

## ZMLUVA O NÁJME č. 001-1205-NZ/2022

uzavretá v súlade s ust. 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „zmluva“)

### ZMLUVNÉ STRANY

#### **Prenajíateľ:**

Obchodné meno : **Organizátor RIDS, a.s.**  
Sídlo: Framborská 12, 010 01 Žilina  
Štatutárny orgán: **Ing. George Trabelssie**, predseda predstavenstva  
IČO: 36 423 939  
IČ DPH: SK2021967860  
Bankové spojenie:  
IBAN:  
SWIFT/BIC:  
Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, v oddiele Sa, vo vložke 10454/L.  
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

#### **Nájomca:**

**Slovenská republika** v mene ktorej koná správca:  
Názov: **Železnice Slovenskej republiky**  
Sídlo: Klemensova 8, 813 61 Bratislava,  
Štatutárny orgán: **Ing. Miloslav Havrila**, generálny riaditeľ  
IČO: 31 364 501  
IČ DPH: SK 2020480121  
Bankové spojenie:  
IBAN:  
SWIFT/BIC:  
Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I v oddiele Po, vo vložke 312/B  
(ďalej len „nájomca“)

s nasledovným obsahom:

## **1. ÚVODNÉ USTANOVENIA**

1.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností:

#### a) **nehnuteľností – pozemkov :**

- I. pozemok registra C-KN parcelné číslo 1945/15 o výmere 3413 m<sup>2</sup> druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, evidovaný na LV č. 10626, v časti B pod por. č. 1 v podiele 1/1, katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina,
- II. pozemok registra C-KN parcelné číslo 1945/1 o výmere 13657 m<sup>2</sup> druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, evidovaný na LV č. 10626, v časti B pod por. č. 1 v podiele 1/1, katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina,

III. pozemok registra C-KN parcelné číslo 1940 o výmere 440 m<sup>2</sup> druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, evidovaný na LV č. 10626, v časti B pod por. č. 1 v podiele 1/1, katastrálne územie Žilina, obec Žilina, okres Žilina,

b) **nehnutelnosti - stavby** súp. č. 738, postavenej na pozemku registra C-KN, parc.č. 1940 o výmere 440 m<sup>2</sup>, evidovanej na LV č. 10626, v podiele 1/1, kat. úz. Žilina, obec Žilina okres Žilina,

c) **vonkajších úprav neevidovaných** v katastri nehnuteľností, nachádzajúcich sa v k.ú. Žilina na pozemkoch špecifikovaných v čl. 1. bode 1.1. písm. a):

- kanalizácia:

- kanalizačná prípojka DN 200

- kanalizačná prípojka DN 300

- kanalizačná šachta DN 1000

- kanalizačná vpusť DN 500

- spevnená plocha slúžiaca ako autobusové nástupište:

- spevnené plochy na parc. KN č. 1945/15 - asfaltbetónové - vrchná stavba

- spevnené plochy na parc. KN č. 1945/15 - asfaltbetónové - zemné teleso

- spevnené plochy na parc. KN č. 1945/1 - asfaltbetónové - vrchná stavba

- spevnené plochy na parc. KN č. 1945/1 - asfaltbetónové - zemné teleso

(všetky uvedené nehnuteľnosti ďalej spolu len „**predmet nájmu**“)

1.2. Spevnené plochy vrátane príslušenstva nachádzajúce sa na pozemkoch KNC 1945/1 a 1945/15 špecifikovaných v čl. 1. bode 1.1. písm. a) sú využívané pri poskytovaní služieb vo verejnom záujme (ďalej len „**autobusové nástupište**“/„**autobusová stanica**“).

1.3. Nájomca je stavebníkom stavby „ŽSR, dostavba zriaďovacej stanice Žilina – Teplička a nadväzujúcej železničnej infraštruktúry v uzle Žilina“ č. stavby A 12084 (ďalej len „**Stavba**“).

1.4. Zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy o odovzdaní a prevzatí objektov vyvolaných investícií č. 0001-1205-ZoBZ/2022 (ďalej len „ZoBZ“) sa zmluvné strany dohodli, že nájomca ako vyvolanú investíciu Stavby zrealizuje rekonštrukciu a reorganizáciu užívania a obsluhy autobusovej stanice na svoje náklady. Rozsah realizácie objektu vyvolanej investície tvorí prílohu č. 1 ZoBZ (ďalej len „**objekty vyvolaných investícií**“).

