

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa ust. § 262 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník

Zmluvné strany:

Prenajímateľ č. 1: Správa mestskej zelene v Košiciach
Sídlo: Rastislavova 79, 040 01 Košice
Zastúpený: Ing. Richard Majza, MBA - riaditeľ
IČO: 17078202
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
Číslo účtu: IBAN: SK605600000000443868001/5600
DIČ: 2021157556
IČ DPH: SK2021157556

(ďalej len „prenajímateľ č. 1“)

Prenajímateľ č. 2: Školský internát Medická 2, Košice
Sídlo: Medická 2, 040 11 Košice
Zastúpený: Ing. Melánia Konečná - riaditeľka
IČO: 00164101
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: IBAN: SK605600000000443868001/5600

(ďalej len „prenajímateľ č. 2“)

(prenajímateľ č. 1 a prenajímateľ č. 2 ďalej spoločne aj ako „prenajímateľ“ alebo „prenajímateľia“)

Nájomca :
Sídlo:
Zastúpený:
IČO :
Bankové spojenie:
Číslo účtu: IBAN:
DIČ:
IČ DPH:

(ďalej len „nájomca“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Vlastníkom nehnuteľností – pozemkov registra C KN:

- a) parcely č. 1871/6 vo výmere 3044 m², ostatné plochy,
- b) parcely č. 1871/49 vo výmere 723 m², ostatné plochy a
- c) parcely č. 1871/50 vo výmere 755 m², ostatné plochy,

nachádzajúcich sa na Medickej ulici 2 v Košiciach v katastrálnom území Terasa, obec Košice – Západ, okres Košice II, vedeného Okresným úradom Košice na liste vlastníctva č. 16220 je Mesto Košice so sídlom Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice (ďalej tiež „mesto“). Prenajímateľ č. 1 má predmetné nehnuteľnosti zverené do správy na základe zmluvy č. 1043/2006 o zverení majetku mesta do správy zo dňa 10.10.2006 a je oprávnený predmet nájmu prenajať nájomcovi.

2. Prenajímateľ č. 1 prenecháva nájomcovi do užívania pozemky uvedené v odseku 1 v nasledovnom rozsahu:
 - a) časť parcely č. 1871/6 vo výmere 1 222 m²,
 - b) parcelu č. 1871/49 vo výmere 723 m² a
 - c) parcelu č. 1871/50 vo výmere 755 m²,t. j. vo výmere 2700 m² za odplatu a nájomca ho preberá do užívania a zaväzuje sa platiť dohodnuté nájomné. Pozemky sa nachádzajú v lokalite zástavby budov školských internátov.
3. Vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku registra C KN parc. č. 1871/56 vo výmere 2237 m², zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúcom sa na Medickej ulici 2 v Košiciach v katastrálnom území Terasa, obec Košice – Západ, obec Košice Západ, okres Košice II, vedeného Okresným úradom Košice na liste vlastníctva č.15711 je Košický samosprávny kraj so sídlom na Námestí Maratónu mieru č. 1, 042 66 v Košiciach (ďalej tiež „KSK“). Prenajímateľ č. 2 má predmetnú nehnuteľnosť zverenú do správy na základe zmluvy o zverení nehnuteľného majetku do správy č. SN-45/2002 a je oprávnený predmet nájmu prenajať nájomcovi.
4. Prenajímateľ č. 2 prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za odplatu a nájomca ho preberá do užívania a zaväzuje sa platiť dohodnuté nájomné.
5. Na účely tejto zmluvy sa **predmetom nájmu** rozumejú pozemky uvedené v odseku 2 a 3 tohto článku zmluvy, o celkovej výmere 4937 m². Predmet nájmu je vyznačený v grafickej situácii Súťažných podkladov obchodnej verejnej súťaže na nájom pozemkov v k. ú. Terasa na Medickej ulici 2 v Košiciach, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
6. Podmienky obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „súťaž“) vo vzťahu k prenajímateľovi č. 1 boli schválené Mestským zastupiteľstvom v Košiciach uznesením č. 676 zo dňa 17. júna 2013 a vo vzťahu k prenajímateľovi č. 2 boli schválené Zastupiteľstvom Košického samosprávneho kraja uznesením č. 589/2013 zo dňa 24.06.2013.
7. Účtovná hodnota pozemkov uvedených v odseku 2 písm. a) až c) je 26,56 €/m². Účtovná hodnota pozemku uvedeného v odseku 3 je 26,56 €/m².
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v mene oboch prenajímateľov vo všetkých aspektoch týkajúcich sa tejto zmluvy bude konať prenajímateľ č. 1, ak ďalej nie je uvedené inak. Pre doručenie oznámenia ktorémukoľvek prenajímateľovi alebo obojmu prenajímateľom je rozhodujúce jeho doručenie prenajímateľovi č. 1. Ak v tejto zmluve nie je ustanovené inak, všetky finančné plnenia (vrátane zmluvných pokút) je nájomca povinný uhrádzať na účet prenajímateľa č. 1. V prípadoch uvedených v čl. IV ods. 2 a čl. V ods. 18 až 24 koná na strane prenajímateľa ten subjekt (prenajímateľ č. 1 alebo prenajímateľ č. 2), ktorého sa uvedené ustanovenie priamo týka.

