

Nájomná zmluva č. 861 898 089 - 6 - 2016

uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a
v súlade so zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Občiansky zákonník“)
(ďalej len „Zmluva“)

Čl. I

Zmluvné strany

1. Prenajíateľ

Obchodné meno : **Železnice Slovenskej republiky, Bratislava
v skrátenej forme "ŽSR"**
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 : Mgr. Tibor Šimoni, MBA, 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 : Mgr. Martin Paluk, riaditeľ SHM
IČO : 31 364 501
DIČ : 2020480121
IČ DPH : SK2020480121
Údaje k DPH : prenájiateľ je platiteľ DPH
Adresa
pre doručovanie písomností : ŽSR – SHM, Regionálne pracovisko Nové Zámky
M. R. Štefánika 64
940 65 Nové Zámky

(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

a

2. Nájomca

Obchodné meno : **LumiNZ, s.r.o.**
Sídlo : Šurianska 1156/35, 941 01 Bánov
Právna forma : Spoločnosť s ručením obmedzeným
Registrácia : Obchodný register Okresného súdu Nitra,
Oddiel: Sro, vložka č.39780/N
Štatutárny orgán : Lukáš Mazúch - konateľ
IČO : 50 024 035
DIČ : 2941012221
Údaje k DPH : nájomca nie je platiteľ DPH
Bankové spojenie :
IBAN :
SWIFT/BIC :

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

Čl. II Výklad pojmov

1. **„Prenajímateľ“** znamená subjekt špecifikovaný v Čl. I ods. 1 zmluvy o nájme a podnájme nebytových priestorov.
2. **„Nájomca“** znamená subjekt špecifikovaný v Čl. I ods. 2 nájomnej zmluvy, ktorý je vlastníkom reklamného zariadenia umiestneného na majetku Prenajímateľa.
3. **„Predmet nájmu“** časť nehnuteľného majetku v správe, ktorá je vzhľadom na svoju povahu a umiestnenie spôsobilá na inštalovanie alebo prevádzkovanie reklamných zariadení, a ktorú Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva do užívania Nájomcovi a poskytne mu právo užívať ho na výkon podnikateľskej činnosti.
4. **„Reklamné zariadenia“** sú predovšetkým:
 - 4.1 **veľkoplošné reklamné zariadenia najmä:**
 - 4.1.1 reklamným zariadením typu **BILLBOARD** sa rozumie: reklamné zariadenie, ktorého rozmery výlepovej plochy sú do 12,5 m² (výška) (ďalej len „billboard“),
 - 4.1.2 reklamným zariadením typu **BIGBOARD** sa rozumie: reklamné zariadenie, ktorého rozmery výlepovej plochy sú do 50 m² (ďalej len „bigboard“),
 - 4.1.3 reklamným zariadením typu **MEGABOARD** sa rozumie: reklamné zariadenie, ktorého rozmery výlepovej plochy sú nad 50 m² (ďalej len „megaboard“),
 - 4.1.4 reklamným zariadením typu **ŠTÍTOVÁ STENA** sa rozumie: stena nehnuteľnosti alebo reklamné zariadenie umiestnené na stene nehnuteľnosti (ďalej len „stena“),
 - 4.1.5 reklamným zariadením typu **MOSTBOARD** sa rozumie: reklamné zariadenie, ktoré je umiestnené na mostných konštrukciách (ďalej len „mostboard“),

Veľkoplošné reklamné zariadenia môžu z hľadiska funkčnosti:

- byť jednostrannou alebo obojstrannou tabuľou, na ktorej je nalepený papierový plagát. Niekedy sú tabule usporiadané do priestorového útvaru - troma tabuľami usporiadanými do trojuholníka. Niektoré zariadenia sú na zvýšenie efektu vybavené nočným osvetlením.
- využívať celé fasády budov bez okien. Takéto zariadenia sa umiestňujú na dlhšiu dobu, pre svoju nákladnosť a neoperatívnosť. Sú tvorené veľkorozmerným plátnom.
- byť z polopriehľadného materiálu a umiestňujú sa na celé budovy. Polopriehľadnosť zabezpečuje prenikanie svetla do okien, zvonku je však dobre viditeľná reklamná plocha.
- byť digitálne, tvorené reklamnými obrazovkami (špeciálne veľkorozmerné maticové displeje alebo klasické ploché obrazovky). Reklama na nich je vysielaná digitálne, používajú sa aj filmové reklamné spoty. Niekedy sa používa aj ozvučenie.

