

ZMLUVA O UZATVORENÍ BUDÚCEJ NÁJOMNEJ ZMLUVY č. 848174587-2-2016

uzatvorená v súlade s § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „**Občiansky zákonník**“) a v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb.
o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „**Zmluva o budúcej zmluve**“)
medzi:

Čl. I Zmluvné strany

1.1 Budúci prenajímateľ:

Obchodné meno	: Železnice Slovenskej republiky, Bratislava v skrátenej forme "ŽSR"
Sídlo	: Klemensova 8, 813 61 Bratislava
Registrácia	: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Po, Vložka číslo: 312/B
Právna forma	: iná právnická osoba
Štatutárny orgán	: Ing. Dušan Šefčík , generálny riaditeľ
Odštepny závod	: Železnice Slovenskej republiky - Stredisko hospodárenia s majetkom Bratislava, Holekova 6, 811 04 Bratislava (ďalej len „ SHM “)
Osoba splnomocnená na podpis Zmluvy o budúcej zmluve	: Ing. Lubomír Bielik, riaditeľ SHM
IČO	: 31 364 501
DIČ	: 2020480121
IČ DPH	: SK2020480121
Údaje k DPH	: budúci prenajímateľ je platiteľ DPH
Adresa pre doručovanie písomností	: ŽSR – SHM, Regionálne pracovisko Košice Štefánikova 60, 040 01 Košice

(ďalej len „**Budúci prenajímateľ**“)

a

1.2 Budúci nájomca:

Obchodné meno	: WAGON SLOVAKIA KOŠICE, a.s.
Sídlo	: Bencúrova 13, 040 01 Košice
Právna forma	: akciová spoločnosť
Registrácia	: Obchodný register Okresného súdu Košice I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 659/V
Štatutárny orgán zastúpené	: Predstavenstvo : JUDr. Igor Cap, predseda predstavenstva
IČO	: 31714854
DIČ	: 2020483872
IČ DPH	: SK2020483872
Údaje k DPH	: budúci nájomca je platiteľ DPH
Bankové spojenie	: ČSOB, a.s.
Číslo účtu	:
IBAN	:
SWIFT/BIC	:
Adresa pre doručovanie písomností	: Bencúrova 13, 040 01 Košice

(ďalej len „**Budúci nájomca**“),
(spoločne ďalej aj ako „**Zmluvné strany**“).

Čl. II Úvodné ustanovenia

Na prenájom nebytových priestorov, tvoriacich predmet Zmluvy o budúcej zmluve, bolo vyhlásené **ponukové konanie, ktorého víťazom sa stala spoločnosť Wagon Slovakia Košice, a.s.**

Uvedené nebytové priestory v čase podpisu Zmluvy o budúcej zmluve nie sú spôsobilé na prenájom. Obnova týchto priestorov je zahrnutá do pripravovanej revitalizácie železničnej stanice Poprad – Tatry, na ktorú bolo stavebníkovi – Budúcemu prenajímateľovi, vydané stavebné povolenie MDVRR SR č. j. 09630/2014/C343-SŽDD/51463 zo dňa 19.8.2014 pre stavbu: Poprad Tatry, prestupová hala, III. Etapa. S ohľadom na vyššie uvedené nie je možné uzatvoriť s víťazom ponukového konania riadnu nájomnú zmluvu a predmet nájmu mu odovzdať do užívania. Zmluvné strany pristúpili na vyhotovenie Zmluvy o budúcej zmluve na užívanie nebytových priestorov a zároveň sa dohodli, že predmet nájmu bude Budúcemu nájomcovi odovzdaný do užívania až po ukončení revitalizácie stavby v zmysle hore uvedeného stavebného povolenia, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.

Čl. III Predmet a účel Zmluvy o budúcej zmluve

3.1 Budúci prenajímateľ je na základe zákona č. 258/1993 Z. z. o Železničiach Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov správcom majetku štátu – stavby prijímacia budova a podchod, prestupová hala a admin. budova so súpisným číslom 4529, ul. Wolkerova č. 479 v **Poprade**, na pozemku parc. reg. C/ KN parc. č. 2462/2 a č. 2462/55, nachádzajúcej sa v **katastrálnom území Poprad**, zapísanej na LV č. 145, vedenom na Okresnom úrade v Poprade, katastrálnom odbore (ďalej len „**Stavba**“).

