

# Nájomná zmluva

## č. 804690017-2-2021-NZNP

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „Zmluva“)

### Čl. I

#### ZMLUVNÉ STRANY

#### 1.1 Prenajímateľ:

Obchodné meno : **Železnice Slovenskej republiky**  
Sídlo : Klemensova 8, 813 61 Bratislava  
Právna forma : iná právnická osoba  
Registrácia : Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,  
Oddiel: Po, Vložka číslo: 312/B  
Štatutárny orgán : Ing. Miloslav Havrila, generálny riaditeľ  
Odštepny závod : Železnice Slovenskej republiky – Správa majetku ŽSR Bratislava,  
Holekova 6, 811 04 Bratislava (ďalej len „SM“)  
  
Osoba splnomocnená  
na podpis Zmluvy : Ing. Dušan Šefčík, riaditeľ SM  
IČO : 31 364 501  
DIČ : 2020480121  
IČ DPH : SK2020480121  
Údaje k DPH : Prenajímateľ je platiteľ DPH  
IBAN : SK38 1100 0000 0026 2974 8293  
SWIFT/BIC : TATRSKBX  
Adresa  
pre doručovanie písomností : Železnice Slovenskej republiky – Správa majetku ŽSR Bratislava,  
Oblasťná správa majetku Trnava, Bratislavská 6/E, 917 02 Trnava  
  
(ďalej len „Prenajímateľ“)

#### 1.2 Nájomca:

Obchodné meno : **SALVUS, s.r.o.**  
Sídlo :  
Právna forma :  
Registrácia :  
  
Štatutárny orgán :  
Osoba splnomocnená  
na podpis Zmluvy :  
IČO :  
DIČ :  
IČ DPH :  
Údaje k DPH :  
Doplňujúce údaje k DPH :  
IBAN :  
SWIFT/BIC :  
Adresa  
pre doručovanie písomností :

(ďalej len „Nájomca“),  
(spolu ďalej len „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 „Výpravná budova žst. Bratislava - Predmestie.“ so súpisným číslom 1577, na pozemkoch reg. C KN parc. č. 13417/6 a parc. Č. 13417/7, stavba evidovaná na liste vlastníctva č. 1351, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, v Bratislave k. ú. Nové Mesto (ďalej len „**Stavba**“).

**2.2** Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi nebytové priestory na 1. nadzemnom podlaží Stavby, a to:

- galéria prevádzkový priestor č. 1.02 – o výmere 159,20 m<sup>2</sup>
- miestnosť č. 1.07 – o výmere 22,37 m<sup>2</sup>
- miestnosť č. 1.08 – WC o výmere 1,82 m<sup>2</sup>
- miestnosť č. 1.09 – WC o výmere 1,40 m<sup>2</sup>

(ďalej len „**Predmet nájmu**“).

**Celková výmera Predmetu nájmu je 184,79 m<sup>2</sup>.**

Predmet nájmu je vyznačený v nákrese pôdorysu, ktorý tvorí **Prílohu č. 1** Zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť.

**2.3** Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné v súlade s Čl. IV Zmluvy.

**2.4** Nájomca je oprávnený Predmet nájmu uvedený v ods. 2.2 Zmluvy užívať výlučne za účelom zriadenia mobilného odberového miesta (ďalej len „**MOM**“) určeného na testovanie na akútnu prítomnosť infekcie COVID-19.

**2.5** Nájomca je oprávnený vykonávať činnosť uvedenú v ods. 2.4 Zmluvy v zmysle aktuálneho výpisu z obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, vložka číslo 8602/B.

## Čl. III DOBA NÁJMU

**3.1** Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi na **dobu určitú do 31.03.2021** za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok, s možnosťou **opcie do 30.06.2021** za podmienky, že Prenajímateľ bude súhlasiť s opciou – predĺžením nájmu Predmetu nájmu a súhlas bude daný písomnou formou dodatku k tejto Zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že v ich vzájomných vzťahoch sa ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, nebude uplatňovať.

**3.2** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni 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:

200,- Eur / mesiac

**Celkové ročné nájomné za Predmet nájmu je 2400,- EUR** (slovom: dvetisícštyristo eur).

Dohodnuté nájomné je uvedené bez DPH. DPH bude fakturovaná podľa platných právnych predpisov.

**4.2** Nájomné bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi mesačne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom na ktorýkoľvek z bankových účtov Prenajímateľa uvedených v záhlaví faktúry.

Faktúra bude vystavená Prenajímateľom vždy do desiateho (10) dňa aktuálneho mesiaca. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania sumy nájomného na niektorý z bankových účtov Prenajímateľa uvedených vo faktúre.

**4.3** Prvá fakturácia nájomného za obdobie odo dňa účinnosti Zmluvy do prvého (1.) 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 bude uhrádzať za Predmet nájmu daň z nehnuteľností v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Výška dane z nehnuteľnosti je zahrnutá do ceny nájmu.

