

## **Nájomná zmluva** **č. 828173004 -4-2021– NZS**

uzatvorená v súlade s § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“)  
(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 aj „**SM**“)  
Osoba splnomocnená  
na podpis Zmluvy : Ing. Dušan Šefčík, riaditeľ SM  
Osoba oprávnená k rokovaniu : Bc. Miroslava Kaštánková  
IČO : 31 364 501  
DIČ : 2020480121  
IČ DPH : SK2020480121  
Údaje k DPH : prenájomca je platiteľ DPH  
Adresa  
pre doručovanie písomností : ŽSR – SM ŽSR Bratislava, Oblastná správa majetku Žilina  
P. O. Hviezdoslava 21, 010 01 Žilina

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

##### **1.2 Nájomca:**

Obchodné meno : **LEHOTSKÝ comp., s.r.o.**  
Sídlo : Kráľova Lehota 266, 032 33 Kráľova Lehota  
Právna forma : spoločnosť s ručením obmedzeným  
Registrácia : Obchodný register Okresného súdu Žilina, Oddiel: sro,  
Vložka číslo: 15125/L  
Štatutárny orgán : konatelia  
Osoba splnomocnená  
na podpis Zmluvy : Miroslav Lehotský, konateľ  
: Zdenko Lehotský, konateľ  
IČO : 36 420 298  
DIČ : 2021840051  
IČ DPH : SK2021840051  
Údaje k DPH : nájomca je platiteľ DPH  
Doplňujúce údaje k DPH : nájomca je zdaniteľnou osobou podľa § 3 zákona o DPH  
Číslo účtu :  
vo formáte IBAN :  
SWIFT/BIC :  
Adresa  
pre doručovanie písomností : LEHOTSKÝ comp., s.r.o. Kráľova Lehota 266,  
032 33 Kráľova Lehota

(ďalej len „**Nájomca**“),  
(spolu ďalej len „**Zmluvné strany**“).

## Čl. II DEFINOVANIE POJMOV

**2.1 Modernizácia** je rozšírenie vybavenosti alebo použiteľnosti hmotného majetku a nehmotného majetku o také súčasti, ktoré pôvodný majetok neobsahoval, pričom tvoria neoddeliteľnú súčasť majetku. Za neoddeliteľnú súčasť tohto majetku sa považujú samostatné veci, ktoré sú určené na spoločné použitie s hlavnou vecou a spolu s ňou tvoria jeden majetkový celok.

**2.2 Nadstavba** je zmena dokončenej stavby, ktorou sa stavba zvyšuje.

**2.3 Nebytový priestor** je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu. Nebytovými priestormi sú aj byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely.

**2.4 Prístavba** je zmena dokončenej stavby, ktorou sa stavba pôdorysne rozširuje a ktorá je prevádzkovo spojená s doterajšou stavbou.

**2.5 Rekonštrukciou** sa rozumejú také zásahy do hmotného majetku, ktoré majú za následok zmenu jeho účelu použitia, kvalitatívnu zmenu jeho výkonnosti alebo technických parametrov. Za zmenu technických parametrov nemožno považovať zmenu použitého materiálu pri dodržaní jeho porovnateľných vlastností.

**2.6 Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením so zemou sa rozumie:

- spojenie pevným základom,
- upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,
- ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia
- umiestnenie pod zemou.

**2.7 Stavebná úprava** je zmena dokončenej stavby, pri ktorej sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby.

**2.8 Technickým zhodnotením** hmotného a nehmotného majetku sú výdavky na dokončené nadstavby, prístavby a stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie prevyšujúce pri jednotlivom hmotnom majetku a nehmotnom majetku 1700 € v úhrne za zdaňovacie obdobie. Za technické zhodnotenie hmotného majetku a nehmotného majetku sa považuje aj technické zhodnotenie neprevyšujúce v úhrne za zdaňovacie obdobie 1700 €, ak sa daňovník rozhodne takéto výdavky považovať za výdavky na technické zhodnotenie.

