlukom, prachom, vibráciami a pachom, ostatných nájomcov a/alebo návštevníkov Štadióna.

- 14.3 Technické zhodnotenie Priestorov v dôsledku vykonaných stavebných úprav Prenajímateľom bude odpisované Prenajímateľom a v rozsahu, ktorý bude hradit' Nájomca, bude odpisované Nájomcom.

15 PLATNOSŤ A ÚČINNOSŤ ZMLUVY

- 15.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnení na webovom sídle Prenajímateľa; Prenajímateľ sa zaväzuje, že túto Zmluvu zverejnení na webovom sídle Prenajímateľa najneskôr v Deň odovzdania.

- 15.2 Strany sa dohodli, že účinnosť tejto Zmluvy sa končí:

- 15.2.1 uplynutím Doby nájmu,
- 15.2.2 písomnou dohodou Strán o ukončení účinnosti tejto Zmluvy ku dňu uvedenému v takejto dohode,
- 15.2.3 výpoveďou Prenajímateľa podľa článku 15, bodu 15.3 tejto Zmluvy,
- 15.2.4 výpoveďou Nájomcu podľa článku 15, bod 15.5 tejto Zmluvy,
- 15.2.5 odstúpením Prenajímateľa podľa článku 15, bodu 15.9 tejto Zmluvy,
- 15.2.6 zánikom Predmetu nájmu,
- 15.2.7 zánikom Nájomcu.

- 15.3 **Právo Prenajímateľa ukončiť Zmluvu výpoveďou.** Strany sa pre vylúčenie pochybností dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou doručenou Nájomcovi z nasledovných dôvodov:

- 15.3.1 Nájomca užíva Predmet nájmu na iné účely ako je Účel nájmu alebo inak v hrubom rozpore so Zmluvou, napriek tomu, že bol na to Prenajímateľom písomne upozornený a nevykonal nápravu ani do 30 kalendárnych dní od takejto písomného upozornenia Prenajímateľom; alebo
- 15.3.2 Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného alebo Priamych prevádzkových nákladov alebo akéhokoľvek iného finančného záväzku voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako dva (2) mesiace po lehote splatnosti; alebo
- 15.3.3 Nájomca alebo jeho, zamestnanci, dodávatelia alebo zmluvní partneri, podnájomníci Nájomcu pokračujú napriek predchádzajúcemu opakovanému písomnému upozorneniu Prenajímateľa z totožného dôvodu 'v porušovaní práv a povinností vyplývajúcich z Prevádzkového poriadku; alebo
- 15.3.4 orgán verejnej moci rozhodne, že časť Štadióna, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza, musí byť odstránená, alebo musia byť vykonané také zmeny Štadióna, ktoré bránia v užívaní Predmetu nájmu; alebo

