

---

---

**ZMLUVA O KÚPE NEHNUTEENOSTÍ**

medzi

**NFŠ, a. s.**

ako Predávajúcim

a

**[Slovenskou republikou zastúpenou Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu  
Slovenskej republiky][*Určeným kupujúcim (tak ako je definovaný v ZBZ)*]**

ako Kupujúcim

---

---

## OBSAH

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.  | DEFINÍCIE A VÝKLAD .....  | 4  |
| 2.  | PREDMET PREDAJA .....   | 8  |
| 3.  | NÁVRH NA VKLAD.....   | 9  |
| 4.  | [NÁJOMNÉ ZMLUVY].....   | 10 |
| 5.  | KÚPNA CENA A PLATOBNÉ PODMIENKY .....   | 10 |
| 6.  | ODOVZDANIE PREDMETU PREDAJA A POSTÚPENIE PRÁV A POVINNOSTÍ ZO<br>ZMLÚV O DIELO..... | 12 |
| 7.  | VYHLÁSENIA A UBEZPEČENIA.....   | 15 |
| 8.  | ZÁVÄZKY .....   | 18 |
| 9.  | NÁROKY Z VÁD .....  | 22 |
| 10. | ODSTÚPENIE OD ZMLUVY .....  | 23 |
| 11. | VŠEOBECNÉ USTANOVENIA.....  | 24 |

### **Zoznam príloh:**

Príloha č. 0 – Kópia Listu vlastníctva č. [●]

Príloha č. 2 – Kópia katastrálnej mapy s vyznačením polohy nehnuteľností, ktoré tvoria súčasť  
Predmetu predaja

Príloha č. 3 – *[Prílohy vyžadované zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových  
priestorov]*

Príloha č. 4 – Nájomné zmluvy

Príloha č. 5 – Zmluva na vybavenie Štadióna

Príloha č. 6 – Zmluva na výstavbu Štadióna

TÚTO ZMLUVU O KÚPE NEHNUTEĽNOSTÍ (ďalej len „**Zmluva**“) uzatvárajú dňa [[●]. [mesiac] [rok]] tieto zmluvné strany:

- (1) **NFŠ, a. s.**, so sídlom Sasinkova 5, 811 08 Bratislava, IČO: 50 110 055, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 6301/B (ďalej len „**Predávajúci**“), v mene ktorej koná pán PhDr. Pavel Komorník, M.B.A., predseda predstavenstva; a
- (2) [Slovenská republika zastúpená Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky, Stromová 1, 813 30 Bratislava, IČO: 00 164 38, zastúpeným pánom [●], ministrom školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky]/[[*identifikačné údaje Určeného nadobúdateľa (tak ako je definovaný v ZBZ)*], v mene ktorej koná [●]] (ďalej len „**Kupujúci**“);

Predávajúci a Kupujúci sa ďalej samostatne uvádzajú aj ako „**Zmluvná strana**“ a spoločne aj „**Zmluvné strany**“.

#### **VZHEADOM NA TO, ŽE:**

- A. Predávajúci je právnym nástupcom spoločnosti Národný futbalový štadión, a.s., Sasinkova 5, 811 08 Bratislava, IČO: 36 664 197, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 3939/B (ďalej len „**Zaniknutá spoločnosť**“ alebo „**NFŠ**“), ktorá zanikla v dôsledku jej rozdelenia podľa schváleného projektu rozdelenia zo dňa 16. decembra 2015 (ďalej len „**Projekt rozdelenia**“);
- B. Zaniknutá spoločnosť pripravila projekt výstavby komplexu Národného futbalového štadióna s podzemným parkoviskom, služobných bytov, administratívnych a iných priestorov, ktorý bol následne v zmysle Projektu rozdelenia rozdelený na tzv. nekomerčnú časť, ktorej súčasťou je výstavba športovej infraštruktúry osobitného významu, ktorá mala po dokončení spĺňať všetky podmienky štadióna kategórie 4 v zmysle Smernice UEFA o infraštruktúre štadiónov zo dňa 24. marca 2010, postavenej na Pozemkoch (tak ako sú definované nižšie) (ďalej len „**Štadión**“) a ktorá prešla v zmysle Projektu rozdelenia na Predávajúceho (ďalej len „**Nekomerčná časť komplexu NFŠ**“), a na tzv. komerčnú časť, ktorej súčasťou je výstavba ostatných objektov komplexu Národného futbalového štadiónu, vrátane Administratívnej budovy (tak ako je definovaná nižšie) a Bytovej budovy (tak ako je definovaná nižšie), a ktorá prešla v zmysle Projektu rozdelenia na spoločnosť Tehelné, a.s., Sasinkova 5, 811 08 Bratislava, IČO: 50 109 936, zapísanú v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 6300/B (ďalej len „**Tehelné**“) ako druhú nástupnícku spoločnosť (ďalej len „**Komerčná časť komplexu NFŠ**“);
- C. V nadväznosti na uznesenie vlády Slovenskej republiky č. 638 z 25. novembra 2015 k Hodnotiacej správe z finančného, daňového a právneho due diligence Národný futbalový štadión, a.s. a uznesenie vlády Slovenskej republiky č. 660 z 2. decembra 2015 k Návrhu ďalšieho postupu v súvislosti s výstavbou Národného futbalového štadiónu v Bratislave, vrátane časového harmonogramu sa uskutočnili transakčné rokovania medzi príslušnými zúčastnenými stranami, vrátane Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky (ďalej len „**Ministerstvo**“) a Predávajúceho, ohľadom podmienok prevodu Nekomerčnej časti komplexu NFŠ na Kupujúceho; výsledky uskutočnených transakčných rokovaní ohľadom podmienok prevodu Nekomerčnej časti komplexu NFŠ na Slovenskú republiku zastúpenú Ministerstvom [vzala na vedomie] vláda Slovenskej republiky svojim uznesením č. [●] z [●] 2016 k [●];
- D. Medzi Predávajúcim a Kupujúcim bola dňa 10. mája 2016 uzatvorená Zmluva o budúcej kúpnej zmluve (ďalej len „**ZBZ**“), ktorá predpokladá uzatvorenie tejto Zmluvy v prípade splnenia určitých podmienok, ktorá bola následne zmenená dodatkom č. 1 zo dňa 21. augusta 2017 a dodatkom č. 2 zo dňa [●];

- E. Vzhľadom na zmenu požiadaviek UEFA týkajúcich sa infraštruktúry štadiónov, ku ktorým došlo počas procesu výstavby Štadióna, bude Štadión po dokončení spĺňať všetky podmienky štadióna kategórie 4 v zmysle Smernice UEFA o infraštruktúre štadiónov zo dňa 25. februára 2018 a smernice UEFA Stadium Lighting Guide 2016, Level A;
- F. Predávajúci zaslal Kupujúcemu dňa [●] Výzvu (ako je tento pojem definovaný v ZBZ) v súlade s podmienkami ZBZ;
- G. Predávajúci je výlučným vlastníkom Predmetu predaja (ako je tento pojem definovaný nižšie) nachádzajúceho sa v katastrálnom území Bratislava – Nové Mesto;
- H. Predávajúci má záujem predať Predmet predaja Kupujúcemu a Kupujúci má záujem ho kúpiť a zaplatiť zaň kúpnu cenu podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve;

## ZMLUVNÉ STRANY SA DOHODLI NASLEDOVNE:

### 1. DEFINÍCIE A VÝKLAD

#### 1.1 Definície

**1.1.1** Pokiaľ sa v tejto Zmluve výslovne neuvádza inak, výrazy s veľkým začiatočným písmenom majú nižšie uvedený význam:

„**Administratívna budova**“ znamená [údaje o stavbe Administratívnej budovy (ako je definovaná v ZBZ), v rozsahu zapísanom v katastri nehnuteľností];

„**Akceptovateľný list vlastníctva**“ znamená originálny výpis z listu vlastníctva alebo jeho úradne overenú kópiu, ktorý/-á obsahuje:

– v časti A (Majetková podstata):

„Stavby“

[identifikačné údaje o stavbách, ktoré tvoria súčasť Predmetu budúceho predaja (ako je definovaný v ZBZ), v rozsahu zapísanom v katastri nehnuteľností]

„Byty a nebytové priestory“

[identifikačné údaje o nebytových priestoroch a rozostavaných nebytových priestoroch, ktoré tvoria súčasť Predmetu budúceho predaja (ako je definovaný v ZBZ), v rozsahu zapísanom v katastri nehnuteľností]

– v časti B (Vlastníci a iné oprávnené osoby):

[Účastník právneho vzťahu: Vlastník

Slovenská republika „spoluvlastnícky podiel“ „1/1“

Účastník právneho vzťahu: Správca

Ministerstvo „spoluvlastnícky podiel“ „1/1“]

/

[Účastník právneho vzťahu: Vlastník

Kupujúci [v prípade, že Kupujúcim je Určený nadobúdateľ (ako je definovaný v ZBZ)]  
„spoluvlastnícky podiel“ „1/1“]

– v časti C (Ľarchy):

[údaje o Dovoľených právach tretích osôb (ako sú definované v ZBZ), v rozsahu zapísanom v katastri nehnuteľností]

– v časti „Iné údaje“:

[údaje o právach zodpovedajúcich vecným bremenám zriadeným v súlade s ods. 4.2.1 a 4.2.2 ZBZ, v rozsahu zapísanom v katastri nehnuteľností]

– v časti „Poznámky“:

„Bez zápisu“ alebo „Bez poznámky“;

[definícia Akceptovateľného listu vlastníctva bude primerane upravená v prípade, že Predmet budúceho predaja bude zapísaný na viacerých listoch vlastníctva]

„**Banková záruka**“ znamená akúkoľvek bankovú záruku, ktorú Dodávatelia alebo ktorýkoľvek z nich poskytnú Predávajúcemu v súlade s podmienkami Zmluvy na výstavbu Štadióna a Zmluvy na vybavenie Štadióna za účelom nahradenia Zádržného voči dodávateľom alebo jeho akejkoľvek časti;

„**Banková záruka Predávajúceho**“ znamená bankovú záruku vo výške tri milióny dvestopäťtisíc eur (3.205.000 EUR), ktorú Predávajúci zriadi v banke so sídlom v Slovenskej republike alebo pobočke zahraničnej banky v Slovenskej republike, za účelom zabezpečenia riadneho splnenia všetkých peňažných aj nepeňažných povinností Predávajúceho uvedených v článku 9 tejto Zmluvy a ktorá bude platná najmenej do uplynutia lehoty uvedenej v ods. 5.2.6 tejto Zmluvy;

„**Bytová budova**“ znamená [údaje o stavbe Bytovej budovy (ako je definovaná v ZBZ), v rozsahu zapísanom v katastri nehnuteľností];

„**Certifikát UEFA**“ znamená potvrdenie vydané relevantným orgánom alebo nezávislým expertom, ktoré potvrdzuje, že Štadión spĺňa všetky podmienky štadióna kategórie 4 v zmysle Smernice UEFA o infraštruktúre štadiónov zo dňa 25. februára 2018 a smernice UEFA Stadium Lighting Guide 2016, Level A;

„**Časť kúpnej ceny s odloženou splatnosťou**“ má význam uvedený v ods. 5.2.3 tejto Zmluvy;

„**Časť kúpnej ceny splatná okamžite po prevode Predmetu predaja**“ má význam uvedený v ods. 5.2.1 tejto Zmluvy;