Čl. II Účel zmluvy

1. Účelom nájmu je výstavba tréningovej hokejovej haly s ľadovou plochou a parkovacích miest (ďalej spolu len „športový areál“) na predmete nájmu a prevádzkovanie športového areálu po celú dobu nájmu. Športový areál (tréningová hokejová hala s ľadovou plochou) ako objekt občianskej vybavenosti bude primárne určená pre širokú verejnosť, výučbu a tréningy a záujmové krúžky školskej mládeže, organizovanie kurzov a športových podujatí.
2. Tréningová hokejová hala s ľadovou plochou (ďalej tiež „hokejová hala“), ktorá má byť vybudovaná v rámci športového areálu, musí spĺňať nasledovné podmienky:
 - a) hokejová hala bude obsahovať ľadovú plochu, s kompletným vybavením s veľkosťou podľa podmienok, ktoré stanovujú predpisy IIHF pre výstavby takýchto športovísk,
 - b) hokejová hala musí byť kompletne zakrytá a zateplená s možnosťou celoročného prevádzkovania športového areálu,
 - c) hokejová hala musí obsahovať potrebné zázemie (najmä šatne pre športovcov, sprchy, sociálne zariadenia, možnosť občerstvenia),
 - d) pre chladenie musia byť použité technológie na báze ekologických bezčpavkových chladiacich zmesí,
 - e) technológie musia byť navrhnuté tak, aby pracovali čo najekologickejšie s možnosťou čo najväčšieho využitia odpadového tepla a čo najmenšou záťažou okolia technologickým procesom chladenia.

Čl. III Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú 30 rokov, so začiatkom nájmu od 2014 do 2044.
2. Doba nájmu sa nepredlžuje o dobu, počas ktorej nemohol nájomca realizovať svoje práva a povinnosti podľa tejto zmluvy z dôvodu vyššej moci.

Čl. IV Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné pozostáva z:
 - a) peňažného plnenia vo výške 1,- €/rok (slovom jedno euro) za predmet nájmu uvedený v čl. I. ods. 2 zmluvy,
 - b) peňažného plnenia vo výške 1,- €/rok (slovom jedno euro) za predmet nájmu uvedený v čl. I. ods. 3 zmluvy,
 - c) nepeňažného plnenia za predmet nájmu, a to:
 - (i) bezodplatného užívania hokejovej haly v celkovom počte 10 hodín týždenne v dopoludňajších hodinách v rozsahu určenom prenajímateľom, v súlade s prevádzkovým poriadkom športového areálu, po celú dobu trvania nájmu,
 - (ii) bezodplatného užívania hokejovej haly študentmi ubytovanými v Školskom internáte Medická 2, Košice počas hodín určených pre verejné korčuľovanie, po celú dobu trvania nájmu,
 - (iii) výstavby nového multifunkčného ihriska s umelým trávnatým povrchom pre prenajímateľa č. 2 na časti pozemku registra C KN parc. č. 1871/60, kat. úz. Terasa, pred začatím likvidácie súčasného športového ihriska za splnenia predovšetkým podmienok uvedených v bode 2. písm. c), cb) a e) uznesenia č. 589/2013 zo dňa 24.06.2013, ktoré schválilo Zastupiteľstvo Košického samosprávneho kraja a za podmienok stanovených touto zmluvou.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí nájomné podľa odseku 1 písm. a) a b) za celú dobu nájmu naraz, a to do 30 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Nájomné podľa odseku 1 písm. a) tohto článku v súhrnnej výške 30,- € nájomca uhradí na účet prenajímateľa č. 1 uvedený v záhlaví zmluvy a nájomné podľa odseku 1 písm. b) tohto článku v súhrnnej výške 30,- € nájomca uhradí na účet prenajímateľa č. 2 uvedený v záhlaví zmluvy. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že vzhľadom na výšku nájomného v prípade predčasného ukončenia nájmu pred uplynutím doby nájmu (čl. III) nájomca nemá nárok na vrátenie alikvotnej časti nájomného.
3. V súlade s § 3 ods. 4 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov sa prenajímateľ pri výkone činnosti v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy nepovažuje za zdaniteľnú osobu.

