

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a podľa ustanovení Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zmluva“)

Medzi:

Obchodné meno: Košická Futbalová Aréna a. s.
Sídlo: Pri prachárni 13, 040 11 Košice - mestská časť Juh
IČO: 47 845 660
DIČ: 2024132704
bankové spojenie:
číslo účtu:
zastúpený: Mgr. Marcel Gibóda - predseda predstavenstva
Mgr. Marián Horenský, PhD. – člen predstavenstva

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: The Restaurant s. r. o.
Sídlo: Tomášikova 2465/63, Poprad 058 01
IČO: 543 775 10
DIČ: 2121649970
bankové spojenie:
číslo účtu:
zastúpený: Adam Šterbák - konateľ

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj „Zmluvné strany“)

Nakoľko:

- A Prenajímateľ je vlastníkom Nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Košiciach na ulici Pri Prachárni s názvom Košická Futbalová Aréna bližšie špecifikovanej v článku 2 Zmluvy.
- B Prenajímateľ ponúkol Nájomcovi do nájmu časť nebytových priestorov tvoriacich Nehnuteľnosť.
- C Nájomca ponuku Prenajímateľa podľa bodu B akceptoval.

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy 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:

„**Dodávateľ**“ – znamená fyzická alebo právnická osoba, ktorá Nájomcovi dodá určitý tovar alebo službu.

„**Denný obrat**“ – znamená tržby dosiahnuté Nájomcom pri Futbalovom zápase, alebo dennom prevádzkovaní reštaurácie alebo pri Športových a Kultúrnych podujatiach počas 24 hodín (t.j. od 0:00 do 24:00 hod) v deň konania Futbalového zápasu, Športového alebo Kultúrneho podujatia alebo počas dennej prevádzky reštaurácie. Ak sa Futbalový zápas, Športové alebo Kultúrne podujatie uskutoční počas viacerých kalendárnych dní, za Denný obrat sa považuje dosiahnutý obrat za každý kalendárny deň konania Futbalového zápasu, Športového alebo Kultúrneho podujatia počas 24 hodín (t.j. od 0:00 do 24:00 hod).

„**Futbalový zápas**“ – znamená futbalové zápasy organizované v Priestoroch Košickej Futbalovej Arény

„**Nájomné**“ znamená odplata za užívanie Predmetu nájmu.

„**Obchodný zákonník**“ znamená zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.

„**Obrat**“ – znamená tržby dosiahnuté Nájomcom za predané tovary a služby za kalendárny mesiac.

„**Priame prevádzkové náklady**“ – znamená služby poskytnuté pre Priestory, ktoré sú Predmetom nájmu v súvislosti s ktorými však Prenajímateľ zostáva zmluvnou stranou poskytovateľov príslušných služieb. Priame prevádzkové náklady zahŕňajú elektrickú energiu, vodné a stočné a tepelná energia.

„**Priestory Košickej Futbalovej Arény**“ - znamená stavba so súpisným číslom 3845, s označením „Košická futbalová aréna“, zapísaná na LV č. 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. Ihrisko je postavené na parcele reg. „C“ č. 501/648 – ostatná plocha o výmere 9633 m² evidovaný na LV č. 11650 Okresného úradu Košice, katastrálny odbor pre katastrálne územie Južné Mesto. Právny vzťah k parcelám, na ktorých ležia Objekt tribúny A a Objekt tribúny C je evidovaný na LV č. 11650 Okresného úradu Košice, katastrálny odbor pre katastrálne územie Južné Mesto; vlastníkom týchto parciel je Mesto Košice.

„**Prevádzkové pravidlá**“ – znamená pravidlá a podmienky, ktoré upravujú užívanie Priestorov Košickej Futbalovej Arény. Prevádzkové pravidlá sú pre Nájomcu záväzné vždy v aktuálnom znení platnom v danom čase, t.j. v znení platnom v čase uplatnenia Prevádzkových pravidiel. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek jednostranným úkonom vykonať zmenu a doplnenie prevádzkových pravidiel.

„**Produkt**“ – znamená tovar alebo poskytovanú službu.

„**Spoločné časti**“ – znamená také časti Predmetu nájmu, ktoré nie sú určené na individuálne prenajímanie žiadnemu nájomcovi alebo nie sú iným spôsobom vylúčené zo spoločného užívania všetkými nájomcami, návštevníkmi, dodávateľmi a zmluvnými partnermi Predmetu nájmu ako napr. vchody, výťahy, schodiská a pod.

„**Spoločné zariadenia**“ - znamená zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne Predmetu nájmu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Predmetu nájmu, najmä výťahy, kotolne vrátane technologického zariadenia, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, transformátory.

„**Športové podujatie**“ – znamená súťaž, stretnutie, turnaj, preteky, turistické podujatie alebo iné podujatie spojené s pohybovo-rekreačnou aktivitou fyzických osôb v oblasti telesnej kultúry.

„**Kultúrne podujatie**“ – znamená koncerty, hudobné, tanečné produkcie a iné akcie v oblasti spoločenskej zábavy.

„**Účtovníctvo**“ znamená výkaz ziskov a strát za príslušný kalendárny mesiac Nájomcu a evidencia tržieb Nájomcu, ktoré sú účtované v registračnej pokladnici z portálu finančnej správy.

„**Zmluva**“ znamená túto **Zmluvu o nájme nebytových priestorov**, predmetom ktorej je dohoda Zmluvných strán na podmienkach odplatného užívania nebytových priestorov Nájomcom.

„**Zmluvné strany**“ znamená Prenajímateľa a Nájomcu spoločne a v jednotnom čísle „**Zmluvná strana**“ ktorúkoľvek z uvedených osôb.

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, 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) 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 Zmluvná strana, ktorej sa dané skutočnosti preukazujú, považuje na základe svojho voľného a slobodného uváženia za prijateľný a dôveryhodne preukazujúci dané skutočnosti;
- iv) akýkoľvek časový údaj použitý v Zmluve alebo v súvislosti so Zmluvou je údajom o čase, ktorý je v danom momente v meste Bratislava v Slovenskej republike.

2. PREDMET ZMLUVY

2.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti s názvom **Košická Futbalová Aréna**, nachádzajúcej sa na ulici Pri Prachárni, v Okrese Košice IV, Obec: Košice – Juh, Katastrálne územie Južné Mesto, vedenej na LV č. 15113:

- stavba: súpisné číslo: 3845, popis stavby: tribúna A, postavená na pozemku parcelné číslo: 501/644, parcela registra „C“, druh stavby: Budova pre šport a na rekreačné účely,
- stavba: súpisné číslo: 3845, popis stavby: tribúna C postavená na pozemku parcelné číslo: 501/646, parcela registra „C“, druh stavby: Budova pre šport a na rekreačné účely.

Právny vzťah k pozemkom, na ktorých ležia stavby: tribúna A a tribúna C je evidovaný na LV č. 11650 vedeného Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Južné Mesto; vlastníkom týchto pozemkov je Mesto Košice.

Súčasťou nehnuteľnosti budú po dokončení výstavby a vydaní kolaudačného rozhodnutia aj stavby: popis stavby: tribúna B (ďalej ako „**Tribúna B**“) a popis stavby: tribúna D (ďalej ako „**Tribúna D**“), ktoré budú postavené na pozemku parcelné číslo: 501/647 o výmere 1751 m² a pozemku parcelné číslo 501/645 o výmere 1752 m² pre katastrálne územie: Južné Mesto a ktoré sú ku dňu podpisu tejto Zmluvy evidované na LV č. 11650 pre katastrálne územie Južné Mesto.

(ďalej len „**Nehuteľnosť**“).

2.2 Prenajímateľ za podmienok uvedených v tejto Zmluve prenecháva Nájomcovi do dočasného odplatného užívania časť nebytových priestorov tvoriacich Nehuteľnosť – gastro priestory, vrátane ich spoločných častí a spoločných zariadení. Predmetom nájmu sa od momentu vydania právoplatného kolaudačného rozhodnutia k stavbám: Tribúna B a Tribúna D stanú aj časti nebytových priestorov, ktoré sú vymedzené v grafickom pláne priestorov.

(ďalej len „**Priestory**“ alebo „**Predmet nájmu**“).

Grafický plán Priestorov určených na prenájom tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 1A tejto Zmluvy a grafický plán Priestorov určených na prenájom k stavbám: Tribúna B a Tribúna D tvorí Prílohu č. 1B tejto Zmluvy.

2.3 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Priestory do nájmu vrátane huteľných vecí, ktoré sú uvedené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy, zabudovaného zariadenia a vybavenia, ktoré je špecifikované

v zápisnici o odovzdaní a prevzatí Priestorov a tvorí súčasť Predmetu nájmu (článok 2 ods. 2.4 tejto Zmluvy) (ďalej spoločne len „Zariadenie“).

- 2.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Priestory a Zariadenie do užívania najneskôr do **7 dní** odo dňa podpisu tejto Zmluvy, nie však skôr ako Nájomca zaplatí Prenajímateľovi depozit podľa článku 6. tejto Zmluvy. O odovzdaní a prevzatí Priestorov a Zariadenia spíšu Zmluvné strany protokol o odovzdaní a prevzatí Priestorov v 2 vyhotoveniach, po 1 vyhotovení pre každú Zmluvnú stranu, v ktorom uvedú najmä:
- stav, v akom sa Priestory nachádzajú v deň odovzdania a prevzatia,
 - zoznam Zariadenia a jeho stav, ak sa v Priestoroch nachádza,
 - stav určených meradiel,
 - poznámka o odovzdaní kľúčov od Priestorov,
 - iné skutočnosti, o ktorých vyznačenie požiada Prenajímateľ alebo Nájomca,
 - miesto a dátum spísania zápisnice,
 - podpis Prenajímateľa a podpis Nájomcu.