„**Deň podpisu**“ znamená deň, kedy posledná zo Zmluvných strán podpíše túto Zmluvu;

„**Dodávatelia**“ znamená príslušných dodávateľov podľa Zmluvy na výstavbu Štadióna a Zmluvy na vybavenie Štadióna;

„**Dodatočné práce a dodávky**“ znamenajú dodatočné práce a dodávky realizované v súvislosti s výstavbou Štadióna s cieľom dosiahnuť technické špecifikácie Štadióna, ktoré boli nevyhnutné pre naplnenie účelu výstavby Štadióna ako aj pre zachovanie (prípadne zvýšenie) hodnoty Štadióna, ako aj ďalšie dodatočné práce a dodávky realizované v súvislosti s výstavbou Štadióna z dôvodov, ktoré nastali počas výstavby Štadióna;

„**Existujúce vecné bremená**“ znamenajú [údaje o vecných bremenách zatažujúcich Predmet predaja a zriadených v súlade s ods. 4.2.1 a 4.2.2 ŽBZ, v rozsahu zapísanom v katastri nehnuteľností];

„**Katastrálny úrad**“ znamená Okresný úrad Bratislava – katastrálny odbor;

„**Kúpna cena**“ má význam uvedený v ods. 5.1.1 tejto Zmluvy;

„**Likvidácia**“ znamená vyhlásenie konkurzu alebo povolenie reštrukturalizácie na Predávajúceho;

„**List vlastníctva č. [●]**“ znamená list vlastníctva č. [●] vedený Katastrálnym úradom, na ktorom je zapísaný Predmet predaja; [definícia Listu vlastníctva č. [●] bude primerane upravená v prípade, že Predmet budúceho predaja bude zapísaný na viacerých listoch vlastníctva]

„**Ministerstvo**“ má význam uvedený v bode C. úvodných ustanovení vyššie;

„**Nájomné zmluvy s mestom BA**“ znamenajú (i) zmluvu o nájme pozemku č. 08-83-1084-07-00, uzavretú dňa 12. februára 2008 medzi Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava a NFŠ vrátane jej neskorších dodatkov a (ii) zmluvu o nájme pozemku č. 08-88-0820-14-00, uzavretú dňa 05. novembra 2014 medzi Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava a NFŠ vrátane jej neskorších dodatkov;

„**Nájomná zmluva**“ má význam uvedený v ods. 4.1.1 tejto Zmluvy;

„**Návrh na vklad**“ má význam uvedený v ods. 3.1.1 tejto Zmluvy;

„**Podstatná vada**“ znamená vadu Predmetu predaja, ktorá preukázateľne (i) ohrozuje statiku alebo bezpečnosť užívania Predmetu predaja, (ii) ohrozuje zdravie a bezpečnosť osôb alebo (iii) bráni riadnemu užívaniu Predmetu predaja alebo (iv) znemožňuje získanie Certifikátu UEFA;

„**Poskytnuté dotácie**“ znamenajú dotácie poskytnuté Predávajúcemu zo strany Ministerstva na základe Zmluvy o poskytnutí dotácií ;

„**Potvrdenie finančnej inštitúcie**“ znamená, vo vzťahu ku každému financovaniu poskytnutému Predávajúcemu v súvislosti s výstavbou Štadióna, potvrdenie vydané príslušnou finančnou inštitúciou, v ktorom príslušná finančná inštitúcia:

- (i) uvedie sumu nesplateného financovania a akýchkoľvek iných súm (vrátane súm týkajúcich sa hedžingu) spolu s príslušnými poplatkami a inými nákladmi splatnými podľa príslušných finančných dokumentov (a to ku dňu predpokladanej splatnosti Kúpnej ceny podľa ods. 5.2.1 tejto Zmluvy), ktorej zaplatením by došlo k úplnému splneniu všetkých záväzkov Predávajúceho vyplývajúcich z príslušných finančných dokumentov, s tým, že táto čiastka nemôže byť v žiadnom prípade vyššia ako Časť kúpnej ceny splatná po prevode Predmetu predaja;
- (ii) uvedie platobné údaje na zaplatenie sumy podľa bodu (i) vyššie;
- (iii) uvedie všetky Práva financujúcich subjektov, ktoré boli zriadené k Štadiónu za účelom zabezpečenia príslušného financovania; a
- (iv) zaviazuje sa v prípade zaplatenia sumy podľa bodu (i) vyššie v súlade platobnými údajmi podľa bodu (ii) vydať potvrdenie o zániku všetkých záväzkov Predávajúceho

zabezpečených príslušnými Právami financujúcich subjektov k Štadiónu, a to vo forme a s obsahom potrebným na výmaz príslušných Práv financujúcich subjektov k Štadiónu z katastra nehnuteľností;

„**Pozemky**“ znamenajú pozemky alebo časti pozemkov, na ktorých bude vybudovaná Nekomerčná časť komplexu NFŠ [ku dňu uzavretia dodatku č. 2 k ZBZ sa jedná o nasledujúce pozemky alebo časti pozemkov s parcelnými číslami 11281/1, 11281/6, 11281/17, 11281/23, 11281/26, 11281/27, 11281/30, 11281/31, 11281/32, 11281/33, 11281/34, 11281/35, 11281/36, 11281/37, 11281/38, 11281/39, 11281/40, 11281/41, 11281/43, 11281/44, 11281/45, 11281/46, 11281/47, 11281/48, 11281/49, 11281/50, 11281/51, 11281/52, 11281/53, 11281/54, 11281/55, 11281/57, 11281/58, 11281/59, 11281/60, 11281/61, 11281/62, 11281/63, 11281/64, 11281/65, 11281/66, 11281/67, 11281/68, 11281/69, 11281/72, 11281/73, 11281/74, 11281/75, 11281/76, 11281/77, 11281/78, 11281/79, 11281/80, 11281/81, 11281/82, 11281/83, 11281/84, 11281/85, 11281/86, 11281/87, v katastrálnom území Bratislava – Nové Mesto, v obci Bratislava – Nové Mesto, okres Bratislava III];

„**Pozitívne rozhodnutie ohľadom štátnej pomoci**“ má význam uvedený v ods. 5.2.3 tejto Zmluvy;

„**Pozitívne vyjadrenie ÚVO**“ má význam uvedený v ods. 5.2.3 tejto Zmluvy;

„**Pracovný deň**“ znamená ktorýkoľvek deň okrem soboty, nedele alebo dňa pracovného pokoja v Slovenskej republike;

„**Právne predpisy**“ znamenajú platné všeobecne záväzné právne predpisy, ktoré sú súčasťou právneho poriadku Slovenskej republiky, ako aj legislatíva Európskej únie platná a účinná v Slovenskej republike;

„**Právo financujúceho subjektu**“ znamená záložné právo zriadené k Predmetu predaja alebo k jeho časti na zabezpečenie pohľadávky subjektu financujúceho výstavbu Predmetu predaja alebo jeho časti;

„**Preberací protokol**“ má význam uvedený v ods. 6.1.2 tejto Zmluvy;

„**Predmet predaja**“ má význam uvedený v ods. 2.1.3 tejto Zmluvy;

„**Prenajaté priestory**“ majú význam uvedený v ods. 4.1.1 tejto Zmluvy;

„**Projekt rozdelenia**“ má význam uvedený v bode A. úvodných ustanovení vyššie;

„**Rozhodný deň**“ má význam uvedený v ods. 6.2.1 tejto Zmluvy;

„**Stavebné povolenie**“ znamená stavebné povolenie č. ÚKaSP2013/573/Vim-44 vydané 10. mája 2013 pre hlavné stavebné objekty komplexu Národného futbalového štadióna, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 13. júna 2013;

„**Tehelné**“ má význam uvedený v bode B. úvodných ustanovení vyššie;

„**Štadión**“ má význam uvedený v bode B. úvodných ustanovení vyššie;

„**Účet Predávajúceho**“ znamená, na účely úhrady časti Kúpnej ceny predstavujúcej DPH, účet Predávajúceho č. [číslo príslušného účtu Predávajúceho vedeného v Štátnej pokladnici] vedený v Štátnej pokladnici, a na akékoľvek iné účely účet Predávajúceho č. SK86 0200 0000 0036 1570 0656 vedený vo Všeobecnej úverovej banke, a.s. alebo iný účet Predávajúceho oznámený Kupujúcemu v súlade s touto Zmluvou;

„**Zádržné**“ má význam uvedený v ods. 5.2.4 tejto Zmluvy;

„**Zádržné voči dodávateľom**“ znamená zadržanú časť zmluvnej ceny, ktorú objednávateľ zadržuje v súlade s podmienkami Zmluvy na výstavbu Štadióna a Zmluvy na vybavenie Štadióna;

„**Zostávajúce zádržné voči dodávateľom**“ má význam uvedený v písm. b) ods. 5.2.7 tejto Zmluvy;

„**Zaniknutá spoločnosť**“ má význam uvedený v bode A. úvodných ustanovení vyššie;

„**Zmluva**“ má význam uvedený vyššie;

„**Zmluva na vybavenie Štadióna**“ znamená [údaje o zmluve resp. zmluvách o dielo na predmet zákazky zadanej v rámci Verejného obstarávania č. 3 a jej resp. ich prípadných dodatkoch], ktorej/ -ých kópia/kópie je/sú priložená/priložené ako Príloha č. 5 k tejto Zmluve;

„**Zmluva na výstavbu Štadióna**“ znamená [údaje o Zmluve na výstavbu Štadióna (ako je definovaná v ZBZ), a jej prípadných dodatkoch], ktorej kópia je priložená ako Príloha č. 6 k tejto Zmluve;

„**Zmluva o poskytnutí dotácie**“ znamená zmluvu č. 0818/2013/SŠŠŠM zo dňa 21. novembra 2013 o poskytnutí dotácie zo štátneho rozpočtu prostredníctvom rozpočtu Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky pre oblasť športu medzi Ministerstvom ako poskytovateľom a spoločnosťou Národný futbalový štadión, a.s. (právnym predchodcom Predávajúceho) ako prijímateľom, v znení dodatku č. 1 zo dňa 10. mája 2016, dodatku č. 2 zo dňa 19. júna 2017 a dodatku č. 3 zo dňa 21. augusta 2017;

a

## 1.2 Výklad

Ak z kontextu nevyplýva inak, platia v tejto Zmluve tieto výkladové pravidlá:

**1.2.1** odkazy na články, odseky, prílohy a písmená sú odkazmi na články, odseky, prílohy a písmená tejto Zmluvy;

**1.2.2** prílohy k tejto Zmluve tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy;

**1.2.3** nadpisy článkov a odsekov v tejto Zmluve sú uvedené len v záujme lepšej prehľadnosti odkazov a nemajú žiaden vplyv na význam alebo výklad ktorýchkoľvek jej ustanovení;

**1.2.4** jednotné číslo zahŕňa množné číslo a naopak a použitie určitého gramatického rodu zahŕňa aj použitie ostatných gramatických rodov;

**1.2.5** odkaz na akýkoľvek právny predpis zahŕňa novelizáciu, doplnenie a úpravu tohto predpisu po uzatvorení tejto Zmluvy a právne predpisy, ktoré úplne alebo čiastočne nahradia takýto predpis po uzatvorení tejto Zmluvy;

**1.2.6** odkazy na písomnú formu zahŕňajú všetky čitateľné a trvalé formy reprodukcie slov; a

**1.2.7** odkaz na EUR znamená menu euro.

## 2. PREDMET PREDAJA

### 2.1 Predmet predaja



### 2.1.1 Predávajúci je výlučným vlastníkom:

- a) [identifikačné údaje o stavbách, ktoré sú súčasťou Predmetu budúceho predaja (ako je definovaný v ZBZ), v rozsahu zapísanom v katastri nehnuteľností];
- b) [identifikačné údaje o nebytových priestoroch a rozostavaných nebytových priestoroch, ktoré sú súčasťou Predmetu budúceho predaja (ako je definovaný v ZBZ), v rozsahu zapísanom v katastri nehnuteľností];
- c) [identifikačné údaje o súčastiach Predmetu budúceho predaja (ako je definovaný v ZBZ), ktoré nie sú nehnuteľnosťami].