## Čl. III PREDMET A ÚČEL NÁJMU

**3.1** Prenajímateľ je na základe zákona č. 258/1993 Z. z. o Železničiaroch Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov správcom majetku štátu – stavby „sklad“ so súpisným číslom 5, na pozemku registra C/KN parcela číslo 485, evidovanej na LV č. 299, pre katastrálne územie Kráľova Lehota, vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálnym odborom (ďalej len „**Stavba**“).

**3.2** Prenajíateľ prenájíma Nájomcovi Stavbu so zastavanou plochou 108 m<sup>2</sup> a úžitkovou plochou 103,26 m<sup>2</sup> (ďalej len „**Predmet nájmu**“).

**Celková výmera Predmetu nájmu je 103,26 m<sup>2</sup>.**

**3.3** Predmet nájmu je vyznačený v nákrese pôdorysov, ktorý tvorí **Prílohu č. 1** Zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť.

**3.4** Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajíateľovi dohodnuté nájomné v súlade s Čl. VI Zmluvy.

**3.5** Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne za účelom skladovacích priestorov firmy.

**3.6** Nájomca je oprávnený vykonávať činnosť uvedenú v bode 3.5 Zmluvy v zmysle aktuálneho výpisu z obchodného registra 15125/L.

#### **Čl. IV DOBA NÁJMU**

**4.1** Prenajíateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi na **dobu určitú – desať (10) rokov odo dňa účinnosti zmluvy** za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.

**4.2** 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. V PREVZATIE A ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU**

**5.1** Prenajíateľ bezodkladne po nadobudnutí účinnosti Zmluvy najneskôr však do troch (3) pracovných dní od nadobudnutia účinnosti Zmluvy, 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.

**5.2** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade ukončenia nájomného vzťahu, povinný Predmet nájmu uvoľniť, vypratať a protokolárne ho odovzdať Prenajíateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s prihliadnutím na technické zhodnotenie vykonané Nájomcom. Zmluvné strany berú na vedomie a výslovne súhlasia s tým, že v takom prípade Prenajíateľ nebude požadovať od Nájomcu vrátenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu a Nájomca nebude požadovať od Prenajíateľa protihodnotu toho, o čo sa Predmet nájmu zhodnotil. Protihodnota toho, o čo sa Predmet nájmu zhodnotil, je zahrnutá vo výške náhrady dojednanej podľa Čl. XII tejto Zmluvy.

**5.3** V prípade zistenia rozdielneho stavu Predmetu nájmu od odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi do vrátenia Predmetu nájmu Prenajíateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia (s výnimkou TZ), je Nájomca povinný uhradiť Prenajíateľovi škodu za nadmerné opotrebenie alebo inú škodu, ktorá mu týmto vznikla.

## Čl. VI NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

**6.1** 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 a to:

- 7,- EUR/m<sup>2</sup>/rok stavby
- spolu : 103,26 m<sup>2</sup> x 7,- EUR/m<sup>2</sup>/rok = **722,82 EUR/rok**

**Celkové ročné nájomné za Predmet nájmu je 722,82 EUR** (slovom: sedemstodvadsaťdva eur a osemdesiatdva centov).

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

**6.2** Nájomné je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi vopred polročne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom na ktorýkoľvek z bankových účtov Prenajímateľa uvedených v záhlaví faktúry. Faktúra bude vystavená Prenajímateľom vždy do dvadsiateho (20) dňa prvého (1) mesiaca príslušného kalendárneho polroka. 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.

**6.3** 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.

**6.4** Nájomca nie je oprávnený použiť hodnotu (cenu) vykonaného technického zhodnotenia na Predmete nájmu na započítanie s nájomným ani požadovať zľavu z nájomného z titulu vykonaného technického zhodnotenia. Výška nájomného uvedená v bode 6.1 zohľadňuje stav Predmetu nájmu, v akom ho Nájomca prevzal pri začatí nájmu a zohľadňuje tiež vykonané technické zhodnotenie Nájomcom počas celej doby nájmu.

**6.5** 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.

**6.6** 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 dofaktúrované najneskôr do 30.06. Faktúra bude splatná do štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.

**6.7** 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 bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

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

**a)** desať (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)** dvadsať (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 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.