Súčasťou zápisnice bude fotodokumentácia Priestorov a Zariadenia vyhotovená Prenajímateľom v deň odovzdania Priestorov.

- 2.5 Za Zmluvné strany sú Priestory oprávnené odovzdať a prevziať osoby uvedené v článku 13. ods. 13.2 tejto Zmluvy.

3. ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Priestory za účelom poskytovania služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu, prevádzkovania výdajne stravy, pohostinskej činnosti, výroby hotových jedál určených na priamu spotrebu mimo prevádzkových priestorov a organizovanie podujatí a eventov a prevádzkovanie reštaurácie.
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu.
- 3.3 Účel nájmu môže Nájomca zmeniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 3.4 Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa. V prípade prenechania Predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe, Nájomca zodpovedá za plnenie všetkých povinností, ktoré Nájomcovi vyplývajú z tejto Zmluvy.

4. DOBA NÁJMU, SKONČENIE NÁJMU

- 4.1 Táto Zmluva sa uzatvára na **dobu určitú**, a to na obdobie **5 rokov**, počnúc dňom nasledujúcim po dni uverejnenia tejto Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
- 4.2 **Opcia.** Po uplynutí doby nájmu tejto Zmluvy vzniká Nájomcovi nárok na predĺženie trvania tejto Zmluvy za splnenia nasledujúcich podmienok: najneskôr v lehote 6 mesiacov pred uplynutím doby trvania Zmluvy Nájomca písomne oznámi Prenajímateľovi, že využíva svoje právo opcie, a teda aby táto Zmluva trvala aj naďalej za tých istých podmienok ako bola Zmluva dojednaná pôvodne, s výnimkou ustanovenia článku 5 tejto Zmluvy o výške nájomného, o ktorej sa zaväzujú Zmluvné

strany rokovať tak aby výška Nájomného zodpovedala aktuálnym trhovým podmienkam nasledovne:

4.2.1 Prenajímateľ s Nájomcom v lehote od uplatnenia opcie do konca účinnosti tejto Zmluvy dojedná cenu Nájomného tak, aby výška Nájomného zodpovedala aktuálnym trhovým podmienkam na základe porovnateľných tovarov a služieb na relevantnom trhu a potrebám Prenajímateľa, pričom ak cena zistená na trhu určená prostredníctvom cenovej ponuky bude pre Prenajímateľa výhodnejšia, ako cena určená touto Zmluvou, vzniká Nájomcovi nárok v lehote 20 dní odo dňa predloženia tejto ponuky Nájomcovi, túto ponuku dorovnať / zjednotiť ceny za Predmet nájmu.

4.2.2 V prípade ak Nájomca cenu z predloženej cenovej ponuky dorovná, je Prenajímateľ povinný prednostne uzatvoriť Zmluvu s Nájomcom za týchto podmienok. V prípade, že Nájomca odmietne, alebo v stanovenom termíne 20 dní odo dňa predloženia cenovej ponuky v súlade s čl. 4.2.1 tejto Zmluvy neodpovie, Prenajímateľ je oprávnený uzatvoriť novú zmluvu na základe predloženej cenovej ponuky s treťou stranou, pričom Nájomcovi nevzniká nárok na uplatnenie akejkoľvek sankcie alebo nároku na náhradu škody voči Prenajímateľovi. Prenajímateľ sa však zaväzuje, že takto uzatvorená nová zmluva v zmysle predchádzajúcej vety, bude obsahovať dojednania, ktorými sa nový nájomca zaviaže od predchádzajúceho Nájomcu odkúpiť atypické zariadenie opísané v Prílohe č. 3 tejto Zmluvy nachádzajúce sa v rozhodnom čase v priestoroch Predmetu nájmu za zostatkovú hodnotu (znížená hodnota majetku o jeho opotrebenie a vek) a prevziať na seba záväzky plynúce z dodávateľských zmlúv, na ktorých uzatvorení participoval Nájomca, pričom v prípade, ak tak Prenajímateľ nevykoná, sám sa zaväzuje do 30 dní po ukončení Zmluvy s Nájomcom odkúpiť atypické zariadenie nachádzajúce sa v priestoroch Predmetu nájmu za zostatkovú hodnotu a prevziať na seba záväzky plynúce z dodávateľských zmlúv, na ktorých uzatvorení participoval Nájomca. V prípade, ak Prenajímateľ poruší svoj záväzok obsiahnuť do novej zmluvy dojednanie podľa tohto bodu alebo poruší svoj záväzok prevziať na seba všetky záväzky plynúce z dodávateľských zmlúv, je Nájomca oprávnený požadovať od Prenajímateľa zmluvnú pokutu *vyčíslenú vo výške, ktorej hodnota zodpovedá peňažnému plneniu Nájomcu uhradenému príslušným dodávateľom titulom vysporiadania jeho záväzkov plynúcich z príslušných dodávateľských zmlúv*; a to za príslušné porušenie záväzku Prenajímateľom. V prípade, ak Prenajímateľ poruší svoj záväzok odkúpiť príslušné zariadenie podľa tohto bodu, je Nájomca oprávnený požadovať od Prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške 220.000,- € (*slovom dvestodvadsať tisíc euro*). Zmluvné strany vo vzťahu k obsahu tohto bodu osobitne vyhlasujú, že výška zmluvných pokút je primeraná hodnote a významu zabezpečovaných povinností.

4.2.3. Opcia je aplikovateľná len 1x; t. j. Zmluvu nie je možné automaticky predĺžiť podľa tohto odseku viackrát. Trvanie Zmluvy sa predlžuje do trvania platnosti a účinnosti Zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 02.07.2021 uzatvorenej s nájomcom FC KOŠICE a.s. so sídlom Bočná 10, Košice IČO: 51 711 265, najviac však o 5 rokov odo dňa uplatnenia opcie podľa tohto článku Zmluvy.

4.3 Právny vzťah založený touto Zmluvou zanikne:

- a) na základe písomnej dohody Zmluvných strán o zrušení Zmluvy,
- b) odstúpením od tejto Zmluvy v prípadoch uvedených v zákone, v tejto Zmluve, alebo ak ktorákoľvek zo Zmluvných strán, aj napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu druhej Zmluvnej strany doručenej porušujúcej Zmluvnej strane opakovane a podstatným spôsobom porušuje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, pričom k náprave označeného porušenia nedošlo ani v primeranej lehote stanovenej druhou Zmluvnou stranou v doručenom písomnom upozornení. Odstúpenie od Zmluvy je potrebné urobiť písomne, inak sa naň neprihliada,
- c) dňom zániku oprávnenia na vykonávanie činnosti, ktorá je účelom nájmu,
- d) dňom:

- vstupu Nájomcu do likvidácie,
- vyhlásenia konkurzu na majetok Nájomcu,
- zastavenia konkurzného konania pre nedostatok majetku Nájomcu.

- 4.4 V prípade skončenia nájmu sa Nájomca zaväzuje Priestory vypratať a odovzdať do 15 dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy Prenajímateľovi alebo ním splnomocnenej osobe v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Z dôvodu vylúčenia akýchkoľvek pochybností, Nájomca je povinný z Predmetu nájmu odstrániť všetky ním nainštalované, osadené a/alebo vylepené označenia a nápisy a všetko ním nainštalované a/alebo osadené Zariadenie.
- 4.5 O odovzdaní a prevzatí Priestorov spíšu Zmluvné strany protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu. Na protokol sa rovnako použijú ustanovenia článku 2 ods. 2.4 tejto Zmluvy.
- 4.6 Na základe dohody Zmluvných strán, ak Nájomca neodovzdá Priestory v lehote uvedenej v odseku 4.4 tohto článku a tomuto neodovzdaniu nebráni určitá okolnosť majúca povahu tzv. „Vyššej moci“, ktorá je definovaná v článku 7. odsek 7.4. tejto Zmluvy, včas avizovanej Nájomcom Prenajímateľovi, môže Prenajímateľ Priestory od vecí vnesenými do priestorov Nájomcom na náklady Nájomcu vypratať za účasti notára a začať užívať Priestory. Prípadné následky oprávneného postupu Prenajímateľa podľa tohto odseku nie sú škodou, za ktorú by Prenajímateľ zodpovedal, a Nájomca nebude oprávnený požadovať od Prenajímateľa náhradu škody spôsobenú vypratáním Priestorov podľa tohto odseku. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi všetky nevyhnutne vynaložené náklady vzniknuté s vypratáním Priestorov podľa tohto odseku bez zbytočného odkladu po tom, ako mu bude Prenajímateľom oznámená celková suma týchto nákladov. Nájomca podpisom tejto Zmluvy súhlasí s uvedeným postupom Prenajímateľa. Ak si uschované veci neprevezme Nájomca ani do mesiaca od začiatku ich úschovy, Prenajímateľ je oprávnený bez akejkoľvek osobitnej výzvy ich na základe svojho odborného odhadu s odbornou starostlivosťou predat' prostredníctvom transparentnej obchodnej verejnej súťaže a z ich predaja uspokojiť svoje pohľadávky voči Nájomcovi, resp. zostatkový výtazok z ich predaja bezodkladne poukázať v prospech Nájomcu, prípadne ich ako veci bez hodnoty predstavujúce nepotrebný odpad zlikvidovať.
- 4.7 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že ak Nájomca neodovzdá Priestory v lehote uvedenej v odseku 4.4 tohto článku, Prenajímateľ má právo požadovať zmluvnú pokutu podľa článku 11 odsek 11.1 vo výške 500 € za každý aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom sa Predmet nájmu má odovzdať, a to až do skutočného odovzdania a podpísania protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu.