**2.1.2** [Náležitosti zmluvy o prevode nebytového priestoru podľa § 5 ods. 1 písm. a), b), c) d) a g) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vo vzťahu nebytovým priestorom a rozostavaným nebytovým priestorom, ktoré sú súčasťou Predmetu budúceho predaja (ako je definovaný v ZBZ), vrátane uvedenia práv a povinností vlastníka nebytového priestoru na 1. nadzemnom podlaží Bytovej budovy v zmysle ods. 4.2.3 ZBZ.]

### 2.1.3 Predmetom predaja podľa tejto Zmluvy je:

- a) [identifikačné údaje o stavbách, ktoré sú súčasťou Predmetu budúceho predaja (ako je definovaný v ZBZ), v rozsahu zapísanom v katastri nehnuteľností];
- b) [identifikačné údaje o nebytových priestoroch a rozostavaných nebytových priestoroch, ktoré sú súčasťou Predmetu budúceho predaja (ako je definovaný v ZBZ), v rozsahu zapísanom v katastri nehnuteľností];
- c) [identifikačné údaje o súčastiach Predmetu budúceho predaja (ako je definovaný v ZBZ), ktoré nie sú nehnuteľnosťami]

(ďalej len „Predmet predaja“).

**2.1.4** Kópia Listu vlastníctva č. [●] je priložená ako Príloha č. 1 k tejto Zmluve. Kópia katastrálnej mapy, na ktorej je vyznačená poloha nehnuteľností, ktoré tvoria súčasť Predmetu predaja, je priložená ako Príloha č. 2 k tejto Zmluve. [Prílohy k zmluve prípadne vyžadované podľa § 5 ods. 2 alebo § 5 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov] [je priložená ako Príloha č. 3]/[sú priložené ako Príloha č. 3] k tejto Zmluve.

## 2.2 Predmet Zmluvy

**2.2.1** Za podmienok uvedených v tejto Zmluve Predávajúci predáva Predmet predaja do výlučného vlastníctva Kupujúceho a Kupujúci kupuje Predmet predaja od Predávajúceho za dohodnutú Kúpnu cenu (ako je tento pojem definovaný nižšie).

**2.2.2** Predávajúci sa zaväzuje previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ktoré tvoria súčasť Predmetu predaja, na Kupujúceho podľa ods. 3.1 (Návrh na vklad) tejto Zmluvy a odovzdať Kupujúceму Predmet predaja podľa článku 6 (Odovzdanie Predmetu predaja) tejto Zmluvy. Vlastnícke právo k súčastiach Predmetu predaja, ktoré nie sú nehnuteľnosťami, sa považuje za prevedené Predávajúcim na Kupujúceho dňom nadobudnutia vlastníckeho práva k poslednej nehnuteľnosti, ktorá tvorí súčasť Predmetu predaja, zo strany Kupujúceho. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu za Predmet predaja Kúpnu cenu v súlade s ods. 5.2 (Platobné podmienky) tejto Zmluvy.

## 3. NÁVRH NA VKLAD

### 3.1 Návrh na vklad

**3.1.1** V deň podpisu Preberacieho protokolu podpíše Predávajúci návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré tvoria súčasť Predmetu predaja, v prospech Kupujúceho (ďalej len „**Návrh na vklad**“) a následne Predávajúci zabezpečí podanie Návrhu na vklad na Katastrálnom úrade spolu so všetkými potrebnými prílohami. Predávajúci sa zaväzuje doručiť Kupujúcemu, bez zbytočného odkladu po podaní Návrhu na vklad, kópiu Návrhu na vklad s odtlačkom pečiatky Katastrálneho úradu potvrdzujúcim doručenie Návrhu na vklad.

**3.1.2** Kupujúci je oprávnený podať Návrh na vklad v prípade, ak Predávajúci nedoručí Kupujúcemu kópiu Návrhu na vklad v súlade s ods. 3.1.1 tejto Zmluvy opatrený pečiatkou Katastrálneho úradu, ktorá preukazuje podanie Návrhu na vklad, do troch (3) Pracovných dní odo dňa podpisu Preberacieho protokolu.

**3.1.3** Poplatky spojené s vkladom vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré tvoria súčasť Predmetu predaja, v prospech Kupujúceho podľa tejto Zmluvy znáša Kupujúci.

## 4. [NÁJOMNÉ ZMLUVY]<sup>1</sup>

### 4.1 [Nájomné zmluvy]

**4.1.1** Predávajúci uzatvoril pred dňom uzavretia tejto Zmluvy s príslušnými nájomcami [vymedzenie príslušných nájomných zmlúv uzavretých podľa ods. 4.2.5 ZBZ a/alebo ods. 4.2.14 ZBZ] týkajúce sa parkovacích miest, nachádzajúcich sa v suteréne Štadióna [a [vymedzenia predmetu prenájmu podľa zmlúv uzavretých podľa ods. 4.2.14 ZBZ]] (ďalej len „**Prenajaté priestory**“) (ďalej len „**Nájomná zmluva**“). Nájomná zmluva / Nájomné zmluvy je priložená/sú priložené ako Príloha č. 4 k tejto Zmluve.

**4.1.2** Kupujúci berie na vedomie a súhlasí s tým, že nadobudnutím vlastníckeho práva k Predmetu predaja vstúpi do právneho postavenia prenajímateľa z Nájomnej zmluvy / Nájomných zmlúv za podmienok v nej / nich uvedených.]

## 5. KÚPNA CENA A PLATOBNÉ PODMIENKY

### 5.1 Kúpna cena

**5.1.1** Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena Predmetu predaja je [údaje o výške Kúpnej ceny (ako je definovaná v ZBZ) určenej v súlade s ods. 2.2 ZBZ)] (ďalej len „**Kúpna cena**“).

### 5.2 Platobné podmienky

**5.2.1** Kupujúci je povinný zaplatiť časť Kúpnej ceny, ktorá sa rovná rozdielu medzi (i) [sumou, ktorá sa rovná rozdielu medzi sumou *sedemdesiatpäť miliónov dvestotisíc eur (75.200.000 EUR) (bez DPH) a sumou Poskytnutých dotácií*] a (ii) sumou Zádržného (ďalej len „**Časť kúpnej ceny splatná okamžite po prevode Predmetu predaja**“) do dvadsiatich (20) Pracovných dní po dni, kedy nastane posledná z nasledovných skutočností:

- a) Kupujúcemu bude doručený originál rozhodnutia Katastrálneho úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva Kupujúceho k nehnuteľnostiam, ktoré tvoria súčasť Predmetu predaja;

---

<sup>1</sup> [Ustanovenie čl. 4 bude vypustené v prípade, že Predávajúci neuzatvorí nájomné zmluvy podľa ods. 4.2.5 ZBZ alebo ods. 4.2.14 ZBZ.]

- b) Kupujúcemu bude doručený Akceptovateľný list vlastníctva;
- c) Kupujúcemu budú doručené Potvrdenia finančných inštitúcií vo vzťahu k financovaniu poskytnutým Predávajúcemu v súvislosti s výstavbou Štadióna, na ktorých zabezpečenie boli zriadené Práva financujúcich subjektov k Štadiónu; a
- d) Zmluvné strany podpíšu Preberací protokol alebo Predmet predaja sa bude považovať za odovzdaný a prevzatý v zmysle ods. 6.1.3 tejto Zmluvy.

**5.2.2** Časť kúpnej ceny splatnú okamžite po prevode Predmetu predaja Kupujúci zaplatí:

- a) v rozsahu, v akom Časť kúpnej ceny splatná okamžite po prevode Predmetu predaja nepresahuje súhrnnú výšku súm v zmysle bodu (i) definície „**Potvrdenia finančnej inštitúcie**“, ktoré sú uvedené v Potvrdeniach finančných inštitúcií, ktoré Kupujúcemu boli doručené podľa písm. c) ods. 5.2.1 tejto Zmluvy, v súlade s platobnými údajmi uvedenými v takýchto Potvrdeniach finančných inštitúcií, a to v deň, ku ktorému bude v každom príslušnom Potvrdení finančnej inštitúcie vyčíslená suma v zmysle bodu (i) definície „**Potvrdenia finančnej inštitúcie**“; a
- b) v rozsahu neuvedenom v písm. a) tohto odseku na Účet Predávajúceho.

**5.2.3** Kupujúci je povinný zaplatiť časť Kúpnej ceny, ktorá sa rovná rozdielu medzi (i) celkovou výškou Kúpnej ceny a (ii) súčtu (a) Časti kúpnej ceny splatnej okamžite po prevode Predmetu budúceho predaja a (b) Zádržného (ďalej len „**Časť kúpnej ceny s odloženou splatnosťou**“) do dvadsiatich (20) Pracovných dní od dňa, kedy nastane posledná z nasledovných skutočností:

- a) nastanú skutočnosti uvedené v písm. a), b) a d) ods. 5.2.1 tejto Zmluvy;
- b) bude predložené pozitívne rozhodnutie alebo vyjadrenie Európskej komisie týkajúce sa transakcií zamýšľaných [ZBZ a touto Zmluvou] (vrátane vo vzťahu k zvýšeniu Limitovanej časti Kúpnej ceny (ako je tento pojem definovaný v ZBZ) z dôvodu realizácie Dodatočných prác a dodávok) z hľadiska prípustnosti štátnej pomoci (ďalej len „**Pozitívne rozhodnutie ohľadom štátnej pomoci**“);
- c) bude predložené pozitívne vyjadrenie Úradu pre verejné obstarávanie SR týkajúce sa transakcií zamýšľaných dodatkom č 2 k ZBZ (vrátane vo vzťahu k zvýšeniu Limitovanej časti Kúpnej ceny (ako je tento pojem definovaný v ZBZ) z dôvodu realizácie Dodatočných prác a dodávok) z hľadiska, že nie sú v rozpore s právnymi predpismi verejného obstarávania“ (ďalej len „**Pozitívne vyjadrenie ÚVO**“).

Zmluvné strany pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností potvrdzujú, že Kupujúci nie je do okamihu splnenia podmienok na uvoľnenie Časti kúpnej ceny s odloženou splatnosťou špecifikovaných v tomto ods. 5.2.3 Zmluvy v omeškaní s úhradou Časti kúpnej ceny s odloženou splatnosťou.

**5.2.4** Zmluvné strany sa dohodli, že na zabezpečenie riadneho plnenia povinností Predávajúceho podľa článku 9 tejto Zmluvy Kupujúci z Časti kúpnej ceny splatnej okamžite po prevode Predmetu predaja zadrží (nezaplatí) čiastku vo výške tri milióny dvestopäťtisíc eur (3.205.000 EUR) (ďalej len „**Zádržné**“), avšak len v prípade, že pred uzavretím tejto Zmluvy Predávajúci nezriadil a Kupujúcemu nepredložil originál platnej a účinnej Bankovej záruky Predávajúceho (pre vylúčenie pochybností, v takom prípade nie je Kupujúci oprávnený z Kúpnej ceny zadržať (nezaplatiť) Zádržné a na účely tejto Zmluvy (a to najmä ods. 5.2.1 tejto Zmluvy) sa za Zádržné bude považovať čiastka nula eur).