3.2 Predmetom Zmluvy o budúcej zmluve sú nebytové priestory na III. nadzemnom podlaží Stavby:

Prevádzkové priestory:

m. č.	Názov	Výmera v m ²
301a	Denný bar	50,3
301b	Denný bar	39,28
	Celková výmera	89,58 m²

Obslužné priestory:

m. č.	Názov	Výmera v m ²
302	kuchynka	18,7
303	sklad	13,58
304	umyvárka	5,98
305	WC	1,96
306	kancelária	10,11
309	Preds. muži	6,09
310	pisoiare	4,16
311	WC muži	1,58
312	WC ženy	1,68
313	WC ženy	1,79
314	Preds. ženy	6,29
315	upratovačka	1,67
316	výtah č.4	7,2
	Celkom výmera	80,79 m²

(ďalej len „**Budúci predmet nájmu**“).

Celková výmera Budúceho predmetu nájmu je 170,37 m².

Budúci predmet nájmu je vyznačený v nákrese pôdorysu, ktorý tvorí **Prílohu č. 2** Zmluvy o budúcej zmluve ako jej neoddeliteľnú súčasť.

3.3 Budúci nájomca sa zaväzuje platiť Budúcemu prenajímateľovi dohodnuté nájomné v súlade s Čl. VI Zmluvy o budúcej zmluve.

3.4 Budúci nájomca bude oprávnený Budúci predmet nájmu užívať výlučne za účelom prevádzkovania baru a reštaurácie rýchleho občerstvenia.

3.5 Budúci nájomca je oprávnený vykonávať činnosť uvedenú v ods. 3.4 Zmluvy o budúcej zmluve v zmysle aktuálneho výpisu z obchodného registra Okresného súdu Košice I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 659/V.

Čl. IV **Doba nájmu**

Budúci prenajímateľ prenechá Budúci predmet nájmu do užívania Budúcemu nájomcovi na **dobu neurčitú** za dodržania podmienok dohodnutých v nájomnej zmluve, ktorá tvorí **Prílohu č.1** Zmluvy o budúcej zmluve (ďalej len „**Nájomná zmluva**“).

Čl. V **Nájomné a platobné podmienky**

5.1 Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že za prenájom Budúceho predmetu nájmu uhradí Budúci nájomca Budúcemu prenajímateľovi nájomné vo výške:

- za prevádzkové priestory: 56,- EUR/m²/rok nebytového priestoru
- spolu : 89,58 m² x 56,- EUR/m²/rok = 5 016,48 EUR/rok

- za sociálne a iné spoločné priestory: 27,- EUR/m²/rok
- spolu : 80,79 m² x 27,- EUR/m²/rok = 2 181,33 EUR/rok

Celkové ročné nájomné za Predmet nájmu je 7 197,81 EUR (slovom: sedemtisícstodevät'desiatsedem eur a osemdesiatjeden centov).

5.2 Dohodnuté nájomné bude uvedené bez DPH. DPH bude fakturovaná podľa platných právnych predpisov. V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber elektrickej energie, plynu, vody, tepla, odvoz odpadu a iných služieb. Tieto poplatky a náklady bude znášať sám Budúci nájomca a platby za tieto médiá a služby budú riešené samostatnými odberateľskými zmluvami s dodávateľmi týchto služieb.

5.3 Nájomné bude Budúci nájomca povinný uhrádzať Budúcemu prenajímateľovi vopred štvrťročne na základe faktúry vystavenej Budúcim prenajímateľom na ktorýkoľvek z bankových účtov Budúceho prenajímateľa uvedených v záhlaví faktúry. Faktúra bude vystavená Budúcim prenajímateľom vždy do dvadsiateho (20.) dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.