- 15.3.5 Nájomca dá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a nezjedná nápravu ani do pätnástich (15) Pracovných dní po doručení oznámenia Prenajímateľa Nájomcovi o existencii takého porušenia.
- 15.4 Ak dôjde ku ktorémukoľvek porušeniu uvedenému v bode 15.3 tohto článku Zmluvy, Prenajímateľ je, popri iných právach a nárokoch vyplývajúcich mu z platných a účinných právnych predpisov a/alebo tejto Zmluvy, oprávnený dať Nájomcovi písomnú výpoveď. Výpovedná doba sú dva (2) mesiace a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi, avšak v prípade výpovede z dôvodu podľa bodu 15.3.1 tejto Zmluvy v časti užívania Predmetu nájmu v rozpore s Účelom nájmu je výpovedná doba pätnásť (15) dní a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.
- 15.5 **Právo Nájomcu ukončiť Zmluvu výpoveďou.** Strany sa pre vylúčenie pochybností dohodli, že Nájomca je oprávnený ukončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou doručenou Prenajímateľovi z nasledovných dôvodov:
- 15.5.1 Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť a/alebo činnosti, na ktorú si Predmet nájmu prenajal (najmä stratí licenciu na prevádzkovanie futbalu a/alebo Futbalového klubu).
- 15.5.2 Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilým na Účel nájmu, ak Prenajímateľ nezjedná nápravu ani do 30 dní po doručení oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o existencii takého porušenia; alebo
- 15.5.3 Prenajímateľ hrubo porušuje svoju povinnosť udržiavať Predmet nájmu v stave spôsobilom na Účel nájmu a zabezpečovať riadne poskytovanie Služieb pri splnení podmienok ďalších ustanovení tejto Zmluvy, ak Prenajímateľ nezjedná nápravu ani do jedného (1) mesiaca po doručení oznámenia Nájomcu Prenajímateľovi o existencii takého porušenia.
- 15.5.4 A mužstvo Nájomcu zostúpi do III. ligy organizovanej SFZ (resp. Východoslovenským futbalovým zväzom).
- 15.6 Ak dôjde ku ktorémukoľvek porušeniu uvedenému v bode 15.5 tohto článku Zmluvy, Nájomca je oprávnený dať Prenajímateľovi písomnú výpoveď. Výpovedná doba je dva (2) mesiace a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Prenajímateľovi.
- 15.7 Ak sa podľa nezávislého posúdenia Prenajímateľa vyskytne na strane Nájomcu ktorýkoľvek z dôvodov výpovede uvedený v bode 15.3 tohto článku Zmluvy, Prenajímateľ sa zaväzuje písomne vyzvať Nájomcu, aby odstránil takýto dôvod výpovede, a to v lehote pätnásť (15) Pracovných dní, pričom táto lehota začne plynúť tretí (3.) deň po dni odoslania výzvy Prenajímateľa na nápravu Nájomcovi vo forme doporučenej listovej zásielky. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto Zmluvu iba po márnom uplynutí lehoty stanovenej v prvej vete tohto bodu okrem prípadu porušenia podľa bodu 15.3.2. tejto Zmluvy.
- 15.8 Ak sa podľa nezávislého posúdenia Nájomcu vyskytne na strane Prenajímateľa ktorýkoľvek z dôvodov na vypovedanie nájmu uvedený v bode 15.5 tohto článku Zmluvy, Nájomca sa

zaväzuje písomne vyzvať Prenajímateľa, aby odstránil takýto dôvod výpovede, a to v lehote pätnásť (15) Pracovných dní, pričom táto lehota začne plynúť tretí (3.) deň po dni odoslania výzvy Nájomcu na nápravu Prenajímateľovi vo forme doporučenej listovej zásielky. Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu iba po márnom uplynutí lehoty stanovenej v prvej vete tohto bodu Zmluvy.

15.9 Právo Prenajímateľa ukončiť Zmluvu odstúpením. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy z nasledovných dôvodov:

- 15.9.1 Nájomca je v omeškaní s platbou Nájomného alebo Priamych prevádzkových nákladov alebo akéhokoľvek iného finančného záväzku ako Nájomného voči Prenajímateľovi podľa Zmluvy po dobu dlhšiu ako tri mesiace po lehote splatnosti; alebo
- 15.9.2 voči Nájomcovi je začaté konanie o zrušení spoločnosti bez likvidácie alebo Nájomca vstúpil do likvidácie a súčasne si neplní akýkoľvek finančný záväzok vyplývajúci z tejto Zmluvy alebo je Nájomca v úpadku; alebo
- 15.9.3 Nájomca poruší svoju povinnosť mať a udržiavať po celú Dobu nájmu v platnosti Licenciu na prevádzkovanie futbalu a Nájomca nezjedná nápravu ani do dvoch (2) mesiacov odo dňa kedy sa o porušení dozvie alebo konajúc obozretne mal dozvedieť alebo je v tejto súvislosti Prenajímateľovi uložená pokuta; alebo
- 15.9.4 Nájomca riadne a včas neposkytne alebo nedoplní Depozit a neurobí tak ani v dodatočnej lehote dvadsať (20) Pracovných dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na nápravu ; alebo
- 15.9.5 Nájomca uskutočňuje stavebné úpravy na Predmete nájmu bez súhlasu Prenajímateľa alebo v značnom rozpore s podmienkami tejto Zmluvy alebo Príslušnými právnymi predpismi; alebo
- 15.9.6 Nájomca dá Priestory alebo ich časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa

Táto Zmluva zaniká dňom doručenia písomného oznámenia jednej zmluvnej strany o odstúpení druhej zmluvnej strane. V prípade ukončenia Zmluvy odstúpením Prenajímateľom je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho Prenajímateľovi v súlade s bodom 15.10 a nasl. tejto Zmluvy do 20 (dvadsiatich) Pracovných dní od ukončenia Zmluvy. Počas lehoty, ktorá je poskytnutá na vypratanie Predmetu nájmu sa budú primerane aplikovať ustanovenia tejto Zmluvy (najmä ale nie výlučne tie týkajúce sa zodpovednosti Nájomcu za Predmet nájmu) bez toho aby táto dohoda mohla byť v akomkoľvek zmysle vykladaná ako predĺženie alebo uzatvorenie nového nájomného vzťahu.