Čl. V Podmienky nájmu

Všeobecné ustanovenia:

1. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, tento mu je dobre známy a v tomto stave ho preberá do užívania. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, vrátane zabezpečovania obvyklej údržby predmetu nájmu.
2. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na dojednaný účel a takým spôsobom, aby neprímerane neobmedzoval a nerušil vlastníkov, resp. oprávnených užívateľov susediacich nehnuteľností.

3. V prípade, ak nájomca mieni na predmete nájmu vykonávať činnosť, na ktorú sú potrebné osobitné oprávnenia, povolenia alebo splnenie určitých podmienok, nájomca je oprávnený vykonávať takúto činnosť len po získaní tohto oprávnenia, povolenia alebo splnení podmienok.
4. Dňom účinnosti nájomnej zmluvy nájomca preberá na seba povinnosti vyplývajúce mu zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení a vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v platnom znení a zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v platnom znení.
5. Nájomca je pri užívaní predmetu zmluvy povinný dodržiavať právne predpisy o ochrane pôdy, ovzdušia, prírody a životného prostredia. Nájomca sa zaväzuje dodržať najnutnejší rozsah prác, za účelom ochrany okolitej zelene.
6. Nájomca berie na vedomie, že na predmete nájmu sa môžu nachádzať inžinierske siete. Ak si plnenie účelu zmluvy vyžiada preložku inžinierskych sietí, nájomca zabezpečí je vykonanie na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje, že umožní prístup na predmet nájmu správcovi inžinierskych sietí a kanalizácie za účelom ich údržby a opravy.
7. Nájomca sa zaväzuje umožniť prístup na pozemok, resp. prehliadku predmetu nájmu vlastníkom pozemkov a prenajímateľom alebo nimi poverenej osobe kedykoľvek počas doby trvania nájmu.
8. Nájomca účinnosťou nájomnej zmluvy preberá na seba povinnosti platenia všetkých poplatkov spojených s užívaním predmetu nájmu.
9. Náklady spojené s údržbou a prípadnými potrebnými opravami predmetu nájmu znáša nájomca.
10. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.
11. Nájomca nie je oprávnený na predmete nájmu zriadiť záložné právo ani iné vecné bremeno alebo predmet zmluvy inak zaťažiť okrem prípadov uvedených v tejto zmluve.
12. Nájomca je povinný počas doby realizácie výstavby udržiavať predmet nájmu ako aj verejné priestranstvo v jeho okolí v čistote a poriadku na vlastné náklady.

