

Zmluva č. 804096416-8-2011

o nájme stavieb uzavretá v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov

Čl. I Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:

Obchodné meno: Železnice Slovenskej republiky, Bratislava
v skratenej forme "ŽSR"
Sídlo: Klemensova 8 , 813 61 Bratislava
Právna forma: Iná právnická osoba
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I
oddiel Po, vložka č. 312/B
IČO: 31 364 501
DIČ: 2020480121
IČ DPH: SK 2020480121
Štatutárny orgán: Ing. Vladimír Ľupták, generálny riaditeľ ŽSR
Odštepny závod: ŽSR- Stredisko hospodárenia s majetkom Bratislava,
Holekova 6, 811 04 Bratislava
(ďalej len „SHM“)

Osoba splnomocnená na podpis zmluvy:

JUDr. Zuzana Kokavcová, poverená výkonom funkcie
riaditeľky Strediska hospodárenia s majetkom

Adresa

pre doručovanie písomností:

sídlo odšepného závodu, ŽSR- SHM, Holekova 6, 811 04
Bratislava

Údaje k DPH:

prenajímateľ je platiteľ DPH

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Obchodné meno: UNIMEDIA, s.r.o.
Sídlo: Panónska cesta 7, 851 04 Bratislava
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným
Registrácia: Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu
Bratislava I., oddiel S.r.o., vložka číslo: 7698/B
IČO: 31380999
DIČ: 2020306970
IČ DPH: SK2020306970
Štatutárny orgán: konateľ
**Osoba splnomocnená
na podpis zmluvy:** Ing. Vladimír Vokál', konateľ
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Údaje k DPH: nájomca je platiteľ DPH

(ďalej len „nájomca“)

3. P o d n á j o m c a

Obchodné meno: Ing. Vladimír Gajdoš- GaMa
Miesto podnikania: Humenská 24 , Košice- Západ 040 11
Registrácia: Živnostenský register Obvodného úradu Košice, číslo
Živnostenského registra: 803-9101
IČO: 32 48 05 04
DIČ: 1020641105
IČ DPH: SK1020641105
Meno a priezvisko: Ing. Vladimír Gajdoš
Rodné číslo: 620322/6040
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Údaje k DPH: nájomca je platiteľom DPH

(ďalej len „podnájomca“)
(spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Článok II Preambula

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na uzavretí Zmluvy č. 804096416-8-2011 o nájme stavieb (ďalej len „nájomná zmluva“), nakoľko Zmluva o umiestnení reklamného nosiča na majetku ŽSR a o umiestnení reklamy na tomto reklamnom nosiči uzavretá dňa 30.06.2003 stratila platnosť a účinnosť 31.12.2010

2. Prenajímateľ podal dňa 26.01.2011 návrh na príslušný súd v súlade s ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka v platnom znení.

3. Zmluvné strany konštatujú, nakoľko nedošlo k obnoveniu pôvodnej Zmluvy o umiestnení reklamného nosiča na majetku ŽSR a o umiestnení reklamy na tomto reklamnom nosiči zo dňa 30.06.2003, že majú záujem na novej úprave nájomných vzťahov a pristupujú k uzavretiu tejto nájomnej zmluvy, ktorá je m i m o s ú d n o u d o h o d o u.

4. Zmluvné strany ďalej slobodne vyhlasujú, že sa ich ďalší vzájomný vzťah bude riadiť touto nájomnou zmluvou.

Článok III Výklad pojmov

1. „Prenajímateľ“ znamená subjekt špecifikovaný v Čl. I ods. 1 zmluvy o nájme pozemkov, stavieb a nebytových priestorov.

2. „Nájomca“ znamená subjekt špecifikovaný v Čl. I ods. 2 zmluvy o nájme pozemkov, stavieb a nebytových priestorov.

3. „Podnájomca“ znamená subjekt špecifikovaný v Čl. I ods. 3 zmluvy o nájme pozemkov, stavieb a nebytových priestorov.

4. „**Podnikateľská činnosť**“ je činnosť vykonávaná nájomcom podľa predmetu podnikania zapísaného v Obchodnom registri ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v rozsahu:

4.1 reklamná a propagačná činnosť v rozsahu voľnej živnosti,

4.2 výroba reklamných a propagačných produktov,

4.3 prieskum trhu.

5. „**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.

6. „**Reklamné zariadenia**“ sú predovšetkým:

6.1 veľkoplošné reklamné zariadenia najmä:

6.1.1 reklamným zariadením typu **BILLBOARD** sa rozumie: reklamné zariadenie, ktorého rozmery výlebovej plochy sú do 12,5 m² (výška) (ďalej len „billboard“),

6.1.2 reklamným zariadením typu **BIGBOARD** sa rozumie: reklamné zariadenie, ktorého rozmery výlebovej plochy sú do 50 m² (ďalej len „bigboard“),

6.1.3 reklamným zariadením typu **MEGABOARD** sa rozumie: reklamné zariadenie, ktorého rozmery výlebovej plochy sú nad 50 m² (ďalej len „megaboard“),

6.1.4 reklamným zariadením typu **ŠTÍTOVÁ STENA** sa rozumie: stena nehnuteľnosti alebo reklamné zariadenie umiestnené na stene nehnuteľnosti (ďalej len „stena“),

6.1.5 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.