**6.9** 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.

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

**6.11** V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber elektrickej energie, plynu, vody, tepla, odvoz odpadu a iných služieb. Tieto poplatky a náklady znáša sám Nájomca a platby za tieto médiá a služby budú riešené samostatnými odberateľskými zmluvami s dodávateľmi týchto služieb. Účinnosť týchto samostatných odberateľských zmlúv s dodávateľmi týchto služieb, ktorými sú odborné zložky Prenajímateľa bude viazaná na účinnosť Zmluvy. Kópie týchto zmlúv ako aj zmlúv uzavretých s externými dodávateľmi služieb predloží Nájomca Prenajímateľovi najneskôr do tridsiatich (30) dní odo dňa účinnosti Zmluvy. V opačnom prípade sa bude tento nedostatok považovať za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

**6.12** 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 z.n.p. 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 odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

## **Čl. VII UKONČENIE NÁJMU**

**7.1** 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, pričom Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené výpovedné dôvody sa použijú aj v prípade, ak je Predmetom nájmu Stavba.

- 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. 3 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,
- 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 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.
- e)** nadobudnutím účinnosti osobitnej zmluvy (revitalizačná zmluva, koncesná zmluva, zmluva o dielo a pod.), ktorej predmetom je rekonštrukcia železničnej stanice,
- f)** uplynutím doby nájmu.

**7.2** Nájomca sa zaväzuje vznik skutočností uvedených v bode 7.1 písm. c1) a c2) 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. VI Zmluvy, a to až do dňa doručenia predmetného písomného oznámenia Prenajímateľovi.

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

## **Čl. VIII DORUČOVANIE**

**8.1** 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.

**8.2** 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 doručenú 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 doručenú, a to aj vtedy, ak sa Adresát o tom nedozvie.

**8.3** 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.

## Čl. IX PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

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

**9.2** 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 bode 3.5 Zmluvy a na účely prípravy a realizácie technického zhodnotenia podľa tejto Zmluvy.

**9.3** 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 pätnástich (15) pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti príslušného rozhodnutia, **najneskôr však do dvoch (2) rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

**9.4** Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že Nájomca uhradí všetky náklady spojené s obvyklou údržbou Predmetu nájmu a všetky opravy súvisiace s užívaním Predmetu nájmu, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, bez ohľadu na výšku sumy za jednotlivú opravu alebo údržbu Predmetu nájmu.

**9.5** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude na vlastné náklady vykonávať pravidelné revízie určených technických zariadení, elektrického zariadenia, komínových telies, nachádzajúcich sa na/v Predmete nájmu a Prenajímateľovi Nájomca predloží kópiu každej revíznej správy. Inak Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú porušením tejto povinnosti.

**9.6** 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. 041/2292180 alebo zaslaním informácií na jej mailovú adresu: OSMZA@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.

**9.7** 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.

**9.8** Nájomca je povinný umožniť zamestnancom Prenajímateľa vstup do Predmetu nájmu za účelom overenia jeho technického stavu a 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 Nájomcom, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

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

**9.10** Nájomca je povinný nedostatky zistené kontrolou podľa bodu 9.9 tohto Čl. Zmluvy bez odkladu na svoje náklady odstrániť.

**9.11** 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 Nájomcom, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

**9.12** Nájomca je povinný, najneskôr do piatich (5) dní od uzavretia podnájomnej zmluvy doručiť Prenajímateľovi overenú kópiu podnájomnej zmluvy. Nedoručenie overenej kópie uzatvorenej podnájomnej zmluvy v stanovenej lehote sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

**9.13** V uzatvorenej podnájomnej zmluve nesmú byť práva podnájomcu dojednané nad rámec práv Nájomcu. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

**9.14** Akékoľvek ďalšie stavebné úpravy Predmetu nájmu, okrem technického zhodnotenia Predmetu nájmu upraveného v Čl. X až XII môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie a je povinný postupovať v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a zákona 513/2009 Z.z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcom, má Prenajímateľ právo uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške desaťnásobku (10x) ročného nájomného, dohodnutého v Čl. VI tejto Zmluvy. Zmluvné strany vyhlasujú, že dojednaná zmluvná pokuta nie je neprimerane vysoká, a to vzhľadom na rozsah, charakter a dôležitosť zabezpečovaného záväzku. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy Nájomcom, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 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.

