

# Memorandum o spoločnom postupe pri plánovanej investícii nájomcu v zmysle nájomnej zmluvy zo dňa 26.04.2013 uzatvorenej medzi účastníkmi memoranda

## Čl. I Účastníci memoranda

Prenajímateľ : **Mesto Stupava**

So sídlom: Hlavná 1/24, 900 31 Stupava  
IČO: 00 305 081  
zastúpené: Ing. Mgr. art. Roman Maroš, primátor  
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca :

**FC Stupava**

Občianske združenie zapísané v registri občianskych združení vedenom Ministerstvom vnútra SR  
so sídlom: Ružová 18, 900 31 Stupava  
IČO : 42 265 053  
Zastúpené: Peter Hason, predseda správnej rady OZ  
(ďalej len „nájomca“)

## Čl. II Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ a nájomca uzatvorili dňa 26.04.2013 nájomnú zmluvu (ďalej len „nájomná zmluva“), ktorej predmetom je nájom nasledovných pozemkov a nehnuteľností:

- p.č. 740/16 – ostatné plochy o výmere **13 459m<sup>2</sup>** v k. ú. Stupava, ktorý je vo vlastníctve mesta Stupava zapísaný na LV č.2783. Účelom nájmu je užívanie pozemku ako futbalové ihrisko,
- p.č. 740/17 – zastavané plochy a nádvoria o výmere **212m<sup>2</sup>** v k. ú. Stupava, ktorý je vo vlastníctve mesta Stupava zapísaný na LV č. 2783. Účelom nájmu je užívanie pozemku pod stavbou šatne, s. č. 1964,
- p.č. 740/13 – zastavané plochy a nádvoria o výmere **1524m<sup>2</sup>** v k. ú. Stupava, ktorý je vo vlastníctve mesta Stupava zapísaný na LV č. 2783. Účelom nájmu je užívanie pozemku ako prístupová komunikácia,
- p.č. 740/11 – ostatné plochy o výmere **13008m<sup>2</sup>** v k. ú. Stupava, ktorý je vo vlastníctve mesta Stupava zapísaný na LV č. 2783,
- p.č. 740/15 – ostatné plochy o výmere **26m<sup>2</sup>** v k. ú. Stupava, ktorý je vo vlastníctve mesta Stupava zapísaný na LV č. 2783,
- p.č. 740/18 – zastavané plochy a nádvoria o výmere **205m<sup>2</sup>** v k. ú. Stupava, ktorý je vo vlastníctve mesta Stupava zapísaný na LV č.2783. Účelom nájmu je užívanie pozemku pod stavbou - tribúny so súpisným číslom 1984, ktorej výlučným vlastníkom je nájomca,
- p.č. 740/19 – zastavané plochy a nádvoria o výmere **276m<sup>2</sup>** v k. ú. Stupava, ktorý je vo vlastníctve mesta Stupava zapísaný na LV č.2783. Účelom nájmu je užívanie pozemku pod stavbou - tribúny so súpisným číslom 1985, ktorej výlučným vlastníkom je nájomca,
- p.č. 740/20 – zastavané plochy a nádvoria o výmere **56m<sup>2</sup>** v k. ú. Stupava, ktorý je vo vlastníctve mesta Stupava zapísaný na LV č. 2783. Účelom nájmu je užívanie pozemku pod stavbou soc. zariadenie, s. č. 1963,
- p.č. 740/21 – zastavané plochy a nádvoria o výmere **13m<sup>2</sup>** v k. ú. Stupava, ktorý je vo vlastníctve mesta Stupava zapísaný na LV č.2783. Účelom nájmu je užívanie pozemku pod stavbou – športové zariadenie (časomer) so súpisným číslom 1986,
- p.č. 740/22 - zastavané plochy a nádvoria o výmere **5m<sup>2</sup>** v k. ú. Stupava, ktorý je vo vlastníctve mesta Stupava zapísaný na LV č. 2783,
- p.č. 740/23 – ostatné plochy o výmere **1 286m<sup>2</sup>** v k. ú. Stupava, ktorý je vo vlastníctve mesta Stupava zapísaný na LV č.2783. Účelom nájmu je užívanie pozemku ako hádzanárske ihrisko,
- spoluvlastníckeho podielu 28624/100000 na p. č. 740/24 – zastavané plochy a nádvoria o výmere **379m<sup>2</sup>** v k. ú. Stupava, ktorý je vo vlastníctve mesta Stupava zapísaný na LV č.2783.