**4.5** Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za Predmet nájmu v závislosti od úrovne miery ročnej inflácie meranej ročným indexom spotrebiteľských cien v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok, vyhlásenej Štatistickým úradom SR, pričom takejto zmene výšky nájomného môže dôjsť 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 zvýšení nájomného za Predmet nájmu Nájomcovi. Faktúra bude splatná do štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.

**4.6** Ak Nájomca o viac ako tridsať (30) dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle ods. 5.1 písm. d) tejto Zmluvy.

**4.7** Ak zistí Prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení Zmluvy Nájomcom, alebo povinností uložených Nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi a ktoré Nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľa, má Prenajímateľ právo uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške:

a) 10% z ročného nájmu (bez DPH), ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti Nájomcu, ktoré má podľa Zmluvy povahu menej závažného porušenia Zmluvy; menej závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré nie je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie,

b) 20% z ročného nájmu (bez DPH), ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti Nájomcu, ktoré má podľa Zmluvy povahu závažného porušenia Zmluvy; závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie.

Zmluvnú pokutu v zmysle tohto bodu 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.

**4.8** V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu má Prenajímateľ právo účtovať Nájomcovi úrok z omeškania v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Úrok z omeškania sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi na základe faktúry s lehotou splatnosti do štrnástich (14) dní odo dňa jej vystavenia. Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti Nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa Zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

**4.9** 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 sumu vyrubenej pokuty vrátane sumy dodatočne vyrubenej dane na základe faktúry. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.

**4.10** V dohodnutom nájomnom sú zahrnuté poplatky za odber (médií) elektrickej energie, plynu, vody a tepla.

**4.11** Nájomca je povinný ihneď ohlásiť Prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedených v Zmluve, najneskôr však do siedmich (7) dní po nej. V prípade takéhoto oznámenia sa doručuje písomnosť na novo oznámenú adresu.

**4.12** Nájomca je povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť každú zmenu súvisiacu s personálnym, ekonomickým alebo iným prepojením voči Prenajímateľovi v súvislosti s ustanovením § 2 písm. n) zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov a každú zmenu súvisiacu s

ustanovením § 2 zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov do piatich (5) dní odo dňa vzniku zmeny. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 5.1 písm. b2) tejto Zmluvy.

## **Čl. V UKONČENIE NÁJMU**

**5.1** Nájomný vzťah zanikne:

- a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou Prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo písomnou výpoveďou Nájomcu podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výpovedná lehota je štrnásť dní (14) dní a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,
- b1) V prípade ak Nájomca nenadobudne právoplatné povolenie Regionálneho úradu verejného zdravotníctva a/alebo iné povolenie, na základe ktorého je Nájomca oprávnený vykonávať činnosti spojené s testovaním na akútnu prítomnosť infekcie COVID-19, do 14 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, tak zmluva zanikne.
- c1) zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom vyhlásenia konkurzu na majetok Nájomcu podľa § 23 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- c2) zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy Nájomca vstúpi v súlade s § 70 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov do likvidácie,
- c3) zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy Prenajímateľ prestane byť osobou oprávnenou na správu Predmetu nájmu,
- c4) zánikom zmluvy bez ďalšieho úkonu a to dňom kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti,
- d) odstúpením od Zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom Zmluvné strany písomne dohodli sa Zmluva ruší s účinkami ex nunc. Zmluvné strany sa dohodli na odstúpení od Zmluvy z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Právne účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane.
- f) uplynutím doby nájmu.
- g) nadobudnutím účinnosti revitalizačnej zmluvy alebo inej zmluvy (koncesná zmluva, zmluva o dielo a pod.), ktorej predmetom je rekonštrukcia železničnej stanice.

**5.2** Nájomca sa zaväzuje vznik skutočností uvedených v ods. 5.1 písm. c1), c2) a c4) Zmluvy 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 Zmluvy a to až do dňa doručenia predmetného písomného oznámenia Prenajímateľovi.

**5.3** Výpovedi môže predchádzať písomné upozornenie Prenajímateľa Nájomcovi o porušení zmluvných podmienok.

## **Čl. VI DORUČOVANIE**

**6.1** Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti jednej Zmluvnej strany (ďalej len „Odosielateľ“) budú doručované na adresu druhej Zmluvnej strany (ďalej len „Adresát“) uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v záhlaví Zmluvy.

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

- a) Adresát odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenu dňom odmietnutia prijatia zásielky,
- b) zásielka bola na pošte uložená a Adresát ju neprevzal do troch (3) dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa Adresát o uložení nedozvedel,
- c) bola zásielka vrátená Odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné Adresáta na adrese uvedenej v 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 Odosielateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenu, a to aj vtedy, ak sa Adresát o tom nedozvie.