**9.15** Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na Predmete nájmu len v prípade, ak Prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.

**9.16** Nájomca môže na Predmete nájmu, ktorým bude nebytový priestor alebo nebytové priestory, umiestniť svoje označenie podľa účelu dohodnutého v Zmluve na Predmete nájmu, ktorým je stavba na dvoch (2) paneloch, ktorých spoločná plocha nesmie presiahnuť 5 m<sup>2</sup>. Ďalšie označenie sa bude považovať za reklamu a bude predmetom samostatnej zmluvy.



**9.17** Zmluvné strany sa dohodli 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 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 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 znečistenie 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.

**9.18** 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 novooznámenú adresu. Porušenie tejto povinnosti Nájomcu písomne ohlásiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedeným v Zmluve, sa považuje za závažné porušenie Zmluvy Nájomcom, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

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

**9.20** Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi v Predmete nájmu vykonávať kontrolnú činnosť pri realizácii technického zhodnotenia Predmetu nájmu

**9.21** Nájomca je povinný zdržať sa na/v Predmete nájmu akejkoľvek činnosti obmedzujúcej, či ohrozujúcej železničnú prevádzku. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

**9.22** 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.

## **Čl. X**

### **SCHVAĽOVANIE DOKUMENTÁCIE K TECHNICKÉMU ZHODNOTENIU**

**10.1** Pre účely Zmluvy sa za základný dokument súvisiaci s Predmetom nájmu a vykonaním technického zhodnotenia považuje projektová dokumentácia pre stavebné povolenie (ďalej len „PD“), ktorú vypracuje na vlastné náklady Nájomca v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé, že príslušné časti PD musia byť overené, príp. potvrdené príslušnými orgánmi štátnej správy a/alebo územnej samosprávy, ak to vyplýva zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

**10.2** Prenajímateľ poskytne súčinnosť Nájomcovi pri pripomienkovaní PD ako aj pri jej zmenách. Východiskom pre spracovanie PD bude Nájomcom predložený zámer/štúdia v žiadosti Nájomcu.

**10.3** Nájomca pripraví PD vrátane návrhu oceneného položkovitého výkazu výmer (rozpočtu) najneskôr do troch (3) mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy. Žiadosť o stanovisko k PD pre stavebné konanie, (iba výnimočne územné konanie), ocenený položkovitý výkaz výmer (rozpočet) predkladá Nájomca Prenajímateľovi cestou VOJ SM ŽSR - OSM Žilina, P.O. Hviezdoslava 21, 010 01 Žilina na posúdenie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy Nájomcom v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

**10.4** Príslušné časti PD Prenajímateľ písomne odborne posúdi do dvoch (2) mesiacov od jej predloženia Nájomcom Prenajímateľovi.

**10.5** Prenajímateľ sa zaväzuje schváliť PD vždy, keď nebude existovať závažný dôvod k odopretiu takéhoto súhlasu a PD bude v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, príslušnými technickými normami, internými predpismi Prenajímateľa, štúdiu/zámerom predloženým v ponukovom konaní, požiadavkami Prenajímateľa na Predmet nájmu, s ktorými bol Nájomca oboznámený počas obdobia prípravy PD v zmysle bodu 10.4 a dohodnutými podmienkami Zmluvy.

**10.6** Pokiaľ Prenajímateľ PD neschváli, informuje Nájomcu o nedostatkoch vo vyššie uvedenej lehote a navrhne spôsob opravy prípadného nedostatku PD. Nájomca zabezpečí opravu PD do tridsať (30) dní od oznámenia možného spôsobu opravy Prenajímateľom a prerokuje ju s Prenajímateľom. Následne Nájomca predloží PD Prenajímateľovi znova na schválenie. Lehota na schválenie prepracovanej dokumentácie je tridsať (30) dní od doručenia Prenajímateľovi. V prípade, že Nájomca neodstráni vytknuté nedostatky PD do dvoch (2) mesiacov od ich oznámenia Prenajímateľom, považuje sa to za závažné porušenie tejto Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