5. NÁJOMNÉ

- 5.1 **Nájomné.** Nájomné za užívanie Priestorov je určené dohodou Zmluvných strán nasledovne:
- bufety pri Futbalových zápasoch: 10 % z Obratu Nájomcu, najmenej 500 eur mesačne,
 - reštaurácia (rozumej všetky VIP priestory a skyboxy) pri Futbalových zápasoch: 3 % z Obratu Nájomcu, najmenej 500 eur mesačne,
 - reštaurácia mimo času konania Futbalových zápasov: 3 % z Obratu Nájomcu, najmenej 500 eur mesačne,
 - bufety a reštaurácia pri Športových a Kultúrnych podujatiach s výnimkou Futbalového zápasu bez ohľadu na priestor v ktorom je podujatie konané: 10 % z Obratu Nájomcu, najmenej 500 eur mesačne.

Na účely výpočtu Nájomného sa bude vychádzať z hodnoty Obratu vyčíslenom bez DPH.

5.2 Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v mesiacoch, v ktorých nie je v priestoroch Predmetu nájmu organizovaný žiaden Futbalový zápas alebo iné Športové alebo Kultúrne podujatie, nevzniká povinnosť Nájomcovi uhrádzať minimálne mesačné nájomné určené v čl. 5.1. tejto Zmluvy.

5.3 **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.

5.4 **Úhrady za Priame prevádzkové náklady.** V nájomnom podľa odseku 5.1 tohto článku nie sú zahrnuté Priame prevádzkové náklady za plnenia poskytované s nájmom, a to elektrická energia, tepelná energia, vodné a stočné.

Priame prevádzkové náklady budú platené na základe faktúr vystavených Prenajímateľom a doručených Nájomcovi v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre, nie kratšej ako 15 dní a dlhšej ako 45 dní odo dňa vystavenia faktúry. Výška preddavkov sa vypočíta ako súčin odobratého množstva energií za predchádzajúci kalendárny mesiac a jednotkovej ceny energií, ktorá bola Prenajímateľovi vyúčtovaná zo strany dodávateľov energií za mesiac predchádzajúci mesiacu, za ktorý sa priame prevádzkové náklady vyúčtávajú. Prenajímateľ vystaví faktúru prvý Pracovný deň kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje mesiaci, za ktorý je niektorá alebo všetky vyššie vymenované preddavky platené; súčasťou tejto faktúry budú kópie jednotlivých Preberacích protokolov, ak sú tieto Preberacie protokoly podkladom k vyúčtovaniu preddavkov, kópie faktúr Dodávateľov, príp. aj odkaz na ustanovenia tejto Zmluvy, ktoré tvoria podklad k vyúčtovaniu preddavkov.

Meranie Priamych prevádzkových nákladov s výnimkou tepelnej energie je zabezpečené na základe určených meradiel, ktoré na vlastné náklady namontuje a zabezpečí Prenajímateľ. Prenajímateľ je povinný v lehote do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka vykonať zúčtovanie prijatých záloh za Priame prevádzkové náklady za predchádzajúci kalendárny rok. Prípadné preplatky alebo nedoplatky si Zmluvné strany vysporiadajú spôsobom a v lehote uvedenej vo vyúčtovacej faktúre vystavenej Prenajímateľom a doručenej Nájomcovi, pričom táto faktúra musí obsahovať náležitosti v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov a rozpis jednotlivých zálohových platieb s uvedením preplatku, resp. nedoplatku. V cene nájomného nie je zahrnutá odplata za upratovacie služby.

5.5 Nájomca sa zaväzuje platiť Nájomné a úhrady za Priame prevádzkové náklady na základe Faktúry vystavenej Prenajímateľom v súlade s článkom 7. tejto Zmluvy.

5.6 Ak faktúra neobsahuje potrebné náležitosti, resp. obsahuje nesprávne údaje, je Nájomca oprávnený vrátiť faktúru Prenajímateľovi na doplnenie, resp. opravu, pričom do času nevystavenia riadnej faktúry nie je v omeškaní s uplatňovaným peňažným nárokom Prenajímateľa.

5.7 **Miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.** V nájomnom podľa odseku 5.1 tohto článku nie je zahrnutý miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Nájomca je povinný podať ohlásenie o vzniku poplatkovej povinnosti v lehote do 30 dní od uzatvorenia tejto Zmluvy. Akékoľvek náklady spojené likvidáciou a odvozom odpadu znáša v celom rozsahu Nájomca.

5.8 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca je oprávnený odpisovať technické zhodnotenie Predmetu nájmu v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v platnom znení.

6. DEPOZIT

6.1 Na základe dohody Zmluvných strán sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi v lehote najneskôr do odovzdania Priestorov podľa článku 2 ods. 2.4 tejto Zmluvy ako depozit sumu vo výške **2 000 €**.

6.2 Depozit bude slúžiť na zabezpečenie pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutých na základe tejto Zmluvy alebo vzniknutých z porušenia povinnosti Nájomcu vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

6.3 Prenajímateľ nie je oprávnený s depozitom disponovať s výnimkou použitia depozitu na úhradu peňažných záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi, s ktorých platením je Nájomca v omeškaní. O použití depozitu Prenajímateľ písomne informuje Nájomcu bez zbytočného odkladu.

6.4 V prípade, že z akýchkoľvek dôvodov klesne výška depozitu pod sumu podľa odseku 6.1 tohto článku, Nájomca je povinný doplniť depozit na pôvodnú výšku podľa odseku 6.1 tohto článku, a to v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia Prenajímateľa podľa odseku 6.3 tohto článku.

6.5 V prípade skončenia nájmu je Nájomca oprávnený započítať voči depozitu všetky nesplatené peňažné záväzky Nájomcu voči Prenajímateľovi, o čom je povinný bezodkladne a písomne informovať Nájomcu. Zvyšok depozitu Prenajímateľ vráti Nájomcovi do 30 dní od skončenia nájmu.

7. PLATOBNÉ PODMIENKY

7.1 Nájomca je povinný Nájomné, úhradu za priame prevádzkové náklady, depozit, alebo akékoľvek iné platby podľa tejto Zmluvy platiť na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo na taký bankový účet, ktorý Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi, pričom je povinný ako variabilný symbol uvádzať svoje IČO.

7.2 Nájomné a úhrada za Priame prevádzkové náklady za jednotlivé kalendárne mesiace sú splatné pozadu za kalendárny mesiac, v ktorom Nájomca užíval Predmet nájmu, a to v lehote uvedenej vo faktúre vystavenej Prenajímateľom, ktorá nesmie byť kratšia ako 15 dní od doručenia faktúry Nájomcovi.

7.3 Prílohu faktúry podľa odseku 7.2. tohto článku tvorí hodnotiaci správa, ktorá musí obsahovať prehľad všetkých Denných obrátov, na základe ktorých Prenajímateľ určil výšku Nájomného za predchádzajúci kalendárny mesiac podľa článku 5. tejto Zmluvy.

7.4 Zmluvné strany sa dohodli, že vplyv vyššej moci vrátane pandémie v súvislosti s ochorením COVID – 19 nezakladá pre Nájomcu oprávnenie odoprieť, prípadne znížiť platbu Nájomného, Priamych prevádzkových nákladov alebo sankcií uvedených v článku 11. tejto Zmluvy. Za vyššiu moc sa považuje okolnosť, ktorá nie je závislá od vôle Zmluvných strán napr. živelné pohromy, vojna, stavy podobné vojne, sociálne zmeny, nepokoje, štrajk, epidémie a podobne a tiež prekážka,

ktorá nastala nezávisle od vôle povinnej Zmluvnej strany a bráni jej v splnení jej povinnosti, ak nemožno rozumne predpokladať, že by povinná Zmluvná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala, a ďalej, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala (ďalej ako „Vyššia moc“).

8. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 8.1 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť a udržiavať Priestory a Zariadenie počas celej doby nájmu v stave spôsobilom na riadne a nerušené užívanie na účel a za podmienok stanovených v tejto Zmluve.
- 8.2 Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonávať potrebnú kontrolu Priestorov a Zariadenia a je oprávnený vstupovať do Priestorov za účelom odpočtov určených meradiel a za účelom vyhodnocovania a odovzdávania výsledkov merania Priamych prevádzkových nákladov v sprievode Nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby, ak o to Prenajímateľ písomne alebo inak preukázateľne aspoň 1 deň vopred požiada Nájomcu alebo Nájomcom poverenú osobu.
- 8.3 Prenajímateľ nezodpovedá za akúkoľvek škodu vzniknutú na veciach Nájomcu nachádzajúcich sa v Priestoroch.
- 8.4 Prenajímateľ je oprávnený v Nehnuteľnosti organizovať Športové a Kultúrne podujatia. V prípade organizácie Športového alebo Kultúrneho podujatia Prenajímateľom, sa Prenajímateľ včas zaväzuje písomne oznámiť Nájomcovi názov, deň, priebeh a dĺžku konania Športového alebo Kultúrneho podujatia.
- 8.5 Na zabezpečenie úhrady Nájomného, úhrad za priame Prevádzkové náklady alebo akéhokoľvek iného finančného záväzku Prenajímateľa voči Nájomcovi vyplývajúceho z tejto Zmluvy má Prenajímateľ záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sa nachádzajú v Predmete nájmu a patria Nájomcovi a súčasne k hnutelným veciam, ktoré Nájomca nadobudne v budúcnosti a ktoré sa budú nachádzať v Predmete nájmu a patriť Nájomcovi. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy medzi sebou uzavrujú Zmluvu o zriadení záložného práva k hnutelným veciam a Nájomca ako záložca sa zaväzuje po jej uzavretí bez zbytočného odkladu zabezpečiť podanie žiadosti o registráciu záložného práva v Notárskom centrálnom registri záložných práv spolu so zmluvou o zriadení záložného práva v potrebnom počte rovnopisov na vlastné náklady. Porušenie podmienky uzavrieť Zmluvu o zriadení záložného práva k hnutelným veciam podľa tohto odseku sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ zabezpečí kvalifikované vypracovanie Zmluvy o zriadení záložného práva k hnutelným veciam a žiadosť o registráciu záložného práva v Notárskom centrálnom registri záložných práv podľa tohto bodu Zmluvy, ktoré predloží Nájomcovi.
- 8.6 Prenajímateľ je oprávnený písomne požiadať Nájomcu o nahliadnutie do jeho Účtovníctva, a to iba v rozsahu a za účelom kontroly v súvislosti s vystavením faktúr podľa článku 7. tejto Zmluvy a v súvislosti s kontrolou bezodplatne získaného prospechu Nájomcu podľa článku 9. odsek 9.19 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný Prenajímateľovi umožniť nahliadnuť do Účtovníctva v lehote 3 pracovných dní od doručenia tejto žiadosti, a to za prítomnosti Nájomcu.
- 8.7 Ak sa Nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci, napriek tomu, že Nájomné nie je zaplatené, môže Prenajímateľ zadržat veci na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musí žiadať o súpis

osobou poverenou súdom, alebo musí veci vydať. Osobou poverenou súdom môže byť aj súdny exekútor alebo notár.