Účelom nájmu je užívanie pozemku pod stavbou – športové zariadenia (šatne a reštaurácia) so súpisným číslom 1987;

- **p.č. 740/28** – zastavané plochy a nádvoría o výmere **69m<sup>2</sup>** v k. ú. Stupava, ktorý je vo vlastníctve mesta Stupava zapísaný na LV č.2783. Účelom nájmu je užívanie pozemku pod stavbou - klubovňa so súpisným číslom 1989,
  - **p.č. 740/29** – zastavané plochy a nádvoría o výmere **39m<sup>2</sup>** v k. ú. Stupava, ktorý je vo vlastníctve mesta Stupava zapísaný na LV č.2783. Účelom nájmu je užívanie pozemku pod stavbou - prístrešok so súpisným číslom 2014,
  - **p.č.740/30** – zastavané plochy a nádvoría o výmere **167m<sup>2</sup>** v k.ú. Stupava, ktorý je vo vlastníctve mesta Stupava zapísaný na LV č.2783,
  - **p.č. 740/32** – zastavané plochy a nádvoría o výmere **18m<sup>2</sup>** v k. ú. Stupava, ktorý je vo vlastníctve mesta Stupava zapísaný na LV č.2783. Účelom nájmu je užívanie pozemku pod stavbou - garáže so súpisným číslom 1990,
  - **p.č.740/38** –ostatné plochy o výmere **617m<sup>2</sup>** v k. ú. Stupava, ktorý je vo vlastníctve mesta Stupava zapísaný na LV č. 2783. Účelom nájmu je užívanie pozemku ako miniihrisko,
  - **p.č. 741** – ostatné plochy o výmere **6 229m<sup>2</sup>** v k. ú. Stupava, ktorý je vo vlastníctve mesta Stupava zapísaný na LV č.2783. Účelom nájmu je užívanie pozemku ako tréningové futbalové ihrisko,
  - **p.č.748/48** – ostatné plochy o výmere **331m<sup>2</sup>** v k. ú. Stupava, ktorý je vo vlastníctve mesta Stupava zapísaný na LV č. 2783. Účelom nájmu je užívanie pozemku ako tréningové futbalové ihrisko,
  - nájom stavby – šatne, postavenej na pozemku **p. č. 740/17** o výmere **212m<sup>2</sup>**, súpisné číslo **1964** v k. ú. Stupava, LV 2783, ktorej výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
  - nájom stavby – soc. zariadenia, postavenej na pozemku **p. č. 740/20** o výmere **58m<sup>2</sup>**, súpisné číslo **1963** v k. ú. Stupava, LV 2783, ktorej výlučným vlastníkom je prenajímateľ.
- (ďalej všetko spolu len „predmet nájmu“).

2. Prenajímateľ podporuje rozvoj futbalu na území mesta Stupava a preto prenajíma predmet nájmu nájomcovi na účel a za podmienok stanovených nájomnou zmluvou.
3. V zmysle nájomnej zmluvy sa nájomca zaviazal využívať predmet nájmu na športové účely, predovšetkým na rozvoj futbalu a na organizovanie kultúrnych a spoločenských podujatí pri splnení si zákonom stanovených povinností organizátora.
4. Podľa bodu 2 článku 5 nájomnej zmluvy: „*nájomca môže úpravy a rekonštrukcie smerujúce k lepšiemu naplneniu účelu užívania predmetu nájmu vykonať iba na vlastné náklady s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Investície, ktoré svojím rozsahom podliehajú ustanoveniam stavebného zákona musia byť prerokované s prenajímateľom a ich realizáciu bude riešiť dodatok k nájomnej zmluve*“.
5. Oznámením nájomcu zo dňa 30.06.2016 doručeným prenajímateľovi 01.07.2016, oznámil nájomca prenajímateľovi investičný zámer nájomcu na predmete nájmu, ktorého cieľom je úprava povrchu existujúceho ihriska, kde by sa v tejto fáze vybudovalo regulárne osvetlené ihrisko s umelým povrchom, zázemie pre športovcov (šatne, sprchy, regenerácia). Takýto areál by výrazne zlepšil podmienky na športovú prípravu hlavne mládeže. Podľa informácií poskytnutých na osobnom stretnutí so zástupcami nájomcu, je predpokladaná investícia v tejto fáze odhadovaná na cca 450.000,- EUR a mala by sa zrealizovať do konca septembra 2016 (ďalej len „investičný zámer“).
6. Nakoľko investičný zámer svojím rozsahom podlieha ustanoveniam stavebného zákona, musí byť prerokovaný s prenajímateľom a jeho realizáciu bude potrebné v súlade s bodom 2 článku 5 riešiť dodatkom k nájomnej zmluve.
7. V súlade s bodom 9 §19 časti 5 (Dočasné užívanie majetku mesta) Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Stupava č. 1/2016 O zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, spôsob a podmienky prenájmu majetku mesta schvaľuje mestské zastupiteľstvo, ak ide o prenájom nehnuteľnej veci v prípade nájmu na dobu určitú nad 2 roky alebo na dobu neurčitú.
8. Vzhľadom na skutočnosť, že investícia podľa vyjadrení nájomcu neznesie odklad, nakoľko má byť uskutočnená na základe dotácie a jej ukončenie nájomca predpokladá už do konca septembra 2016,