**5.2.5** Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci je oprávnený použiť Zádržné alebo jeho časť na úhradu odôvodnených a preukázaných nákladov bezprostredne spojených s nápravou porušenia povinností Predávajúceho podľa článku 9 tejto Zmluvy, v prípade, že Predávajúci porušenie príslušnej povinnosti podľa článku 9 tejto Zmluvy nenapraví v primeranej lehote po doručení písomnej výzvy Kupujúceho na nápravu porušenia takejto povinnosti.

**5.2.6** V prípade, že Predávajúci pred uzavretím tejto Zmluvy zriadi a Kupujúcemu predloží originál platnej a účinnej Bankovej záruky Predávajúceho, Predávajúci je povinný Bankovú záruku Predávajúceho udržiavať v platnosti až do uplynutia dvadsiatich (20) Pracovných dní od Rozhodného dňa.

**5.2.7** Kupujúci je povinný zaplatiť Predávajúcemu sumu a Predávajúcemu vznikne nárok na zaplatenie takejto sumy, ktorá sa rovná rozdielu (avšak len v prípade, že takýto rozdiel je kladný) medzi

- a) sumou Zádržného v rozsahu, v akom nebolo k Rozhodnému dňu použité podľa ods. 5.2.5 tejto Zmluvy, a
- b) súhrnnou výškou súm Zádržného voči dodávateľom v rozsahu, v akom nebolo použité zo strany Predávajúceho najneskôr do piatich (5) Pracovných dní od Rozhodného dňa (ďalej len „**Zostávajúce zádržné voči dodávateľom**“).

a to do dvadsiatich (20) Pracovných dní od Rozhodného dňa.

**5.2.8** Predávajúci je povinný zaplatiť Kupujúcemu sumu, ktorá sa rovná absolútnej hodnote rozdielu (avšak len v prípade, že takýto rozdiel je záporný) medzi

- a) sumou Zádržného v rozsahu, v akom nebolo k Rozhodnému dňu použité podľa ods. 5.2.5 tejto Zmluvy, a
- b) súhrnnou výškou súm Zostávajúceho zádržného voči dodávateľom,

a to do dvadsiatich (20) Pracovných dní od Rozhodného dňa (avšak len za podmienky, že pred uplynutím tejto lehoty Kupujúci písomne Predávajúcemu potvrdí, že Kupujúci prevzal od Predávajúceho povinnosti zaplatiť Dodávateľom v súlade s podmienkami Zmluvy na výstavbu Štadióna a Zmluvy na vybavenie Štadióna príslušnú nespotrebovanú sumu Zádržného voči dodávateľom).

**5.2.9** Kupujúci je povinný zaplatiť Predávajúcemu sumu a Predávajúcemu vznikne nárok na zaplatenie takejto sumy, ktorá sa rovná sume Zostávajúceho zádržného voči dodávateľom, ktoré Kupujúci po Rozhodnom dni použil na uspokojenie nárokov z väd Predmetu predaja v súlade s písm. f) ods. 6.3.1 tejto Zmluvy, a to do dvadsiatich (20) Pracovných dní odo dňa, kedy po uskutočnení krokov podľa písm. f) ods. 6.3.1 tejto Zmluvy Kupujúci použil príslušnú sumu Zostávajúceho zádržného voči dodávateľom.

**5.2.10** Predávajúci je povinný bezodkladne po uhradení celej súhrnnej výšky súm v zmysle bodu (i) definície „**Potvrdenia finančnej inštitúcie**“, ktoré sú uvedené v Potvrdeniach finančných inštitúcií, ktoré mu boli doručené podľa písm. c) ods. 5.2.1 tejto Zmluvy, a to v deň, ku ktorému bola v každom príslušnom Potvrdení finančnej inštitúcie vyčíslená suma v zmysle bodu (i) definície „**Potvrdenia finančnej inštitúcie**“, zabezpečiť výmaz akýchkoľvek Práv financujúcich subjektov z katastra nehnuteľností, prípadne inej evidencie, resp. poskytnúť k tomu Kupujúcemu akúkoľvek súčinnosť.

## **6. ODOVZDANIE PREDMETU PREDAJA A POSTÚPENIE PRÁV A POVINNOSTÍ ZO ZMLÚV O DIELO**

## 6.1 Odovzdanie Predmetu predaja

**6.1.1** Predávajúci sa zaväzuje fyzicky odovzdať Kupujúcemu Predmet predaja, vrátane Prenajatých priestorov, do pätnástich (15) Pracovných dní odo Dňa podpisu. Za týmto účelom si Zmluvné strany dohodnú vecný a časový harmonogram obhliadok Predmetu predaja.

**6.1.2** Ak neboli počas obhliadky Predmetu predaja zistené žiadne Podstatné vady, Zmluvné strany podpíšu bezodkladne po ukončení obhliadky preberací protokol (ďalej len „**Preberací protokol**“).

**6.1.3** Ak neboli počas obhliadky Predmetu predaja zistené žiadne Podstatné vady a Kupujúci napriek tomu odmietne Preberací protokol podpísať alebo ak sa Kupujúci v dohodnutom termíne, najneskôr pätnásť (15) Pracovných dní odo Dňa podpisu, nedostaví k podpisu Preberacieho protokolu, uvedie sa táto skutočnosť do Preberacieho protokolu (ktorý v takomto prípade podpisuje len Predávajúci) a dňom odmietnutia podpísania Preberacieho protokolu zo strany Kupujúceho alebo nedostavenia sa k podpisu Preberacieho protokolu sa Predmet predaja považuje za odovzdaný a prevzatý. Ak sa Kupujúci nezúčastní obhliadky Predmetu predaja najneskôr pätnásť (15) Pracovných dní odo Dňa podpisu, uvedie sa táto skutočnosť do Preberacieho protokolu (ktorý v takomto prípade podpisuje len Predávajúci) a dňom uplynutia pätnástich (15) Pracovných dní odo Dňa podpisu sa Predmet predaja považuje za odovzdaný a prevzatý.

**6.1.4** Ak budú počas obhliadky Predmetu predaja zistené Podstatné vady, je Kupujúci oprávnený odmietnuť prevziať Predmet kúpy a Predávajúci je povinný zabezpečiť odstránenie Podstatných väd. Po odstránení Podstatných väd pristúpia Zmluvné strany na výzvu Predávajúceho k opätovnému odovzdaniu a prevzatiu Predmetu predaja primerane podľa postupu uvedeného v tomto článku Zmluvy.

**6.1.5** Predávajúci sa zároveň zaväzuje spolu s odovzdaním Predmetu predaja zabezpečiť Kupujúcemu prístup a vstup do Predmetu predaja a poskytnúť mu všetky súvisiace predmety (napr. kľúče), dokumenty a informácie potrebné k riadnemu užívaniu Predmetu predaja a vykonávaniu vlastníckeho práva Kupujúceho.

**6.1.6** Predávajúci je povinný zabezpečiť školenie personálu Kupujúceho pre prevádzku a údržbu Predmetu predaja v rozsahu nevyhnutnom na bezpečné a účelné užívanie Predmetu predaja bez zbytočného odkladu po tom, čo Zmluvné strany podpíšu Preberací protokol alebo Predmet predaja sa bude považovať za odovzdaný a prevzatý v zmysle ods. 6.1.3 tejto Zmluvy.

## 6.2 Postúpenie práv a povinností zo Zmluvy na výstavbu Štadióna a Zmluvy na vybavenie Štadióna

**6.2.1** Zmluvné strany sa dohodli, že s účinnosťou (i) ku dňu, kedy uplynie tridsaťšesť (36) mesiacov odo dňa nadobudnutia vlastníctva k poslednej nehnuteľnosti, ktorá tvorí súčasť Predmetu predaja, zo strany Kupujúceho alebo (ii) ku dňu doručenia písomnej žiadosti Kupujúceho o prevod všetkých práv zo zodpovednosti Dodávateľov za vady Predmetu predaja Predávajúcemu alebo (iii) ku dňu Likvidácie Predávajúceho, podľa toho, ktorá z uvedených skutočností nastane ako prvá (ďalej len „**Rozhodný deň**“), Predávajúci postupuje resp. prevádza na Kupujúceho v celom rozsahu:

- a) práva vyplývajúce pre Predávajúceho zo Zmluvy na výstavbu Štadióna a zo Zmluvy na vybavenie Štadióna týkajúce sa zodpovednosti Dodávateľov za vady Predmetu predaja vrátane práva použiť Zostávajúce zádržné voči dodávateľom v celom rozsahu, s nasledovnými výnimkami: (i) Predávajúci postupuje resp. prevádza na Kupujúceho právo použiť Zostávajúce zádržné voči dodávateľom v rozsahu, v akom mu na jeho použitie vznikol nárok podľa tejto Zmluvy pred Rozhodným dňom, s účinnosťou ku

dňa, kedy uplynie päť (5) Pracovných dní od Rozhodného dňa, a (ii) Predávajúci nepostupuje ani neprevádza na Kupujúceho práva vyplývajú pre Predávajúceho zo Zmluvy na výstavbu Štadióna a zo Zmluvy na vybavenie Štadióna týkajúce sa zodpovednosti Dodávateľov za vady Predmetu predaja, v rozsahu, v akom sa týkajú väd, ohľadom ktorých si Kupujúci uplatnil voči Predávajúcemu nároky týkajúce väd Predmetu predaja v súlade s písm. a) ods. 9.1.1 tejto Zmluvy (s výnimkou práva použiť Zostávajúce zádržné voči dodávateľom, ktoré Predávajúci postupuje resp. prevádza v súlade s podmienkami uvedenými v tomto písmene vyššie); a

- b) povinnosť zaplatiť Dodávateľom po Rozhodnom dni v súlade s podmienkami Zmluvy na výstavbu Štadióna a Zmluvy na vybavenie Štadióna príslušnú nespotrebovanú sumu Zádržného voči dodávateľom (za podmienky, že dôjde k platnému a účinnému postúpeniu resp. prevodu práva použiť Zostávajúce zádržné voči dodávateľom z Predávajúceho na Kupujúceho podľa písm. a) tohto odseku),

a Kupujúci takéto práva a povinnosti v celom rozsahu nadobúda resp. preberá.

**6.2.2** V prípade, že po Rozhodnom dni (i) Kupujúci nezaplatí akémukoľvek Dodávateľovi príslušnú nespotrebovanú sumu Zádržného voči dodávateľom, ktorú by mal povinnosť zaplatiť takémuto Dodávateľovi za predpokladu platného a účinného postúpenia resp. prevodu povinnosti Predávajúceho podľa písm. b) ods. 6.2.1 tejto Zmluvy na Kupujúceho (a to bez ohľadu na platnosť alebo účinnosť takého postúpenia resp. prevodu), a (ii) takýto Dodávateľ si voči Predávajúcemu úspešne uplatní nárok na zaplatenie príslušnej nespotrebovanej sumy Zádržného voči dodávateľom v súlade s podmienkami Zmluvy na výstavbu Štadióna a/alebo Zmluvy na vybavenie Štadióna, Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu sumu, ktorú Predávajúci zaplatí takémuto Dodávateľovi v dôsledku úspešne uplatneného takéhoto nároku, ako aj všetky odôvodnené náklady v primeranej výške, ktoré Predávajúcemu vzniknú v dôsledku uplatňovania takéhoto nároku zo strany takéhoto Dodávateľa, a to do dvadsiatich (20) Pracovných dní odo dňa, kedy Predávajúci zaplatí príslušnú sumu takémuto Dodávateľovi.