- 8.8 Na zabezpečenie prevádzky Predmetu nájmu je Prenajímateľ oprávnený vydať Prevádzkové pravidlá, ktoré nesmú Nájomcu obmedzovať tak, že to od neho nemožno spravodlivo požadovať. V prípade akéhokoľvek rozporu ustanovení Prevádzkových pravidiel a tejto Zmluvy, sa za rozhodné považujú ustanovenia tejto Zmluvy.

9. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 9.1 Nájomca je povinný užívať Priestory v súlade s touto Zmluvou, so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami, internými smernicami Prenajímateľa a udržiavať Priestory ich zariadenie v stave, v akom ich prevzal, najmä udržiavať primeranú čistotu Priestorov a neskladovať a nelikvidovať v Priestoroch akýkoľvek odpad. Pre odstránenie pochybností platí, že odpad, súvisiaci s výkonom podnikateľskej činnosti Nájomcu v Priestoroch, tým nie je dotknutý. Nájomca svojím podpisom na tejto Zmluve zároveň potvrdzuje, že sa pred podpisom oboznámil s internými smernicami Prenajímateľa platnými a účinnými v čase podpisu Zmluvy.
- 9.2 Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi včas potrebu opráv, ktoré má urobiť Prenajímateľ na svoje náklady, pričom Nájomca nesie zodpovednosť za škody, ktoré vzniknú v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Priestory. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vykonanie týchto opráv. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi všetku súčinnosť potrebnú k vykonaniu opráv a znášať primerané obmedzenia užívania Priestorov a Zariadenia v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať takéto opravy, pokiaľ to bude možné mimo prevádzkových hodín Nájomcu tak, aby Nájomca bol týmito opravami podľa možností čo najmenej negatívne dotknutý vo výkone svojej podnikateľskej činnosti v Priestoroch.
- 9.3 Nájomca je povinný vykonávať v Priestoroch všetky drobné opravy, bežnú údržbu na vlastné náklady, a to riadnym odborným spôsobom s použitím kvalitných a vhodných materiálov. V prípade zariadenia je Nájomca povinný vykonávať drobné opravy len prostredníctvom autorizovaných servisov určených výrobcom jednotlivých zariadení. Ak sa zmení drobná závada v dôsledku jej včasného neodstránenia Nájomcom na závalu nie drobnú, je povinnosťou Nájomcu odstrániť i túto závalu výlučne na vlastné náklady. Za drobné opravy a bežnú údržbu sa považujú investície jednorazovo do 200 € bez DPH. Pre špecifikáciu drobných úprav a bežnej údržby sa analogicky a primerane bude aplikovať nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z. v platnom znení.
- 9.4 Nájomca je taktiež povinný vykonať drobnú opravu alebo bežnú údržbu najneskôr do 3 pracovných dní po tom, čo ho na to písomne upozornil/vyzval Prenajímateľ.
- 9.5 Nájomca je oprávnený vykonávať akékoľvek zmeny alebo úpravy zariadenia vždy len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami, inak zodpovedá za všetku škodu tým spôsobenú.
- 9.6 Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy v Priestoroch len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami, inak zodpovedá za všetku škodu tým spôsobenú.

- 9.7 Nájomca je oprávnený užívať Priestory, na účely stanovené touto Zmluvou, nepretržite, aj v nočných hodinách, počas sobôt, nedeľ, štátnych sviatkov a dní pracovného pokoja.
- 9.8 Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi vykonať kontrolu Priestorov a vstup do Priestorov v súlade s článkom 8. ods. 8.2 tejto Zmluvy a na vykonanie kontroly a vstupu do Priestorov je povinný poskytnúť Prenajímateľovi všetku súčinnosť.
- 9.9 Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetky škody na majetku Prenajímateľa a na živote, zdraví a majetku tretích osôb, spôsobené porušením akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej zo všeobecne záväzných právnych predpisov a tejto Zmluvy. Za škodu sa na účely tejto Zmluvy považujú aj sankcie (pokuty) uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy za porušenie týchto povinností, ak tieto povinnosti podľa tejto Zmluvy zaťažovali Nájomcu a nie Prenajímateľa, ktoré boli Prenajímateľovi po riadnom a kvalifikovanom uplatnení a vyčerpaní všetkých opravných prostriedkov uložené, ak Prenajímateľ preukázateľne a včas Nájomcovi oznámil začatie príslušného konania a riadne a včas umožnil Nájomcovi uplatňovať v príslušných konaniach všetky dostupné návrhy, opravné prostriedky a námietky, o ktorých uplatnenie v týchto konaniach alebo za účelom začatia opravných konaní Nájomca Prenajímateľa písomne požiadal, a ak náklady spojené s uplatňovaním týchto návrhov, opravných prostriedkov a námietok Nájomca Prenajímateľovi na jeho žiadosť zaplatil.
- 9.10 Nájomca sa zaväzuje udržiavať Predmet nájmu v stave, ktorý je v súlade s platnými právnymi predpismi súvisiacimi s prevádzkou obdobných zariadení. Nájomca, ktorý užíva Predmet nájmu zabezpečí všetky povinnosti vyplývajúce mu z platných všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa najmä ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci (zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov), hygienických predpisov (zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov), predpisov ochrany majetku a pod. a z platných všeobecne záväzných nariadení Mesta Košice, týkajúcich sa najmä udržiavania poriadku a čistoty, nakladania s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi v platnom znení.
- 9.11 Nájomca je povinný v Priestoroch Prenajímateľa na svoje náklady zabezpečiť veci a zariadenia, ktoré sú nevyhnutné na zabezpečenie účelu nájmu.
- 9.12 Nájomca podpisom tejto Zmluvy súčasne vyhlasuje, že všetky ním vnesené veci a zariadenia do Predmetu nájmu sú v jeho výlučnom vlastníctve. Na veci alebo zariadenia v obstarávacej hodnote presahujúcej jednotlivo sumu **250 € bez DPH**, ktoré nie sú vo výlučnom vlastníctve Nájomcu a ktoré má záujem vnieť do Predmetu nájmu, sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa.
- 9.13 Nájomca je zároveň povinný v zmysle príslušných právnych predpisov zabezpečiť likvidáciu odpadu a zamedziť jeho rozptylu mimo kontajnerov.
- 9.14 Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady zneškodnenie odpadového oleja a tukov vznikajúcich pri prevádzkovaní gastro prevádzky – kuchyne, reštaurácie, jedálne a bufetov formou zberných nádob, a tieto na vlastné náklady likvidovať.
- 9.15 Nájomca je povinný oboznámiť svojich pracovníkov, prípadne osoby, ktoré podľa pokynov Nájomcu zabezpečujú prevádzku Predmetu nájmu, so všetkými povinnosťami vyplývajúcimi z tejto Zmluvy a zabezpečiť ich dodržiavanie.