Čl. VI **Lehota na uzatvorenie Nájomnej zmluvy**

6.1 Zmluvné strany uzatvárajú Zmluvu o budúcej zmluve v súlade s ustanovením § 50a Občianskeho zákonníka a ustanoveniami § 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a v Zmluve o budúcej zmluve sa zaväzujú, že do dohodnutej doby podľa ods. 6.3 Zmluvy o budúcej zmluve uzatvoria Nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bude užívanie Budúceho predmetu nájmu.

6.2 Budúci prenajímateľ sa zaväzuje, že v lehote do tridsať (30) dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia stavby: Poprad Tatry, prestupová hala, III. Etapa, predloží Budúcemu nájomcovi na podpis Nájomnú zmluvu na užívanie Budúceho predmetu nájmu.

6.3 Budúci nájomca sa zaväzuje uzatvoriť s Budúcim prenajímateľom Nájomnú zmluvu na užívanie Budúceho predmetu nájmu v lehote uvedenej vo výzve na uzatvorenie Nájomnej zmluvy, najneskôr však do tridsať (30) dní odo dňa doručenia výzvy Budúceho prenajímateľa.

Čl. VII

Zánik Zmluvy o budúcej zmluve

7.1 Zmluva o budúcej zmluve zaniká:

- a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
- b) dňom uzatvorenia Nájomnej zmluvy,
- c) odstúpením od Zmluvy o budúcej zmluve, ak druhá Zmluvná strana porušila Zmluvu o budúcej zmluve podstatným spôsobom podľa ods. 7.2 a ods. 7.3 Zmluvy o budúcej zmluve.

7.2 Za podstatné porušenie Zmluvy o budúcej Zmluve zo strany Budúceho prenajímateľa sa bude považovať skutočnosť, že Budúci prenajímateľ nepredloží, v zmysle záväzku stanovenom v ods. 6.2 Zmluvy o budúcej zmluve, do tridsať (30) pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia stavby: Poprad Tatry, prestupová hala, III. Etapa, Budúcemu nájomcovi na podpis Nájomnú zmluvu.

7.3 Za podstatné porušenie Zmluvy o budúcej zmluve zo strany Budúceho nájomcu sa bude považovať skutočnosť, že Budúci nájomca neuzatvorí, na základe výzvy Budúceho prenajímateľa v lehote do tridsať (30) pracovných dní odo dňa doručenia výzvy, Nájomnú zmluvu na užívanie Budúceho predmetu nájmu v znení stanovenom Zmluvou o budúcej zmluve v zmysle ods. 6.3 Zmluvy o budúcej zmluve.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

8.1 Zmluva o budúcej zmluve nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými osobami oboch Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o slobode informácií**“).

8.2 Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením Zmluvy o budúcej zmluve i jej prípadných dodatkov v plnom rozsahu v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so Zákomom o slobode informácií.

8.3 Akékoľvek zmeny a doplnky k tejto Zmluve o budúcej zmluve je možné vykonať len formou písomných očíslovaných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán.

8.4 Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory, ktoré prípadne vzniknú z realizácie Zmluvy o budúcej zmluve budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.

8.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, že si Zmluvu o budúcej zmluve pred jej podpísom riadne prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode v súlade so zákonom, s ich slobodnou vôľou, vážne, určite a nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluva o budúcej zmluve je na znak súhlasu podpísaná oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán.

8.6 Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené Zmluvou o budúcej zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

8.7 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy o budúcej zmluve (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy o budúcej zmluve, alebo samotnej Zmluvy o budúcej zmluve. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy o budúcej zmluve a dotknutým ustanovením. Členenie Zmluvy o budúcej zmluve a jej titulky nie sú pre výklad Zmluvy o budúcej zmluve podstatné.

8.8 Doručovanie pre účely Zmluvy o budúcej zmluve sa vykonáva a považuje za platne a účinne vykonané vtedy, ak sa doručuje na poslednú známu adresu Zmluvnej strany, ktorá bola ako posledná známa adresa touto Zmluvnou stranou písomne oznámená. Obe Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať zmenu adresy bez zbytočného odkladu. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou Zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za riadne doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo uplynutím piatich dní odo dňa odovzdania písomnosti ako doporučenej zásielky pošte.