**6.3** Písomnosti sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za Zmluvné strany prijímať. Ak takýchto zamestnancov niet, doručuje sa písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk, tomu, kto je oprávnený za danú Zmluvnú stranu konať, ostatné písomnosti ktorémukoľvek jej zamestnancovi, ktorý písomnosti prijme na adrese určenej na doručovanie.

## **ČI. VII PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

**7.1** Prenajímateľ bezodkladne po nadobudnutí účinnosti Zmluvy najneskôr však do troch (3) pracovných dní 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.

**7.2** Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom Predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

**7.3** Nájomca bude užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca smie užívať Predmet nájmu len na účely uvedené v ods. 2.4 Zmluvy.

**7.4** Nájomca je povinný pri užívaní Predmetu nájmu dodržať všetky podmienky Prenajímateľa:

- a) nájomca si zabezpečí likvidáciu nebezpečného odpadu (klinického a medicínskeho odpadu) podľa platných legislatívnych požiadaviek, nebezpečný odpad počas prenájmu bude zdržiavať v prenajatom priestore
- b) nájomca si zabezpečí upratovanie prenajatých priestorov
- c) nájomca bude využívať odber el. iba na napájanie PC, v prípade požiadavky na pripojenie zariadenia s vyšším príkonom napr. ohrievač je potrebné vyjadrenie SEE
- d) nájomca si zabezpečí pracovníkov, ktorý budú riadiť pohyb občanov pri príchode a odchode s MOM
- e) prevádzková doba MOM od 7:30 do 18:00 hod.
- f) Nájomca je povinný každý deň vyhradiť jednu hodinu denne, pre zamestnancov ŽSR a ich rodinných príslušníkov, pre testovanie na akútnu prítomnosť infekcie COVID-19. Presný harmonogram pre zamestnancov ŽSR a ich rodinných príslušníkov je Nájomca povinný doručiť Prenajímateľovi po odsúhlasení povolenia Regionálneho úradu verejného zdravotníctva.

Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle ods. 5.1 písm. d) tejto Zmluvy.

**7.5** Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou Predmetu nájmu a drobné opravy najmä drobné opravy súvisiace s užívaním Predmetu nájmu, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednotlivú opravu alebo bežnú údržbu neprevyší sumu 600,-EUR bez DPH (slovom: šesťsto eur bez DPH).

**7.6** Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti Nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania veci pre jej vady. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.

**7.7** V prípade vzniku poistnej udalosti na majetku Prenajímateľa je Nájomca povinný túto udalosť Prenajímateľovi nahlásiť bezodkladne - najneskôr do štyridsaťosem (48) hodín. Nájomca je povinný informovať Prenajímateľa o poistnej udalosti písomnou formou alebo telefonicky na t. č. 0910 853 290 u príslušnej osoby, ktorou je p. Milan Lehuta alebo zaslaním informácií na jej mailovú adresu: Lehuta.Milan@zsr.sk. Nájomca je povinný poskytnúť súčinnosť pri spracovaní všetkých relevantných podkladov potrebných pri likvidácii škôd poistnej udalosti. Poistnou udalosťou je prípad poškodenia alebo zničenia vecí živelnou udalosťou (komplexné živelné riziko), prípad odcudzenia vecí, prípad poškodenia vecí vandalizmom, prípad poškodenia alebo zničenia strojov a zariadení – lom stroja a zodpovednosť za škodu.

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

**7.9** Nájomca je povinný umožniť zamestnancom Prenajímateľa vstup do Predmetu nájmu za účelom overenia jeho technického stavu, spôsobu jeho užívania a vykonania inventarizácie. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne troch (3) mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti Zmluvy umožní vstup do Predmetu nájmu zamestnancom Prenajímateľa a záujemcom o odkúpenie, resp. o iné využitie Predmetu nájmu. Súčasne sa Nájomca v tomto období zaväzuje Prenajímateľovi umožniť umiestnenie oznamu na Predmete nájmu, prostredníctvom ktorého bude Prenajímateľ ponúkať tretím osobám Predmet nájmu na odpredaj, resp. na iné využitie (napr. nájom). Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle ods. 5.1 písm. d) tejto Zmluvy.

**7.10** Inventarizácia Predmetu nájmu sa uskutoční jeden krát (1x) ročne po predchádzajúcom písomnom oznámení Nájomcovi minimálne štrnásť (14) dní vopred a za súčasnej prítomnosti osoby poverenej Nájomcom.

**7.11** Nájomca je povinný nedostatky zistené kontrolou podľa ods. 7.10 tohto Čl. Zmluvy bez odkladu na svoje náklady odstrániť.

**7.12** Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu podľa Zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez 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 Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle ods. 5.1 písm. d) tejto Zmluvy.