**6.2.3** Po Rozhodnom dni sa Predávajúci zaväzuje:

- a) najneskôr do troch (3) Pracovných dní informovať Dodávateľov o postúpení svojich práv Kupujúcemu;
- b) najneskôr do troch (3) Pracovných dní odovzdať Kupujúcemu všetky doklady a poskytnúť všetky informácie, ktoré sú potrebné na uplatnenie postúpených práv; a
- c) poskytnúť Kupujúcemu všetku súčinnosť, ktorú bude od neho Kupujúci dôvodne požadovať v súvislosti s uplatnením postúpených práv.

## **6.3 Zádržné**

**6.3.1** Bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenia tejto Zmluvy sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že v súvislosti s nárokmi z väd Predmetu predaja, Zádržným a Zádržným voči dodávateľom budú vždy postupovať v súlade s nasledujúcimi povinnosťami a princípmi:

- a) Bezodkladne po nadobudnutí účinnosti Kúpnej zmluvy je Predávajúci povinný poskytnúť Kupujúcemu informáciu o uplatnených nárokoch z väd Predmetu predaja a rozsahu, v akom bolo použité Zádržné voči dodávateľom, vrátane akejkolvek súvisiacej korešpondencie s Dodávateľmi a tiež informáciu, či a v akom rozsahu bolo Zádržné voči dodávateľom nahradené Bankovou zárukou (vrátane predloženia tejto Bankovej záruky);

- b) Predávajúci je povinný si riadne uplatniť voči Dodávateľom v rovnakom rozsahu všetky vady Predmetu predaja, ktoré si voči nemu uplatnil Kupujúci podľa tejto Zmluvy;
- c) Predávajúci je oprávnený a povinný použiť Zádržné voči dodávateľom len v prípade, že použitie Zádržného voči dodávateľom sa týka odstraňovania vady, ktorá bola uplatnená voči Predávajúcemu zo strany Kupujúceho podľa tejto Zmluvy (inak len so súhlasom Kupujúceho). O takomto použití Zádržného voči dodávateľom je Predávajúci povinný bezodkladne informovať Kupujúceho;
- d) V prípade prevodu práv podľa ods. 6.2.1 tejto Zmluvy je Predávajúci povinný použiť akúkoľvek čiastku Zádržného voči dodávateľom, na použitie ktorej mu vznikol nárok podľa tejto Zmluvy pred Rozhodným dňom, najneskôr do piatich (5) Pracovných dní od Rozhodného dňa;
- e) Pokiaľ bude Zádržné voči dodávateľom nahradené Bankovou zárukou, Zmluvné strany sú povinné vykonať všetky právne a faktické úkony nevyhnutné na to, aby akékoľvek nároky z väd Predmetu predaja, ktoré vzniknú Kupujúcemu po Rozhodnom dni, mohli byť uspokojené prostredníctvom použitia takejto Bankovej záruky, a to vrátane postúpenia práv z Bankovej záruky, alebo v prípade neprevoditeľnej Bankovej záruky zodpovedajúceho spätného odplatného prevodu takýchto nárokov z väd z Kupujúceho na Predávajúceho a pod.. Za týmto účelom sa Predávajúci zaväzuje použiť Bankovú záruku výlučne v súvislosti s uspokojením nárokov Kupujúceho podľa predchádzajúcej vety;
- f) Pokiaľ bude existovať akákoľvek reklamácia väd Predmetu predaja, ktorú si v súlade s podmienkami tejto Zmluvy uplatnil Predávajúci voči Dodávateľom v takom čase, že z dôvodu prevodu práv podľa ods. 6.2.1 tejto Zmluvy si nemohol svoje nároky z väd uspokojiť zo Zádržného voči dodávateľom, Zmluvné strany sú najneskôr do desiatich (10) Pracovných dní od doručenia výzvy Predávajúceho Kupujúcemu, najneskôr však do uplynutia troch (3) mesiacov od Rozhodného dňa, povinné vykonať všetky právne a faktické úkony nevyhnutné na to, aby Kupujúci v tejto súvislosti mohol použiť Zostávajúce zádržné voči dodávateľom (vrátane prevodu nárokov z väd uplatnených Predávajúcim voči Dodávateľom na Kupujúceho, pričom Zmluvné strany sa dohodli, že v takom prípade zanikajú zodpovedajúce nároky uplatnené ohľadom príslušných väd zo strany Kupujúceho voči Predávajúcemu); a
- g) Predávajúci je povinný bezodkladne informovať Kupujúceho o akýchkoľvek námietkach Dodávateľov v súvislosti s reklamovanými vadami alebo použitím Zádržného voči dodávateľom zo strany Predávajúceho podľa Zmluvy na výstavbu Štadióna alebo Zmluvy na vybavenie Štadióna.
- h) Pokiaľ bude Zádržné voči dodávateľom nahradené Bankovou zárukou, na použitie Bankovej záruky sa budú primerane (v rozsahu v akom je to možné vzhľadom na povahu Bankovej záruky) vzťahovať ustanovenia tejto Zmluvy upravujúce použitie Zádržného voči dodávateľom.

## **7. VYHLÁSENIA A UBEZPEČENIA**

### **7.1 Vyhlásenia a ubezpečenia Predávajúceho**

**7.1.1** Predávajúci vyhlasuje a ubezpečuje Kupujúceho ku Dňu podpisu a ku dňu nadobudnutia vlastníckeho práva Kupujúcim k poslednej súčasti Predmetu predaja, že:

- a) Predávajúci je akciovou spoločnosťou riadne založenou a existujúcou podľa práva Slovenskej republiky, ktorá je plne oprávnená a spôsobilá uzavrieť túto Zmluvu a plniť všetky svoje povinnosti a záväzky v nej uvedené v súlade s podmienkami Zmluvy.
- b) Predávajúci získal všetky povolenia a súhlasy vyžadované Právnymi predpismi alebo korporátnymi predpismi Predávajúceho na uzavretie tejto Zmluvy a plnenie jeho povinností a záväzkov uvedených v tejto Zmluve.
- c) Uzavretie tejto Zmluvy, plnenie povinností a záväzkov Predávajúceho podľa tejto Zmluvy ani uskutočnenie transakcií predpokladaných touto Zmluvou nepredstavuje porušenie akejkoľvek zmluvy, dohody alebo iného dokumentu, ktorého je Predávajúci zmluvnou stranou, ani nespôsobí porušenie súdneho rozhodnutia alebo iného obdobného rozhodnutia, ktoré by bránilo Predáváčemu platne a účinne previesť vlastníctvo k Predmetu predaja na Kupujúceho alebo by obmedzovalo Predávajúceho v nakladaní s Predmetom predaja.
- d) Osoby podpisujúce Zmluvu v mene Predávajúceho sú riadne oprávnené podpísať túto Zmluvu.
- e) Predávajúci nie je v úpadku, ani sa voči nemu nevedie žiadne konkurzné, reštrukturalizačné alebo iné obdobné konanie a ani voči nemu nie je podaný odôvodnený návrh na začatie niektorého z uvedených konaní. Predávajúci neprijal žiadne rozhodnutie o podaní návrhu na vyhlásenie konkurzu alebo povolenie reštrukturalizácie ani žiadne rozhodnutie smerujúce k zrušeniu spoločnosti s likvidáciou alebo bez likvidácie.
- f) Predávajúci je výlučným vlastníkom Predmetu predaja, je oprávnený s Predmetom predaja nakladať, jeho právo nakladať s Predmetom predaja nie je nijako obmedzené a Predmet predaja nie je zaťažený žiadnou ťarchou alebo žiadnym obdobným právom tretej osoby (s výnimkou Práv financujúcich subjektov, Existujúcich vecných bremien, práv tretích osôb podľa Nájomnej zmluvy/Nájomných zmlúv, práv tretích osôb súvisiacich so zabezpečením prevádzky Predmetu predaja a akýchkoľvek iných Dovolenských práv tretích osôb (ako je tento pojem definovaný v ZBZ)).
- g) Vo vzťahu k Predmetu predaja neexistujú žiadne prebiehajúce alebo podľa vedomosti Predávajúceho bezprostredne hroziace súdne ani iné spory alebo konania (vrátane exekučných konaní) týkajúce sa Predmetu predaja alebo Predávajúceho, ani podľa vedomosti Predávajúceho neexistujú akéhokoľvek písomne uplatnené nároky voči Predáváčemu, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom ohroziť vlastnícke právo Kupujúceho k Predmetu predaja, znemožniť prevod vlastníckeho práva k nemu, alebo by mohli spôsobiť neplatnosť, neexistenciu alebo stratu práv Kupujúceho, ktoré má tento nadobudnúť podľa tejto Zmluvy.
- h) Predávajúci má k projektovej dokumentácii, na základe ktorej bol zhotovený Predmet predaja všetky práva nevyhnutné na zhotovenie Predmetu predaja, a to na základe licenčnej zmluvy uzavretej s príslušným dodávateľom.
- i) Predávajúci uhradil všetky dane, odvody, poplatky a ostatné obdobné platby, ktoré sa vzťahujú na Predmet predaja a Pozemky, v lehotách splatnosti ako aj poskytol prípadné platby vopred, a teda žiadne také dane, odvody, poplatky alebo iné platby nezostali nezaplatené. Nehrozí žiadne vyrubenie nedoplatku, pokuty ani žiadne iné opatrenie alebo konanie v súvislosti s akoukoľvek nesplnenou daňovou alebo poplatkovou povinnosťou týkajúcou sa Predmetu predaja a Pozemkov. K Predmetu predaja a Pozemkom nebolo zriadené žiadne predbežné opatrenie ani žiadne záložné právo pre akýkoľvek daňový nedoplatok Predávajúceho a Predávajúci nemá vedomosť o tom, že



by zriadenie takéhoto predbežného opatrenia alebo záložného práva k Predmetu predaja a Pozemkom hrozilo.

- j) Neexistujú žiadne ďalšie záväzky voči tretím osobám, ktoré by vznikli Predávajúcemu v súvislosti s vlastníctvom Predmetu predaja, a na ktorých splnenie by bol v súvislosti s nadobudnutím Predmetu predaja do jeho vlastníctva povinný Kupujúci (s výnimkou Práv financujúcich subjektov, Existujúcich vecných bremien, práv tretích osôb podľa Nájomnej zmluvy / Nájomných zmlúv, práv tretích osôb súvisiacich so zabezpečením prevádzky Predmetu predaja a akýchkoľvek iných Dovolenských práv tretích osôb (ako je tento pojem definovaný v ZBZ)).
- k) Nedošlo k právoplatnému zrušeniu kolaudačného rozhodnutia týkajúceho sa Predmetu predaja.