8.9 Budúci nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

8.10 Zmluva o budúcej zmluve je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží po dve (2) vyhotovenia.

Budúci prenajímateľ:

Budúci nájomca:

V Bratislave dňa.....

V Košiciach dňa.....

.....
Železnice Slovenskej republiky, Bratislava
v skratenej forme "ŽSR"
Ing. Ľubomír Bielik
riaditeľ SHM

.....
WAGON SLOVAKIA KOŠICE, a.s.
JUDr. Igor Cap
predseda predstavenstva

Nájomná zmluva

č. 848174...-2...-NZNP

uzatvorená v súlade s ust. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme
nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „**Nájomná zmluva**“)
medzi:

Čl. I

Zmluvné strany

1.1 Prenajíateľ:

Obchodné meno	: Železnice Slovenskej republiky, Bratislava v skrátenej forme "ŽSR"
Sídlo	: Klemensova 8, 813 61 Bratislava
Registrácia	: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Po, Vložka číslo: 312/B
Právna forma	: iná právnická osoba
Štatutárny orgán	: Ing. Dušan Šefčík , generálny riaditeľ
Odštepny závod	: Železnice Slovenskej republiky - Stredisko hospodárenia s majetkom Bratislava, Holekova 6, 811 04 Bratislava (ďalej len „ SHM “)
Osoba splnomocnená na podpis Nájomnej zmluvy	: Ing. Ľubomír Bielik, riaditeľ SHM
IČO	: 31 364 501
DIČ	: 2020480121
IČ DPH	: SK2020480121
Údaje k DPH	: prenajíateľ je platiteľ DPH
Adresa pre doručovanie písomností	: ŽSR – SHM, Regionálne pracovisko Košice Štefánikova 60, 040 01 Košice

(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

a

1.2 Nájomca:

Obchodné meno	: WAGON SLOVAKIA KOŠICE, a.s.
Sídlo	: Bencúrova 13, 040 01 Košice
Právna forma	: akciová spoločnosť
Registrácia	: Obchodný register Okresného súdu Košice I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 659/V
Štatutárny orgán	: Predstavenstvo
Osoba splnomocnená na podpis Nájomnej zmluvy	: JUDr. Igor Cap, predseda predstavenstva
IČO	: 31714854
DIČ	: 2020483872
IČ DPH	: SK2020483872
Údaje k DPH	: nájomca je platiteľ DPH
Bankové spojenie	: ČSOB, a.s.
Číslo účtu	:
IBAN	:
SWIFT/BIC	:
Adresa pre doručovanie písomností	: Bencúrova 13, 040 01 Košice

(ďalej len „**Nájomca**“),
(spoločne ďalej aj ako „**Zmluvné strany**“).

Čl. II Predmet a účel nájmu

2.1 Prenajímateľ je na základe zákona č. 258/1993 Z. z. o Železničiach Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov správcom majetku štátu – stavby prijímacia budova a podchod, prestupová hala a admin. budova so súpisným číslom 4529, ul. Wolkerova č. 479 v **Poprade**, na pozemku parc. reg. C/ KN parc. č. 2462/2 a č. 2462/55, nachádzajúcej sa v **katastrálnom území Poprad**, zapísanej na LV č. 145, vedenom na Okresnom úrade v Poprade, katastrálnom odbore (ďalej len „**Stavba**“).

2.2 Predmetom Nájomnej zmluvy sú nebytové priestory na III. nadzemnom podlaží Stavby:

Prevádzkové priestory:

m. č.	Názov	Výmera v m ²
301a	Denný bar	50,3
301b	Denný bar	39,28
	Celková výmera	89,58 m²

Obslužné priestory:

m. č.	Názov	Výmera v m ²
302	kuchynka	18,7
303	sklad	13,58
304	umyvárka	5,98
305	WC	1,96
306	kancelária	10,11
309	Preds. muži	6,09
310	pisoiare	4,16
311	WC muži	1,58
312	WC ženy	1,68
313	WC ženy	1,79
314	Preds. ženy	6,29
315	upratovačka	1,67
316	výt'ah č.4	7,2
	Celkom výmera	80,79 m²

Prenajaté nebytové priestory sú vyznačené v pôdoryse miestností, ktorý tvorí **Prílohu č. 1** Nájomnej zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť (ďalej len „**Predmet nájmu**“).