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade odstúpenia od tejto Zmluvy je aplikácia ustanovenia § 351 zák. č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení vylúčená, s výnimkou ustanovenia § 351 odseku 1 druhej vety Obchodného zákonníka, ktoré sa aplikovať bude, a finančné vysporiadanie vzájomných nárokov sa uskutoční podľa režimu a výpočtov dohodnutých v tejto Zmluve. Pre vylúčenie pochybností, v uvedených prípadoch táto Zmluva zaniká ex nunc a Zmluvné strany nie sú povinné vzájomne si vracať už poskytnuté plnenia z titulu užívania Predmetu nájmu.

- 15.10 Nájomca je povinný najneskôr v deň skončenia účinnosti tejto Zmluvy iným spôsobom ako odstúpením odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave zodpovedajúcejmu stavu pri odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom je povinný odstrániť z Predmetu nájmu ním hradené stavebné úpravy, ak sa s Prenajímateľom nedohodne inak. O odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľovi sa vyhotoví Preberací protokol, podpísaný obidvoma Stranami. Do Preberacieho protokolu Strany spíšu popis stavu Predmetu nájmu a zhodnotenie, či stav Predmetu nájmu zodpovedá stavu podľa prvej vety tohto bodu Zmluvy.
- 15.11 V prípade, že je Nájomca v omeškaní s plnením svojej povinnosti podľa bodu 15.10 tejto Zmluvy a takéto porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote 5 (päť) dní od uplynutia lehoty podľa bodu 15.10, je Prenajímateľ oprávnený uplatňovať voči Nájomcovi zaplatenie zmluvnej pokuty v súlade s bodom 15.18 tejto Zmluvy.
- 15.12 Zánikom účinnosti tejto Zmluvy nie sú dotknuté:
- 15.12.1 účinnosť článku 8, 16, 17, 18 tých ustanovení Zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto Zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto Zmluvy;
 - 15.12.2 povinnosť Nájomcu odovzdať Predmet nájmu za podmienok uvedených v bode 15.10 tejto Zmluvy;
 - 15.12.3 nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty a na náhradu škody spôsobenej porušením a/alebo nesplnením povinností Strany podľa tejto Zmluvy.
- 15.13 Počas vykonávania akýchkoľvek zásahov do Predmetu nájmu, vrátane vykonávania akýchkoľvek úprav alebo odstraňovania úprav pri ukončení Zmluvy nesmie Nájomca zasahovať do technologických zariadení Štadióna a/alebo Predmetu nájmu, vykonávať práce v rozpore s platnými a účinnými právnymi predpismi, ohrozovať statiku Štadióna, meniť vzhľad Štadióna, alebo jej dispozičné usporiadanie, vyžadovať vydanie akýchkoľvek osobitných povolení, alebo byť predmetom posudzovania vplyvov navrhovanej činnosti alebo jej zmeny alebo predmetom zisťovacieho konania o posudzovaní vplyvov navrhovanej činnosti alebo jej zmeny podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v platnom znení.
- 15.14 Akékoľvek zásahy pri odstraňovaní úprav Nájomcom môžu byť vykonané len po ich predchádzajúcom písomnom odsúhlasení Prenajímateľom, ktorý bude udelený najneskôr dvadsať (20) Pracovných dní pred povinnosťou vypratať Predmet nájmu podľa bodu 15.10 tohto článku Zmluvy.
- 15.15 O odovzdaní Predmetu nájmu je Prenajímateľ povinný vyhotoviť a podpísať a Nájomca je povinný podpísať preberací protokol, ktorý bude obsahovať aspoň popis Predmetu nájmu, stav meračov energií, prípadné vady Predmetu nájmu zistené počas preberacieho konania a lehotu na ich odstránenie.