## **7.2 Vyhlásenia a ubezpečenia Kupujúceho**

**7.2.1** Kupujúci vyhlasuje a ubezpečuje Predávajúceho ku Dňu podpisu a ku dňu nadobudnutia vlastníckeho práva Kupujúcim k poslednej súčasťi Predmetu predaja, že:

- a) [Kupujúci je plne oprávnený a spôsobilý uzavrieť túto Zmluvu a plniť všetky svoje povinnosti a záväzky v nej uvedené v súlade s podmienkami Zmluvy.] / [Kupujúci je akciovou spoločnosťou riadne založenou a existujúcou podľa práva Slovenskej republiky, ktorá je plne oprávnená a spôsobilá uzavrieť túto Zmluvu a plniť všetky svoje povinnosti a záväzky v nej uvedené v súlade s podmienkami Zmluvy.]
- b) Kupujúci získal všetky povolenia a súhlasy vyžadované Právnymi predpismi alebo internými predpismi Kupujúceho na uzavretie tejto Zmluvy a plnenie povinností a záväzkov Kupujúceho uvedených v tejto Zmluve.
- c) Uzavretie tejto Zmluvy, plnenie povinností a záväzkov Kupujúceho podľa tejto Zmluvy ani uskutočnenie transakcií predpokladaných touto Zmluvou nepredstavuje porušenie akejkoľvek zmluvy, dohody alebo iného dokumentu, ktorého je Kupujúci zmluvnou stranou, ani nespôsobí porušenie súdneho rozhodnutia alebo iného rozhodnutia, ktoré by bránilo Kupujúcemu platne a účinne nadobudnúť vlastníctvo k Predmetu predaja.
- d) Osoby podpisujúce Zmluvu v mene Kupujúceho sú riadne oprávnené podpísať túto Zmluvu.

## **7.3 Porušenie Vyhlásení**

**7.3.1** Predávajúci uznáva, že Kupujúci sa pri uzavretí tejto Zmluvy spolieha na skutočnosť, že všetky vyhlásenia Predávajúceho uvedené v ods. 7.1 tejto Zmluvy sú pravdivé, úplné a presné. V prípade, ak sa ukáže akékoľvek vyhlásenie Predávajúceho v ods. 7.1 tejto Zmluvy ako nepravdivé, neúplné alebo nepresné, je Predávajúci povinný poskytnúť Kupujúcemu (na základe voľby Kupujúceho) (i) sumu, ktorá je potrebná na to, aby sa Kupujúci dostal do postavenia, v ktorom by bol, keby bolo dané vyhlásenie pravdivé, úplné a presné alebo (ii) sumu, ktorá zodpovedá rozdielu medzi skutočným majetkovým stavom Kupujúceho a majetkovým stavom, v ktorom by sa nachádzal Kupujúci, ak by bolo dané vyhlásenie pravdivé, úplné a presné. Zmluvné strany sa dohodli, že nároky Kupujúceho podľa tohto odseku sú jedinými nárokmi Kupujúceho voči Predávajúcemu v prípade nepravdivosti, neúplnosti alebo nepresnosti akéhokoľvek vyhlásenia Predávajúceho v ods. 7.1 tejto Zmluvy.

**7.3.2** Kupujúci uznáva, že Predávajúci sa pri uzavretí tejto Zmluvy spolieha na skutočnosť, že všetky vyhlásenia Kupujúceho uvedené v ods. 7.2 tejto Zmluvy sú pravdivé, úplné a presné.

V prípade, ak sa ukáže akékoľvek vyhlásenie Kupujúceho v ods. 7.2 tejto Zmluvy ako nepravdivé, neúplné alebo nepresné, je Kupujúci povinný poskytnúť Predávajúcemu (na základe voľby Predávajúceho) (i) sumu, ktorá je potrebná na to, aby sa Predávajúci dostal do postavenia, v ktorom by bol, keby bolo dané vyhlásenie pravdivé, úplné a presné alebo (ii) sumu, ktorá zodpovedá rozdielu medzi skutočným majetkovým stavom Predávajúceho a majetkovým stavom, v ktorom by sa nachádzal Predávajúci, ak by bolo dané vyhlásenie pravdivé, úplné a presné. Zmluvné strany sa dohodli, že nároky Predávajúceho podľa tohto odseku sú jedinými nárokmi Predávajúceho voči Kupujúcemu v prípade nepravdivosti, neúplnosti alebo nepresnosti akéhokoľvek vyhlásenia Kupujúceho v ods. 7.2 tejto Zmluvy.

## **8. ZÁVÄZKY**

### **8.1 Negatívne záväzky Predávajúceho**

#### **8.1.1 Predávajúci sa zaväzuje:**

- a) Predmet predaja (i) nepredať, (ii) nedarovať, (iii) nezameniť, (iv) nevložiť ako vklad do základného imania právnickej osoby ani do majetku žiadnej inej osoby, ktorá nie je právnickou osobou ani (v) inak nescudziť, okrem predaja podľa tejto Zmluvy;
- b) Predmet predaja (i) neprenajať, (ii) nezaťažiť záložným právom, (iii) nezaťažiť predkupným právom, (iv) nezaťažiť vecným bremenom ani iným obdobným právom tretej osoby (pre vylúčenie pochybností, s výnimkou Práv financujúcich subjektov, Existujúcich vecných bremien, práv tretích osôb podľa Nájomnej zmluvy / Nájomných zmlúv, práv tretích osôb súvisiacich so zabezpečením prevádzky Predmetu predaja a akýchkoľvek iných Dovoľených práv tretích osôb (ako je tento pojem definovaný v ZBZ));
- c) do 36 mesiacov odo dňa kedy Kupujúci nadobudne poslednú nehnuteľnosť tvoriacu Predmet kúpy nevykonať žiadnu transakciu a/alebo sled súvisiacich transakcií, v súvislosti alebo v dôsledku ktorých Predávajúci prestane alebo by mohol prestať existovať ako samostatný subjekt, najmä Predávajúci neprijme žiadne rozhodnutie o likvidácii, zrušení alebo zániku spoločnosti, o jej splynutí, zlúčení s iným alebo do iného subjektu.

### **8.2 Pozitívne záväzky Predávajúceho**

#### **8.2.1 Predávajúci sa zaväzuje:**

- a) v rozsahu, v akom nie je možné práva Predávajúceho zo záruk poskytnutých zhotoviteľom podľa Zmluvy na výstavbu Štadióna a akékoľvek ďalšie existujúce a budúce práva Predávajúceho voči zhotoviteľovi podľa Zmluvy na výstavbu Štadióna týkajúce sa prípadných väd Štadióna postúpiť na Kupujúceho bez súhlasu zhotoviteľa podľa Zmluvy o výstavbe Štadióna, vynaložiť všetko úsilie, ktoré je od neho možné spravodlivo požadovať, na uzatvorenie dohody so zhotoviteľom podľa Zmluvy na výstavbu Štadióna o postúpení takýchto práv na Kupujúceho;
- b) vykonať všetky potrebné kroky za účelom povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho a poskytnúť Kupujúcemu všetku potrebnú súčinnosť za účelom nadobudnutia vlastníckeho práva Kupujúcim k Predmetu predaja a odovzdania Predmetu predaja Kupujúcemu;
- c) vykonať všetky potrebné kroky za účelom povolenia vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré tvoria súčasť Predmetu predaja, spätne na Predávajúceho ako dôsledok odstúpenia od Zmluvy zo strany Kupujúceho a v súvislosti so spätným

prevodom vlastníckeho práva k Predmetu predaja, a to najmä, avšak nie výlučne, podpísať príslušné zmluvy o prevode nehnuteľnosti a súvisiace dokumenty a vrátiť Kúpnu cenu (v rozsahu, v akom bola uhradená Predávajúcemu) Kupujúcemu;

- d) zabezpečiť zachovanie a (v rozsahu, v akom je to potrebné na riadne užívanie Tribúny) riadnu prevádzku Administratívnej budovy v stave umožňujúcom riadne užívanie Tribúny; a
- e) zabezpečiť prevod, resp. udelenie alebo zabezpečenie príslušných licencií k relevantným právam duševného vlastníctva týkajúcich sa alebo súvisiacich s Predmetom predaja, vrátane práv duševného vlastníctva k príslušným projektom a inej dokumentácii ohľadom Predmetu predaja, to všetko v rámci Kúpnej ceny.

**8.2.2** Predávajúci sa zaväzuje počas doby desiatich (10) rokov odo dňa prevodu vlastníckeho práva k poslednej nehnuteľnosti, ktorá tvorí súčasť Predmetu predaja na Kupujúceho zabezpečiť, aby spriaznené osoby Predávajúceho a budúci vlastníci Komerčnej časti komplexu NFŠ (alebo jej časti) poskytovali Kupujúcemu najvyššiu možnú mieru súčinnosti, ktorú je od nich možné spravodlivo požadovať, pri zabezpečení prevádzky a užívaní Nekomerčnej časti komplexu NFŠ, najmä, ale nie výlučne:

- a) v súvislosti so zriadením vecných bremien na inžinierske siete, resp. iné zariadenia, v rozsahu potrebnom na riadne užívanie a prevádzku Nekomerčnej časti komplexu NFŠ alebo jej častí;
- b) v súvislosti so zriadením vecných bremien vstupu, vjazdu, prechodu a prejazdu v rozsahu potrebnom na riadne užívanie a prevádzku Nekomerčnej časti komplexu NFŠ alebo jej častí;
- c) v súvislosti so zriadením nájomných práv v rozsahu potrebnom na riadne užívanie a prevádzku Nekomerčnej časti komplexu NFŠ alebo jej častí;
- d) v súvislosti s efektívnym riešením problémov, ktoré vystanú počas užívania a prevádzky Nekomerčnej časti komplexu NFŠ alebo jej častí, vrátane konaní v zmysle stavebných predpisov, realizovaní a následnom vysporiadaní vyvolaných investícií, ktoré zasahujú do štruktúry verejnej dopravy,

pričom v prípade každého jednotlivého porušenia zmluvných povinností Predávajúceho podľa tohto odseku 8.2.2 tejto Zmluvy je Kupujúci oprávnený od Predávajúceho požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty a Predávajúci je v takom prípade na základe faktúry vystavenej Kupujúcim povinný zaplatiť Kupujúcemu zmluvnú pokutu vo výške stotisíc eur (EUR 100.000). Predávajúci sa zaväzuje vykonávať (a zaväzuje sa vyvinúť maximálne úsilie, ktoré je od neho možné spravodlivo požadovať, aby spriaznené osoby Predávajúceho a budúci vlastníci Komerčnej časti komplexu NFŠ vykonávali) práva zodpovedajúce vecným bremenám zaťažujúcim Nekomerčnú časť komplexu NFŠ (alebo jej časť) v súlade s dobrými mravmi, pričom sa najmä zaväzuje zdržať (a zaväzuje sa vyvinúť maximálne úsilie, ktoré je od neho možné spravodlivo požadovať, aby sa spriaznené osoby Predávajúceho a budúci vlastníci Komerčnej časti komplexu NFŠ zdržali) takého výkonu takýchto práv, ktorý by bez primeraného dôvodu zasahoval do užívania Nekomerčnej časti komplexu NFŠ (alebo jej časti).

**8.2.3** Bez ohľadu na akékoľvek iné ustanovenia tejto Zmluvy, akonáhle to bude po začatí prevádzky Predmetu predaja možné, Zmluvné strany sa zaväzujú uzavrieť (a Predávajúci sa zaväzuje zabezpečiť, že akýkoľvek budúci vlastník Komerčnej časti komplexu NFŠ uzavrie) zmluvu o úprave vzájomných práv a povinností v súvislosti s prevádzkou Zdieľanej infraštruktúry, tak aby došlo k rozdeleniu prevádzkových nákladov spôsobom, ktorý vylúči

dotovanie prevádzky Komerčnej časti komplexu NFŠ Nekomerčnou časťou komplexu NFŠ a naopak.