Celková výmera Predmetu nájmu je 170,37 m².

2.3 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za Predmet nájmu dohodnuté nájomné v súlade s Čl. IV Nájomnej zmluvy.

2.4 Nájomca je na základe Nájomnej zmluvy oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne za účelom prevádzkovania baru a reštaurácie rýchleho občerstvenia.

2.5 Nájomca je oprávnený vykonávať túto činnosť v zmysle aktuálneho výpisu z obchodného registra Okresného súdu Košice I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 659/V.

Čl. III Doba nájmu

3.1 Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi na **dobu neurčitú** za dodržania podmienok dohodnutých v Nájomnej zmluve.

3.2 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o slobode informácií**“).

Čl. IV Nájomné a platobné podmienky

4.1 Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že za prenájom Predmetu nájmu uhradí Nájomca Prenajímateľovi nájomné vo výške:

- za prevádzkové priestory: 56,- EUR/m²/rok nebytového priestoru
- spolu : 89,58 m² x 56,- EUR/m²/rok = 5 016,48 EUR/rok

- za sociálne a iné spoločné priestory: 27,- EUR/m²/rok
- spolu : 80,79 m² x 27,- EUR/m²/rok = 2 181,33 EUR/rok

Celkové ročné nájomné za Predmet nájmu je 7 197,81 EUR (slovom: sedemtisícstodevät’desiatšesť eur a osemdesiatjeden centov).

Dohodnuté nájomné je uvedené bez DPH. DPH bude fakturovaná podľa platných právnych predpisov. V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber elektrickej energie, plynu, vody, tepla, odvoz odpadu a iných služieb. Tieto poplatky a náklady bude znášať sám Nájomca a platby za tieto médiá a služby budú riešené samostatnými odberateľskými zmluvami s dodávateľmi týchto služieb.

4.2 Nájomné je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi vopred štvrt’ročne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom na ktorýkoľvek z bankových účtov uvedených v záhlaví faktúry. Faktúra bude vystavená Prenajímateľom vždy do dvadsiateho (20.) dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrt’roka. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia. Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

4.3 Prvá fakturácia nájomného za obdobie odo dňa účinnosti Nájomnej zmluvy do prvého dňa začatia zmluvne dohodnutého pravidelného fakturačného obdobia bude vykonaná najneskôr do siedmich (7) dní od posledného dňa obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.

4.4 Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za Predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka.

Zvýšené nájomné bude Nájomcovi písomne oznámené a následne dofakturované najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa doručenia oznámenia o výške inflácie Prenajímateľovi od Štatistického úradu SR. Faktúra bude splatná do štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.

4.5 Ak Nájomca o viac ako tridsať (30) dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie Nájomnej zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods. 5.1 písm. b1) Nájomnej zmluvy.

4.6 Ak zistí Prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení Nájomnej zmluvy, alebo povinností uložených Nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi a ktoré Nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľa, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške:

- a) 10 % z ročného nájmu (bez DPH), ak v danom prípade došlo k porušeniu povinností Nájomcu, ktoré má podľa Nájomnej zmluvy povahu menej závažného porušenia Nájomnej Zmluvy,
- b) 20 % z ročného nájmu (bez DPH), ak v danom prípade došlo k porušeniu povinností Nájomcu, ktoré má podľa Nájomnej zmluvy povahu závažného porušenia Nájomnej zmluvy. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v Nájomnej zmluve výslovne označené ako závažné porušenie.

Zmluvnú pokutu je možné uložiť opakovane, ak nebude závadný stav odstránený v určenej lehote, alebo ak sa budú závady opakovať. Týmto nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.