- 9.16 V prípade organizácie Športového alebo Kultúrneho podujatia Prenajímateľom, je Nájomca na základe písomného oznámenia Prenajímateľa v súlade s článkom 8 odsek 8.4. tejto Zmluvy povinný sprístupniť Predmet nájmu Prenajímateľovi na čas nevyhnutný na prípravu a uskutočnenie Športového alebo Kultúrneho podujatia.
- 9.17 Nájomca sa zaväzuje, že nebude akýmkoľvek spôsobom kvalitou poskytovaných Produktov, svojou činnosťou alebo nečinnosťou obmedzovať alebo akýmkoľvek iným negatívnym vplyvom poškodzovať najmä dobré meno Prenajímateľa a riadne prevádzkovanie Nehnutelnosti a rovnako ani ďalších jej užívateľov.
- 9.18 Nájomca nesmie prezentovať Produkty, ktorých výroba, predaj a poskytovanie alebo používanie sú zakázané, či prezentovať Produkty, ktoré sú v rozpore s marketingovou stratégiou Prenajímateľa a s uzatvorenými zmluvami Prenajímateľa s tretími osobami. Nájomca má zákaz umiestňovať na Predmete nájmu reklamné nápisy a reklamné pútače bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje na e-mailové požiadanie Prenajímateľa bezodkladne odstrániť alebo prekryť reklamné nápisy a reklamné pútače za účelom realizácie iného Podujatia.
- 9.19 V prípade, ak má Nájomca z predávaných Produktov akýkoľvek bezodplatne získaný prospech, je povinný v lehote uvedenej vo výzve Prenajímateľa:
- pri hmotných veciach darovať ½ tohto prospechu Prenajímateľovi,
 - pri nehmotných veciach poskytnúť ½ tohto prospechu Prenajímateľovi,
 - pri finančných prostriedkoch oznámiť ich výšku Prenajímateľovi a Prenajímateľ je na tento účel oprávnený vystaviť faktúru vo výške ½ dosiahnutého prospechu Nájomcu a odoslať ju Nájomcovi. Na faktúru a jej splatnosť sa primerane aplikujú ustanovenia článku 7. tejto Zmluvy.
- 9.20 Nájomca podpisom tejto Zmluvy berie na vedomie, že pri predaji Produktov mu nevzniká v Priestoroch Košickej Futbalovej Arény akékoľvek výhradné právo (exkluzivita) na predaj týchto Produktov. V prípade, ak Nájomca nebude poskytovať Produkty v štandardnej kvalite, množstve alebo akosti, je Prenajímateľ oprávnený tieto Produkty poskytovať sám, ak Nájomca ani po predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa na zjednanie nápravy v primeranej lehote k náprave nepristúpi.
- 9.21 Nájomca je povinný Prenajímateľovi písomne zasielať výkazy, ktoré budú obsahovať Denné obraty na stanovenie výšky Nájomného, a to **do 5. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca výkaz za 1. deň až posledný kalendárny deň v mesiaci**. V prípade, ak sa v Predmete nájmu organizujú súčasne 2 a viac podujatí (Futbalový zápas, Športové alebo Kultúrne podujatie), je Nájomca povinný viesť analytickú evidenciu ku každému podujatiu tak, aby pri Dennom obrate bolo možné stanoviť výšku Nájomného pre každé podujatie ako aj denný chod reštaurácie jednotlivo. Prenajímateľ je oprávnený vzniesť k zaslaným výkazom v lehote 5 dní od doručenia oprávnené písomné pripomienky, ktoré je Nájomca povinný do výkazu v lehote 5 dní zapracovať a upravený výkaz zaslať písomne Prenajímateľovi, ak budú tieto pripomienky dôvodné.
- 9.22 Nájomca je povinný na požiadanie Prenajímateľa predložiť mu zmluvy a s nimi súvisiacu dokumentáciu, ktoré má uzavreté so svojimi Dodávateľmi a obchodnými partnermi. V prípade, ak má Nájomca s Dodávateľmi alebo obchodnými partnermi v zmluvách dohodnutú povinnosť mlčanlivosti, je povinný zabezpečiť, aby sa povinnosť mlčanlivosti na Prenajímateľa nevzťahovala. Porušenie týchto povinností Nájomcu sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy.

10. BEZPEČNOSŤ A OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

- 10.1 Počas trvania tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje dodržiavať právne predpisy a plniť úlohy najmä na úseku ochrany pred požiarom na účely predchádzania vzniku požiarov a zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov (ďalej len „PO“) v Nehnutel'nosti Prenajímateľa. Nájomca je povinný ochraňovať a zlepšovať stav životného prostredia a všetkých jeho zložiek, najmä ovzdušia, vôd, hornín, pôdy a organizmov (ďalej len „ŽP“). Najmä je povinný predchádzať znečisťovaniu ŽP a poškodzovaniu ŽP a minimalizovať nepriaznivé dôsledky svojej činnosti počas trvania tejto zmluvy na ŽP. Nájomca preberá vo vzťahu k Prenajímateľovi plnú zodpovednosť za ekologickú ujmu, ktorú pri plnení tejto zmluvy spôsobí.
- 10.2 Za vytvorenie podmienok na zaistenie PO a ochrany ŽP, zabezpečenie a vybavenie Priestorov počas trvania tejto Zmluvy a za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov, ako aj technických noriem počas trvania tejto Zmluvy v Priestoroch zodpovedá v plnom rozsahu a výlučne Nájomca.
- 10.3 Za účelom preškolenia Prenajímateľ poskytol nájomcovi písomné informácie a pokyny za zaistenie PO platné v podmienkach Prenajímateľa.
- 10.4 Prípadné nedostatky informácií a pokynov poskytnutých Prenajímateľom je Nájomca povinný uplatniť písomne pred začatím užívania Priestorov podľa tejto Zmluvy, inak platí, že Nájomca dostal potrebné a dostatočné informácie a pokyny na zaistenie PO a ochranu ŽP platné v podmienkach Prenajímateľa a že plnenie žiadnych ďalších povinností na úseku PO a ochrany ŽP sa zo strany Prenajímateľa nevyžaduje. Nájomca je povinný písomne uplatňovať u Prenajímateľa nedostatky týkajúce sa PO a ochrany ŽP, ktoré sa vyskytnú neskôr počas trvania tejto Zmluvy, za odstránenie ktorých zodpovedá Prenajímateľ.
- 10.5 V rámci ochrany ŽP je Nájomca povinný predchádzať vzniku odpadov a s prípadnými odpadmi vznikajúcimi počas trvania tejto Zmluvy je povinný nakladať alebo inak zaobchádzať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi na úseku odpadového hospodárstva (ďalej len „OH“) tak, aby bol naplnený jeho účel.
- 10.6 Nájomca je povinný na požiadanie Prenajímateľa preukázať splnenie svojich povinností na úseku PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH v lehote 3 pracovných dní od dňa doručenia písomnej žiadosti Prenajímateľa.
- 10.7 Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetky škody spôsobené porušením akejkoľvek povinnosti na úseku PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH. Za škodu sa na účely tejto Zmluvy považujú aj sankcie (pokuty) uložené príslušnými štátnymi orgánmi a orgánmi verejnej správy za porušenie povinností na úseku PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH, ak tieto povinnosti podľa tohto článku zaťažovali Nájomcu a nie Prenajímateľa, ktoré boli Prenajímateľovi po riadnom a kvalifikovanom uplatnení a vyčerpaní všetkých opravných prostriedkoch uložené, ak Prenajímateľ preukázateľne a včas Nájomcovi oznámil začatie príslušného konania a riadne a včas umožnil Nájomcovi uplatňovať v príslušných konaniach všetky dostupné návrhy, opravné prostriedky a námietky, o ktorých uplatnenie v týchto konaniach alebo za účelom začatia opravných konaní Nájomca Prenajímateľa písomne požiadal, a ak náklady spojené s uplatňovaním týchto návrhov, opravných prostriedkov a námietok Nájomca Prenajímateľa na jeho žiadosť zaplatil.

- 10.8 Porušovanie pravidiel PO a ochrany a tvorby ŽP vrátane OH podľa tejto Zmluvy zo strany Nájomcu oprávňuje Prenajímateľa bez ďalšieho kedykoľvek od tejto Zmluvy odstúpiť vtedy ak Nájomca aj napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Prenajímateľa, opakovane poruší predmetné pravidlo.

11. SANKCIE A ODSŤÚPENIE OD ZMLUVY

11.1 V prípade porušenia povinnosti Nájomcu vyplývajúcej z:

- a) ustanovenia článku 3. ods. 3.1 a 3.2 tejto Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške **1 000 €** za každé jednotlivé porušenie povinnosti,
- b) ustanovenia článku 4. ods. 4.4 tejto Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu za neodovzdanie Priestorov vo výške **1 000 €** a za nevypratanie a neuvedenie Priestorov do pôvodného stavu zmluvnú pokutu vo výške **1 000 €**,
- c) ustanovenia článku 6. ods. 6.4 tejto zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške **0,05 % denne** zo sumy, ktorú je Nájomca povinný zaplatiť na doplnenie depozitu do pôvodnej výšky podľa článku 6. ods. 6.1 tejto Zmluvy,
- d) ustanovenia článku 9. ods. 9.3 a/alebo 9.4 tejto Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške **30 €** za každé jednotlivé porušenie povinnosti,
- e) ustanovenia článku 9. ods. 9.5 ods. 9.6. a/alebo 9.12 tejto Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške **1 000 €** za každé jednotlivé porušenie povinnosti,
- f) ustanovenia článku 9. ods. 9.8 tejto Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške **200 €**,
- g) ustanovenia článku 9. ods. 9.10 tejto Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške **30 €** za každé jednotlivé porušenie povinnosti,
- h) ustanovenia článku 9. ods. 9.16, ods. 9.17 a/alebo 9.18 tejto Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške **3 000 €** za každé jednotlivé porušenie povinnosti,
- i) ustanovenia článku 9. ods. 9.21, Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške **30 €** za každý aj začatý deň omeškania so zaslaním výkazu v stanovenej lehote.
- j) ustanovenia článku 10. ods. 10.1, 10.2 a/alebo 10.5 tejto Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške **100 €** za každé jednotlivé porušenie povinnosti,
- k) ustanovenia článku 12. ods. 12.2 tejto Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške **100 €** za každý aj začatý mesiac neplnenia povinnosti,
- l) ustanovenia článku 12. ods. 12.3 tejto Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške **100 €** za neodovzdanie 1 vyhotovenia poisťnej zmluvy a následne je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške **20 €** za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním poisťnej zmluvy.

11.2 V prípade, ak v Priestoroch Košickej Futbalovej Arény bude bez predchádzajúceho preukázateľného súhlasu Nájomcu inému subjektu než Nájomcovi umožnený výkon činnosti, za ktorej účelom Prenajímateľ prenechal Nájomcovi do užívania Predmet nájmu, je Nájomca oprávnený požadovať od Prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške **3 000 €**, a to za zrealizovanie každej jednotlivé takejto činnosti v určitý deň iným subjektom než Nájomcom.

11.3 V prípade, ak Prenajímateľ nezabezpečí Nájomcovi možnosť užívať Predmet nájmu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve po dobu dlhšiu ako 48 hodín, je Nájomca oprávnený požadovať od

Prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške **500 €**, a to za každý aj začatý jednotlivý deň takejto nemožnosti užívania Predmetu nájmu.

11.4 Zmluvné pokuty podľa tejto Zmluvy sú splatné na základe písomnej výzvy oprávnenej Zmluvnej strany doručenej povinnej Zmluvnej strane.