**8.2.4** Predávajúci sa zaväzuje zabezpečiť, aby do štrnástich (14) mesiacov od dňa nadobudnutia vlastníctva k nehnuteľnostiam, ktoré tvoria súčasť Predmetu predaja, zo strany Kupujúceho boli dokončené a skolaudované všetky stavebné objekty v rámci Komerčnej časti komplexu NFŠ. Ak Predávajúci nesplní svoj záväzok podľa predchádzajúcej vety, je Kupujúci oprávnený požadovať od Predávajúceho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške jeden milión (1.000.000) eur.

### **8.3 Negatívne záväzky Kupujúceho**

**8.3.1** Kupujúci sa zaväzuje počas doby od nadobudnutia vlastníckeho práva k Predmetu predaja až do doby úplného uhradenia Kúpnej ceny podľa ods. 5.2.2 a podľa ods. 5.2.3 tejto Zmluvy na Účet Predávajúceho:

- a) Predmet predaja (i) nepredať, (ii) nedarovať, (iii) nezameniť, (iv) nevložiť ako vklad do základného imania právnickej osoby ani do majetku žiadnej inej osoby, ktorá nie je právnickou osobou ani (v) inak nescudziť;
- b) Predmet predaja bez predchádzajúceho písomného súhlasu Predávajúceho (i) nezaťažiť záložným právom, (ii) nezaťažiť predkupným právom, (iii) nezaťažiť vecným bremenom ani iným obdobným právom tretej osoby (s výnimkou prípadov predpokladaných touto Zmluvou).

### **8.4 Pozitívne záväzky Kupujúceho**

**8.4.1** Kupujúci sa zaväzuje:

- a) vykonať všetky potrebné kroky za účelom povolenia vkladu prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré tvoria súčasť Predmetu predaja, v jeho prospech;
- b) vykonať všetky potrebné kroky za účelom prevzatia Predmetu predaja od Predávajúceho podľa ustanovení tejto Zmluvy;
- c) vykonať všetky potrebné kroky za účelom povolenia vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré tvoria súčasť Predmetu predaja, spätne na Predávajúceho ako dôsledok odstúpenia od Zmluvy zo strany Predávajúceho a v súvislosti so spätným prevodom vlastníckeho práva k Predmetu predaja, a to najmä, avšak nie výlučne podpísať príslušné zmluvy o prevode nehnuteľnosti a súvisiace dokumenty a odovzdať Predmet predaja späť Predávajúcemu.

**8.4.2** Kupujúci sa zaväzuje počas doby desiatich (10) rokov od dňa prevodu vlastníckeho práva k poslednej nehnuteľnosti, ktorá tvorí súčasť Predmetu predaja na Kupujúceho poskytovať Predávajúcemu a jeho spriazneným osobám (vrátane spoločnosti Tehelné), ich právnym nástupcom a budúcim vlastníkom Komerčnej časti komplexu NFŠ alebo jej častí, najvyššiu možnú mieru súčinnosti, ktorú je od neho možné spravodlivo požadovať, pri zabezpečení prevádzky a užívaní Komerčnej časti komplexu NFŠ, najmä, ale nie výlučne:

- a) v súvislosti so zriadením vecných bremien na inžinierske siete, resp. iné zariadenia, v rozsahu potrebnom na riadne užívanie a prevádzku Komerčnej časti komplexu NFŠ alebo jej častí;

- b) v súvislosti so zriadením vecných bremien vstupu, vjazdu, prechodu a prejazdu v rozsahu potrebnom na riadne užívanie a prevádzku Komerčnej časti komplexu NFŠ alebo jej častí;
- c) v súvislosti so zmenou už existujúcich vecných bremien, a to tak, aby bezodplatne umožnil zmenu v oprávnených nehnuteľnostiach (jednotlivých bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Bytovej budove) v súvislosti s vecnými bremenami spočívajúcimi v práve výlučného užívania parkovacích státí a pivničných kobiek nachádzajúcich sa na prvom podzemnom podlaží Štadióna a prístupu k nim;
- d) v súvislosti so zriadenými vecnými bremenami v prospech Nekomerčnej časti komplexu NFŠ alebo jej častí spočívajúcimi v práve výlučného užívania priestorov nachádzajúcich sa v Komerčnej časti komplexu NFŠ, v rozsahu potrebnom na prípadnú zmenu účelu užívania takýchto priestorov;
- e) v súvislosti so zriadením nájomných práv v rozsahu potrebnom na riadne užívanie a prevádzku Komerčnej časti komplexu NFŠ alebo jej častí;
- f) v súvislosti s efektívnym riešením problémov, ktoré vyvstanú počas užívania a prevádzky Komerčnej časti komplexu NFŠ alebo jej častí, vrátane konaní v zmysle stavebných predpisov, realizovaní a následnom vysporiadaní vyvolaných investícií, ktoré zasahujú do štruktúry verejnej dopravy,

pričom v prípade každého jednotlivého porušenia zmluvných povinností Kupujúceho podľa tohto odseku 8.4.2 tejto Zmluvy je Predávajúci oprávnený od Kupujúceho požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty a Kupujúci je v takom prípade na základe faktúry vystavenej Predávajúcim povinný zaplatiť Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške stotisíc eur (EUR 100.000). Kupujúci sa zaväzuje vykonávať (a zaväzuje sa vyvinúť maximálne úsilie, ktoré je od neho možné spravodlivo požadovať, aby spriaznené osoby Kupujúceho a budúci vlastníci Nekomerčnej časti komplexu NFŠ vykonávali) práva zodpovedajúce vecným bremenám zaťažujúcim Komerčnú časť komplexu NFŠ (alebo jej časť) v súlade s dobrými mravmi, pričom sa najmä zaväzuje zdržať (a zaväzuje sa vyvinúť maximálne úsilie, ktoré je od neho možné spravodlivo požadovať, aby sa spriaznené osoby Kupujúceho a budúci vlastníci Nekomerčnej časti komplexu NFŠ zdržali) takého výkonu takýchto práv, ktorý by bez primeraného dôvodu zasahoval do užívania Komerčnej časti komplexu NFŠ (alebo jej časti).

#### **8.4.3 Kupujúci sa zaväzuje:**

- a) najneskôr do sto (100) dní po dni podpisu tejto Zmluvy podať alebo zabezpečiť, že bude podaná žiadosť o prednotifikačné posúdenie transakcií zamýšľaných [ZBZ a touto Zmluvou] z hľadiska prípustnosti štátnej pomoci Európskou komisiou;
- b) najneskôr do tridsiatich (30) dní po uskutočnení prednotifikačného posúdenia transakcií zamýšľaných [ZBZ a touto Zmluvou] z hľadiska prípustnosti štátnej pomoci Európskou komisiou podať alebo zabezpečiť, že bude podaná žiadosť o posúdenie transakcií zamýšľaných [ZBZ a touto Zmluvou] z hľadiska prípustnosti štátnej pomoci Európskou komisiou;
- c) vyvinúť všetko úsilie, ktoré je možné od neho spravodlivo požadovať za účelom vydania Pozitívneho rozhodnutia ohľadom štátnej pomoci čo najskôr po podpise tejto Zmluvy;
- d) poskytnúť Predávajúcemu na jeho požiadanie do piatich (5) Pracovných dní kópie príslušných podaní a písomnej komunikácie s príslušnými orgánmi, v súvislosti so

zabezpečovaním rozhodnutia alebo vyjadrenia ohľadom štátnej pomoci zo strany Európskej komisie;

- e) bez predchádzajúceho písomného súhlasu Predávajúceho nevziať späť, resp. zabezpečiť, že nebudú vzaté späť žiadosti podľa písm. a) až b) tohto odseku;
- f) doručiť Predáváčemu najneskôr do desiatich (10) Pracovných dní po ich doručení Kupujúcemu, kópie akýchkoľvek rozhodnutí, vyjadrení, stanovísk alebo iných písomností vydaných príslušnými orgánmi v súvislosti so zabezpečovaním rozhodnutia ohľadom štátnej pomoci.

pričom v prípade každého jednotlivého porušenia zmluvných povinností Kupujúceho podľa tohto odseku 8.4.3, písm. a), b) a e) tejto Zmluvy je Predávajúci oprávnený od Kupujúceho požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty a Kupujúci je v takom prípade na základe faktúry vystavenej Predáváčim povinný zaplatiť Predáváčemu zmluvnú pokutu vo výške stotisíc eur (EUR 100.000), za podmienky, že Kupujúci nenapraví porušenie príslušnej povinnosti ani v lehote pätnástich (15) Pracovných dní odo dňa doručenia výzvy na nápravu zo strany Predávajúceho Kupujúcemu. Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci je oprávnený požadovať od Kupujúceho náhradu škody vzniknutej porušením povinností Kupujúceho, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tohto odseku 8.4.3 tejto Zmluvy, vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

#### **8.4.4** V prípade, že

Európska komisia uskutoční negatívne prednotifikačné posúdenie transakcií zamýšľaných ZBZ a touto Zmluvou alebo nevydá najneskôr do desiatich (10) mesiacov odo dňa podpisu tejto Zmluvy Pozitívne rozhodnutie ohľadom štátnej pomoci, Zmluvné strany sa zaväzujú začať v čo najskoršom možnom termíne a viesť v dobrej viere rokovania s cieľom čo najskoršieho dosiahnutia dohody o takej úprave transakcií zamýšľaných ZBZ a touto Zmluvou, ktoré umožnia zabezpečenie Pozitívneho rozhodnutia ohľadom štátnej pomoci. Pre zamedzenie pochybností, povinnosť Zmluvných strán podľa predchádzajúcej vety nemožno v žiadnom ohľade interpretovať tak, že ktorákoľvek Zmluvná strana je povinná akceptovať akýkoľvek návrh druhej Zmluvnej strany smerujúci k zmene transakcií zamýšľaných ZBZ a touto Zmluvou. V prípade porušenia zmluvnej povinnosti niektorej zo Zmluvných strán podľa tohto odseku 8.4.4 tejto Zmluvy je druhá Zmluvná strana oprávnený od porušujúcej Zmluvnej strany požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty a porušujúca Zmluvná strana je v takom prípade na základe faktúry vystavenej druhou Zmluvnou stranou povinná zaplatiť druhej Zmluvnej strane zmluvnú pokutu vo výške tristotisíc eur (EUR 300.000).

## **9. NÁROKY Z VÁD**

### **9.1.1** Zmluvné strany sa dohodli, že:

- a) Kupujúci si môže najneskôr do (i) uplynutia tridsiatich šiestich (36) mesiacov odo dňa nadobudnutia vlastníctva k poslednej nehnuteľnosti, ktorá tvorí súčasť Predmetu predaja, zo strany Kupujúceho, (ii) dňa doručenia písomnej žiadosti Kupujúceho o prevod práv zo záruk Predáváčemu alebo (iii) dňa Likvidácie Predávajúceho (podľa toho, ktorý nastane najskôr) uplatniť voči Predáváčemu nároky týkajúce sa väd Predmetu predaja; a
- b) Predávajúci má voči Kupujúcemu povinnosti týkajúce sa nárokov Kupujúceho týkajúcich sa väd Predmetu predaja uplatnených podľa písm. a) tohto odseku 9.1.1,

v takom istom rozsahu a za takých istých podmienok, (i) v akom resp. za ktorých si Predávajúci môže uplatniť nároky týkajúce sa väd Predmetu predaja voči Dodávateľom podľa Zmluvy na výstavbu Štadióna a Zmluvy na vybavenie Štadióna, a (ii) v akom resp. za ktorých majú Dodávatelia podľa Zmluvy na výstavbu Štadióna a Zmluvy na vybavenie Štadióna povinnosti voči Predávajúcemu týkajúce sa uplatnených nárokov Predávajúceho týkajúcich sa väd Predmetu predaja podľa Zmluvy na výstavbu Štadióna a Zmluvy na vybavenie Štadióna. Pre vylúčenie pochybností, toto ustanovenie nezakladá právo Kupujúceho na zádržné alebo inú zábezpeku od Predávajúceho nad rámec Zádržného poskytnutého podľa ods. 5.2.4 tejto Zmluvy.