4.2 „Citylighty“ (svetelné zariadenia) – mestská reklama v podobe stredne veľkej plochy (do 2 m v oboch rozmeroch), ktorá je zasadená do zeme, je často obojstranná a má vlastné aktívne osvetlenie. Existujú citylighty rôznych veľkostí a tvarov, niektoré obsahujú prevíjacie plátno, ktoré obsahuje viac reklám a jednotlivé reklamy sa postupne prevíjajú a ostávajú aktívne niekoľko sekúnd. Ich umiestnenie je podmienené prívodom elektrickej energie.

4.3 „Atypické nosiče“ a reklamné tabule s obmieňanými reklamami sú tvorené plátnom potlačeným viacerými reklamami pod sebou. Plátno sa postupne prevíja (ako roleta) a tak odkryje ďalšiu reklamu, na ktorej sa pozastaví. Používa sa hlavne v miestach, kde je veľký záujem o reklamu, ale malá plocha na jej umiestnenie. Inou verziou je billboard tvorený otáčajúcimi sa lamelami (obvykle trojuholníkového prierezu). Natočením lamiel naraz sa zobrazí ďalšia reklama.

4.4 „Iné reklamné zariadenie“

- 4.4.1 viacúčelové reklamné zariadenia najmä:
 - 4.4.1.1 reklamné hodiny (max. rozmer 1 x 0,7m)
 - 4.4.1.2 lavičky (max. rozmer 0,6 x 1,8m)

- 4.4.1.3 reklamné kvetináče
- 4.4.1.4 reklamné koše (max. rozmer 0,5 x 0,7m)
- 4.4.1.5 reklamné pilóny
- 4.4.2 zariadenie určené na vylepovanie bežných plagátov a oznamov
- 4.4.2.1 tabule
- 4.4.2.2 stĺpy
- 4.4.2.3 prenosné betónové prefabrikáty
- 4.4.2.4 presklené vitríny
- 4.4.2.5 prenosné zariadenia typu A (mobilné zariadenia)
- 4.4.3 vývesný štít – trvalé reklamné zariadenie umiestňované na objektoch, môže byť aj s potrebou prívodu elektrickej energie. Vývesný štít musí byť upevnený na objekte tak, aby samotné reklamné zariadenie bolo na zodpovedajúcej nosnej konštrukcii v min. výške od upraveného terénu (chodníka) 250 cm.

Reklamné zariadenia sú spojené so stavbou alebo pozemkom fixne, alebo pohyblivým spojením.

5. „Reklamné zariadenie“ je každé reklamné zariadenie najmä vo forme Reklamnej stavby, konštrukcie, zariadenia, plochy alebo iných nosičov a foriem vrátane všetkých jeho súčastí používaných na reklamné, informačné alebo propagačné účely, ktoré sú určené na prezentáciu výrobkov alebo služieb s cieľom uplatniť ich na trhu a to bez ohľadu na to, či sa prezentácia realizuje písaným textom, obrazom, svetelným zdrojom alebo iným spôsobom.

6. Reklamnými zariadeniami podľa tejto zmluvy nie sú:

- 6.1 zariadenia umiestnené vo výkladoch prevádzok obchodu a služieb,
- 6.2 označenia budov štátnych a samosprávnych orgánov,
- 6.3 návestia v záujme verejnej bezpečnosti a poriadku, vodohospodárske, uličné, dopravné a opisné značky,
- 6.4 označenia geodetických bodov a poštových schránok,
- 6.5 označenia mestských častí, námestí a ulíc,
- 6.6 označenia budov, pokiaľ nie sú reklamným zariadením,
- 6.7 umiestnenia oznamov a informácií štátnej správy a samosprávy slúžiacich pre všeobecnú informovanosť občanov, ktoré nie sú reklamného charakteru, t.j. neslúžia na propagáciu tovarov a služieb,
- 6.8 označenia železničných dopravných uzlov,
- 6.9 pamätné tabule a dosky.

7. „Majetok v správe“ je majetok definovaný ako:

- 7.1 nehnuteľnosti - pozemky, stavby, nebytové priestory, ktoré sú evidované v operáte pozemkových kníh, železničnej knihy a v operáte katastra nehnuteľností Slovenskej republiky v prospech vlastníka Slovenská republika, správca majetku štátu - Železnice Slovenskej republiky,
- 7.2 majetok, ktorý sa stane súčasťou evidencie podľa ods. 8.1 počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy.

8. „Reklamná stavba“ je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo upevnená strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ na zemi alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu a ktorej funkciou je šírenie reklamných, propagačných, navigačných a iných informácií viditeľných z verejných priestorov.