Ustanovenia týkajúce sa výstavby športového areálu:

13. Nájomca je povinný v lehote 24 mesiacov od účinnosti zmluvy, nie však neskôr, ako začne uskutočňovať stavebné práce podľa tejto zmluvy, predložiť finančný plán prenajímateľovi, z ktorého bude hodnoverným spôsobom preukázané finančné krytie investície (napr. úverový príslub banky a pod.).
14. Nájomca je povinný v súlade s podmienkami súťaže a podmienkami tejto zmluvy:
 - a) zrealizovať výstavbu športového areálu na vlastné náklady do konečného stavu podľa príslušnej projektovej dokumentácie, ktorá bude overená v stavebnom konaní,
 - b) zabezpečiť v rámci športového areálu vytvorenie potrebného množstva parkovacích miest podľa príslušnej normy STN (73 6110),
 - c) zabezpečiť vytvorenie a úpravu peších trás v okolí hokejovej haly.
 - d) zabezpečiť sadové úpravy najbližšieho okolia hokejovej haly, tak aby celý objekt zapadol do koncepcie okolitého prostredia,
 - e) realizovať výstavbu športového areálu tak, aby bol v súlade so zastavovacími podmienkami, ktoré určí Útvár hlavného architekta mesta Košice.
15. Nájomca je povinný začať realizáciu výstavby športového areálu podľa príslušnej projektovej dokumentácie do dvoch rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy a dokončiť výstavbu do dvoch rokov od začatia výstavby, pričom za začatie výstavby sa považuje deň právoplatnosti rozhodnutia vydaného podľa príslušných ustanovení stavebného zákona na začatie stavby a za zrealizovanie výstavby sa považuje deň právoplatnosti rozhodnutia vydaného podľa príslušných ustanovení stavebného zákona na ukončenie stavby. Lehota určená na dokončenie diela sa predlžuje o dobu, počas ktorej nájomca nemohol realizovať svoje záväzky z dôvodu vyššej moci (výskytu okolností vylučujúcich zodpovednosť nájomcu v zmysle § 374 Obchodného zákonníka), ak stav vyššej moci trval minimálne 10 dní za sebou. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu, najneskôr však do piatich pracovných dní odo dňa skončenia stavu vyššej moci.

Ustanovenia týkajúce sa prevádzky športového areálu:

16. Nájomca zabezpečí riadnu prevádzku športového areálu na vlastné náklady.

17. Nájomca je povinný zaistiť, aby hokejová hala bola k dispozícii podľa potrieb prenajímateľa v nadväznosti na ust. čl. IV ods. 1 písm. c) bod (i); prenajímateľ je oprávnený určiť tretiu osobu, ktorá bude užívať hokejovú halu namiesto neho v dobe vyhradenej pre prenajímateľa (spravidla školy a centrá voľného času, ktoré určí Mesto a KSK).

Ustanovenia týkajúce sa výstavby nového multifunkčného ihriska:

18. Nájomca sa zaväzuje vybudovať na vlastné náklady multifunkčné ihrisko pre viacero druhov športov s umelým trávnaťým povrchom o rozmere 30 x 15 m, vrátane pevného oplotenia do minimálnej výšky 4 m, s čiarami pre viacero druhov športov, s multišportovými brámkami, so stĺpmi na uchytenie siete s basketbalovými košmi na časti pozemku registra C KN parc. č. 1871/60, kat. úz. Terasa (ďalej len „*multifunkčné ihrisko*“). Prenajímateľ č. 2 sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi primeranú súčinnosť potrebnú pre splnenie nepeňažného plnenia nájmu podľa čl. IV, bod. 1 písm. c) iii). Nájomca je povinný predložiť návrh projektovej dokumentácie týkajúcej sa multifunkčného ihriska na odsúhlasenie prenajímateľovi č. 2; ak bude tento návrh v súlade s ustanovením prvej vety tohto odseku, prenajímateľ č. 2 súhlas bez zbytočného odkladu udelí. Nájomca je so súhlasom Prenajímateľa č. 2 na základe tejto zmluvy na účely príslušných konaní predovšetkým podľa stavebného zákona oprávnený užívať tú časť a výmeru pozemku, na ktorej sa má vybudovať multifunkčné ihrisko, a to do doby potrebnej pre vyššie uvedené konania, najneskôr však do právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
19. Nájomca odstráni súčasné športové ihrisko na pozemku registra C KN parc. č. 1871/56, kat. úz. Terasa (ďalej len „*súčasnú ihrisko*“) výlučne na vlastné náklady, a to najskôr po odovzdaní multifunkčného ihriska podľa odseku 21. tohto článku.
20. Nájomca je povinný umožniť užívanie súčasného ihriska študentmi ubytovanými v Školskom internáte Medická 2, Košice bez akýchkoľvek obmedzení a na ich vlastnú zodpovednosť do odovzdania multifunkčného ihriska podľa odseku 21. tohto článku.
21. Prenajímateľ č. 2 podľa § 6 zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov koná v mene KSK a majetok, ktorý prenajímateľ č. 2 nadobúda, je vlastníctvom KSK. V súlade s predchádzajúcou vetou a uznesením Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja uznesením č. 589/2013 zo dňa 24.06.2013 je nájomca najneskôr do 30 dní od kolaudácie novovybudovaného multifunkčného ihriska povinný uzavrieť s prenajímateľom č. 2 zmluvu, ktorou prevedie bezodplatne, bez akýchkoľvek podmienok a bez akýchkoľvek obmedzení vlastníctvo k multifunkčnému ihrisku na KSK, za ktorého bude konať prenajímateľ č. 2, pokiaľ sa príslušné zmluvné strany nedohodnú inak.
22. V prípade ukončenia nájomného vzťahu odstúpením od zmluvy pred odovzdaním multifunkčného ihriska podľa odseku 21. tohto článku, prenajímateľ č. 2 je oprávnený dokončiť stavbu multifunkčného ihriska v prípade jeho rozostavania na náklady nájomcu.
23. Nepeňažné plnenie nájmu týkajúce sa multifunkčného ihriska sa považuje za riadne, ak počas celej doby 24 mesiacov (ďalej len „*záručná doba*“) od jeho odovzdania podľa odseku 21. tohto článku je plne užívateľiaschopné. V záručnej dobe je nájomca povinný odstrániť na vlastné náklady bezodkladne od ich oznámenia prenajímateľom č. 2 vady, ktoré bránia riadnemu užívaniu multifunkčného ihriska. Uvedené sa nevzťahuje na vady, ktoré vznikli užívaním multifunkčného ihriska v rozpore s jeho účelom.
24. Akékoľvek zmluvné pokuty vzťahujúce sa na porušenie ustanovení týkajúcich sa výstavby nového multifunkčného ihriska je nájomca povinný uhradiť priamo prenajímateľovi č. 2.

Čl. VI

Sankcie a zodpovednosť za škodu

1. Ak nájomca poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy alebo zo zákona, je povinný nahradiť prenajímateľom škodu tým spôsobenú bez ohľadu na povahu okolností, v dôsledku ktorých došlo k porušeniu povinností nájomcu.
2. Nájomca v celom rozsahu zodpovedá za porušenie ktoréhokoľvek z ustanovení všeobecne záväzného právneho predpisu na úseku ochrany pred požiarimi, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na úseku odpadového hospodárstva a na úseku ochrany životného prostredia na predmete

- nájmu. Nájomca tiež v celom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorá bude spôsobená v príčinnej súvislosti s takýmto porušením prenajímateľovi ako aj tretím osobám.
3. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu, ktorá bude nájomcovi spôsobená na veciach vnesených nájomcom na predmet nájmu. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akúkoľvek škodu alebo iné znehodnotenie, ktoré bude spôsobené na predmete nájmu.
 4. V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania so splnením svojej povinnosti odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu po ukončení nájmu riadne a včas v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a zároveň v lehote neuhradí finančnú náhradu podľa čl. VIII ods. 6, je povinný platiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- € za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti.
 5. V prípade, že nájomca poruší povinnosti uvedené v článku V. ods. 15, prenajímateľ si môže uplatniť za každé porušenie povinnosti nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 10,- € za každý deň omeškania s ukončením výstavby športového areálu, počnúc 30. dňom omeškania zmluvnú pokutu vo výške 50,- € za každý deň omeškania s ukončením výstavby športového areálu a počnúc 180. dňom omeškania zmluvnú pokutu vo výške 200,- € za každý deň omeškania s ukončením výstavby športového areálu.
 6. V prípade, že nájomca poruší povinnosť ohľadom likvidácie súčasného ihriska (podľa čl. V ods. 19), je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 000,- €.
 7. Ak vznikne prenajímateľovi č. 2 v súvislosti s výstavbou multifunkčného ihriska povinnosť zaplatiť akúkoľvek sankciu tretej strane, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi č. 2 zmluvnú pokutu vo výške danej sankcie; to neplatí, ak povinnosť zaplatiť pokutu vznikla úmyselným konaním prenajímateľa č. 2 bez zavinenia nájomcu.
 8. Ak nájomca poruší svoje povinnosti týkajúce sa platenia nájomného vo forme nepenažného plnenia v zmysle čl. IV ods. 1 písm. c) bodov (i) a (ii), je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 500,- € za každý týždeň, v ktorom došlo k danému porušeniu.
 9. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka.
 10. Zaplatenie zmluvnej pokuty nezavaruje porušujúcu zmluvnú stranu povinnosti dodatočne riadne splniť zmluvnou pokutou zabezpečenú povinnosť.