6.2 „**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.

6.3 „**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.

6.4 „Iné reklamné zariadenie“

6.4.1 viacúčelové reklamné zariadenia najmä:

6.4.1.1 reklamné hodiny (max. rozmer 1 x 0,7m)

6.4.1.2 lavičky (max. rozmer 0,6 x 1,8m)

6.4.1.3 reklamné kvetináče

6.4.1.4 reklamné koše (max. rozmer 0,5 x 0,7m)

6.4.1.5 reklamné pilóny

6.4.2 zariadenie určené na vylepovanie bežných plagátov a oznamov

6.4.2.1 tabule

6.4.2.2 stĺpy

6.4.2.3 prenosné betónové prefabrikáty

6.4.2.4 presklenené vitríny

6.4.2.5 prenosné zariadenia typu A (mobilné zariadenia)

6.4.3 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.

7. „**Reklamné zariadenia**“ sú všetky reklamné zariadenia najmä vo forme stavby, konštrukcie, zariadenia, plochy alebo iných nosičov a foriem vrátane všetkých ich súčastí používané 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.

8. Reklamnými zariadeniami podľa tejto zmluvy nie sú:

8.1 zariadenia umiestnené vo výkladoch prevádzok obchodu a služieb,

8.2 označenia budov štátnych a samosprávnych orgánov,

8.3 návestia v záujme verejnej bezpečnosti a poriadku, vodohospodárske, uličné, dopravné a opisné značky,

8.4 označenia geodetických bodov a poštových schránok,

8.5 označenia mestských častí, námestí a ulíc,

8.6 označenia budov, pokiaľ nie sú reklamným zariadením,

8.7 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,

8.8 označenia železničných dopravných uzlov,

8.9 pamätné tabule a dosky.

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

9.1 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,

9.2 majetok, ktorý sa stane súčasťou evidencie podľa ods. 8.1 počas platnosti a účinnosti tejto zmluvy.

Článok IV Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu - stavby „výpravnej budovy žst. Bratislava hl.st.“ na Predstaničnom nám. č.1 v Bratislave, súpisné č. 103215, zapísanej na LV 2665 umiestnenej na pozemku parc.č. 21259 a parc.č. 23096/2, k.ú Staré Mesto, MIČ 10000388.

2. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi časť na 1. nadzemnom podlaží stavby uvedenej v čl. IV ods. 1 tejto nájomnej zmluvy, za účelom umiestnenia reklamného lamelového nosiča v počte 1 kus umiestnený pod zábradlím galérie vo vestibule novej prístavby (v smere k nástupištiam nad ľavým schodiskom na galériu)

ďalej len „predmet nájmu“

3. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne za účelom inštalovania a prevádzkovania reklamného zariadenia – 1. kus reklamného lamelového nosiča s 3. reklamnými plochami, nachádzajúci sa v stavbe špecifikovanej v čl. IV ods. 1 tejto zmluvy.

4. Predmet nájmu a presné umiestnenie reklamného nosiča je vyznačené v nákrese pôdorysu a vo fotodokumentácii, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1 a prílohe č. 2 tejto nájomnej zmluvy a tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.

5. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi za predmet nájmu dohodnuté nájomné v súlade s čl. VII tejto nájomnej zmluvy.

6. Nájomca je oprávnený vykonávať činnosť uvedenú v Čl. IV ods. 3 tejto zmluvy v zmysle aktuálneho výpisu z obchodného registra Okresného súdu Bratislava I., oddiel Sro, vložka č.7698/B.

Čl. V Doba nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi na dobu neurčitú za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.

Čl. VI Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Nájomca podpisom tejto nájomnej zmluvy potvrdzuje, že nehnuteľnosť špecifikovaná v Čl. IV nájomnej zmluvy, ktorú užíval od 1.1.2011 **mu bola protokolárne odovzdaná** na základe Zmluvy o umiestnení reklamného nosiča na majetku ŽSR a o umiestnení reklamy na tomto reklamnom nosiči uzavretej dňa 30.06.2003, ktorá stratila platnosť a účinnosť 31.12.2010.

2. Pokiaľ sa prenajíateľ s nájomcom písomne nedohodli inak, ku dňu ukončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu uvoľniť, vypratať a protokolárne ho odovzdať prenajíateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3. V prípade zistenia rozdielneho stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do vrátenia predmetu nájmu prenajíateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je

nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.

Čl. VII **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 135,84 €/rok/reklamné zariadenie uvedeného v Čl. IV ods. 2 tejto zmluvy.

spolu: 1 reklamné zariadenie x **135,84 €/rok/reklamné zariadenie = 135,84 €/rok**

Celkové ročné nájomné za predmet nájmu je 135,84 €.

Dohodnuté nájomné nezahŕňa výšku podnájomného, ktoré bude upravené v osobitnej dohode uzavretej medzi nájomcom a podnájomcom.