- 15.16 Ak Nájomca neodovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu spôsobom uvedeným v bode 15.10 tejto Zmluvy, dňom nasledujúcim po márnom uplynutí lehoty podľa bodu 15.10 tejto Zmluvy je Prenajímateľ okrem uplatnenia nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa bodu 15.18 tejto Zmluvy oprávnený uplatniť jednu z nasledovných možností:
- 15.16.1 Prenajímateľ je oprávnený vypratať Predmet nájmu, odstrániť z neho všetky úpravy a uviesť ho do stavu podľa prvej vety bodu 15.10 tejto Zmluvy. Nájomca je v takomto prípade povinný nahradiť Prenajímateľovi všetky nevyhnutné náklady, ktoré Prenajímateľovi vzniknú v súvislosti s vypratáním Predmetu nájmu a jeho uvedením do tohto stavu.
- 15.16.2 Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek po uplynutí lehoty podľa bodu 15.10 tejto Zmluvy oznámiť Nájomcovi, že dňom nasledujúcim po márnom uplynutí lehoty podľa bodu 15.10 tejto Zmluvy sa bude Predmet nájmu považovať za odovzdaný v stave ako stojí a leží. V takomto prípade sa bude považovať za platne a účinne uzatvorenú Zmluva o vysporiadaní medzi Prenajímateľom ako kupujúcim a Nájomcom ako predávajúcim. Predmetom Zmluvy o vysporiadaní je (i) odplatný prevod všetkých vecí Nájomcu, ktoré sa nachádzajú v danom momente v Predmete nájmu, na Prenajímateľa a (ii) finančné vysporiadanie za zhodnotenie Predmetu nájmu a úpravy vykonané v Predmete nájmu, a za všetky veci, nachádzajúce sa v danom momente v Predmete nájmu. Odplata za predmet Zmluvy o vysporiadaní uvedený v predchádzajúcej vete je 100 EUR (slovom jednosta eur). Prenajímateľ nadobúda vlastnícke právo k veciam Nájomcu momentom vzniku Zmluvy o vysporiadaní.
- 15.17 Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností ponechať si v držbe Predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť po skončení tejto Zmluvy, alebo Predmet nájmu po skončení nájmu podľa tejto Zmluvy ďalej užívať, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a v prípade, ak tak Nájomca napriek tomuto ustanoveniu urobí, takú skutočnosť v žiadnom prípade nemožno považovať za obnovenie (predĺženie) Nájmu v zmysle ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Rovnako prijatie akýchkoľvek čiastok Nájomného alebo iných čiastok podľa tejto Zmluvy nezakladá súhlas s držbou a/alebo užívaním Predmetu nájmu Nájomcom, ani neznamená ani nezakladá vzdanie sa akýchkoľvek iných práv a nárokov vyplývajúcich Prenajímateľovi z platných právnych predpisov alebo z tejto Zmluvy.
- 15.18 **Priebežné zmluvné pokuty.** Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu za porušenie povinností Nájomcu, a to za každý aj začatý deň trvania takéhoto porušenia resp. pretrvávania stavu v rozpore so Zmluvou v nasledovných prípadoch:
- 15.18.1 Ak Nájomca užíva Predmet nájmu na iné účely ako je Účel nájmu alebo inak v hrubom rozpore so Zmluvou vo výške trojnásobku (3x) aktuálnej výšky mesačného Nájomného vrátane DPH alebo
- 15.18.2 Ak Nájomca, zamestnanci Nájomcu, podnájomca Nájomcu, dodávatelia alebo zmluvní partneri, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Prenajímateľa pokračujú v porušovaní povinností vyplývajúcich z Prevádzkových poriadkov vo výške 100 EUR za každé jedno porušenie alebo