pričom najbližšie zasadnutie mestského zastupiteľstva sa bude konať až 22.09.2016, účastníci memoranda sa dohodli na dočasnej úprave vzájomných vzťahov do prerokovania dodatku k nájomnej zmluve mestským zastupiteľstvom a následným uzatvorením dodatku, a to za podmienok uvedených v článku III. tohto memoranda.

### **Čl. III**

#### **Predmet memoranda**

1. Prenajímateľ zastúpený primátorom Mesta Stupava vzhľadom na neodkladnosť začiatku stavebných prác investičného zámeru nájomcu po predbežnom prerokovaní investičného zámeru s poslancami mestského zastupiteľstva prostredníctvom mailovej korešpondencie dáva nájomcovi súhlas na začatie uskutočňovania investičného zámeru, a to za nasledovných podmienok:
  - a) prenájomca a nájomca dodatočne pripraví dodatok k nájomnej zmluve v súlade s bodom 2 článku 5 nájomnej zmluvy, ktorý bude podliehať schváleniu Mestského zastupiteľstva, pričom dodatok bude z dôvodu výšky plánovanej investície na požiadavku nájomcu obsahovať najmä:
    - i) zmenu doby trvania nájmu, a to tak, že nájomná zmluva bude uzatvorená na dobu určitú, a to na dobu 30 rokov odo dňa uzatvorenia dodatku, ii) zníženie rozsahu predmetu nájmu uvedeného v bode 1 článku II. tohto memoranda, pričom výška nájomného zostane nezmenená ako aj iii) ustanovenie o tom, že účelom stavebných prác zahrnutých do investičného zámeru je v tejto fáze úprava povrchu existujúceho ihriska, kde sa vybuduje regulárne osvetlené ihrisko s umelým povrchom a zázemie pre športovcov (šatne, sprchy a regenerácia);
  - b) nájomca podpísaním tohto memoranda výslovne vyhlasuje, a taktiež v dodatku k nájomnej zmluve sa výslovne zaväzuje vyhlásiť, že si nebude od prenájomcu nárokovat' žiadnu, a to ani čiastočnú kompenzáciu resp. náhradu za už uskutočnenú investíciu, ktorú vykonal na predmete nájmu, ako ani na vrátenie takejto investície, a to v prípade upustenia od investičného zámeru alebo jeho nedokončenia zo strany nájomcu z akéhokoľvek dôvodu alebo v prípade ukončenia nájomnej zmluvy zo strany nájomcu z akéhokoľvek dôvodu pred uplynutím dojednanej doby podľa písmena a) tohto bodu tohto článku (30-tich rokov) alebo v prípade ukončenia akýchkoľvek aktivít nájomcu na predmete nájmu z akéhokoľvek dôvodu alebo v prípade vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu, či povolenia reštrukturalizácie nájomcu alebo v prípade uplynutia dojednanej doby na ktorú bude nájomná zmluva v prípade schválenia a uzatvorenia dodatku uzatvorená (30 rokov) ako ani v prípade ukončenia tohto memoranda dohodou podľa bodu 3 článku IV. tohto memoranda, alebo jednostranným odstúpením podľa bodu 4 článku IV. tohto memoranda;
  - c) v prípade uzatvorenia tohto memoranda (po odkonzultovaní jeho obsahu s poslancami mestského zastupiteľstva) a následného prípadného neschválenia dodatku zo strany mestského zastupiteľstva podľa písmena a) tohto bodu tohto článku a jeho následného neuzatvorenia alebo v prípade ukončenia nájomnej zmluvy zo strany prenájomcu z akéhokoľvek dôvodu pred uplynutím dojednanej doby podľa písmena a) tohto bodu tohto článku (30-tich rokov) s výnimkou ukončenia nájomnej zmluvy prenájomcom z dôvodu porušenia zmluvy nájomcom, je nájomca oprávnený požadovať od prenájomcu kompenzáciu za už uskutočnenú investíciu, ktorú do toho času na predmete nájmu vykonal v zmysle tohto memoranda;
  - d) nájomca podpísaním tohto memoranda výslovne vyhlasuje, že na vlastné náklady vybuduje odvodňovací kanál, ktorý bude odvádzať stojacu vodu z komunikácie z Novej ulice v časti pozdĺž pozemkov, ktoré sú predmetom nájmu (areálu futbalového štadióna) cez pozemky, ktoré sú predmetom nájmom.