1.5. V zmysle ZoBZ po zrealizovaní objektov vyvolaných investícií odovzdá nájomca ako budúci odovzdávajúci prenajímateľovi ako budúcemu preberajúcejmu objekty vyvolaných investícií do jeho vlastníctva Zmluvou o odovzdaní a prevzatí objektov vyvolaných investícií (ďalej „**Zmluva o odovzdaní a prevzatí**“ objektov vyvolaných investícií“).

## **2. PREDMET ZMLUVY**

2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a uhradiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné podľa čl. 5 tejto zmluvy.

2.2. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že je oprávnený predmet nájmu prenechať nájomcovi do dočasného užívania na účel uvedený v tejto zmluve.

## **3. ÚČEL NÁJMU**

3.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu výlučne za účelom zrealizovania stavby objektov vyvolaných investícií .

- 3.2. Zmluvné strany zároveň uzatvárajú túto zmluvu pre potreby preukázania „iného práva nájomcu k pozemkom a stavbám“ pre účely stavebného konania v zmysle ust. § 57 ods. 1 a § 58 ods. 2 v spojení s ust. § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

#### **4. DOBA NÁJMU**

- 4.1. Táto zmluva sa po vzájomnej dohode zmluvných strán uzatvára na dobu neurčitú.

#### **5. NÁJOMNÉ**

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške 1,- EUR (slovom „jedno Euro“) za celú dobu nájmu bez DPH (ďalej ako „**nájomné**“).
- 5.2. DPH bude k sume nájomného pripočítaná v zmysle príslušných právnych predpisov.
- 5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie predmetu nájmu nájomca uhradí prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi. Úhrada prebehne formou bezhotovostného prevodu na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to v lehote splatnosti 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.

#### **6. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

- 6.1. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že je so stavom predmetu nájmu oboznámený, pričom nemá voči nemu žiadne výhrady a v tomto stave ho preberá do užívania.
- 6.2. Nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať na dohodnutý účel, a to pre realizáciu stavby objektov vyvolaných investícií .
- 6.3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody je povinný vynaložiť maximálne úsilie, aby vzniku tejto škody zabránil.
- 6.4. Nájomca je povinný :
- 6.4.1. na vlastné náklady zabezpečiť a prenajímateľovi predložiť na schválenie projektovú dokumentáciu stavby objektov vyvolaných investícií,
  - 6.4.2. na svoje náklady spracovať a prenajímateľovi predložiť na schválenie plán organizácie výstavby,
  - 6.4.3. predložiť prenajímateľovi právoplatné stavebné povolenie vydané príslušným stavebným úradom v prípade stavebného konania, resp. písomné oznámenie stavebného úradu, že nemá námietky proti uskutočneniu stavby v prípade písomného ohlásenia stavby.
- 6.5. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi odovzdať stavenisko - predmet nájmu - ním vybranému zhotoviteľovi kedykoľvek po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia pre objekty vyvolaných investícií , resp. po doručení písomného oznámenia stavebného úradu, že nemá námietky proti uskutočneniu stavby, a to na základe písomnej výzvy nájomcu adresovanej prenajímateľovi. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa zmluvné strany dohodli, že jednotlivé SO a PS je možné realizovať okamžite po vydaní písomného oznámenia stavebného úradu, že proti ich uskutočneniu nemá námietky alebo stavebného povolenia na každý SO a PS samostatne. Za uvedeným účelom je prenajímateľ povinný zabezpečiť, aby stavenisko bolo v stave, ktorý bude umožňovať okamžité začatie s výstavbou objektov vyvolaných investícií v súlade so schváleným plánom organizácie výstavby. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonávať kontrolu nad realizáciou objektov vyvolaných investícií a to osobou poverenou prenajímateľom, pričom táto osoba bude mať právo zúčastňovať sa kontrolných dní na stavbe a bude pri výkone kontroly postupovať v súlade s pokynmi stavbyvedúceho alebo stavebného dozoru vzťahujúcimi sa na vedenie staveniska. Akékoľvek stavebné úpravy realizované na predmete nájmu nad rámec alebo v rozpore so ZoBZ môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