- 15.18.3 Ak Nájomca riadne a včas nevyprace príslušnú Časť Predmetu nájmu v lehotách podľa čl. 11 bod 11.2.3.1 a 11.4.9.1 tejto Zmluvy vo výške mesačného Nájomného vrátane DPH za každé jedno porušenie tejto povinnosti alebo
- 15.18.4 Ak Nájomca uskutočňuje úpravy Predmetu nájmu v rozpore bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa s touto Zmluvou vo výške mesačného Nájomného vrátane DPH alebo
- 15.18.7 Nájomca nepredloží na výzvu Generálneho manažéra v lehote určenej Prenajímateľom pred za začiatkom každej súťažnej futbalovej sezóny platnú licenčnú spôsobilosť v súlade s Futbalovými predpismi a/alebo Príslušnými právnymi predpismi vo výške mesačného Nájomného vrátane DPH alebo
- 15.18.8 Nájomca v omeškaní s plnením svojej povinnosti podľa bodu 15.10 tejto Zmluvy a takéto porušenie neodstráni ani v dodatočnej lehote 5 (päť) dní od uplynutia lehoty podľa bodu 15.10 tejto Zmluvy vo výške 100 EUR za každé jedno porušenie, alebo
- 15.19 **Paušálne zmluvné pokuty.** Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu za každé jednotlivé porušenie nasledovných povinností Nájomcu: ak omeškanie Nájomcu so splnením povinností alebo porušenie povinností Nájomcu uvedených v čl. 15, bod 15.18 s výnimkou bodu 15.18.3 tejto Zmluvy presiahne tridsať (30) dní vo výške dvojnásobku (2x) aktuálnej výšky mesačného Nájomného vrátane DPH alebo
- 15.20 Prenajímateľ je povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100 000,- EUR (slovom: stotisíc eur), ak dôjde počas účinnosti tejto Zmluvy k ukončeniu nájomného vzťahu z Nájomnú zmluvu č. 20144002754 zo dňa 16.12.2014 v znení neskorších dodatkov uzavretého medzi Prenajímateľom a Mestom Košice, bližšie špecifikovanej v písme A v úvode tejto Zmluvy, a to z akýchkoľvek dôvodov, resp. ktoroukoľvek dotknutou zmluvnou stranou, a teda tak Prenajímateľom a/alebo Mestom Košice. Pre vylúčenie pochybností sa na účely tohto bodu Zmluvy pod ukončením nájomného vzťahu z Nájomnej zmluvy zo dňa Nájomnú zmluvu č. 20144002754 zo dňa 16.12.2014 v znení neskorších dodatkov uzavretého medzi Prenajímateľom a Mestom Košice rozumie deň uskutočnenia jednostranného právneho úkonu, resp. dvojstranného právneho úkonu, ktoré zakladajú ukončenie vyššie uvedeného nájomného vzťahu, bez ohľadu na to, kedy nastanú ich účinky, a teda samotné ukončenie vyššie uvedeného nájomného vzťahu. V prípade ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu z Nájomnú zmluvu č. 20144002754 zo dňa 16.12.2014 v znení neskorších dodatkov uzavretého medzi Prenajímateľom a Mestom Košice v poslednom roku účinnosti tejto Zmluvy, výška zmluvnej pokuty stanovenej v úvodnej vete tohto bodu Zmluvy bude alikvotne znížená v závislosti od počtu mesiacov zostávajúcich do konca účinnosti tejto Zmluvy a to nasledovne 20.000 eur za jeden kalendárny mesiac, pričom však počet mesiacov zostávajúcich do konca účinnosti tejto Zmluvy nesmie presiahnuť v súčte dĺžku 5 kalendárnych mesiacov. Pre účely zníženia zmluvnej pokuty postačuje aj začatie kalendárneho mesiaca. **Výška zmluvnej pokuty bola určená ako násobok mesačného Nájomného.**
- 15.21 Zmluvná pokuta je splatná na druhý deň po tom, ako oprávnená Zmluvná strana písomne vyzvala povinnú Zmluvnú stranu na jej zaplatenie, pokiaľ oprávnená Zmluvná strana neurčila vo výzve dlhšiu dobu splatnosti, pričom ak povinná Zmluvná strana zmluvnú pokutu riadne a

včas neuhradí, v prípade ak sa jedná o Prenajímateľa, je oprávnený na jej úhradu použiť Depozit.