### **Čl. IV**

#### **Platnosť memoranda a možnosť jeho ukončenia**

1. Toto memorandum sa uzatvára na dobu určitú, a to do uzatvorenia dodatku k nájomnej zmluve v zmysle písmena a) bodu 1 článku III, najneskôr však do 31.12.2016.
2. Toto memorandum nadobúda platnosť a účinnosť dňom jeho podpisu oprávnených zástupcov účastníkov memoranda.

3. Toto memorandum je možné ukončiť aj písomnou dohodou účastníkov memoranda.
4. Toto memorandum, ako aj nájomnú zmluvu v znení jej budúceho dodatku, môže prenajímateľ jednostranne vypovedať, ak investičný zámer podľa čl. II. ods. 5 tohto memoranda a vybudovanie odvodňovacieho kanála podľa čl. III ods. 1 písm. d) nebudú zrealizované do 30.6.2017. Strany tohto memoranda súhlasia s tým, aby toto právo na strane prenajímateľa bolo obsahom aj budúceho dodatku nájomnej zmluvy, ktorý bude predložený Mestskému zastupiteľstvu v Stupave.

## Čl. V Záverečné ustanovenia

1. Písomnosti týkajúce sa záväzkov medzi účastníkmi tohto memoranda, ktoré vyplývajú z tohto memoranda sa účastníci memoranda zaväzujú doručovať poštou vo forme doporučenej listovej zásielky alebo osobne, s tým že adresát potvrdí prevzatie zásielky uvedením svojho mena priezviska a podpisom na kópii alebo rovnopise doručovaného dokumentu. Poštou doručuje odosielateľ písomnosti adresátovi na adresu jeho sídla, uvedeného v záhlaví tohto memoranda, resp. na adresu písomne oznámenú ako korešpondenčnú adresu. Ak nie je možné doručiť písomnosť na túto adresu, povinnosť odosielateľa je splnená v deň, keď ju pošta vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľnú zásielku bez ohľadu na dôvod, pre ktorý sa ju nepodarilo doručiť.
2. Účastníci tohto memoranda sa zaväzujú, že neposkytnú, ani nezneužijú žiadne informácie, ktoré sa dozvedeli počas trvania spolupráce na základe tohto memoranda. Na tieto informácie sa vzťahuje režim utajenia dôverných informácií.
3. Akékoľvek zmeny, resp. doplnenia tohto memoranda je možné vykonávať len vo forme písomných a číslovaných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch účastníkov tohto memoranda.
4. Toto memorandum sa vyhotovuje v štyroch (4) vyhotoveniach, pričom dve (2) vyhotovenia obdrží prenajímateľ a dve (2) vyhotovenia obdrží nájomca.
5. Účastníci memoranda vyhlasujú, že svoju vôľu prejavili slobodne, vážne, zrozumiteľne a určito, memorandum neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, jeho obsahu bez výhrad v plnom rozsahu porozumeli a na znak súhlasu ho podpisujú.

V Stupave dňa 01.12.2016

Za prenajímateľa :

.....  
Ing. Mgr. art. Roman Maroš, primátor



Za nájomcu :

.....  
Peter Hasoň, predseda OZ

**FC Stupava**  
Ružová 18, 900 31 Stupava  
IČO: 42265053