

Táto **ZMLUVA O NÁJME** (ďalej len **Zmluva**) je uzatvorená podľa ustanovení § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len **Občiansky zákonník**) medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

PRENAJÍMATEĽ:

Obchodné meno: **Millenium s.r.o.**
Sídlo: Staré Grunty 162, 841 04 Bratislava – Karlová Ves
Zastúpenie: JUDr. Peter Kubík, konateľ
IČO: 35 764 503
DIČ: 2021471639
IČ DPH: SK2021471639
Zápis v OR: OR Okresného súdu Bratislava I, odd.: Sro, vložka č.: 18871/B

(ďalej len **Prenajímateľ**)

a

NÁJOMCA:

Názov: **Mesto Prešov**
Sídlo: Hlavná 73, 080 01 Prešov
IČO: 00 327 646
Zastúpenie: Ing. František Ol'ha, primátor

(ďalej len **Nájomca**)

(Mesto Prešov/Nájomca a Millenium s.r.o./Prenajímateľ budú ďalej tiež označovaní jednotlivo ako **Zmluvná strana** a spoločne ako **Zmluvné strany**).

VZHL'ADOM NA TO, ŽE:

- (a) mesto Prešov je zakladateľ a majoritný spoločník v obchodnej spoločnosti FUTBAL TATRAN ARÉNA, s.r.o., so sídlom Hlavná 73, 080 01 Prešov, IČO: 50 494 970, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri, Okresného súdu Prešov v Odd.: Sro, vložka číslo: 33500/P (ďalej len „**FTA**“), ktorá je vlastníkom stavieb a pozemkov, ktoré budú tvoriť budúci futbalový štadión v meste Prešov, vedených na listoch vlastníctva č. 3185, č. 3382, č. 3410, č. 3508, č. 3521, č. 3752, č. 13258, v katastrálnom území Prešov, ktoré v budúcnosti budú súčasťou budúceho futbalového štadióna; a
- (b) mesto Prešov je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, pozemku KN C č. Parcely 2856/13, o výmere 9499 m², druh pozemku ostatná plocha, zapísaná na LV č. 6492, k.ú. Prešov, na ktorej má byť postavený nový futbalový štadión (ďalej len „**štadión**“), ktorého výstavbu bude realizovať FTA na základe stavebného povolenia; a
- (c) Millenium je výlučným vlastníkom pozemkov zapísaných na LV č. 13160, k.ú. Prešov, obec Prešov:
 - a) parc. č. KNC 2856/1 o výmere 5 310 m², druh pozemku ostatná plocha,

- b) parc. č. KNC 2856/2 o výmere 131 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- c) parc. č. KNC 2856/3 o výmere 1407 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- d) parc. č. KNC 2856/4 o výmere 2 730 m², ostatná plocha
- e) parc. č. KNC 2856/5 o výmere 39 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- f) parc. č. KNC 2856/6 o výmere 128 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- g) parc. č. KNC 2856/7 o výmere 8 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- h) parc. č. KNC 2856/8 o výmere 21 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- i) parc. č. KNC 2856/9 o výmere 9 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- j) parc. č. KNC 2856/10 o výmere 36 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- k) parc. č. KNC 2856/11 o výmere 39 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

ako aj výlučným vlastníkom stavieb zapísaných na LV č. 13160, k.ú. Prešov, obec Prešov:

- a) Garáž, súp. č. 3166 na pozemku KNC 2856/5
 - b) Tribúna na sedenie, súp. č. 7350, na pozemku KNC 2856/3
 - c) Vstupy na tribúnu, na pozemku KNC 2865/6
 - d) Kotolňa, na pozemku KNC 2856/2
- (d) Mestské zastupiteľstvo mesta Prešov na svojom zasadnutí dňa 22.02.2023 schválilo UZNESENIE č. 49/2023,
- (i) ktorým požiadalo primátora mesta Prešov na vykonanie úkonov smerujúcich k uzavretiu nájomnej zmluvy s prenajímateľom vo vzťahu k pozemku parc. č. KNC 2856/14 k. ú. Prešov o výmere 270 m², ostatná plocha, vytvoreného z parcely č. KNC 2856/1 a parcely č. KNC 2856/4 k. ú. Prešov, v zmysle GP č. 5/2021 vypracovaného GEOPLAN Prešov, s. r. o., overeného dňa 22.7.2021 pod č. G1-1500/2021, zapísaného na LV č. 13160 a
 - (ii) ktorým schválilo obstaranie Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Prešov v lokalite Čapajevovej ulice na pozemkoch parc. č. KNC 2856/1,2,3,4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 k. ú. Prešov vo vlastníctve spoločnosti Millenium, s. r. o., Staré Grunty 162, Bratislava - Karlova Ves, 841 04, za účelom zrušenia výškového obmedzenia zástavby na štyri nadzemné podlažia v Závaznej časti Územného plánu mesta Prešov;

SA ZMLUVNÉ STRANY DOHODLI NASLEDOVNE

I. PREDMET A ÚČEL ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom novovytvoreného pozemku parc. č. KNC

2856/14 o výmere 270 m², ostatná plocha, k. ú. Prešov, vytvoreného z parcely č. KNC 2856/1 a z parcely č. KNC 2856/4, v zmysle GP č. 5/2021, vypracovaného GEOPLAN Prešov, s.r.o., overeného dňa 22.7.2021 pod č. G1-1500/2021, zapísaného na LV č. 13160, za účelom majetkovo-právneho usporiadania pozemku pod stavbou „Štadión Futbal Tatran Aréna, Prešov“ vo vlastníctve Prenajímateľa na Ul. Björnsonova v Prešove (ďalej len **Nehnutelnosť**).

2. Prenajímateľ prenecháva Nehnutelnosť špecifikovanú v článku I bod 1 tejto Zmluvy do nájmu za dohodnuté nájomné uvedené v čl. III tejto Zmluvy.

II. DOBA NÁJMU

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Táto Zmluva zanikne:
 - a) dohodou Zmluvných strán,
 - b) odstúpením od Zmluvy.
3. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, že Nájomca neposkytne súčinnosť za účelom dosiahnutia cieľov v zmysle tejto Zmluvy.

Za neposkytnutie súčinnosti Nájomcom oprávňujúce Prenajímateľa odstúpiť od tejto Zmluvy sa pre účely tohto ustanovenia považujú skutočnosti uvedené v bodoch a), b) a c) nižšie, ktorých negatívne dopady Nájomca neodstráni ani v dodatočnej lehote dvoch (2) mesiacov odo dňa doručenia písomného oznámenia zo strany Prenajímateľa Nájomcovi (tzv. lehota na nápravu):

- a) porušenie povinnosti podľa Článku IV., bod 1., 3., 4. alebo 5. tejto Zmluvy,
 - b) stav, kedy cieľ stanovený v Článku IV, bod 3 tejto Zmluvy nebude dosiahnutý ani do 28. februára 2025 z dôvodov, ktoré je možné pričítať Nájomcovi,
 - c) stav, kedy Nájomca síce v zmysle Článku IV., bod 3. tejto Zmluvy predloží na rokovanie mestského zastupiteľstva návrh zmeny záväznej časti Územného plánu mesta Prešov, avšak mestské zastupiteľstvo neprijme uznesenie, ktorým schváli zmenu záväznej časti Územného plánu mesta Prešov podľa Článku IV., bod 3. tejto Zmluvy do 28. februára 2025.
4. Predmetné odstúpenie od Zmluvy v zmysle bodu 3. vyššie musí mať písomnú formu a musí byť riadne doručené Nájomcovi. Táto Zmluva zaniká dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi.

III. CENA NÁJMU

1. Cena nájmu je stanovená na **1,- EUR / rok vrátane DPH** . Celková výmera predmetu nájmu je **270 m²** .
2. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné v súlade s touto nájomnou zmluvou.