4.7 Nájomca sa zaväzuje v čase trvania nájomného vzťahu písomne oznámiť Prenajímateľovi dátum zmien v registrácii za platiteľa dane z pridanej hodnoty a to bezodkladne - najneskôr do piatich (5) dní po tomto dátume. V prípade, že Nájomca neoznámí zmeny v registrácii bezodkladne po tomto dátume a daňový úrad vyrubí Prenajímateľovi pokutu, Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi túto vyrubenú pokutu vrátane dodatočne vyrubenej dane na základe faktúry. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.

4.8 V prípade, ak si Prenajímateľ v súvislosti s Nájomnou zmluvou nesplní alebo splní len čiastočne povinnosti, ktoré mu vyplývajú zo zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, najmä odvodové povinnosti, riadne zaplatenie dane a spôsobí takýmto konaním Nájomcovi akúkoľvek škodu, je Nájomca oprávnený uplatniť si voči Prenajímateľovi náhradu za takto vzniknutú škodu v plnom rozsahu.

4.9 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Nájomnej zmluvy je **Príloha č. 2** – „Prehlásenie pre účely posúdenia obchodného partnera“ v súvislosti s ust. § 2 písm. n) zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znp. Obchodný partner je povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť každú zmenu súvisiacu s personálnym, ekonomickým alebo iným prepojením voči Prenajímateľovi a do päť (5) dní odo dňa vzniku zmeny.

Čl. V **Ukončenie nájmu**

5.1 Nájomný vzťah zanikne:

- a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
- b1) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z Nájomnej zmluvy. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v Nájomnej zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,
- b2) písomnou výpoveďou bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.,
- c1) zánikom Nájomnej zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy v zmysle § 23 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok Nájomcu v úpadku,
- c2) zánikom Nájomnej zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy Nájomca vstúpi v zmysle § 70 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov do likvidácie,

c3) zánikom Nájomnej zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy Nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti, na ktorú má Predmet nájmu prenajatý v zmysle Čl. I ods. 1.4 tejto Zmluvy,

c4) zánikom Nájomnej zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy nastanú účinky odpredaja Predmetu nájmu v zmysle §28 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov,

d) odstúpením od Nájomnej zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom Zmluvné strany písomne dohodli sa Zmluva ruší s účinkami ex nunc.

5.2 Nájomca sa zaväzuje, že vznik skutočností uvedených v ods.5.1 písm. c1), c2 a c3) bezodkladne - najneskôr do piatich (5) dní písomne oznámiť Prenajímateľovi, v opačnom prípade bude Nájomca povinný platiť odplatu vo výške dohodnutého nájomného v zmysle Čl. IV Nájomnej zmluvy a to až do dňa doručenia predmetného písomného oznámenia Prenajímateľovi.

5.3 Výpoveď v zmysle ods. 5.1 písm. b1) a b2) Nájomnej zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpovedi môže predchádzať písomné upozornenie Prenajímateľa Nájomcovi o porušení zmluvných podmienok, okrem výpovede danej bez uvedenia dôvodu

Čl. VI Doručovanie

6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany Nájomcu alebo Prenajímateľa budú doručované na adresy Prenajímateľa alebo Nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v záhlaví Nájomnej zmluvy.

6.2 V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v Nájomnej zmluve ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené Nájomcovi, aj keď:

a) Nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,

b) zásielka bola uložená na pošte a Nájomca ju neprevzal do troch (3) dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa Nájomca o uložení nedozvedel,

c) zásielka bola vrátená Prenajímateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné Nájomcu na adrese uvedenej v Nájomnej zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je Prenajímateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa Nájomca o tom nedozvie.

6.3 Písomnosti sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za Nájomcu alebo Prenajímateľa prijímať. Ak takýchto zamestnancov niet, doručuje sa písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk Prenajímateľa, tomu, kto je oprávnený za Prenajímateľa konať. Písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk Nájomcu, sa doručuje osobe, ktorá je oprávnená za Nájomcu konať a ostatné písomnosti určené Nájomcovi, ktorémukoľvek jeho zamestnancovi, ktorý písomnosti prijme.

