

ZMLUVA č. 17.7.2019 o podnájme pozemku

ZMLUVNÉ STRANY

1. NÁJOMCA:

FUTBAL TATRAN ARÉNA, s.r.o.

Sídlo: Hlavná 73, 080 01 Prešov

zast. PhDr. Mgr. Jozef Cvoliga, konateľ

Ing. Milan Macko, konateľ

IČO: 50 494 970

DIČ: 2120377457

IČ DPH: SK 2120377457

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Prešov

IBAN: SK98 5600 0000 0023 6244 7001

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, v oddiele

Sro, vložka č.33500/P DIČ: 2021225679

(ďalej len „Nájomca“)

a

2. PODNÁJOMCA:

1. FC TATRAN, a.s.

Sídlo: Čapajevova 47, 080 01 Prešov

zast. Ing. Miroslav Remeta, predseda predstavenstva

IČO: 36 503 975

Register: Zapísaná v OR Okresného súdu Prešov

Oddiel: Sa, Vložka číslo 10306/P

Bankové spojenie: Poštová banka a.s.

Číslo účtu: 20259415/6500

DIČ: SK2021965682

IČ DPH: SK2021965682

(ďalej len „Podnájomca“)

uzavreli túto zmluvu v súlade s ust. §663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

I.

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca je na základe Zmluvy č. 29/2016 o nájme nehnuteľností uzavretej s prenajímateľom, ktorým je Mesto Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov (ďalej v tejto zmluve len ako „Nájomná zmluva“) oprávneným užívateľom pozemku parcela registra „C“, parcelné číslo 2856/13, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 9499 m², zapísaného v liste vlastníctva č. 6492, vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom, nachádzajúcim sa v katastrálnom území Prešov (ďalej v tejto zmluve len ako „Predmet podnájmu“).
2. Predmet podnájmu je Nájomcovi prenechaný (v súbore súvisiacich pozemkov) do užívania Nájomnou zmluvou za účelom realizácie projektu výstavby futbalového štadióna „FUTBAL TATRAN ARÉNA v Prešove“ a s ním spojenej infraštruktúry a následného prevádzkovania futbalového štadióna „FUTBAL TATRAN ARÉNA v Prešove“. Zmluvné strany zhodne berú na vedomie, že výstavba futbalového štadióna a s ním spojenej infraštruktúry je v súčasnosti v štádiu prebiehajúceho verejného obstarávania na výber zhotoviteľa stavby futbalového štadióna „FUTBAL TATRAN ARÉNA v Prešove“ vyhlásenej vo Vestníku verejného obstarávania č. 252/2018 zo dňa 27.12.2018 a v Úradnom vestníku Európskej únie číslo 2018/S 247 – 566911.

II. PREDMET A ÚČEL ZMLUVY

1. Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán súvisiacich so záväzkom Nájomcu prenechať Predmet podnájmu do užívania Podnájomcovi a záväzkom Podnájomcu užívať Predmet podnájmu podľa podmienok tejto Zmluvy a platiť Nájomcovi za jeho užívanie odplatu (podnájomné).
2. Účelom tejto Zmluvy je záujem zmluvných strán zabezpečiť Podnájomcovi, kým to bude vzhľadom na proces výstavby futbalového štadióna objektívne možné, výkon činnosti futbalového klubu 1. FC Tatran Prešov na Predmete podnájmu, a to najmä prevádzkovanie futbalového štadiónu a futbalového ihriska, nachádzajúceho sa na Predmete podnájmu na tréningovú činnosť a majstrovské zápasy mužstiev futbalového klubu 1. FC Tatran Prešov vo futbalovej sezóne 2019/2020.

III. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca sa zaväzuje prenechať Podnájomcovi Predmet podnájmu do užívania ku dňu 26.07.2019.
2. Podnájomca sa zaväzuje Predmet podnájmu od Nájomcu ku dňu 26.07.2019 prevziať a od tohto dňa ho užívať v súlade s podmienkami dojednanými v tejto Zmluve.
3. Nájomca prenecháva Podnájomcovi Predmet podnájmu do užívania v stave v akom stojí a leží ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Podnájomca je so stavom Predmetu podnájmu dôkladne oboznámený a prehlasuje, že Predmet podnájmu je v stave umožňujúcom jeho využitie na dojednaný účel.
4. Podnájomca je povinný užívať Predmet podnájmu výlučne v súlade s touto Zmluvou. Podnájomca vyhlasuje, že mu nie sú známe prekážky akéhokoľvek druhu, ktoré by bránili alebo neprimerane sťažovali výkon práv a povinností Podnájomcu z tejto Zmluvy.
5. Podnájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať Predmet podnájmu v stave spôsobilom na jeho využitie na dojednaný účel.
6. Podnájomca sa zaväzuje Predmet podnájmu užívať výlučne na účel uvedený v čl. II. ods. 2 tejto Zmluvy a to obvyklým spôsobom, ktorý zodpovedá tomuto účelu. Podnájomca na tento účel zabezpečí na vlastné náklady dostatočné ohradenie Predmetu podnájmu bariérami, ktoré po ukončení podnájmu odstráni. Podnájomca je oprávnený umiestňovať na Predmete podnájmu reklamné bannery.
7. Podnájomca sa zaväzuje, že na základe oznámenia Nájomcu umožní na Predmete podnájmu plné a nerušené organizovanie turnaja FRAGARIA CUP a to v rozsahu maximálne 4 po sebe nasledujúcich dní bez nároku na akúkoľvek kompenzáciu zo strany Nájomcu alebo iných osôb.
8. Nájomca je oprávnený vstupovať na Predmet podnájmu za účelom vykonania bežnej kontroly, či Podnájomca užíva Predmet podnájmu v súlade s touto Zmluvou.
9. Nájomca nezodpovedá za akékoľvek škody vzniknuté na veciach Podnájomcu nachádzajúcich sa na Predmete nájmu.
10. Podnájomca sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť a udržiavať Predmet podnájmu počas celej doby podnájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na dojednaný účel.
11. Podnájomca je povinný udržiavať Predmet podnájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvykle opotrebenie vyplývajúce z činnosti Podnájomcu.
12. Podnájomca je povinný vykonávať všetky opravy a údržbu Predmetu podnájmu na vlastné náklady bez nároku na ich preplatenie Nájomcom alebo vlastníkom Predmetu podnájmu a to riadnym odborným spôsobom s použitím kvalitných a vhodných materiálov.
13. Podnájomca nie je oprávnený prenechať Predmet podnájmu, alebo jeho časť do užívania

- tretej osobe resp. tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.
14. Podnájomca je pri užívaní Predmetu podnájmu povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci, hygienické predpisy a predpisy v oblasti požiarnej ochrany, predpisy o nakladaní s odpadmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia, ako i všetky všeobecne záväzné právne predpisy a technické normy upravujúce činnosť Podnájomcu, na účely ktorej Predmet podnájmu v súlade s touto Zmluvou užíva a na vlastné náklady vykonávať úlohy z týchto všeobecne záväzných právnych predpisov vyplývajúce. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu na vlastné náklady odstrániť nedostatky zistené príslušnými kontrolnými orgánmi.
 15. Podnájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené porušením, nesplnením, resp. zanedbaním akejkoľvek povinnosti, ktorá Podnájomcovi vyplýva z predpisov v oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci, hygienických predpisov a predpisov v oblasti požiarnej ochrany, predpisov o nakladaní s odpadmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. Za škody sa na účely tejto zmluvy považujú aj sankcie uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy v súvislosti s porušením, nesplnením prípadne zanedbaním povinností z týchto právnych predpisov vyplývajúcich.
 16. Za splnenie zákonných podmienok na úseku bezpečnosti práce a ochrany zdravia pri práci, hygienických predpisov a predpisov v oblasti požiarnej ochrany, predpisov o nakladaní s odpadmi, ochrany a tvorby životného prostredia, ochrany verejného zdravia a pod. a za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov pri plnení tejto Zmluvy na Predmete podnájmu zodpovedá v plnom rozsahu a výlučne Podnájomca.
 17. Podnájomca je povinný hradiť všetky poplatky, náklady a iné výdavky súvisiace s jeho vlastnou činnosťou na Predmete podnájmu.
 18. Podnájomca je pri užívaní Predmetu podnájmu povinný zdržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval tretie osoby a Predmet podnájmu užívať šetrne tak, aby nebol narušený jeho stavebno-technický stav a nedochádzalo k jeho nadmernému opotrebeniu. Podnájomca nesmie Predmet podnájmu užívať k nepovoleným a zakázaným činnostiam, a je povinný Predmet podnájmu užívať tak, aby nebol poškodený majetok Nájomcu alebo vlastníka Predmetu nájmu.
 19. Zmeny na Predmete podnájmu je Podnájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu. Podnájomca je povinný tieto zmeny vykonávať na vlastné náklady a v súlade so stavebným zákonom a všetkými ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami a správnymi rozhodnutiami inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikne Nájomcovi alebo vlastníkovi Predmetu podnájmu.
 20. Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s vykonaním zmien na Predmete podnájmu a nie je ani oprávnený požadovať protihodnotu toho, o čo sa vykonanými zmenami zvýšila hodnota Predmetu podnájmu.
 21. Podnájomca je povinný oznamovať Nájomcovi písomne všetky zmeny a skutočnosti, ktoré majú alebo môžu mať vplyv na zmluvný vzťah založený touto zmluvou, inak je povinný uhradiť Nájomcovi s tým súvisiacu vzniknutú škodu.
 22. Podnájomca je povinný starať sa, aby na Predmete podnájmu nevznikla škoda. Akékoľvek škody, ktoré vzniknú na Predmete podnájmu a budú spôsobené Podnájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k Podnájomcovi, budú Podnájomcom odstránené na jeho náklady. V opačnom prípade sa Podnájomca zaväzuje uhradiť Nájomcovi vzniknuté škody, následky škôd a náklady, ktoré vynaložil Nájomca alebo vlastník Predmetu nájmu na odstránenie škôd, a to v plnej výške bezodkladne po písomnej výzve Nájomcu.
 23. Podnájomca preberá zodpovednosť za bezpečnosť všetkých osôb vstupujúcich na Predmet nájmu alebo cez Predmet nájmu aj na susediace pozemky.