- 15.22 Pre vylúčenie pochybností, zaplatenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na právo Zmluvnej strany ukončiť túto Zmluvu výpoveďou alebo odstúpením. Každé z práv Zmluvnej strany odstúpiť od tejto Zmluvy alebo túto Zmluvu vypovedať, ako aj každé z práv Zmluvnej strany na zaplatenie zmluvnej pokuty je právom samostatným, nezávislým na ostatných právach uvedených v tejto Zmluve, pričom Zmluvná strana môže ktoréhokoľvek z týchto práv realizovať samostatne, a to aj vtedy, ak sa rozhodne ostatné uvedené práva resp. niektoré z nich nerealizovať.
- 15.23 Zaplatením akejkoľvek zmluvnej pokuty alebo jej časti povinnou Zmluvnou stranou nie sú dotknuté prípadné iné nároky oprávnenej Zmluvnej strany voči povinnej Zmluvnej strane z titulu omeškania alebo iného nesplnenia povinnosti uvedenej v tejto Zmluve alebo na základe tejto Zmluvy, pre porušenie ktorej sa dojednala zmluvná pokuta, a to ani právo oprávnenej Zmluvnej strany domáhať sa náhrady škody spôsobenej porušením, na ktoré sa viaže uplatnenie zmluvnej pokuty, pričom tohto odškodnenia sa možno dožadovať samostatne a v plnom rozsahu aj nad rámec zmluvnej pokuty.
- 15.24 Zmluvné strany vzájomne dohodli, že pri ukončení nájmu sa ukončuje Zmluva ako celok, ku všetkým Častiam predmetu nájmu. tým nie je dotknuté ustanovenie čl. 11 bod 11.4, 11.4.8 tejto Zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

16 DÔVERNOSŤ INFORMÁCIÍ

- 16.1 Obidve Strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách, ibaže by z tejto Zmluvy alebo z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov vyplývalo inak. Záväzok Strán obsiahnutý v tomto článku Zmluvy nezaniká ani po ukončení účinnosti tejto Zmluvy.
- 16.2 Strany sa zaväzujú, že Dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Strany nevyužijú pre seba a/alebo pre tretie osoby, neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k Dôverným informáciám. Za tretie osoby sa nepokladajú členovia orgánov Strán, audítori alebo právni poradcovia Strán, ktorí sú ohľadne im sprístupnených informácií viazaní povinnosťou mlčanlivosti na základe všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 16.3 Povinnosť zachovávať mlčanlivosť o Dôverných informáciách sa nevzťahuje na:
- 16.3.1 informácie, ktoré už sú v deň podpisu tejto Zmluvy verejne známe alebo ktoré je možné už v deň podpisu tejto Zmluvy získať z bežne dostupných informačných prostriedkov;
 - 16.3.2 informácie, ktoré sa stanú po podpise tejto Zmluvy verejne známymi alebo ktoré možno po tomto dni získať z bežne dostupných informačných prostriedkov;
 - 16.3.3 prípady, kedy na základe všeobecne záväzných právnych predpisov alebo na základe povinnosti uloženej postupom podľa všeobecne záväzných právnych predpisov musí Strana poskytnúť Dôverné informácie. V takom prípade je dotknutá Strana povinná

informovať druhú Stranu o vzniku jej povinnosti poskytnúť Dôverné informácie s uvedením rozsahu tejto povinnosti bez zbytočného odkladu;

- 16.3.4 prípady poskytnutia Dôverných informácií profesionálnym poradcom Strán, spriazneným osobám Strán, bankám poskytujúcim financovanie rekonštrukcie Budovy, pokiaľ taká osoba prevezme na seba povinnosť mlčanlivosti podľa bodu 16.1 tejto Zmluvy;
- 16.3.5 prípady poskytnutia Dôverných informácií potenciálnym investorom, pokiaľ taká osoba prevezme na seba povinnosť mlčanlivosti podľa bodu 16.1 tejto Zmluvy;
- 16.3.6 použitie potrebných Dôverných informácií v prípadoch súdnych, rozhodcovských, správnych alebo iných konaniach vedených za účelom uplatňovania práv podľa tejto Zmluvy.