- 6.6. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby uskutočňovaním stavby na predmete nájmu, neboli dotknuté stavby, zariadenia a ostatný majetok prenajímateľa takým spôsobom, ktorý by :
  - a) narušil ich stabilitu,
  - b) narušil riadnu prevádzku autobusovej dopravy,
  - c) znehodnotil ich alebo trvale poškodil,
  - d) bol v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi a technickými normami.
- 6.7. Všetky škody zapríčinené realizáciou stavby objektov vyvolaných investícií nájomca odstráni na vlastné náklady, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknutú škodu v plnom rozsahu. V prípade poškodenia sietí a zariadení zo strany nájomcu sa tento zaväzuje uhradiť všetky náklady spojené s odstránením poškodenia.
- 6.8. Nájomca je povinný uhradiť v plnom rozsahu prenajímateľovi škodu, ktorá mu vznikne v prípade nedodržania zmluvných podmienok tejto zmluvy ako aj porušením všeobecne záväzných právnych predpisov, technických noriem, príp. prerušením alebo obmedzením autobusovej dopravy.
- 6.9. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol na základe ust. § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť na predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu a jeho účelom vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä zo zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zo zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zo zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov, zo zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a zo zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
- 6.10. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiariom, krádežou, živelnou udalosťou alebo prevádzkovou činnosťou prenajímateľa alebo dopravcov. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
- 6.11. Odvoz odpadu z predmetu nájmu vzniknutý pri výstavbe objektov vyvolaných investícií si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu na predmete nájmu nie je prípustné. V prípade, ak počas trvania nájomného vzťahu vznikne pri výstavbe objektov vyvolaných investícií na predmete nájmu skládka odpadu, je nájomca povinný bez zbytočného odkladu odstrániť predmetnú skládku na vlastné náklady.
- 6.12. Prenajímateľ dáva dňom podpisu tejto zmluvy súčasne súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre stavbu objektov vyvolaných investícií stavebné povolenie. Prenajímateľ súhlasí s uskutočnením stavby objektov vyvolaných investícií ako stavby trvalej.
- 6.13. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.

## **7. ĎALŠIE DOJEDNANIA**

- 7.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že ako vlastník autobusovej stanice je v zmysle § 23 zákona č. 56/2012 Z.z. o cestnej doprave v znení neskorších predpisov povinný na základe zmluvy o poskytnutí služieb za rovnakých podmienok sprístupniť priestory a poskytovať služby všetkým dopravcom, ktorí podľa dopravnej licencie majú v nej zastávku. Vzhľadom na predmetné zákonné ustanovenie má prenajímateľ uzatvorené s jednotlivými dopravcami Zmluvy o poskytnutí služieb na Autobusovej stanici Žilina, predmetom ktorých je záväzok prenajímateľa poskytovať dopravcom odpliatnú službu

spočívajúcu v užívaní určeného stanovišťa na vykonanie požadovaného počtu spojov liniek pre uspokojenie prepravných potrieb cestujúcich a záväzok dopravcu zaplatiť za túto službu cenu.

- 7.2. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý povinnosti prenajímateľa uvedenej v bode 7.1. a zaväzuje sa, že počas rekonštrukcie a reorganizácie užívania a obsluhy autobusovej stanice a nehnuteľnosti bude zachovaná plná bezpečnosť a plynulá prevádzka autobusovej stanice 24h/7d v týždni.
- 7.3. Nájomca je povinný realizovať stavbu objektov vyvolaných investícií tak, aby stavba bola realizovaná v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a aby počas celej doby stavby bolo zabezpečené poskytovanie bezpečných, efektívnych a kvalitných dopravných služieb zo strany dopravcov vyhovujúcich základným požiadavkám plynulosti, pravidelnosti, kvality a bezpečnosti prepravy cestujúcich.
- 7.4. Počas realizácie vyvolanej investície zodpovedá nájomca za škody na živote, zdraví a majetku osôb pohybujúcich sa v čase realizácie vyvolanej investície v priestoroch autobusovej stanice v plnom rozsahu v prípade, ak ku škodovej udalosti došlo v príčinnej súvislosti s realizovaním objektov vyvolaných investícií. Nájomca nie je oprávnený brať z predmetu nájmu úžitky, toto právo ostáva v plnom rozsahu prenajímateľovi v súlade a v rozsahu uzatvorených zmluvných vzťahov s dopravcami. V prípade, ak vznikne prenajímateľovi v príčinnej súvislosti s výstavbou objektov vyvolaných investícií škoda spočívajúca v znížení ceny za poskytnuté služby pre jednotlivé druhy spojov zo strany dopravcov, nájomca zodpovedá za túto škodu v plnom rozsahu.
- 7.5. Nájomca nemá právo bez súhlasu prenajímateľa postúpiť svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy na tretiu osobu.  
Nájomca je povinný pri realizácii stavby objektov vyvolaných investícií dodržiavať povinnosti zmluvnými stranami dohodnuté v ZoBZ.