Čl. III

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je na základe zákona č. 258/1993 Z. z. o Železničniciach Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov správcom majetku štátu – stavby „Výpravná budova“ so súpisným číslom 1133 v celosti nachádzajúcej sa v **katastrálnom území Šurany** zapísanej na LV č. 1227 vedenom na Okresnom úrade v Nových Zámkoch, katastrálnom odbore na pozemku parc. reg. C KN č. 2548/19 (ďalej len „**Stavba**“).

2. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi nebytové priestory na 1. nadzemnom podlaží Stavby

- miestnosť č. 128 - Vestibul o výmere 0,80 m² za účelom inštalovania a prevádzkovania reklamného zariadenia:

Reklamná tabuľa (plagát) o rozmeroch max. 0,80 m² (105 x 75 cm) v počte 1 (jeden) kus s 1 (jednou) reklamnou plochou, (ďalej len „Predmet nájmu“).

Predmet nájmu je vyznačený v pôdoryse Stavby, ktorý tvorí **Prílohu č. 1** Zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť.

3. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne za účelom inštalovania a umiestnenia 1 ks reklamného zariadenia s 1 (jednou) reklamnou plochou podrobne uvedeného v čl. III ods.2 tejto Zmluvy.

4. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za Predmet nájmu dohodnuté nájomné v súlade s Čl. VI tejto Zmluvy.

Čl. IV Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania Nájomcovi na dobu neurčitú za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania oprávnenými zástupcami obidvoch 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**“).

Čl. V Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. 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.

2. Predmet nájmu musí byť odovzdaný v lehote do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

3. Pokiaľ sa Prenajímateľ s Nájomcom písomne nedohodli inak, ku dňu ukončenia nájmu je Nájomca povinný predmet nájmu uvoľniť, vypratať, *odstrániť reklamné zariadenie vo vlastníctve Nájomcu na ňom zriadené* a protokolárne ho odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

4. V prípade zistenia rozdielného 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.

Čl. VI Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že za užívanie Predmetu nájmu bude hradiť Nájomca Prenajímateľovi nájomné vo výške 150 €/ks/rok/reklamná plocha reklamného zariadenia uvedeného v Čl. III ods. 2 tejto Zmluvy.

- spolu : 150 €/ks/rok

Celkové ročné nájomné za Predmet nájmu je 150 €.

2. Dohodnuté nájomné je uvedené bez DPH. DPH bude fakturovaná podľa platných právnych predpisov.
3. Nájomné je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi vopred ročne 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 mesiaca príslušného kalendárneho roka. 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. Prvá fakturácia nájomného za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti 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..
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. 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.
7. Zvýšené nájomné bude Nájomcovi písomne oznámené a následne dofaktúrované najneskôr do 60 dní odo dňa doručenia oznámenia o výške inflácie Prenajímateľovi od Štatistického úradu SR. Faktúra bude splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia.
8. Ak Nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie tejto Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. X ods.1.8 tejto Zmluvy.
9. Ak zistí Prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto 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, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti Nájomcu, ktoré má podľa tejto Zmluvy povahu menej závažného porušenia tejto Zmluvy,
 - b) 20% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti Nájomcu, ktoré má podľa tejto Zmluvy povahu závažného porušenia tejto Zmluvy.
10. Zmluvnú pokutu je možné uložiť opakovane, ak nebude závadný stav odstránený v určenej lehote, alebo ak sa budú závary opakovať. Týmto nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.
11. Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania nájomného vzťahu písomne oznámi Prenajímateľovi dátum zmien v registrácii za platiteľa dane z pridanej hodnoty, a to bezodkladne (najneskôr do 5 dní) po tomto dátume. V prípade, že Nájomca neoznámi 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 14 dní odo dňa jej vystavenia.
12. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je **Príloha č. 2** – „Prehlásenie pre účely posúdenia obchodného partnera“ v súvislosti s ustanovením § 2 písm. n) zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. Obchodný partner je povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť každú zmenu súvisiacu s personálnym, ekonomickým alebo iným prepojením voči Prenajímateľovi a to do päť (5) dní odo dňa vzniku zmeny.