11.5 Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti, pre prípad porušenia ktorej bola dohodnutá; a náhrada škody môže byť uplatňovaná oprávnenou Zmluvnou stranou voči povinnej Zmluvnej strane v plnej výške. V prípade ak budú v dôsledku porušenia povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy uložené Prenajímateľovi akékoľvek sankcie zo strany príslušných orgánov, je Nájomca povinný ich Prenajímateľovi po písomnej výzve nahradiť za predpokladu, že si Prenajímateľ riadne a včas splnil svoje príslušné zmluvné povinnosti, a to najmä vo vzťahu k povinnosti Prenajímateľa oznámiť začatie príslušného konania a umožniť Nájomcovi uplatňovať právne prostriedky obrany.

11.6 **Odstúpenie od zmluvy.**

11.6.1 Ak omeškanie ktorejkoľvek Zmluvnej strany znamená podstatné porušenie jej zmluvnej povinnosti, je druhá Zmluvná strana oprávnená od Zmluvy odstúpiť, ak to oznámi strane v omeškaní bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o tomto porušení dozvedela. Na účely tejto Zmluvy je porušenie Zmluvy podstatné, ak strana porušujúca Zmluvu vedela v čase uzavretia Zmluvy alebo v tomto čase bolo rozumné predvídať s prihliadnutím na účel Zmluvy, ktorý vyplynul z jej obsahu alebo z okolností, za ktorých bola Zmluva uzavretá, že druhá Zmluvná strana nebude mať záujem na plnení povinností pri takom porušení Zmluvy. Pri pochybnostiach sa predpokladá, že porušenie Zmluvy nie je podstatné. Ak Zmluvná strana oprávnená požadovať plnenie zmluvnej povinnosti druhej Zmluvnej strane oznámi, že na splnení tejto povinnosti trvá, alebo ak nevyužije včas právo odstúpiť od Zmluvy bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o tomto porušení dozvedela, je oprávnená odstúpiť od Zmluvy len spôsobom ustanoveným pre nepodstatné porušenie zmluvnej povinnosti; ak pre dodatočné plnenie určí lehotu, vzniká jej právo odstúpiť od zmluvy po uplynutí tejto lehoty.

11.6.2 Ak omeškanie ktorejkoľvek Zmluvnej strany znamená nepodstatné porušenie zmluvnej povinnosti, môže druhá strana odstúpiť od Zmluvy v prípade, že strana, ktorá je v omeškaní, nesplní svoju povinnosť ani v dodatočnej primeranej lehote, ktorá jej na to bola písomne poskytnutá. Ak však Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní, písomne vyhlási, že svoj záväzok nesplní, môže druhá strana od Zmluvy odstúpiť bez poskytnutia dodatočnej primeranej lehoty na plnenie alebo pred jej uplynutím.

11.6.3 V prípade, že z dôvodov na strane Prenajímateľa nedôjde k odovzdaniu Priestorov Nájomcovi v lehote podľa článku 2. ods. 2.4 tejto Zmluvy, je Nájomca oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť.

11.6.4 Na základe dohody Zmluvných strán je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy z dôvodu:

- porušenia záväzkov Nájomcu uvedených v článku 3. ods. 3.1 a 3.2 tejto Zmluvy, článku 6. ods. 6.1 tejto Zmluvy, článku 9. ods. 9.5, 9.6, 9.8, 9.16, 9.17 a 9.18 tejto Zmluvy a článku 12. ods. 12.2 tejto Zmluvy, ak príslušné porušenie trvá aj po predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľa doručeného Nájomcovi, pričom k náprave označeného porušenia nedošlo ani v primeranej lehote stanovenej Prenajímateľom v doručenom písomnom upozornení;

- ak sa Nájomca dostane do omeškania s platením 3 platieb Nájomného alebo Úhrad za plnenia poskytované s nájmom alebo ich časti a k úhrade nedôjde ani po predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa doručenej Nájomcovi, obsahujúcej dodatočnú primeranú lehotu na plnenie.

Odstúpením od Zmluvy nie je dotknuté právo na zaplatenie zmluvných pokút z dôvodov porušenia povinností podľa tejto Zmluvy, pre prípad porušenia ktorých boli zmluvné pokuty dohodnuté; a zmluvné pokuty môžu byť uplatňované Prenajímateľom voči Nájomcovi v plnej výške.

12. POISTENIE

- 12.1 Nájomca sa zaväzuje ku dňu začatia nájmu uzatvoriť poistenie zodpovednosti za škody, ktoré by v súvislosti s nájmom a touto Zmluvou mohol Prenajímateľovi spôsobiť sám Nájomca, príp. ktoré by mohli spôsobiť Prenajímateľovi tretie osoby (škody spôsobené zákazníkmi, vandalizmom, vlámaním, požiarom, atď.) na sumu minimálne **(250 000) €**.

Predmetom poistenia podľa poistnej zmluvy musí byť najmenej:

- a) právnym predpisom stanovená zodpovednosť poisteného za škodu v prípade škody na živote a zdraví alebo škody na veci, ktorá bola spôsobená tretej osobe v súvislosti s podnikateľskou činnosťou poisteného:
- prevádzkovanie športových zariadení,
 - prevádzkovanie kultúrnych, spoločenských a zábavných zariadení,
 - prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájomom,
 - prenájom hnutel'ných vecí,
 - organizovanie kurzov a školení,
 - poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v spojení s predajom na priamu konzumáciu,
 - reklamné a marketingové služby,
 - kúpa tovaru na účely jeho predaja konečnému spotrebiteľovi (maloobchod) alebo iným prevádzkovateľom živnosti (veľkoobchod),
- b) právnym predpisom stanovená zodpovednosť spolupoistených za škodu v prípade škody na živote a zdraví alebo škody na veci, ktorá bola spôsobená tretej osobe v súvislosti s podnikateľskou činnosťou spolupoistených, ak je identická s činnosťou poisteného, pričom pre spolupoistených sa dojednáva sublimit vo výške 100 000,00 €,
- c) právnym predpisom stanovená zodpovednosť poisteného za škodu v prípade škody na živote a zdraví alebo škody na veci spôsobenej vadným výrobkom, výrobkom pre účely tohto poistenia sú jedlá a nápoje vyrábané a podávané na poistenej prevádzke pre salmonelózu a listeriózu sa dojednáva sublimit vo výške 20 000,00 €,
- d) právnym predpisom stanovená zodpovednosť poisteného za škody na veciach užívaných,
- e) právnym predpisom stanovená zodpovednosť poisteného za škody na odložených veciach zamestnancov / tretích strán (sublimit 500 EUR / jeden zamestnanec/jedna tretia strana),

- f) právnym predpisom stanovená zodpovednosť poisteného za škodu v prípade škody na veci, ktorá bola spôsobená tretej osobe na budove (Predmete nájmu) nachádzajúcej sa na adrese Pri prachárni 13, Košice - mestská časť Juh 040 11, v ktorej má poistený prenajaté priestory, v súvislosti s činnosťou poisteného: vid' písm. a) tohto článku Zmluvy
- g) právnym predpisom stanovená zodpovednosť poisteného za škodu z regresných nárokov vznikajúcich Sociálnej poisťovni a zdravotným poisťovniam za liečenie pracovného úrazu alebo choroby z povolania
- 12.2 Nájomca je povinný poistenie uvedené v odseku 12.1 tohto článku udržiavať po celý čas nájmu, vinkulovať prípadné poistné plnenie v prospech Prenajímateľa, ako aj plniť všetky ďalšie podmienky zmluvne vyhradené poisťiteľom, pre prípad neplnenia ktorých poisťiteľ bude oprávnený znížiť alebo odmietnuť poistné plnenie v prípade vzniku poistnej udalosti na majetku Prenajímateľa, a riadne platiť poistné v zmysle uzatvorenej poistnej zmluvy.
- 12.3 Nájomca je povinný najneskôr do 2 týždňov po prevzatí Priestorov odovzdať 1 vyhotovenie poistnej zmluvy Prenajímateľovi.
- 12.4 V prípade vzniku poistnej udalosti týkajúcej sa majetku Prenajímateľa je Nájomca povinný najneskôr nasledujúci pracovný deň po poistnej udalosti, písomne informovať poisťiteľa o poistnej udalosti a následne aj priamo Prenajímateľa a zabezpečiť všetky dôkazy a iné doklady nevyhnutné k zabezpečeniu poistného plnenia; ďalej je povinný poskytnúť Prenajímateľovi a poisťiteľovi všetku súčinnosť. Nájomca je tiež povinný bez zbytočného odkladu, pokiaľ ho na to Prenajímateľ písomne vyzve, zabezpečiť uvedenie majetku Prenajímateľa do stavu predchádzajúceho poistnej udalosti spôsobenej Nájomcom a/alebo osobami podľa odseku 12.1 tohto článku na svoje náklady, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak; povinnosť Nájomcu bez zbytočného odkladu viesť majetok Prenajímateľa do pôvodného stavu pred poistnou udalosťou spôsobenou Nájomcom a/alebo osobami podľa odseku 12.1 tohto článku nie je dotknutá tým, že poistné plnenie nepokryje náklady na uvedenie majetku do pôvodného stavu pred poistnou udalosťou a dobou, kedy poisťiteľ príslušné poistné plnenie vypláti.
- 12.5 Prenajímateľ sa zaväzuje potom, čo:
- Nájomca na svoje náklady uvedie, resp. zabezpečí uvedenie majetku Prenajímateľa do stavu predchádzajúceho poistnej udalosti spôsobenej Nájomcom a/alebo osobami podľa odseku 12.1 tohto článku, a
 - poisťiteľ vypláti Prenajímateľovi na základe poistnej zmluvy podľa odseku 12.1 tohto článku príslušné poistné plnenie,
- zaplatiť Nájomcovi sumu vo výške zodpovedajúcej Nájomcom preukázaných a účelne vynaložených nákladov na uvedenie majetku Prenajímateľa do stavu predchádzajúceho poistnej udalosti, maximálne však sumu vo výške zodpovedajúcej Prenajímateľovi poisťiteľom vyplatenému príslušnému poistnému plneniu v súvislosti s touto poistnou udalosťou.
- 12.6 Ak nájomca nesplní povinnosti podľa odsekov 12.1 až 12.4 tohto článku a dôjde k poškodeniu alebo zničeniu majetku Prenajímateľa, Nájomca sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi celú takto vzniknutú škodu.
- 12.7 V prípade, že poistné plnenie nepokryje celú Nájomcom a/alebo osobami podľa odseku 12.1 tohto článku spôsobenú škodu alebo v prípade odmietnutia alebo čiastočného odmietnutia poistného

plnenia zo strany poistiteľa je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi rozdiel, a to až do výšky, v ktorej škoda nebola pokrytá poistným plnením.