## **8. SKONČENIE NÁJMU**

- 8.1. Tento zmluvný vzťah zaniká :
  - a) na základe dohody oboch zmluvných strán, pričom platí, že dohoda musí byť písomná a podpísaná oboma zmluvnými stranami, alebo
  - b) nadobudnutím účinnosti Zmluvy o odovzdaní a prevzatí objektov vyvolaných investícií uzatvorenej medzi prenajímateľom ako preberajúcim a nájomcom ako odovzdávajúcim, alebo
  - c) zánikom ZoBZ alebo zánikom Kúpnej zmluvy č. 0001/1205-KZ/2022 uzavretej medzi prenajímateľom ako predávajúcim a nájomcom ako kupujúcim, a to inak ako ich splnením.
- 8.2. Ak nedôjde k zrealizovaniu objektov vyvolaných investícií a podpísaniu Zmluvy o odovzdaní a prevzatí objekty vyvolaných investícií, je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal v prípade, ak nezačal realizovať stavbu objektu vyvolanej investície.
- 8.3. V prípade, ak Nájomca nesplní svoje povinnosti vyplývajúce zo ZoBZ a nezrealizuje stavbu objektov vyvolaných investícií, je Prenajímateľ oprávnený zrealizovať stavbu objektov vyvolaných investícií na náklady Nájomcu. Nájomca je povinný v tomto prípade odstúpiť Prenajímateľovi projektovú dokumentáciu a práva stavebníka vyplývajúce z príslušných rozhodnutí stavebného úradu a dotknutých orgánov v stavebnom konaní a uhradiť Prenajímateľovi náklady na realizáciu stavby objektov vyvolaných investícií. Týmto ustanovením nie je dotknuté právo náhrady škody

## **9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 9.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 9.2. Zmluvné strany sa dohodli, že ich právne vzťahy, ktoré vzniknú na základe tejto zmluvy a v súvislosti s jej realizáciou, sa budú riadiť príslušnými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

- 9.3. Každé ustanovenie tejto zmluvy sa, pokiaľ je to možné, interpretuje tak, že je účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevyhnutiteľné alebo neplatné, bude neúčinné iba v rozsahu tejto nevyhnutiteľnosti alebo neplatnosti a ostatné ustanovenia tejto zmluvy budú i naďalej záväzné a v plnom rozsahu platné a účinné. V prípade takejto nevyhnutiteľnosti alebo neplatnosti budú zmluvné strany v dobrej viere rokovať, aby sa dohodli na zmenách alebo doplnkoch tejto zmluvy, ktoré sú potrebné na realizáciu zámerov tejto zmluvy z hľadiska tejto nevyhnutiteľnosti alebo neplatnosti.
- 9.4. V prípade akýchkoľvek sporov, ktoré vzniknú v budúcnosti medzi zmluvnými stranami alebo vo vzťahu k tretím osobám pri plnení zmluvy, sa zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne vo vzájomnej súčinnosti a vzájomným rokovaním za účelom dosiahnutia zmieru v spornej otázke. Inak na prejednanie akýchkoľvek sporov, ktoré vzniknú z tejto zmluvy budú riešiť príslušné súdy Slovenskej republiky.
- 9.5. Pokiaľ sa zmluvné strany formou osobitného písomného dodatku k tejto zmluve nedohodnú inak, možno túto zmluvu meniť a dopĺňať iba formou písomných, vzostupne číslovaných dodatkov k tejto zmluve.
- 9.6. Táto zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v štyroch (4) vyhotoveniach s platnosťou originálu, pričom každá zmluvná strana obdrží po dve (2) vyhotovenia.
- 9.7. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali, v plnom rozsahu porozumeli jej obsahu, ktorý je pre ne dostatočne zrozumiteľný a určitý, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu a že táto zmluva nebola uzatvorená ani v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok plynúcich pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu, s jej obsahom súhlasia, na znak čoho ju týmto vlastnoručne podpisujú.

V Žiline, dňa 3.5.2022

V Bratislave, dňa 2.5.2022

Za Prenajímateľa :

Za Nájomcu :

---

**Ing. George Trabelssie**  
predseda predstavenstva

---

**Ing. Miloslav Havrila**  
generálny riaditeľ ŽSR