**10.7** Prenajímateľ je oprávnený túto PD neschváliť najmä v prípade, ak predložená PD bude mať zásadný negatívny vplyv na prevádzkyschopnosť železničnej stanice a bude v zjavnom rozpore so štúdiu/zámerom predloženom v žiadosti Nájomcu a dohodnutými podmienkami Zmluvy, čo sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

**10.8** Prenajímateľ po odbornom posúdení PD vydá súhrnné stanovisko ako záväzné stanovisko (stanovisko Odboru expertízy GR ŽSR) k technickému zhodnoteniu. V prípade vydania zamietavého stanoviska, môže Prenajímateľ odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

**10.9** Nájomca môže realizovať zmeny oproti schválenej PD výlučne po ich predchádzajúcom písomnom schválení Prenajímateľom v súlade s platnými právnymi predpismi.

**10.10** Uvedená žiadosť o zmenu v zmysle vyššie uvedeného ods. Zmluvy musí obsahovať:

- dôvod zmeny,
- návrh technického riešenia,
- dopad na hodnotu technického zhodnotenia Predmetu nájmu,
- dopad na stavebné povolenie,
- kto zmenu vyvolal,
- kto bude znášať náklady spôsobené zmenou.

**10.11** Prenajímateľ je povinný sa k žiadosti Nájomcu záväzne vyjadriť najneskôr do tridsať (30) pracovných dní od obdržania tejto žiadosti. Pre schválenie týchto zmien sa primerane použijú ustanovenia bodov 10.4, 10.5, 10.6, 10.7 a 10.8 tejto Zmluvy.

**10.12** Prenajímateľom odsúhlasené zmeny PD sa stávajú súčasťou PD.

**10.13** Nájomca je povinný predložiť ocenený položkovitý výkaz výmer, vypracovaný v súlade s príslušným oceňovacím systémom, nakoľko pre ocenenie položiek výkazu výmer a jeho schválenie Prenajímateľom budú použité jednotkové ceny porovnateľné s databázovými súbormi smerných orientačných cien prác a materiálov na obdobie, v ktorom budú práce vykonávané.

**10.14** Nájomca je povinný po odsúhlasení PD zo strany Prenajímateľa na vlastné náklady zabezpečiť a Prenajímateľovi predložiť, právoplatné stavebné povolenie, resp. s vyznačenou doložkou právoplatnosti, vydané príslušným stavebným úradom na technické zhodnotenie vymedzené v PD a to v lehote do pätnástich (15) pracovných dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti.

**10.15** Nájomca sa zaväzuje v priebehu realizácie technického zhodnotenia konzultovať postup stavebných prác s príslušnými odbornými zložkami Prenajímateľa, v ktorých správe sa zariadenia a objekty dotknuté technickým zhodnotením nachádzajú.

**10.16** Nájomca sa zaväzuje po realizácii technického zhodnotenia doručiť Prenajímateľovi právoplatné kolaudačné rozhodnutie (s vyznačenou doložkou právoplatnosti), vydané príslušným stavebným úradom v lehote do pätnástich (15) pracovných dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti.

**10.17** Porušenie povinností uvedených v ods. 10.15 a 10.16 tejto Zmluvy sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah odstúpením od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) Zmluvy.

**10.18** Nájomca je povinný dodržiavať podmienky Prenajímateľa formulované v stanoviskách dotknutých zložiek Prenajímateľa ku kapitalizácii stavby tvoriacich Predmet nájmu, a to:

- v Stanovisku VOJ ŽSR OR Žilina Sekcia EE, č. 23-12/2018/SEE-TO/9a.01, zo dňa 01.06.2018, ktoré tvorí **Prílohu č. 2** tejto Zmluvy,
- v Stanovisku VOJ ŽSR OR Žilina SOZT, č. 177/SOZT/2018-V, zo dňa 04.06.2018, ktoré tvorí **Prílohu č. 3** tejto Zmluvy

a to ako jej neoddeliteľné súčasti. Uvedené stanoviská ku kapitalizácii nenahrádzajú záväzné stanovisko k technickému zhodnoteniu (Stanovisko Odboru expertízy GR ŽSR) vymedzené v PD, ktoré bude Prenajímateľom vydané v súlade s bodom 10.9 tohto článku Zmluvy. Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) Zmluvy.