## **10. ODSŤÚPENIE OD ZMLUVY**

### **10.1 Odstúpenie od Zmluvy zo strany Predávajúceho**

Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť len v prípade podstatného porušenia zmluvnej povinnosti zo strany Kupujúceho, ktorým sa rozumie:

- a) zo strany Kupujúceho nedôjde k riadnemu uhradeniu Kúpnej ceny alebo akejkoľvek jej časti v súlade s ods. 5.2 tejto Zmluvy, a Kupujúci toto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Predávajúceho na nápravu, pričom v prípade takéhoto porušenia zmluvnej povinnosti je Predávajúci oprávnený od Kupujúceho požadovať zaplatenie zmluvnej pokuty a Kupujúci je v takom prípade na základe faktúry vystavenej Predávajúcim povinný zaplatiť Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške neuhradenej časti Kúpnej ceny;
- b) zo strany Kupujúceho dôjde k porušeniu povinnosti podľa písm. a), b) alebo e) odseku 8.4.3 tejto Zmluvy, Kupujúci takéto porušenie nenapraví ani v dodatočnej lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Predávajúceho na nápravu, a v dôsledku takéhoto porušenia bude zmarené vydanie Pozitívneho rozhodnutia ohľadom štátnej pomoci.

### **10.2 Odstúpenie od Zmluvy zo strany Kupujúceho**

Zmluvné strany sa dohodli, že Kupujúci je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť len v prípade podstatného porušenia zmluvnej povinnosti zo strany Predávajúceho, ktorým sa rozumie:

- a) Katastrálny úrad nerozhodne o vklade vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho najneskôr v lehote do šiestich (6) mesiacov odo dňa podania Návrhu na vklad, pričom plynutie vyššie uvedenej lehoty sa prerušuje v prípade /prípadoch/, keď Kupujúci poruší svoju povinnosť podľa písm. a) ods. 8.4.1 tejto Zmluvy a to až do úplnej nápravy takéhoto porušenia povinnosti Kupujúceho;
- b) Ak z dôvodu existencie Podstatných väd nebude možné prevziať Predmet predaja ani do dvadsiatich štyroch (24) mesiacov odo dňa uzavretia tejto Zmluvy; a
- c) Predmet predaja má Podstatnú vadu a zo všetkých okolností je zrejmé, že ju nebude možné odstrániť.

### **10.3 Účinnosť odstúpenia**

Odstúpenie podľa tohto článku musí mať písomnú formu a za účinné sa považuje dňom jeho doručenia druhej Zmluvnej strane.

### **10.4 Nemožnosť odstúpenia**

Žiadna Zmluvná strana, ktorá si nesplnila podstatnú povinnosť podľa tejto Zmluvy, nie je oprávnená odstúpiť od tejto Zmluvy.

## **10.5 Pretrvávajúce ustanovenia**

Ustanovenia článku 11 (*Všeobecné ustanovenia*) tejto Zmluvy zostávajú platné a účinné v plnom rozsahu aj po ukončení tejto Zmluvy. Ukončenie tejto Zmluvy sa nedotýka práv a nárokov vyplývajúcich z porušenia tejto Zmluvy (vrátane nárokov na náhradu škody vzniknutej porušením tejto Zmluvy), ani zmluvných ustanovení týkajúcich sa voľby práva, riešenia sporov medzi Zmluvnými stranami a iných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle Zmluvných strán alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení tejto Zmluvy.

## **11. VŠEOBECNÉ USTANOVENIA**

### **11.1 Platnosť a účinnosť**

Táto Zmluva nadobúda platnosť Dňom podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Kupujúci nadobúda vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ktoré tvoria súčasť Predmetu predaja, dňom právoplatnosti rozhodnutia Katastrálneho úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré tvoria súčasť Predmetu predaja, v prospech Kupujúceho do katastra nehnuteľností.

### **11.2 Výdavky a náklady**

**11.2.1** Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, Zmluvné strany samy znášajú svoje príslušné náklady a výdavky vynaložené v súvislosti s rokovaním, uzavretím a plnením tejto Zmluvy.

**11.2.2** Všetky administratívne poplatky, dane a iné platby súvisiace s prevodom vlastníckeho práva k Predmetu predaja znáša Kupujúci.

### **11.3 Oznámenia a ostatná komunikácia**

**11.3.1** Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia, ktoré sa vyžadujú v tejto Zmluve alebo ktoré táto Zmluva predpokladá, musia byť v písomnej podobe, v slovenskom jazyku a budú sa doručovať jedným alebo viacerými z nasledujúcich spôsobov, pričom sa budú považovať za riadne doručené, ak:

- a) budú doručované osobne, prevzatím alebo odmietnutím prevzatia;
- b) budú doručované kuriérskou službou, štvrtý (4.) Pracovný deň po dátume odovzdania kuriérskej služby na prepravu, alebo v prípade skoršieho doručenia, k dátumu doručenia príjemcovi na základe potvrdenia odosielateľovi kuriérskou službou; alebo
- c) budú doručované ako doporučená zásielka, prevzatím, odmietnutím prevzatia alebo prvý (1.) Pracovný deň po tom, čo pošta vráti komunikáciu odosielajúcej strane ako nedoručenú.

**11.3.2** Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a ostatná komunikácia budú adresované na príslušné adresy a čísla Zmluvných strán uvedené nižšie (alebo na také iné adresy alebo čísla, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámili podľa ods. 11.3.1 tejto Zmluvy):

pre Predávajúceho:

NFŠ, a. s.



Sasinkova 5  
811 08 Bratislava

do rúk:

PhDr. Pavel Komorník, M.B.A., predseda predstavenstva

kópia pre:

Ing. Peter Lakata, Project Manager  
E-mail: lakata@grafobalgroup.sk

pre Kupujúceho:

Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky  
Stromová 1  
813 30 Bratislava

do rúk:

JUDr. Mgr. Martina Lubyová, PhD., ministerka školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky

kópia pre:

[meno, priezvisko a funkciu]

Fax: [●]

E-mail: [●]

#### **11.4 Oddeliteľnosť ustanovení**

Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa, pokiaľ je to možné, vykladá tak, aby bolo platné, účinné a vymáhateľné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov neplatné, neúčinné alebo nevymáhateľné, nebude tým dotknutá platnosť, účinnosť alebo vymáhateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto neplatnosti, neúčinnosti alebo nevymáhateľnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na zmenách tejto Zmluvy alebo dodatkoch k nej, ktoré sú potrebné na dosiahnutie pôvodne zamýšľaného účelu neplatného, neúčinného alebo nevymáhateľného ustanovenia tejto Zmluvy.

#### **11.5 Nemožnosť vzdania sa práv**

Ak Zmluvná strana neuplatní niektoré svoje právo podľa tejto Zmluvy alebo ak nepožiadá o plnenie niektorého z ustanovení tejto Zmluvy od druhej Zmluvnej strany, nebude sa to vykladať ako súčasné alebo budúce vzdanie sa práva vyplývajúceho z tejto Zmluvy, ani to nebude mať vplyv na možnosť Zmluvnej strany následne si uplatňovať akékoľvek práva vyplývajúce z tejto Zmluvy.

#### **11.6 Úplná dohoda a dodatky**

Zmluvné podmienky uvedené v tejto Zmluve vrátane jej príloh predstavujú úplnú dohodu medzi Zmluvnými stranami a nahrádzajú všetky predchádzajúce ústne alebo písomné dohody a dojednania medzi Zmluvnými stranami súvisiace s predmetom tejto Zmluvy. Žiadna dohoda, ktorá dopĺňa alebo mení túto Zmluvu, nebude záväzná pre ani jednu Zmluvnú stranu, pokiaľ nebude vyhotovená vo forme písomného dokumentu, ktorý bude výslovne odkazovať na túto Zmluvu a bude riadne podpísaný oprávnenými zástupcami každej Zmluvnej strany.

## 11.7 Postúpenie

Okrem, ak táto Zmluva určuje inak, žiadna zo Zmluvných strán nie je oprávnená postúpiť svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany. Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci je oprávnený postúpiť svoje práva zodpovedajúce záväzkom Kupujúceho podľa ods. 8.4.2 tejto Zmluvy na spriaznené osoby Predávajúceho (vrátane spoločnosti Tehelné), ich právnych nástupcov a budúcich vlastníkov Komerčnej časti komplexu NFŠ alebo jej častí aj bez predchádzajúceho písomného súhlasu Kupujúceho.

## 11.8 Rozhodné právo

Táto Zmluva sa riadi a vykladá podľa právneho poriadku Slovenskej republiky. Pre právne vzťahy touto Zmluvou zvlášť neupravené sa použijú príslušné ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov.

## 11.9 Jazyk a počet rovnopisov

Táto Zmluva sa vyhotovuje v ôsmich (8) rovnopisoch, pričom každá Zmluvná strana dostane po štyri (4) rovnopisy.

## 11.10 Riešenie sporov

Zmluvné strany sa dohodli, že na riešenie akýchkoľvek sporov z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou budú mať právomoc príslušné slovenské súdy.

## 11.11 Slobodná vôľa Zmluvných strán

Predávajúci a Kupujúci vyhlasujú, že prejavy ich vôle sú dostatočne určité a zrozumiteľné, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že Zmluva je v súlade s právnymi predpismi ani sa neprieči dobrým mravom, že túto Zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, nekonajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, obsahu tejto Zmluvy porozumeli v plnom rozsahu, súhlasia s ním a na znak toho ju podpisujú.

NA DÔKAZ ČOHO Zmluvné strany túto Zmluvu podpisujú.

**Predávajúci:**

NFŠ, a. s.

**Kupujúci:**

*[Slovenská republika zastúpená Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky]/ [obchodné meno Určeného nadobúdateľa (ako je definovaný v ZBZ)]*

\_\_\_\_\_  
meno: [PhDr. Pavel Komorník, M.B.A.]  
[predseda predstavenstva]  
(osvedčený podpis)

\_\_\_\_\_  
meno: [●]  
*[minister školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky]/[príslušný člen / príslušní členovia štatutárneho orgánu Kupujúceho]*

**Príloha č. 1**  
**Kópia Listu vlastníctva č. [●]**

**Príloha č. 2**  
**Kópia katastrálnej mapy s vyznačením polohy nehnuteľností, ktoré tvoria súčasť Predmetu predaja**

**Príloha č. 3**

*[Prílohy vyžadované zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov]*

**Príloha č. 4**  
**Nájomné zmluvy**

**Príloha č. 5**  
**Zmluva na vybavenie Štadióna**

**Príloha č. 6**  
**Zmluva na výstavbu Štadióna**