Čl. VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca smie užívať Predmet nájmu len na účely, uvedené v s Čl. III ods. 4 tejto Zmluvy.
2. Nájomca nebude mať voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám. Nájomca má nárok na náhradu škody, ktorá vznikla na jeho zariadení prevádzkovou činnosťou prenajímateľa.
3. V prípade vzniku poistnej udalosti na majetku v správe prenajímateľa je nájomca povinný túto udalosť prenajímateľovi nahlásiť bezodkladne (najneskôr do 48 hodín). Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o poistnej udalosti písomnou formou alebo telefonicky na t.č. 0914 325 611 (*zodpovedná osoba- p. Nikel*)
4. 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.
5. Zmluvné strany sa dohodli na základe § 6 odsek 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. 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. 79/2015 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.
6. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona NRSR č. 147/2001 Z.z. o reklame a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov a bezodkladne odstrániť takú reklamu, ktorá nie je v súlade s ustanoveniami zákona NRSR č. 147/2001 Z.z. o reklame a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov. Nájomca sa zaväzuje, že na reklamných zariadeniach nezverejní ani neumožní tretím osobám zverejniť reklamu, ktorá bude obsahovať prezentáciu výrobkov alebo služieb, ktoré by mohli konkurovať predmetu podnikania prenajímateľa, najmä činnosti prevádzkovania železničnej dráhy, alebo dopravy na dráhe. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie nájomnej Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. IX ods.1.7 tejto Zmluvy.
7. Nájomca je povinný pred umiestnením Reklamného zariadenia získať všetky potrebné povolenia (stavebné povolenie, resp. ohlásenie...a pod.) a súhlasy orgánov štátnej správy a samosprávy. Nájomca je povinný bezodkladne tieto povolenia doručiť v kópii Prenajímateľovi v lehote do pätnástich (15) dní od nadobudnutia ich právoplatnosti, najneskôr do 6 mesiacov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy. Márnym uplynutím tejto lehoty Zmluva bez ďalšieho zanikne. Nájomca do doby nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného stavebného úradu (stavebné povolenie, resp. ohlásenie reklamnej stavby) nie je oprávnený užívať Predmet nájmu na uvedený účel, v opačnom prípade sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi všetky sankcie, ktoré mu budú z tohto titulu uložené.
8. Ak nariadi stavebný úrad odstránenie reklamných zariadení, bude Nájomca povinný tieto zariadenia odstrániť v stanovenej lehote na svoje náklady.
9. Nájomca výrobu, dopravu, montáž, údržbu a opravy reklamných zariadení zabezpečí na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi na reklamných zariadeniach.

- 10.** Nájomca zodpovedá za udržiavanie technického a estetického stavu reklamných zariadení t.j. najmä upevnenie, údržbu nosných konštrukcií, osvetlenie, montáž, udržovanie čistoty a ich odstránenie.
- 11.** Prenajímateľ je oprávnený písomne uplatniť odôvodnené námietky ku technickému stavu reklamných zariadení z hľadiska hrozby škôd na svojom majetku, príp. ohrozenia života alebo zdravia osôb alebo ich majetku a vyzvať nájomcu na odstránenie takýchto závad v primeranej lehote. Ak tak Nájomca neurobí je Prenajímateľ oprávnený odstrániť závady sám na náklady Nájomcu.
- 12.** V iných prípadoch ako podľa predchádzajúceho bodu nie je oprávnený Prenajímateľ uskutočňovať akékoľvek úpravy alebo opravy reklamných zariadení.
- 13.** Akékoľvek stavebné úpravy alebo akúkoľvek inú činnosť, ktorá podlieha pod režim zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení môže Nájomca na Predmete nájmu 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 tejto zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah postupom podľa 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.
- 14.** Nájomca je povinný umožniť vstup zamestnancom Prenajímateľa na Predmet nájmu za účelom vykonania kontroly jeho stavu a spôsobu jeho využívania. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. IX ods.1.8 tejto Zmluvy.
- 15.** 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, príp. inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods.1.7 čl. IX tejto Zmluvy.
- 16.** Nájomca je povinný zdržať sa na Predmete nájmu akejkoľvek činnosti obmedzujúcej, či ohrozujúcej železničnú prevádzku. Porušenie tejto povinnosti považuje za závažné porušenie nájomnej Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. IX ods.1.7 tejto Zmluvy.
- 17.** Zmluvné strany sú si povinné ihneď písomne ohlásiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k ich údajom, uvedeným v tejto Zmluve, najneskôr však do 7 dní po nej. V prípade takéhoto oznámenia sa doručuje písomnosť na novo oznámenú adresu. Porušenie tejto povinnosti Nájomcu písomne ohlásiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedeným v tejto Zmluve, sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. IX ods.1.7 tejto Zmluvy.
- 18.** Reklamné zariadenie musí byť počas celej doby trvania označené názvom subjektu, ktorý je jeho vlastníkom (meno a priezvisko, obchodné meno názov, ochranná známka alebo iný symbol, ktorý umožňuje identifikáciu vlastníka).
Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 1.7 čl. IX zmluvy.
- 19.** Nájomca sa zaväzuje, že bežnú údržbu zabezpečí na vlastné náklady.
- 20.** Odvoz odpadu z Predmetu nájmu si Nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu na železničnom pozemku nie je prípustné. V prípade, ak počas trvania nájomného vzťahu vznikne na Predmete nájmu skládka odpadu je Nájomca povinný na základe výzvy zo strany Prenajímateľa odstrániť predmetnú skládku na vlastné náklady.

21. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby 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 prenajatého nebytového priestoru v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.

22. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade uloženia sankcie Nájomcovi, orgánmi štátnej správy, miestnej samosprávy, resp. inými orgánmi oprávnenými ukladať sankcie, tieto znáša v plnom rozsahu Nájomca.

Čl. VIII

Doručovanie

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 Čl. I Zmluvy.

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 Nájomcovi, aj keď:

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

b) zásielka bola na pošte uložená 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) bola zásielka vrátená Prenajímateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné Nájomcu 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 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.

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

Skončenie zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva skončí:

1.1 vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán,

1.2 zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom márneho uplynutia lehoty uvedenej v Čl. VII ods. 7 tejto Zmluvy,

1.3 zánikom 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,

1.4 zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy nájomca vstúpi v zmysle § 70 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení do likvidácie,

1.5 zánikom 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,

- 1.6** zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti,
- 1.7** odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon, alebo sa na tom zmluvné strany písomne dohodli,
- 1.8** písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v tejto zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Výpovedná lehota je v tomto prípade jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Výpoveď musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpovedi musí predchádzať písomné upozornenie prenajímateľa nájomcovi o porušení zmluvných podmienok.
- 1.9** nadobudnutím účinnosti revitalizačnej zmluvy alebo inej zmluvy (koncesná zmluva, zmluva o dielo a pod.), ktorej predmetom je rekonštrukcia železničnej stanice,
- 1.10** nadobudnutím účinnosti Rámcovej zmluvy o nájme pozemkov, stavieb a nebytových priestorov uzavretej za účelom umiestnenia a prevádzkovania reklamných zariadení na majetku ŽSR,
- 1.11** písomnou výpoveďou bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Výpoveď musí byť vyhotovená v písomnej forme.
- 2.** Nájomca sa zaväzuje, vznik skutočností uvedených v Čl. IX ods. 1.3, 1.4 a 1.5 bezodkladne (najneskôr do 5 dní) písomne oznámiť Prenajímateľovi, v opačnom prípade bude Nájomca povinný platiť nájomné podľa tejto Zmluvy až do dňa doručenia predmetného písomného oznámenia Prenajímateľovi.
- 3.** Prenajímateľ sa zaväzuje bezodkladne písomne oznámiť nájomcovi vznik skutočností uvedených v ods. 1.9 a 1.10 tohto Čl. zmluvy.
- 4.** Výpovedi môže predchádzať písomné upozornenie Prenajímateľa Nájomcovi o porušení zmluvných podmienok.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

- 1.** Právne vzťahy, vyplývajúce z tejto Zmluvy a právne vzťahy, neupravené touto Zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 2.** Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 3.** Každé ustanovenie tejto Zmluvy sa pokiaľ je to možné, interpretuje tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymožiteľné alebo neplatné, nebude tým dotknutá platnosť alebo vymožiteľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevymožiteľnosti alebo neplatnosti budú Zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na zmenách alebo doplnkoch Zmluvy, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto Zmluvy, potrebných v súvislosti s príslušnou nevymožiteľnosťou alebo neplatnosťou.
- 4.** Práva a povinnosti Prenajímateľa vykonávajú jednotlivé organizačné zložky Prenajímateľa v zmysle jeho platného organizačného poriadku.
- 5.** Všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy pre Zmluvné strany v plnom rozsahu prechádzajú aj na právnych nástupcov Zmluvných strán.
- 6.** Táto Zmluva je uzavretá slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu Zmluvnými stranami podpísaná.

7. Akékoľvek zmeny obsahu Zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného očíslovaného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami, okrem oznámenia Prenajímateľa v zmysle Čl. VI ods. 6 tejto zmluvy.

8. Táto Zmluva má 10 (desať) strán, obsahuje 2 (dve) prílohy a je vyhotovená v 3 (troch) exemplároch, z toho 1 (jedno) obdrží Nájomca a 2 (dve) Prenajímateľ.

9. 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.

V Bratislave, dňa 08.07.2016

V Bánove, dňa 27.06.2016

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Železnice Slovenskej republiky, Bratislava

v skrátenej forme "ŽSR"

Mgr. Martin Paluk

riaditeľ

ŽSR – Stredisko hospodárenia s majetkom

Bratislava

.....
Lukáš Mazúch

konateľ spoločnosti LumiNz, s.r.o.