17 OPRÁVNENÉ OSOBY

- 17.1 Strany sa dohodli, že úkony spojené s plnením tejto Zmluvy sú okrem štatutárnych orgánov, resp. členov štatutárnych orgánov, oprávnené vykonávať osoby, ktoré si Strany vzájomne písomne oznámia spolu s rozsahom ich oprávnení.
- 17.2 Úkony, ktoré sa dotýkajú platnosti, účinnosti a/alebo obsahu tejto Zmluvy, a úkony v súdnom, správnom, rozhodcovskom alebo inom konaní pred orgánmi verejnej moci sú oprávnené vykonávať výlučne štatutárne orgány, resp. členovia štatutárnych orgánov.
- 17.3 Každá Strana je povinná bez zbytočného odkladu informovať druhú Stranu o rozsahu oprávnenia Oprávnených osôb, o obmedzeniach a/alebo zmenách ich oprávnenia.

18 DORUČOVANIE

- 18.1 Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „**Písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej Strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručeníu za nasledovných podmienok:
 - 18.1.1 v prípade osobného doručovania odovzdaním Písomnosti Oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Stranu a podpisom takej osoby na doručke a/alebo kópii doručovanej Písomnosti, alebo odmietnutím prevzatia Písomnosti takou osobou;
 - 18.1.2 v prípade doručenia poštou, ak bola Písomnosť zasielaná poštou, považuje sa za doručeníu dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na v záhlaví uvedenú adresu vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo Oznámenie zasielané faxom alebo e-mailom v pracovný deň v čase od 8.00 hod do 15.00 hod., považuje sa za doručeníu v momente prenosu, inak v nasledujúci pracovný deň;

- 18.1.3 v prípade doručovania prostredníctvom elektronickej pošty (e-mailom) prijatím potvrdenia druhej Strany o doručení Písomnosti, najneskôr nasledujúci Pracovný deň po odoslaní Písomnosti, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.

V prípade, že bude Písomnosť doručovaná viacerými spôsobmi doručovania, Písomnosť sa považuje za doručení dňom, v ktorý doručenie podľa tejto Zmluvy nastane skôr. Strany sa dohodli, že Písomnosti obsahujúce právne úkony výpovede alebo odstúpenia od Zmluvy sa považujú za doručené len v prípade, že je Písomnosť doručená spôsobom podľa bodu 18.1.2 tohto článku Zmluvy.

- 18.2 Každá zo Strán je oprávnená určiť novú adresu na doručovanie Písomností podľa tejto Zmluvy, Strana je povinná takúto zmenu adresy písomne oznámiť druhej Strane najmenej štrnásť (14) dní vopred, inak je možné doručovať Strane na pôvodnú adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy s účinkami doručenia podľa tohto článku Zmluvy.
- 18.3 Bez ohľadu na vyššie uvedené v tejto Zmluve, Nájomca týmto výslovne súhlasí s doručovaním faktúr v zmysle tejto Zmluvy v elektronickej forme na e-mail Nájomcu, pričom v takom prípade sa faktúry považujú za doručené zaslaním na nasledovnú e-mailovú adresu Nájomcu: fckosice@fckosice.sk. Uvedený súhlas predstavuje súhlas Nájomcu ako príjemcu služby v zmysle ustanovenia § 71 ods. (1) písm. b) zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

19 VYŠŠIA MOC

- 19.1 Žiadna zo Zmluvných strán nie je v omeškaní s plnením svojich povinností podľa tejto Zmluvy, ak jej v takomto plnení bráni protiprávne alebo nedbanlivé konanie alebo nekonanie druhej Zmluvnej strany, alebo udalosť Vyššej moci. Všetky lehoty a termíny sa predlžujú resp. posúvajú o dobu, po ktorú trval stav podľa predchádzajúcej vety. Napriek vyššie uvedenému, žiadne z ustanovení tohto bodu Zmluvy neoslobodzujú žiadnu zo Strán od povinnosti včas uhradiť všetky platby splatné na základe tejto Zmluvy.