**7.13** Akékoľvek stavebné úpravy Predmetu 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 Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle ods. 5.1 písm. d) tejto 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 vyrovnať v plnom rozsahu.

**7.14** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade záujmu Nájomcu užívať Predmet nájmu na iný účel ako ten, na ktorý je stavebne určený, je Nájomca povinný na vlastné náklady a bez nároku na refundáciu zo strany Prenajímateľa požiadať príslušný stavebný úrad o povolenie zmeny účelu užívania časti stavby. Nájomca do doby nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného stavebného úradu o zmene účelu užívania časti stavby nie je oprávnený užívať Predmet nájmu na iný účel, v opačnom prípade sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi všetky sankcie, ktoré mu budú z tohto titulu uložené. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi zmenu účelu užívania časti stavby ako i doručiť overenú kópiu rozhodnutia o povolení užívania časti stavby na iný účel alebo kolaudačného rozhodnutia s vyznačenou právoplatnosťou v lehote do piatich (5) pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti príslušného rozhodnutia. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle ods. 5.1 písm. d) tejto Zmluvy.

**7.15** Nájomca môže na Predmete nájmu umiestniť svoje označenie podľa účelu dohodnutého v Zmluve, na jednom (1) paneli o maximálnej ploche jeden (1) m<sup>2</sup>. Ďalšie označenie sa bude považovať za reklamu a bude predmetom samostatnej zmluvy.

**7.16** Zmluvné strany sa dohodli na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, že Nájomca je povinný zabezpečiť na Predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarimi podľa ustanovení tohto zákona a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona NR SR č.124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, Zákonníka práce, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch (vodný zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší a zákona č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia 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. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca bude na vlastné náklady vykonávať pravidelné revízie určených technických a elektrických zariadení, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu, nachádzajúcich sa na/v Predmete nájmu a Prenajímateľovi predloží kópiu každej revíznej správy. Inak Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú porušením tejto povinnosti.

**7.17** Nájomca je povinný ihneď ohlásiť Prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu uvedeným v Zmluve, najneskôr však do siedmich (7) dní po nej. V prípade takéhoto oznámenia sa doručuje písomnosť na novo oznámenú adresu.

**7.18** Nájomca je povinný umožniť vstup do Predmetu nájmu oprávneným zamestnancom Prenajímateľa za účelom opráv a odstraňovania porúch na podzemných a nadzemných vedeniach, resp. zariadeniach umiestnených v Predmete nájmu.

**7.19** Pokiaľ sa Zmluvné strany 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.

**7.20** 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.

**7.21** Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený so Štandardmi železničných staníc vzťahujúcimi sa na Predmet nájmu. 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 odstúpiť od Zmluvy v zmysle ods. 5.1 písm. d) tejto Zmluvy.

**7.22** Prenajímateľ je povinný sa zdržať akéhokoľvek konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní Predmetu nájmu, s výnimkou konania, na ktoré je Prenajímateľ oprávnený v zmysle tejto Zmluvy.

**7.23** Nájomca nesmie užívaním predmetu nájmu ohrozovať a obmedzovať železničnú prevádzku.

**7.23.1** Odvoz odpadu z Predmetu nájmu si Nájomca zabezpečí na vlastné náklady.

## **ČI. VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

**8.1** Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a subsidiárne ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník 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** Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, že si Zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, že Zmluva bola uzavretá po vzájomnej dohode v súlade so zákonom, s ich slobodnou vôľou, vážne, určite a nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluva je na znak súhlasu podpísaná oboma Zmluvnými stranami.

**8.4** Akékoľvek zmeny obsahu Zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného očíslovaného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami, okrem oznámenia Prenajímateľa o zvýšení nájmu v zmysle ods. 4.5 Zmluvy, ktoré Zmluva pripúšťa zmeniť len oznámením.

**8.5** Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, a dôvod tejto neplatnosti sa nevzťahuje na celú Zmluvu, nemá takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy, alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzatretím Zmluvy a dotknutým ustanovením. Členenie Zmluvy a jej titulky nie sú pre výklad Zmluvy podstatné.

**8.6** Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením Zmluvy i jej prípadných dodatkov v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so Zákomom o slobode informácií.

**8.7** Zmluvný partner ŽSR je povinný dodržiavať Etický kódex Železníc Slovenskej republiky. Aktuálne znenie Etického kódexu Železníc Slovenskej republiky je zverejnené na internetovej stránke Železníc Slovenskej republiky.

**8.8** Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a Nájomca dve (2) vyhotovenia.

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

V Bratislave, dňa .....

V Bratislave, dňa .....

.....  
**Železnice Slovenskej republiky**  
**Ing. Dušan Šefčík**  
riaditeľ SM

.....  
**SALVUS, s.r.o.**  
**Karol Kleinmann**  
konateľ