IV DOBA PODNÁJMU

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 26.07.2019 do 30.06.2020.
2. Právny vzťah založený touto zmluvou zanikne:
 - a) zánikom Nájomnej zmluvy,
 - b) uplynutím doby podnájmu uvedenej v odseku 1 tohto článku Zmluvy,
 - c) na základe písomnej dohody zmluvných strán o zrušení tejto Zmluvy,
 - d) nadobudnutím účinnosti zmluvy o dielo so zhotoviteľom stavby futbalového štadióna „FUTBAL TATRAN ARÉNA v Prešove“,
 - e) uplynutím 30 dňovej výpovednej doby s tým, že výpovedná doba začne plynúť dňom nasledujúcim po dni doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strane,
 - f) odstúpením Nájomcu od tejto zmluvy v prípadoch uvedených v tejto zmluve.
Odstúpenie od zmluvy je potrebné urobiť písomne, inak sa naň neprihliada.
3. Nájomca má právo na odstúpenie od tejto Zmluvy v prípade, ak:
 - a) Podnájomca do 30 dní po obdržaní písomnej výzvy Nájomcu nezaplatí dlžnú splátku podnájomného alebo akúkoľvek inú platbu, ktorú má podľa tejto Zmluvy zaplatiť a ktorá Podnájomcom nebola zaplatená ku dňu splatnosti;
 - b) Podnájomca užíva Predmet podnájmu v rozpore s účelom dojednaným touto Zmluvou;
 - c) Podnájomca bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu prenechá Predmet podnájmu do užívania tretej osobe;
 - d) Podnájomca bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu vykoná zmeny na Premete podnájmu;
 - e) Podnájomca alebo osoby, ktoré s ním alebo s jeho súhlasom či vedomím užívajú Predmet podnájmu, napriek písomnému upozorneniu Nájomcu poškodzujú alebo ničia Predmet podnájmu, a Podnájomca nezjedná nápravu ani do 3 dní od obdržania písomnej výzvy Nájomcu;
 - f) Podnájomca podá sám na seba návrh na vyhlásenie konkurzu alebo povolenie reštrukturalizácie alebo na Podnájomcu bude vyhlásený konkurz alebo podaný návrh na povolenie reštrukturalizácie, alebo
 - g) Podnájomca vstúpi do likvidácie,
 - h) Podnájomca prevedie podnik, resp. časť podniku, ktorého súčasťou bude právny vzťah založený touto Zmluvou.
4. Nájomca má právo na vypovedanie tejto Zmluvy v prípade, ak na Predmete podnájmu pred nadobudnutím účinnosti zmluvy o dielo so zhotoviteľom stavby futbalového štadióna „FUTBAL TATRAN ARÉNA v Prešove“ vznikne potreba vykonania stavebných prác v dôsledku ktorých nebude objektívne možné Predmet podnájmu ďalej užívať na účel dojednaný touto Zmluvou. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca upovedomí Podnájomcu o zámere vypovedať túto Zmluvu v lehote najmenej 10 kalendárnych dní predchádzajúcich dňu doručenia výpovede tejto Zmluvy Podnájomcovi, v ktorej lehote je Podnájomca oprávnený navrhnúť riešenie umožňujúce ďalej Predmet podnájmu užívať na účel dojednaný touto Zmluvou. Riešenie navrhnuté Podnájomcom sa zmluvné strany zaväzujú prerokovať.
5. Podnájomca má právo vypovedať túto zmluvu kedykoľvek z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez uvedenia dôvodu.
6. V prípade zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou z dôvodu uvedeného v odseku 2 písm. a), d),f) tohto článku Zmluvy Podnájomca je povinný do 30 dní odo dňa zániku právneho vzťahu založeného touto Zmluvou Predmet podnájmu vypratať a odovzdať ho Nájomcovi v stave, v akom bol Predmet podnájmu Podnájomcovi odovzdaný s prihliadnutím na primerané opotrebenie spôsobené činnosťou Podnájomcu.
7. V prípade zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou z dôvodu uvedeného v odseku 2 písm. b), c), e) tohto článku Zmluvy je Podnájomca Predmet podnájmu vypratať a odovzdať ho Nájomcovi ku dňu skončenia právneho vzťahu založeného touto Zmluvou.