- 12.8 Nájomca je povinný kedykoľvek na požiadanie Prenajímateľa, v lehote 3 dní od doručenia tejto požiadavky Nájomcovi, preukázať Prenajímateľovi plnenie povinností podľa odseku 12.2 tohto článku.

13. DORUČOVANIE

- 13.1 Všetky listiny, objednávky, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „**Oznámenia**“) budú medzi Zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo e-mailom. Ak bolo Oznámenie zasielané poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo v deň vrátenia zásielky zaslanej na adresu podľa odseku 13.2 tohto článku späť odosielateľovi. Ak bolo Oznámenie zasielané e-mailom v pracovný deň v čase do 15.00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu, inak v nasledujúci pracovný deň. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, ak sa v texte tejto Zmluvy používa „písomne“, je pod týmto pojmom zahrnuté aj doručovanie prostredníctvom e-mailu. Zmluvné strany sa dohodli na forme elektronickej komunikácie prostredníctvom navzájom oznámených e-mailov, pričom Zmluvné strany sa osobitne dohodli na tom, že prostredníctvom tejto elektronickej formy komunikácie je vylúčená akákoľvek zmena Zmluvy, vznik akejkoľvek dohody týkajúcej sa Predmetu Zmluvy, zasielanie výpovede alebo odstúpenia, ako aj upozornenia, ktoré nadväzuje na vznik práva od Zmluvy odstúpiť.

- 13.2 Pre Prenajímateľa budú všetky Oznámenia doručované alebo oznamované na všetky nižšie uvedené údaje:

adresa:

Košická Futbalová Aréna a. s.

Pri prachárni 13, 040 11 Košice – mestská časť Juh

kontaktné osoby:

JUDr. Katarína Kamenická

tel. -

e-mail

Gabriel Spišák

tel

e-mail

Peter Schmiedl

te

e-mail

a pre Nájomcu budú všetky Oznámenie doručované alebo oznamované na nižšie uvedené údaje:

adresa:

The Restaurant s. r. o.

Tomášikova 2465/63, Poprad 058 01

kontaktné osoby:

Adam Šterbák

tel. -

e-mail

alebo na akúkoľvek inú adresu, faxové, telefónne alebo mobilné telefónne číslo alebo e-mailovú adresu, ktoré budú druhej Zmluvnej strane vopred písomne oznámené. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že vždy súčasne dve osoby za jednu zmluvnú stranu uvedené v tomto bode sú

oprávnené podpisovať akékoľvek písomnosti spojené s touto zmluvou okrem dokumentov, ktoré by viedli k vzniku, zmene a/alebo zániku zmluvných podmienok t.j. dodatkov k zmlúv, výpovede zmluvy a pod.

- 13.3 Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie Oznamenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej tejto Zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie ktorejkoľvek Zmluvnej strany. Ak niektorá Zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat', že neobdržala akékoľvek Oznamenie, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

14. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 14.1 Táto zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky bez prihladnutia ku kolíznym normám. Súdny Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto Zmluvy.
- 14.2 Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. Na tomto sa táto zmluva spravuje príslušnými ustanoveniami o zmluvnom type nájomnej zmluvy podľa ustanovení zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom (§ 663 a nasl.) a súvisiacimi predpismi.
- 14.3 Táto Zmluva sa môže meniť alebo rušiť iba dohodou Zmluvných strán v písomnej forme. Tým nie je dotknuté ustanovenie článku 5 ods. 5.4 a článku 7 ods. 7.2 tejto Zmluvy.
- 14.4 Ak by sa dôvod neplatnosti vzťahoval len na časť tejto Zmluvy, bude neplatnou len táto časť.
- 14.5 Táto Zmluva tvorí úplnú dohodu medzi Zmluvnými stranami týkajúcu sa predmetnej záležitosti. Podpisom tejto Zmluvy zanikajú všetky predchádzajúce písomné a ústne dohody súvisiace s predmetom tejto Zmluvy a žiadna zo Zmluvných strán sa nemôže dovolávať zvláštnych v tejto Zmluve neuvedených ústnych dojednaní a dohôd.
- 14.6 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv dňom 01.09.2023 .
- 14.7 Táto Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, po 1 pre každú zo Zmluvných strán.
- 14.8 Súčasťou tejto Zmluvy sú:
- a) príloha č. 1A – Grafický plán Priestorov a príloha č. 1B - grafický plán Priestorov k stavbám: Tribúna B a Tribúna D
 - b) príloha č. 2 – Zoznam hnutelných vecí
 - c) príloha č. 3 - Odovzdávací a preberací protokol Priestorov
- 14.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že túto Zmluvu neuzatvárajú ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných

podmienok, že si obsah Zmluvy dôkladne prečítali a že tento im je jasný, zrozumiteľný a vyjadrujúci ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach dňa 12.9.2023

V Košiciach dňa 12.9.2023

Prenajíateľ:

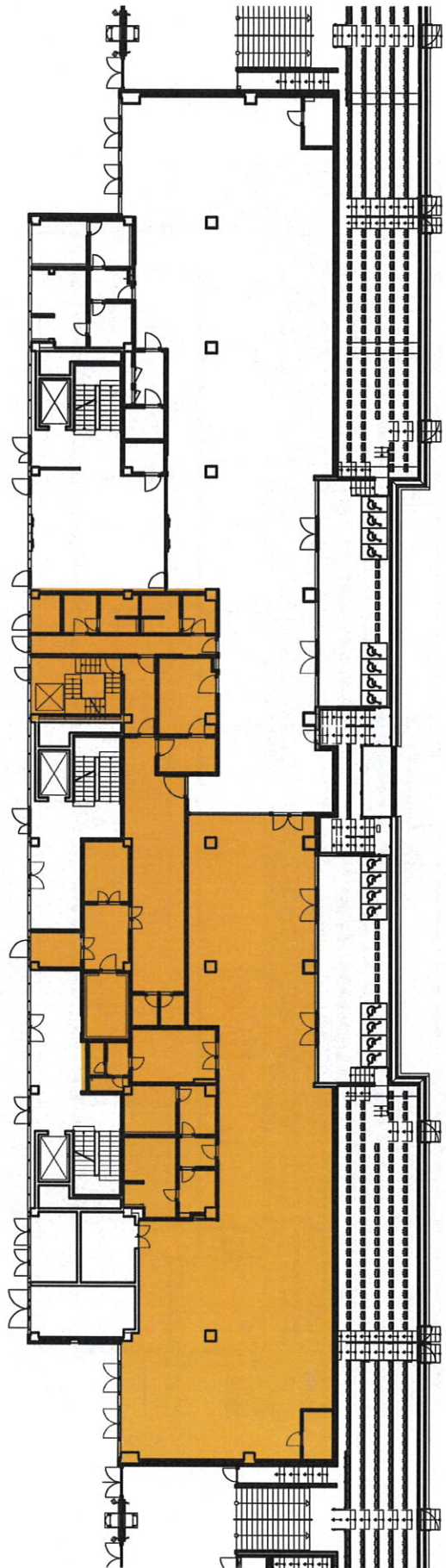
Nájomca:

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

The Restaurant s. r. o.
Adam Šterbák - konateľ

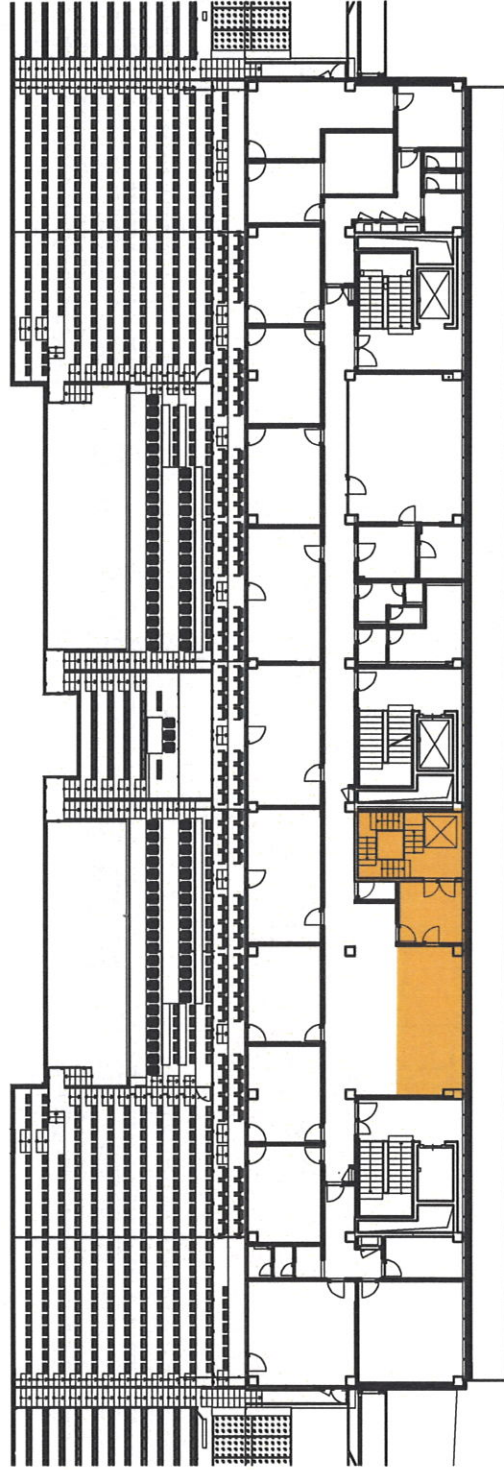
Košická Futbalová Aréna a. s.
Mgr. Marián Horenský, PhD. – člen predstavenstva