Čl. VII Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy môže skončiť:
 - a) uplynutím doby nájmu podľa čl. III (ďalej len „*riadne skončenie nájmu*“),
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade podstatného porušenia tejto zmluvy nájomcom. Za podstatné porušenie zmluvy sa považuje:
 - a) vyhlásenie konkurzu alebo povolenie reštrukturalizácie voči nájomcovi, ako aj zrušenie nájomcu bez právneho nástupcu,
 - b) nepredloženie finančného plánu investície podľa čl. V ods. 13,
 - c) nezačatie výstavby športového areálu v dojednanej lehote,
 - d) nezrealizovanie výstavby športového areálu v dojednanej lehote,
 - e) nevybudovanie hokejovej haly a a parkovacích miest v súlade s touto zmluvou,
 - f) nevybudovanie multifunkčného ihriska,
 - g) neposkytnutie nájomného vo forme peňažného alebo nepenažného plnenia dohodnutým spôsobom,
 - h) užívanie predmetu nájmu v rozpore s účelom nájmu, alebo predmet nájmu užíva spôsobom, ktorým ho poškodzuje alebo inak znehodnocuje, alebo ak nájomca uskutoční na predmete nájmu stavebné úpravy alebo iné dispozície v rozpore s ustanoveniami zmluvy,
 - i) prenechanie predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe,
 - j) odpredaj športového areálu alebo akejkoľvek jeho súčasti v rozpore s touto zmluvou (čl. VIII ods. 1),

- k) neodovzdanie novovybudovaného multifunkčného ihriska prenajímateľovi č. 2 v súlade s čl. V. ods. 21 tejto zmluvy.
3. Odstúpením od zmluvy zmluva zaniká, keď prejav vôle oprávnenej strany odstúpiť od zmluvy je doručený druhej strane. Po tejto dobe nemožno účinky odstúpenia od zmluvy odvolať alebo meniť bez súhlasu druhej strany. Zmluvné strany sa však dohodli, že prenajímateľ v prípadoch podľa odseku 2 s výnimkou prípadu podľa písm. a), i) a j) zašle nájomcovi písomnú výzvu na nápravu v dodatočnej lehote, ktorá nebude kratšia ako 15 pracovných dní, a v prípade podľa písm. c) a d) nebude kratšia ako 50 pracovných dní; až po márnom uplynutí dodatočnej lehoty je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
 4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu sa ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka nepoužije.
 5. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľom predmet nájmu. Tým nie sú dotknuté stanovenia týkajúce sa budúceho majetkovoprávneho usporiadania (čl. VIII).
 6. Uplynutie doby nájmu alebo odstúpenie od zmluvy nemá vplyv na trvanie takých zmluvných záväzkov, z ktorých povahy vyplýva, že majú trvať aj naďalej.