v stave, v akom bol Predmet podnájmu Podnájmovcovi odovzdaný s prihliadnutím na primerané opotrebenie spôsobené činnosťou Podnájomcu.

8. Zmluvné strany si nebudú vracat' plnenia, ktoré si navzájom poskytnú na základe tejto Zmluvy do dňa skončenia tejto Zmluvy z dôvodu odstúpenia Nájomcu.

V CENA PODNÁJMU

1. Podnájomné za užívanie Predmetu podnájmu je stanovené dohodou zmluvných strán na sumu 400,- €/mesačne, slovom štyristo eur mesačne bez DPH. V prípade, ak bude podnájomný vzťah z tejto zmluvy trvať iba časť mesiaca, Nájomca má právo na podnájomné iba za túto časť mesiaca trvania podnájomného vzťahu.
2. K sume podnájomného bude Nájomca účtovať sumu DPH vo výške určenej príslušnými právnymi predpismi.
3. Na základe dohody zmluvných strán Podnájomca uhradza podnájomné mesačne dopredu. Podnájomné je Podnájomca povinný platiť na základe faktúr vystavených Nájomcom na bankový účet Nájomcu uvedený v tej-ktorej faktúre. Faktúry sú splatné v lehote 30 dní odo dňa ich vystavenia. Podnájomné sa považuje za zaplatené pripísaním peňažných prostriedkov v prospech účtu Nájomcu.
4. V prípade omeškania nájomcu s platením podnájomného sa Podnájomca zaväzuje zaplatiť Nájomcovi úroky z omeškania v zákonnej výške.
5. Podnájomca je povinný platiť Nájomcovi dojednané podnájomné bez akéhokoľvek práva na zrážky alebo jednostranné započítanie akejkoľvek pohľadávky zo strany Podnájomcu.

VI. DORUČOVANIE

1. Doručovanie písomností medzi zmluvnými stranami týkajúcich sa zmluvného vzťahu na základe tejto zmluvy je možné realizovať poštou s doručenkou alebo osobným doručením druhej zmluvnej strane.
2. Pre potreby doručovania sa použijú adresy zmluvných strán uvedené pri identifikácii zmluvných strán v záhlaví tejto zmluvy, s výnimkou prípadov, keď jedna zo zmluvných strán písomne oznámila druhej zmluvnej strane novú adresu sídla či inú adresu určenú na doručovanie písomností, v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca táto nová adresa riadne oznámená odosielajúcej zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.
3. Pri zaslaní písomnosti poštou na adresu určenú v zmysle bodu 2 tohto článku sa písomnosť považuje za riadne doručenú dňom jej riadneho prevzatia adresátom, dňom odmietnutia prevzatia adresátom alebo písomnosť sa považuje za doručenú po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky v prípade, ak zásielku nebolo možné doručiť.

VII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto Zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto Zmluve len písomne po vzájomnej dohode.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
3. Zmluva nadobúda platnosť podpisom obidvoma zmluvnými stranami.
4. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Nájomcu.
5. Neoddeliteľnou súčasťou a prílohou tejto Zmluvy je snímok s vyznačením Predmetu podnájmu.

6. Ostatné náležitosti neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka
7. Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých 1 vyhotovenie obdrží Podnájomca a 3 Nájomca.

V Prešove 17.07.2019



PODNÁJOMCA:
Ing. Miroslav Remeta
predseda predstavenstva
1. FC TATRAN, a.s.

V Prešove 18.7.2019



NÁJOMCA:
PhDr. Mgr. Jozef Cvoliga Ing. Milan Macko
konateľ konateľ
FUTBAL TATRAN ARÉNA, s.r.o.



Parcela registra C, 2856/13

Prešovský kraj > Prešov > Prešov > k ú Prešov