KOŠICKÁ FUTBALOVÁ ARÉNA
GASTRO
A interiér budova – 1NP



KOŠICKÁ FUTBALOVÁ ARÉNA GASTRO

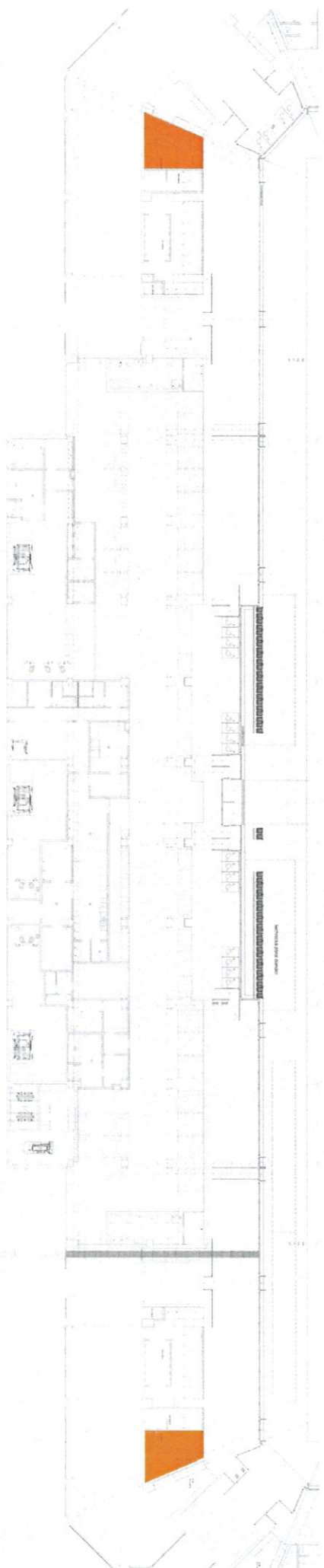
A interiér budova – 3NP



KOŠICKÁ FUTBALOVÁ ARÉNA

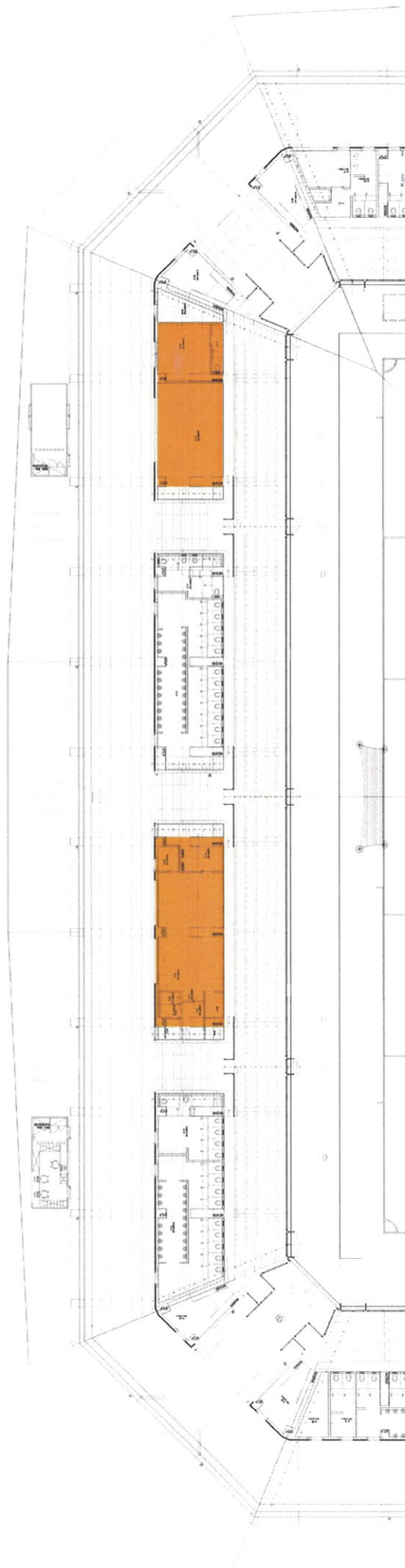
GASTRO

A interiér tribúna – 1NP



KOŠICKÁ FUTBALOVÁ ARÉNA GASTRO

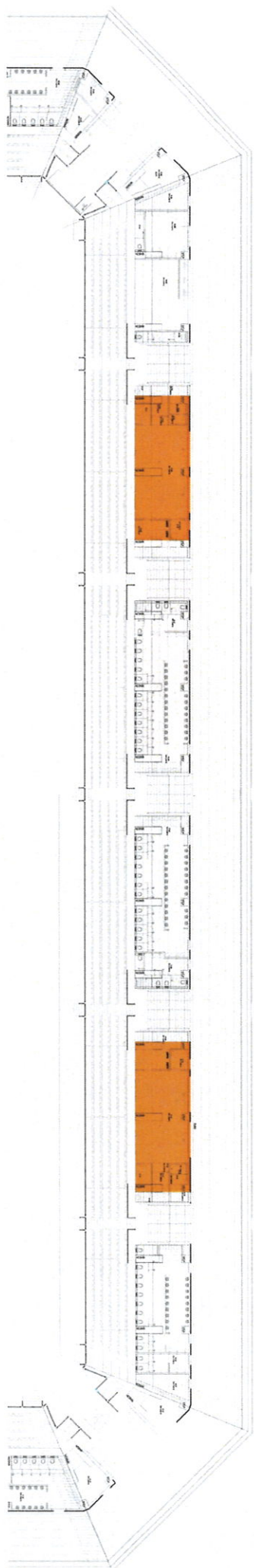
B interiér tribúna – 1NP



KOŠICKÁ FUTBALOVÁ ARÉNA

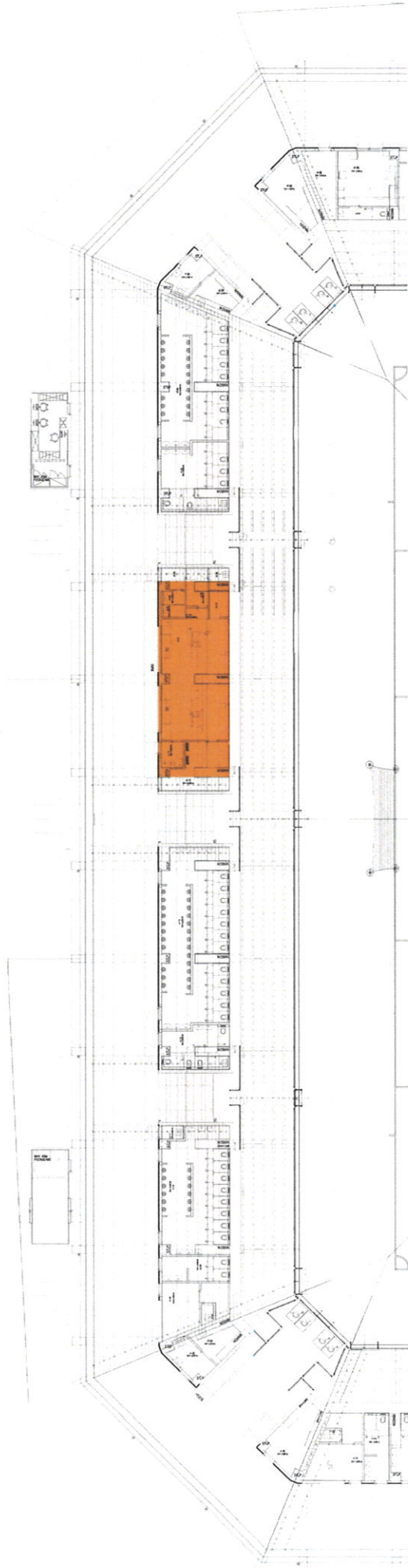
GASTRO

C interiér tribúna – 1NP



KOŠICKÁ FUTBALOVÁ ARÉNA GASTRO

D interiér tribúna – 1NP



Košická Futbalová Aréna a.s.
Súpis zariadení Gastro

	Položka	Počet
Reštaurácia	Kaviarenská stena	2
	Obklad stien	3
	Obklad stípu	3
	Svietidlá	22
	Vlajkový strop	2
	Barový pult	1
	Stôl barový	1
	Boxi na sedenie	3
	Stôl reštauračný	13
	Barové stoličky	72
	Menu board	1
	Gauč	2
	Stoly kaviarenské	4
	Terasové sedenie-stolička	24
	Terasové sedenie-stôl	8
	Zrkadlá	2
	Slničníky	4

	Položka	Počet
Kuchyňa	Konvektomat	1
	Digestor	2
	Stôl nerezový	10
	Ohrievacia rampa	1
	Chladnička	4
	Mraznička	3
	Stolový sporák	1
	Vyprážacia zostava	1
	Regálový systém	12
	Umývací linka	1
	Holdomat	1
	Vozík na tanieru	1
	Vozík príručný	3

	Položka	Počet
Bufety	Nerezový stôl	12
	Fritéza	2
	Varič párkov	4