20 ODŠKODNENIE

- 20.1 Nájomca sa zaväzuje, že v súvislosti s výkonom svojich práv a/alebo plnením svojich povinností podľa tejto Zmluvy nebude Prenajímateľovi uložená treťou osobou žiadna sankcia, pokuta, nevznikne mu škoda ani náklady (v prípade vynaložených nákladov je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi náklady vzniknuté Prenajímateľovi inak ako v dôsledku uplatňovania práv Nájomcu a plnenia povinností Nájomcu podľa Zmluvy), ani voči Prenajímateľovi nebudú uplatňované žiadne nároky zo zodpovednosti v priamej alebo nepriamej súvislosti s právami a/alebo povinnosťami Nájomcu podľa tejto Zmluvy.
- 20.2 Ak však sa v súvislosti s výkonom práv Nájomcu a/alebo plnením povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy bude Prenajímateľovi uložená treťou osobou sankcia, pokuta, vznikne Prenajímateľovi škoda resp. náklady a voči Prenajímateľovi budú uplatňované nároky zo zodpovednosti v priamej alebo nepriamej súvislosti s právami a/alebo povinnosťami Nájomcu

podľa tejto Zmluvy, zaväzuje sa Nájomca, že Prenajímateľovi v plnom rozsahu nahradí akúkoľvek sankciu, pokutu, škodu, náklady (v prípade vynaložených nákladov je Nájomca povinný nahradiť Prenajímateľovi náklady vzniknuté Prenajímateľovi inak ako v dôsledku uplatňovania práv Nájomcu a plnenia povinností Nájomcu podľa Zmluvy), ktoré by mohli zaťažiť Prenajímateľa v súvislosti s výkonom práv a/alebo plnením resp. neplnením povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy, z platných a účinných právnych predpisov alebo z iných právnych vzťahov Nájomcu, a to bezodkladne, najneskôr do štrnástich (14) dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na ich úhradu, a to aj vopred, teda predtým ako Prenajímateľ takúto platbu reálne vykoná, pokiaľ mu už vznikla povinnosť takúto platbu vykonať.

21 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 21.1 Túto Zmluvu možno meniť a/alebo dopĺňať len vo forme písomných a datovaných dodatkov podpísaných oboma Stranami a vyhotovených v počte vyhotovení tejto Zmluvy.
- 21.2 Strany sa v súlade s ustanovením § 9 ods. 1 zákona č. 97/1963 Zb. o medzinárodnom práve súkromnom a procesnom v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o MPS**“) dohodli, že právne vzťahy založené touto Zmluvou alebo vzniknuté na základe tejto Zmluvy alebo vzniknuté v súvislosti s touto Zmluvou sa budú spravovať právnym poriadkom Slovenskej republiky.
- 21.3 Práva a povinnosti výslovne neupravené v texte tejto Zmluvy sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka, čo sa týka ustanovení upravujúcich nájomnú zmluvu ako typ a Obchodného zákonníka. Pokiaľ Zmluva odkazuje na ustanovenie konkrétneho právneho predpisu, má sa na mysli znenie ustanovenia citovaného právneho predpisu účinného v čase podpisu tejto Zmluvy.
- 21.4 Strany sa v súlade s ustanovením § 37e ods. 1 Zákona o MPS dohodli, že na riešenie akýchkoľvek sporov súvisiacich s touto Zmluvou, vrátane sporov o jej platnosť, účinnosť a výklad, je daná právomoc súdov Slovenskej republiky.
- 21.5 V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy, pokiaľ to nevyklučuje v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli Strán v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
- 21.6 Táto Zmluva je uzatvorená v dvoch (2) rovnopisoch, z ktorých každá Strana obdrží po jednom exempláre.
- 21.7 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:

- 21.7.1 Príloha č. 1 – Zoznam prevádzkových poriadkov
21.7.2 Príloha č. 2 – Pôdorys vonkajších plôch KFA,
21.7.3 Príloha č. 3 – Pôdorys Predmetu nájmu
21.7.4 Príloha č. 4 – Zoznam reklamných plôch, reklamných nápisov a reklamných pútačov

21.8 Strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve Strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy. Strany na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu podpísali.

Za Prenajímateľa
v Košiciach dňa 02.07.2021

Za Nájomcu
v Košiciach dňa 02.07.2021

“podpísané”

Košická Futbalová Aréna a.s.
Mgr. Marcel Gibóda
predseda predstavenstva

“podpísané”

FC KOŠICE a.s.
Ing. Dušan Trnka
predseda predstavenstva

“podpísané”

Košická Futbalová Aréna a.s.
Ing. Ján Varga
člen predstavenstva

“podpísané”

FC KOŠICE a.s.
MUDr. Tomáš Juhás
člen predstavenstva

“podpísané”

Košická Futbalová Aréna a.s.
Ing. Stanislav Petráš
člen predstavenstva