V prípade, že Nájomca nepredloží Prenajímateľovi právoplatné stavebné povolenie najneskôr do jedného (1) roka odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, považuje sa to za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy. Do plynutia uvedenej lehoty sa nezapočítava doba, počas ktorej bol Prenajímateľ v omeškaní s vydaním stanovisk a schvaľovaním PD Nájomcu podľa lehôt uvedených v tomto článku Zmluvy.

**10.19** Nájomca je povinný zabezpečiť, aby uskutočňovaním technického zhodnotenia na/v Predmete nájmu a následne jeho užívaním, údržbou, opravami, prípadne rekonštrukčnými prácami na ňom realizovanými, neboli dotknuté stavby, zariadenia a ostatný majetok Prenajímateľa takým spôsobom, ktorý by:

- a) narúšal ich stabilitu,
- b) narušil riadnu prevádzku železničných zariadení, ich bezpečnosť a plynulosť,
- c) znemožnil alebo podstatne sťažil ich údržbu a opravu,
- d) znehodnotil ich alebo trvale poškodil,
- e) bol v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami alebo železničnými predpismi.

**10.20** Nájomca je povinný pri realizácii technického zhodnotenia dodržať všetky povinnosti, ktoré budú uvedené v stavebnom povolení alebo budú vyplývať z dokumentácie súvisiacej so stavebným povolením.

**10.21** Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi preukázateľnú škodu, ktorá mu vznikne v prípade nedodržania podmienok ustanovených v Zmluve, ako aj porušením právnych predpisov, technických noriem, príp. prerušením, alebo obmedzením železničnej prevádzky.

**10.22** V prípade porušenia podmienok Zmluvy je Nájomca povinný na vlastné náklady bezodkladne zabezpečiť:

- a) odstránenie dôsledkov svojho neoprávneného konania, resp. konania tretích osôb,
- b) v prípade poškodenia železničných zariadení, stavieb alebo pozemkov ich uvedenie do pôvodného stavu, v akom boli pred poškodením.

**10.23** Nájomca pri užívaní Predmetu nájmu vystupuje ako samostatný právny subjekt voči štátnym, resp. iným správnym a kontrolným orgánom a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho činnosťou. V prípade porušenia týchto predpisov Nájomca výlučne sám znáša dôsledky ich porušenia a zodpovedá za prípadnú škodu.

## **Čl. XI HODNOTA TECHNICKÉHO ZHODNOTENIA PREDMETU NÁJMU**

**11.1** Nájomca sa zaväzuje z dôvodu dosiahnutia účelu uvedeného v bode 3.5 tejto Zmluvy vykonať technické zhodnotenie Predmetu nájmu v predpokladanej hodnote **10.000,- EUR**, slovom: desaťtisíc EUR, a to v súlade s PD, ktorú schváli Prenajímateľ (ďalej aj „Hodnota technického zhodnotenia“). Hodnota technického zhodnotenia Predmetu nájmu zahŕňa všetky náklady Nájomcu a je uvedená bez DPH. Po schválení oceneného položkovitého výkazu výmer Prenajímateľom, sa Zmluvné strany zaväzujú hodnotu technického uvedeného v tomto bode Zmluvy, aktualizovať písomným dodatkom k tejto Zmluve.

**11.2** Akékoľvek prekročenie Hodnoty technického zhodnotenia uvedenej v bode 11.1 Zmluvy **o viac ako desať percent (10%)**, znáša Nájomca sám bez nároku na refundáciu od Prenajímateľa, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodli inak. Prekročenie Hodnoty technického zhodnotenia o viac ako desať percent (10%) nebude ani predmetom vysporiadania Zmluvných strán a Nájomca je povinný tieto položky pri ukončení nájmu odstrániť.