IV. ŠPECIFICKÉ PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

Zmluvné strany sa za účelom úplného splnenia podmienok uvedených v

prijatom UZNESENÍ mestského zastupiteľstva mesta Prešov č. 49/2023, zo dňa 22. februára 2023 a s cieľom zabezpečenia procesu územného a stavbeného povolenia pre projekt Prenajímateľa v súlade so zmenou záväznej časti Územného plánu mesta Prešov v zmysle predmetného UZNESENIA výslovne dohodli na nižšie uvedení povinnostiach:

1. Nájomca obstará zmeny a doplnky Územného plánu mesta Prešov v lokalite Čapajevovej ulice na pozemkoch parc. č. KNe 2856 / 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 k. ú. Prešov vo vlastníctve Prenajímateľa za účelom zrušenia výškového obmedzenia zástavby na štyri nadzemné podlažia v záväznej časti Územného plánu mesta Prešov, a to prostredníctvom

(a) uzatvorenia mandátnej zmluvy s obstarávateľom, spoločnosťou Urban Planning s.r.o. (Ing. arch. Vladimír Debnár), pričom cena za obstaranie predmetných zmien a doplnkov Územného plánu mesta Prešov bude 0,00 EUR.

2. Prenajímateľ je povinný plne na svoje náklady

(a) **zabezpečiť vypracovanie odbornej (územno-plánovacej) dokumentácie**, z ktorej bude vyplývať vylúčenie zásadných negatívnych vplyvov na okolitú zástavbu ako i vytvorenie prechodového koridoru z Čapajevovej ulice za účelom zabezpečenia dostatočného priestoru na rozptyl návštevníkov futbalového areálu v lokalite na pozemkoch parc. č. KNe 2856 / 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 k. ú. Prešov (pre vysvetlenie platí, že Prenajímateľ uhradí všetky náklady spojené s obstaraním a spracovaním odbornej (územno-plánovacej) dokumentácie v zmysle bodu 1 písm. (a)).

(b) **zabezpečiť predloženie tejto odbornej (územno-plánovacej) dokumentácie Nájomcovi.**

3. Po predložení odbornej (územno-plánovacej) dokumentácie Nájomcovi podľa bodu 2 písm. (b) vyššie je Nájomca povinný **najneskôr do troch (3) mesiacov** od predloženia predmetnej dokumentácie predložiť na rokovanie mestského zastupiteľstva za predpokladu splnenia zákonných požiadaviek návrh zmeny záväznej časti Územného plánu mesta Prešov nasledovne:

(a) Zmena Regulatívu záväznej časti Územného plánu mesta Prešov RL A.1 - Polyfunkčné plochy občianske vybavenie / bývanie – zmiešané územia prevažne s mestskou štruktúrou určené zväčša na občiansku vybavenosť a pre obytné budovy vrátane k nim patriacich stavieb a zariadení – písm. d) – ostatné podmienky,

vypustenie bodu 5. – „Výška zástavby v lokalite pri futbalovom štadióne (ulice Čapajevova, Björnsonova) maximálne 4. nadzemné podlažia z dôvodu vylúčenia negatívnych vplyvov na okolitú zástavbu, so zabezpečením priestoru na rozptyl návštevníkov futbalového areálu.“

a jeho nahradenie nasledovným znením „Výška zástavby v lokalite pri futbalovom štadióne (ulice Čapajevova, Björnsonova) sa bude riadiť podmienkami regulatívu A.1 so zabezpečením priestoru na priechod návštevníkov futbalového areálu a ich rozptyl do ulice Čapajevova. Do plochy zelene v zmysle regulatívu A.1 sa v predmetnej lokalite započítavajú plochy súvislej zelene, ktorá spĺňa parametre sadových úprav nad pozdezmýnmi

garážami a plochy zelených striech spĺňa príslušné kritériá na sadové úpravy plôch zelene. Obmedzenia pre plochy zelene vyplývajúce z kapitoly 3.B) Prípustné, obmedzujúce a vylučujúce podmienky pre využitie jednotlivých funkčných plôch záväznej časti Územného plánu mesta Prešov sa pre tento prípad neuplatňujú. “