Čl. VIII

Ustanovenia týkajúce sa majetkovoprávneho usporiadania

1. Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený scudzíť športový areál ani žiadnu jeho súčasť (ďalej spolu len „dotknuté veci“). Rovnako nájomca nie je oprávnený založiť dotknuté veci v prospech tretej osoby bez predchádzajúceho písomného upovedomenia prenajímateľa.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca by chcel scudzíť športový areál alebo jeho súčasť alebo multifunkčné ihrisko, je povinný ich ponúknuť prenajímateľovi (predkupné právo).
3. V prípade ukončenia nájomného vzťahu odstúpením od zmluvy je nájomca povinný na vlastné náklady predmet nájmu vypratať a uviesť ho do pôvodného stavu, ak nedôjde medzi prenajímateľom a nájomcom k inej dohode.
4. Najneskôr 12 kalendárnych mesiacov pred uplynutím doby nájmu nájomca písomne vyzve prenajímateľa na vzájomné rokovanie o budúcom majetkovoprávnom usporiadaní športového areálu.
5. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, majetkovoprávne usporiadanie po riadnom ukončení nájmu sa uskutoční jedným z nasledujúcich spôsobov, ktorý určí prenajímateľ:
 - a) prevodom vlastníctva športového areálu do vlastníctva prenajímateľov alebo ich zriaďovateľov (Mesto Košice, Košický samosprávny kraj), príp. do ich spoluvlastníctva; kúpna cena sa určí na základe znaleckého posudku;
 - b) zriadením vecného bremena zodpovedajúceho právu vlastníka stavby športového areálu umiestniť tento športový areál na predmete nájmu, pričom povinným z vecného bremena bude vlastník pozemku; finančná náhrada za zriadenie vecného bremena bez časového obmedzenia sa určí na základe znaleckého posudku, ktorý na náklady nájomcu zabezpečí prenajímateľ.
6. Ak po uplynutí doby nájmu alebo po inom skončení nájomnej zmluvy nájomca nevypracuje predmet nájmu do 30 dní od danej skutočnosti a zároveň nedôjde k inému majetkovoprávnomu usporiadaniu, nájomca je povinný do 30 dní od skončenia zmluvy alebo do 15. 1. príslušného kalendárneho roka uhradiť finančnú náhradu za užívanie vo výške obvyklého nájomného za celý rok, najmenej však vo výške 10 % všeobecnej hodnoty predmetu nájmu. Táto povinnosť nájomcu trvá až do dňa vypratania predmetu nájmu alebo iného majetkovoprávneho usporiadania.
7. Zmluvné strany sa dohodli na zriadení záložného práva za účelom zabezpečenia všetkých pohľadávok prenajímateľa, ktoré vzniknú na základe alebo v súvislosti s touto zmluvou. Zálohom budú dotknuté veci. Dotknuté veci prestanú byť zálohom v tej časti, v ktorej boli prevedené do vlastníctva prenajímateľov resp. ich zriaďovateľov.