**11.3** Nájomca je povinný najneskôr v lehote uvedenej v bode 11.4 hodnoverne preukázať písomnými dokladmi (najmä faktúry, zmluvy alebo iné doklady) preinvestovanie finančných súm schválených Prenajímateľom do Predmetu nájmu. Predložené písomné doklady musia obsahovať:

- stručný a vecný popis charakteru vykonaného technického zhodnotenia Predmetu nájmu,
- hodnotu technického zhodnotenia Predmetu nájmu zdokladovanú faktúrou so súpismi vykonaných prác alebo s dodacími listami, dodávateľskými faktúrami vystavenými na Nájomcu doloženými dokladom o úhrade odsúhlasené správcom,
- súpisy vykonaných prác,
- rozhodnutie príslušného stavebného úradu (ohlásenie drobnej stavby, stavebné povolenie, rozhodnutie o zmene užívania stavby, kolaudačné rozhodnutie),
- iné právoplatné rozhodnutie príslušného správneho orgánu,
- dátum zaradenia vykonanej investície do užívania, ktoré je v súlade s kolaudačným rozhodnutím, prípadne iným rozhodnutím prísl. stavebného úradu,
- PD, (východiskové) revízne správy, vystavené úradné skúšky určených technických zariadení (UTZ) a vyhradených technických zariadení (VTZ) zariadení.

Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

**11.4** Ak si Nájomca nesplní povinnosť najneskôr do dvoch (2) rokov odo dňa účinnosti Zmluvy investovať do technického zhodnotenia Predmetu nájmu Hodnotu technického zhodnotenia uvedenú v bode 11.1 Zmluvy, považuje sa to za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

**11.5** Ak sa Nájomca pri realizácii technického zhodnotenia, stavebných alebo iných úprav Predmetu nájmu dostane do omeškania, t.j. nedodrží termín dokončenia technického zhodnotenia, stavebných alebo iných úprav v zmysle platného stavebného povolenia, resp. povolení vydaných na ich realizáciu, považuje sa to za závažné porušenie tejto Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy. Toto právo Prenajímateľa sa neuplatní v prípade, že toto omeškanie bolo zapríčinené vyššou mocou.

**11.6** Pre účely tejto Zmluvy znamená vyššia moc každá udalosť, ktorá ovplyvní preinvestovanie schválenej investície a nemôže byť ovplyvnená ani Nájomcom ani Prenajímateľom. Prípadmi vyššej moci sú najmä vojna, únik zdravie ohrozujúcich látok, prírodné katastrofy, blokády, organizované štrajky a pod.

**11.7** Po vzniku ako aj zániku vyššie uvedených okolností Zmluvná strana, u ktorej tieto okolnosti nastali upovedomí písomne bez omeškania druhú Zmluvnú stranu o tejto skutočnosti.

**11.8** V prípade ak okolnosti vyššej moci predstavujú prekážku realizácie technického zhodnotenia, stavebných alebo iných úprav Predmetu nájmu po dobu dlhšiu ako 6 mesiacov, má Prenajímateľ právo odstúpiť od tejto Zmluvy. Právne účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane.

## **ČI. XII VYSPORIADANIE TECHNICKÉHO ZHODNOTENIA**

**12.1** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude odpisovať technické zhodnotenie Predmetu nájmu účtovne i daňovo vo výške Hodnoty technického zhodnotenia, počas celej doby trvania nájmu v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Nájomca je povinný si účtovné odpisy navrhnuť tak, aby došlo k účtovnému odpísaniu celej investície počas dohodnutej doby nájmu.

**12.2** Zmluvné strany sa dohodli, že účtovná zostatková cena sa považuje za protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu, ak ďalej nie je uvedené inak.

**12.3** Prenajímateľ sa zaväzuje, že nezvýši vstupnú cenu Predmetu nájmu o výdavky, ktoré predstavujú technické zhodnotenie Predmetu nájmu, uhradené Nájomcom.

**12.4** Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas doby nájmu nezvýši nájomné za Predmet nájmu o výdavky Nájomcu zodpovedajúce vykonanému technickému zhodnoteniu na Predmete nájmu.