Čl. VII Práva a povinnosti Zmluvných strán

3.1 Prenajímateľ protokolárne odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu po uzatvorení Nájomnej zmluvy po ukončení rekonštrukčných prác v prestupovej hale TEŽ v budove železničnej stanice Poprad – Tatry.

3.2 Prenajímateľ protokolárne odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi.

7.1 Nájomca je povinný zdržať sa na Predmete nájmu akejkolvek činnosti obmedzujúcej, či ohrozujúcej železničnú prevádzku.

7.2 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca smie užívať Predmet nájmu len na účely uvedené v Čl. I ods. 1.4 Nájomnej zmluvy, v opačnom prípade sa to považuje za závažné porušenie Nájomnej zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods. 5.1 písm. b1) Nájomnej zmluvy.

7.3 Prenajímateľ sa s Nájomcom dohodol na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, že Nájomca je povinný zabezpečiť na Predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností Nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené.

7.4 Akékoľvek stavebné úpravy na Predmete nájmu môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Nájomnej zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods. 5.1 písm. b1) Nájomnej zmluvy. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na Predmete nájmu zo strany Nájomcu vzniknú Prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod.), Nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovať v plnom rozsahu.

7.5 Nájomca sa zaväzuje, že bežnú údržbu Predmetu nájmu zabezpečí na vlastné náklady.

7.6 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu podľa Nájomnej zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie Predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Nájomnej zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods. 5.1 písm. b1) Nájomnej Zmluvy.

7.7 Každá Zmluvná strana ihneď písomne ohlási druhej Zmluvnej strane každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom, uvedeným v Nájomnej zmluve, najneskôr však do siedmich (7) kalendárnych dní po nej. V prípade takéhoto oznámenia sa doručuje písomnosť na novo oznámenú adresu.

7.8 Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou, živelnou udalosťou alebo prevádzkovou činnosťou Prenajímateľa. Ak z činnosti Nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.

7.9 Pokiaľ sa Prenajímateľ s Nájomcom písomne nedohodli inak, ku dňu ukončenia nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu uvoľniť, vypratať a protokolárne ho odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

7.10 V prípade zistenia rozdielneho stavu Predmetu nájmu od odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi do vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie Predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.

7.11 Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený so Štandardami železničných staníc vzťahujúcimi sa na Predmet nájmu, ktoré mu budú zo strany Prenajímateľa odovzdané po podpise zmluvy. Za udržiavanie príslušných štandardov železničných staníc je v Predmete nájmu zodpovedný Nájomca. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností Nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené. Zároveň sa porušenie týchto povinností považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 5.1 písm. b1) Zmluvy.

Čl. VIII **Záverečné ustanovenia**

8.1 Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené Nájomnou zmluvou, sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. O nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a subsidiárne ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

8.2 Práva a povinnosti Prenajímateľa vykonávajú jednotlivé organizačné zložky Prenajímateľa v zmysle platného organizačného poriadku Prenajímateľa.

8.3 Nájomná zmluva je uzavretá slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu Zmluvnými stranami podpísaná.

8.4 Akékoľvek zmeny obsahu Nájomnej zmluvy môžu byť vykonané iba formou písomného očíslovaného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami, okrem oznámenia Prenajímateľa o zvýšení nájmu v zmysle Čl. IV ods. 4.4 Nájomnej zmluvy a ďalších zmien, ktoré Nájomná zmluva pripúšťa.

8.5 Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením Nájomnej zmluvy i jej prípadných dodatkov v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

8.6 Nájomná zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží po dve (2) vyhotovenia.

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Bratislave dňa.....

V Košiciach dňa.....

.....
Železnice Slovenskej republiky, Bratislava
v skratenej forme "ŽSR"
Ing. Ľubomír Bielik
riaditeľ SHM

.....
WAGON SLOVAKIA KOŠICE, a.s.
JUDr. Igor Čap
predseda predstavenstva