Čl. IX Osobitné dojednania

1. Nájomca je povinný v lehote do piatich pracovných dní odo dňa, kedy sa dozvedel o danej skutočnosti oznámiť prenajímateľovi:
 - a) začatie akéhokoľvek súdneho, správneho, exekučného alebo obdobného konania, v ktorom sa uplatňuje voči nájomcovi pohľadávka (istina vrátane príslušenstva) minimálne vo výške 5 000 € (bez ohľadu na dôvodnosť uplatneného nároku),
 - b) skutočnosti, ktoré sa podľa tejto zmluvy považujú za jej podstatné porušenie zmluvy, najmä skutočnosť podľa čl. VII ods. 2 písm. a),
 - c) zmenu svojich identifikačných a korešpondenčných údajov, ako aj zmenu právnej formy.
2. Prenajímateľ je povinný v lehote do piatich pracovných dní odo dňa, kedy sa dozvedel o danej skutočnosti oznámiť nájomcovi:
 - a) zmenu svojich identifikačných a korešpondenčných údajov, ako aj zmenu právnej formy,
 - b) prechod práv a povinností podľa čl. IX ods. 1.
3. Pokiaľ v zmluve nie je uvedené inak, všetky oznámenia alebo iná komunikácia podľa alebo v súvislosti so zmluvou (ďalej len „oznámenie“) musí byť vyhotovená písomne a doručovaná druhej zmluvnej strane prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, elektronickou poštou, osobne, alebo faxom na korešpondenčné údaje zmluvných strán uvedené v nasledujúcom odseku tohto článku zmluvy. Za deň alebo čas doručenia oznámenia sa považuje:
 - a) ak sa doručuje prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, deň prevzatia zásielky obsahujúcej oznámenie prijímajúcou zmluvnou stranou; oznámenie sa považuje za doručené prijímajúcej zmluvnej strane aj okamihom vrátenia zásielky odosielajúcej zmluvnej strane z dôvodu „adresát neznámy“, „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“, „adresát nezastihnutý“, „adresát požiadal o doposielanie“, alebo z akéhokoľvek iného dôvodu,
 - b) ak sa doručuje elektronickou poštou, deň alebo čas, kedy bolo odosielajúcej zmluvnej strane doručené elektronické potvrdenie o doručení, resp. prečítaní e-mailovej správy obsahujúcej oznámenie prijímajúcou zmluvnou stranou,
 - c) ak sa doručuje osobne, deň alebo čas prijatia oznámenia prijímajúcou zmluvnou stranou,
 - d) ak sa doručuje faxom, deň alebo čas uvedený na potvrdení vydanom faxovým zariadením odosielajúcej zmluvnej strany o úspešnom prenose faxovej správy prijímajúcej zmluvnej strane.V prípade, že si príslušná zmluvná strana nespĺní povinnosť podľa odseku 1 písm. c) alebo odseku 2 písm. a) tohto článku zmluvy, alebo sa dostane do omeškania s jej splnením v čase, kedy jej druhá zmluvná strana zašle oznámenie, príslušná zmluvná strana v celom rozsahu zodpovedá za to, že sa neoboznámil s obsahom oznámenia odosielaného druhou zmluvnou stranou a za to, že nastali účinky náhradného doručenia podľa tejto zmluvy, resp. za iný škodlivý následok, ktorý nastal na strane príslušnej zmluvnej strany alebo druhej zmluvnej strany v súvislosti s porušením tejto povinnosti príslušnej zmluvnej strany.
4. Nájomca nie je oprávnený započítať svoje pohľadávky voči pohľadávkam prenajímateľa bez jeho písomného súhlasu. Nájomca je oprávnený postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto zmluvy voči prenajímateľovi len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
5. Prenajímateľ č. 1 je oprávnený aj bez súhlasu nájomcu postúpiť akékoľvek pohľadávky a iné práva, ako aj záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy na svojho zriaďovateľa (mesto). Prenajímateľ č. 2 je oprávnený aj bez súhlasu nájomcu postúpiť akékoľvek pohľadávky a iné práva, ako aj záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy na svojho zriaďovateľa (KSK).
6. Nájomca berie na vedomie, že aj bez súhlasu nájomcu zánikom správy vo vzťahu k príslušnej časti predmetu nájmu u prenajímateľa č. 1 prechádzajú jeho práva a povinnosti z tejto zmluvy na mesto a zánikom správy vo vzťahu k príslušnej časti predmetu nájmu u prenajímateľa č. 2 prechádzajú jeho práva a povinnosti z tejto zmluvy na KSK.

Čl. X Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán. Tým nie sú dotknuté ustanovenia čl. IX ods. 5 a 6.

2. Akékoľvek zmeny alebo dodatky tejto zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť podpísané štatutárnymi orgánmi zmluvných strán vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve.
3. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka a súvisiacimi právnymi predpismi.
4. Zmluvné vzťahy vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, určito, zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a zaväzujú sa ju dobrovoľne plniť, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľov, podľa toho, ktorá udalosť nastane skôr. Nadobudnutie účinnosti zmluvy nemá vplyv na začatie plynutia doby nájmu podľa čl. III.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je grafická príloha predmetu nájmu a fotokópia príslušných uznesení Mestského zastupiteľstva v Košiciach a Zastupiteľstva KSK (čl. I ods. 6).
7. Táto zmluva je vyhotovená v ôsmich vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ č. 1, dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ č. 2, dve vyhotovenia obdrží nájomca, jedno vyhotovenie je určené pre Mesto Košice a jedno vyhotovenie pre Košický samosprávny kraj.

V Košiciach dňa

Nájomca:

Prenajímateľ č. 1:

meno a priezvisko
funkcia

Ing. Richard Majza, MBA
riaditeľ

Prenajímateľ č. 2 :

Ing. Melánia Konečná
riaditeľka