**12.5** V prípade zániku nájomného vzťahu spôsobom podľa bodu 7.1 písm. f) tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje technické zhodnotenie bezodplatne previesť za účtovnú zostatkovú cenu na Prenajímateľa. Nájomca je povinný ku dňu ukončenia nájmu nahlásiť Prenajímateľovi daňovú zostatkovú cenu technického zhodnotenia, ktorú by malo technické zhodnotenie Predmetu nájmu pri použití rovnomerného odpisovania.

**12.6** Ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy z dôvodu, ktorý spočíva na strane Prenajímateľa; Prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť Nájomcovi **päťdesiat (50 )% z účtovnej zostatkovej ceny odsúhlasenej hodnoty technického zhodnotenia**, vedenej v účtovníctve Nájomcu ku dňu ukončenia nájomného vzťahu, na základe čoho budú Zmluvné strany z titulu vykonaného technického zhodnotenia Predmetu nájmu Nájomcom úplne a konečne vysporiadané. Sledujúc tento účel, sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomcovi uhradených päťdesiat (50) % z účtovnej zostatkovej ceny technického zhodnotenia, bude považovaných za protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu.

**12.7** Ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy z dôvodu, ktorý spočíva na strane Nájomcu; Prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť Nájomcovi **dvadsaťpäť (25) % z účtovnej zostatkovej ceny odsúhlasenej hodnoty technického zhodnotenia**, vedenej v účtovníctve Nájomcu ku dňu ukončenia nájomného vzťahu, na základe čoho budú Zmluvné strany z titulu vykonaného technického zhodnotenia Predmetu nájmu Nájomcom úplne a konečne vysporiadané. Sledujúc tento účel, sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomcovi uhradených dvadsaťpäť (25) % z účtovnej zostatkovej ceny technického zhodnotenia, bude považovaných za protihodnotu toho o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu.

**12.8** V prípade, ak nedôjde k odstráneniu vecí vnesených, resp. zabudovaných do Predmetu nájmu na základe zmlúv o podnájme, je Prenajímateľ oprávnený tieto veci odstrániť na náklady Nájomcu a Nájomca vyhlasuje, že za takéto konanie Prenajímateľa preberá plnú zodpovednosť a zaväzuje sa nahraďiť všetky škody spôsobené tretím osobám. Tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody spôsobenú porušením povinností Nájomcu.

**12.9** Súčasťou protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu pri ukončení doby nájmu budú najmä doklady preukazujúce:

- špecifikácie odovzdávanej technickej dokumentácie,
- revízne knihy kontrol, skúšok a revízií vykonaných v priebehu vykonávania technického zhodnotenia a počas doby nájmu,
- predpísaná dokumentácia a osvedčenia príslušných orgánov pre určené technické zariadenia prípadne vyhradené technické zariadenia,
- súpis prípadných zmien prevedení oproti projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie, realizačnému projektu a dokumentáciám dokladujúcich, že všetky zmeny, ku ktorým došlo nad rámec stavebného povolenia, boli riadne prerokované a kompetentnými orgánmi schválené a zmeny, ku ktorým došlo počas doby nájmu,
- doklady o splnení podmienok stanovených rozhodnutím stavebných a iných špeciálnych dozorných orgánov,
- dokumentácia z vykonanej úradnej skúšky technickou inšpekciou,
- doklady preukazujúce vlastnosti použitých materiálov, polotovarov a výrobkov – atesty, certifikáty a osvedčenia o zhode.

### **Čl. XIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

**13.1** Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

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

**13.3** 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.

**13.4** 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. 6.6 Zmluvy, ktoré Zmluva pripúšťa.

**13.5** 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 uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením. Členenie Zmluvy a jej titulky nie sú pre výklad Zmluvy podstatné.

**13.6** 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.

**13.7** Zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a Nájomca jedno (1) vyhotovenie.

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

V Bratislave .....

V Kráľovej Lehote .....

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

.....  
**LEHOTSKÝ comp., s.r.o.**  
**Miroslav Lehotský**  
konateľ

.....  
**LEHOTSKÝ comp., s.r.o.**  
**Zdenko Lehotský**  
konateľ