- (b) Iná zmena záväznej časti Územného plánu mesta Prešov, ktorej potreba by logicky vyplynula zo zmeny podľa písm. (a) vyššie.
4. Nájomca berie na vedomie, že spracovateľom predmetnej odbornej (územno-plánovacej) dokumentácie v zmysle tejto Zmluvy je Ing. arch. Ľubomír Sakala, AA SKA, pričom odborne spôsobilou osobou na obstarávanie je Ing. arch. Vladimír Debnár, č. reg. 424 (prostredníctvom spoločnosti Urban Planning s.r.o.). Nájomca sa zaväzuje poskytovať týmto osobám potrebnú súčinnosť, pričom je povinný na požiadanie poskytnúť týmto osobám potrebnú súčinnosť vždy najneskôr do dvadsaťjeden (21) pracovných dní.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť aby on alebo akýkoľvek jemu podriadený orgán
- (a) nevykonal krok (resp. nevydal stanovisko alebo rozhodnutie), ktoré znemožní alebo podstatne sťaží dosiahnutie zmien záväznej časti Územného plánu mesta Prešov podľa bodu 3 vyššie, a
- (b) vydal územné rozhodnutie a následné stavebné povolenie viažuce sa na pozemky vo vlastníctve Prenajímateľa (ulice Čapajevova, Björnsonova) v rozsahu zmien záväznej časti Územného plánu mesta Prešov podľa bodu 3 písm. (a) vyššie,
- ibaže by splnenie tejto povinnosti bolo v rozpore so zákonom.
6. Zmluvné strany sa súčasne výslovne dohodli na poskytovaní akejkoľvek inej vzájomnej súčinnosti pri plnení povinností podľa tejto Zmluvy za účelom splnenia cieľov stanovených v UZNESENÍ č. 49/2023 mestského zastupiteľstva mesta Prešov zo dňa 22. februára 2023 ako i cieľov stanovených v tomto článku IV Dohody.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť oplotenie prenajímanej Nehnuteľnosti tak, aby susediace pozemky Prenajímateľa boli riadne zabezpečené a oddelené od výstavby futbalového štadióna. Predmetná povinnosť Nájomcu trvá počas celej doby výstavby futbalového štadióna.

V. INÉ PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 1 tejto Zmluvy je v stave plne spôsobilom na jeho užívanie, Nájomca je s týmto stavom oboznámený a zaväzuje sa ho v tomto stave na vlastné náklady udržiavať.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne na účel uvedený v čl. I. bod 1 tejto Zmluvy a to obvyklým spôsobom, ktorý zodpovedá tomuto účelu.
3. Nájomca môže dať predmet nájmu do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa výlučne iba vo vzťahu k FTA a vo vzťahu k Slovenskému futbalovému zväzu alebo ním zriadeným organizáciám, prenechanie predmetu nájmu do podnájmu akémukoľvek inému subjektu podlieha predchádzajúcemu písomnému súhlasu Prenajímateľa.

4. Nájomca je povinný oznamovať Prenajímateľovi písomne všetky zmeny a skutočnosti, ktoré majú alebo môžu mať vplyv na zmluvný vzťah založený touto Zmluvou, inak je povinný uhradiť Prenajímateľovi s tým súvisiacu vzniknutú škodu.
5. Nájomca je povinný starať sa, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Akékoľvek škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu a budú spôsobené Nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k Nájomcovi, budú Nájomcom odstránené na jeho náklady. V opačnom prípade sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi vzniknuté škody, následky škôd a náklady, ktoré vynaložil Prenajímateľ na odstránenie škôd, a to v plnej výške bezodkladne po písomnej výzve Prenajímateľa.
6. V prípade skončenia nájomného vzťahu sa Nájomca zaväzuje bez zbytočného odkladu po skončení nájomného vzťahu dohodnúť s Prenajímateľom na ďalšom postupe vzájomného majetkovoprávneho vysporiadania vo vzťahu k Nehnuteľnosti.

VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Každá Zmluvná strana si uhradí všetky náklady na právne, účtovné a iné poradenstvo a výdavky, ktoré daná Zmluvná strana vynaloží v súvislosti s realizáciou úkonov a krokov uvedených v tejto Zmluve.
2. Akékoľvek oznámenie, žiadosť, požiadavka, vzdanie sa práva, súhlas, schválenie alebo akákoľvek iná komunikácia, ktorá sa vyžaduje alebo je povolená podľa tejto Zmluvy (ďalej len „**Oznámenie**“) a má dosah na platnosť a ostatné podmienky tejto Zmluvy, bude urobená v písomnej forme v slovenskom jazyku a bude sa považovať za doručenie, ak bude doručená osobne alebo poštovou doporučenou listovou zásielkou s doručenkou a poštovým vopred uhradeným príslušným odosielateľom, alebo lokálne alebo medzinárodne uznávaným kuriérom na adresu ostatných Zmluvných strán uvedenú v ďalších odsekoch tohto článku Zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorá bude oznámená druhej Zmluvnej strane písomne najmenej päť (5) pracovných dní vopred. V prípade neúspešného doručenia Oznámenia doporučenou listovou zásielkou sa tretí deň uloženia zásielky na pošte bude považovať za deň riadneho doručenia. Akékoľvek Oznámenie podľa tejto Zmluvy bude považované za riadne doručené aj vtedy, ak adresát odmietne prevziať takéto Oznámenie.
3. Doručovacia adresa Nájomcu pre účely tejto Zmluvy je nasledovná:

Mesto Prešov, Hlavná 73, 080 01 Prešov

Zmluvné strany môžu zaslať kópiu Oznámenia e-mailom na e-mailovú adresu podatelna@presov.sk resp. na e-mailovú adresu písomne oznámenú zo strany mesta Prešov aspoň päť (5) pracovných dní vopred. Nezaslanie alebo neobdržanie Oznámenia e-mailom nemá vplyv na účinnosť doručenia Oznámenia spôsobom uvedeným v odseku 2.

4. Doručovacia adresa Prenajímateľa pre účely tejto Zmluvy je nasledovná:

Millenium s.r.o., Staré Grunty 162, 841 04 Bratislava – Karlová Ves

Zmluvné strany môžu zaslať kópiu Oznámenia e-mailom na e-mailovú adresu stredansky@stredansky.sk resp. na e-mailovú adresu písomne oznámenú zo strany spoločnosti Millenium aspoň päť (5) pracovných dní vopred. Nezaslanie alebo neobdržanie Oznámenia e-mailom nemá vplyv na účinnosť doručenia Oznámenia spôsobom uvedeným v odseku 2.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že ich zástupcovia môžu za účelom realizácie oprávnení a plnenia povinností uvedených v tejto Zmluve komunikovať aj elektronickými prostriedkami na e-mailové adresy zástupcov. Akékoľvek oznámenia v súvislosti s uvedenou komunikáciou medzi zástupcami Zmluvných strán sa v prípade ich odoslania e-mailom budú považovať za doručené v deň, keď bola správa odoslaná, ak bola odoslaná v pracovný deň do 18.00 hod., v opačnom prípade nasledujúci pracovný deň po dni, keď bola správa odoslaná.
6. Táto Zmluva sa bude riadiť a vykladať v súlade s právom Slovenskej republiky.
7. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy je Geometrický plán č. 5/2021 zo dňa 22.7.2021.
8. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každý bude originál a všetky budú predstavovať jeden a ten istý dokument. Každá zo Zmluvných strán obdrží dva (2) rovnopisy.
9. Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom v ktorom jeho jeden alebo viaceré rovnopisy budú podpísané Zmluvnými stranami a účinným dňom nasledujúcim po jeho zverejnení v centrálnom registri zmlúv.
10. NA DÔKAZ TOHO Zmluvné strany riadne podpísali túto Zmluvu doleuvedeného dňa a roku.

PODPISY ZMLUVNÝCH STRÁN

V Prešove dňa, _____ 2023

V Bratislave dňa, _____ 2023

Mesto Prešov
Ing. František Ol'ha
primátor

Millenium s.r.o.
JUDr. Peter Kubík
konateľ