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

3. Nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi v aktuálnom mesiaci vo výške **11,32 €** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na číslo bankového účtu uvedené v záhlaví faktúry. Faktúra bude vystavená prenajímateľom vždy do 10. dňa aktuálneho mesiaca. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.

4. Prvá fakturácia nájomného za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do posledného dňa príslušného mesiaca bude vykonaná do 5. dňa nasledujúceho mesiaca.

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 60 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. Xods.1.7 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) 5% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa tejto zmluvy povahu menej závažného porušenia tejto zmluvy,
- b) 10% 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 závady 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 8 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.

Čl. VIII

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 **Čl. IV ods. 3** 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. 02 20 29 4016.

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. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol 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 o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.

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. X ods.1.7 tejto zmluvy.

7. Nájomca je povinný v súvislosti s umiestnením reklamných zariadení získať všetky potrebné povolenia a súhlasy orgánov štátnej správy a samosprávy. Nájomca je povinný bezodkladne tieto povolenia doručiť v kópii prenajímateľovi najneskôr do 15 dní od nadobudnutia ich právoplatnosti. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou podľa Čl. X ods. 1.7 tejto zmluvy.

8. Overenú kópiu právoplatného stavebného povolenia na umiestnenie reklamného zariadenia na majetku v správe prenajímateľa, ak bude potrebné, je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi v lehote do 3 dní od nadobudnutia právoplatnosti uvedeného stavebného povolenia. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za závažné porušenie v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou podľa Čl. X ods. 1.7 tejto zmluvy.

9. Ak nariadi stavebný úrad odstránenie reklamných zariadení, bude nájomca povinný tieto zariadenia odstrániť v stanovenej lehote na svoje náklady.

10. Nájomca výrobu, dopravu, montáž, údržbu a opravy reklamných zariadení zabezpečí na vlastné náklady. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nájomcovi na reklamných zariadeniach.

11. Nájomca zodpovedá za udržiavanie technického a estetického stavu reklamných zariadení t.j. najmä upevnenie, údržbu nosných konštrukcií, osvetlenie, montáž, udržiavanie čistoty a ich odstránenie.

12. 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.

13. V iných prípadoch ako podľa predchádzajúceho bodu nie je oprávnený prenajímateľ uskutočňovať akékoľvek úpravy alebo opravy reklamných zariadení.

14. 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.

15. 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. X ods.1.7 tejto zmluvy.

16. V prípade ak nájomca vloží na základe písomného súhlasu prenajímateľa do majetku prenajímateľa vlastnú investíciu, je počas trvania nájmu oprávnený ju sám odpisovať, avšak po ukončení nájmu nemá voči prenajímateľovi žiadny nárok na finančnú kompenzáciu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Umiestnenie reklamného zariadenia sa nepovažuje za technické zhodnotenie majetku v správe.

17. Uzatvorením nájomnej zmluvy sa nájomcovi udeľuje súhlas k prenechaniu predmetu nájmu podľa nájomnej zmluvy alebo jeho časti do podnájmu podnájomcovi uvedenému v Čl. I ods. 3 v rozsahu a spôsobom, ktorý nebude nad rámec práv nájomcu.

18. Nájomca je povinný, najneskôr do 15 dní od uzavretia podnájomnej zmluvy doručiť prenajímateľovi kópiu takejto zmluvy. Nedoručenie kópie uzatvorenej podnájomnej zmluvy v stanovenej lehote sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou podľa Čl. X ods. 1.7 tejto zmluvy.

19. 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. X ods.1.7 tejto zmluvy.

20. Zmluvné strany sú si povinné ihneď písomne ohlásiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k ich údajom, uvedeným v tejto nájomnej zmluve, najneskôr však do 15 dní po nej. V prípade takéhto 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 tejto nájomnej zmluve, sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. X ods.1.7 tejto zmluvy.

21. Reklamné zariadenie musí byť označené názvom subjektu, ktorý je jeho vlastníkom.

22. Zmluvné strany sa dohodli, že každá zo zmluvných strán znáša v plnej výške svoje trovy konania vrátane súdnych poplatkov a trov právneho zastúpenia bez akejkoľvek povinnosti náhrady týchto trov zo strany ostatných účastníkov konania.

23. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy najmä drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ak náklad na jednotlivú opravu alebo bežnú údržbu neprevýši sumu 333,- € bez DPH.

24. 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.

Čl. IX

Doručovanie

1. Na doručovanie akýchkoľvek písomností sa vzťahujú ustanovenia § 45 - 50 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku v platnom znení.

Čl. X

Skončenie zmluvy

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

1.1 vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán,

1.2 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,

1.3 dňom kedy nájomca vstúpi v zmysle § 70 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení do likvidácie,

1.4 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,

1.5 dňom kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti,

1.6 odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon, alebo sa na tom zmluvné strany písomne dohodli,

1.7 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 tri mesiace 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.

1.8 nadobudnutím účinnosti revitalizačnej zmluvy alebo inej zmluvy (koncesná zmluva, zmluva o dielo a pod.), ktorej predmetom je rekonštrukcia železničnej stanice,

1.9 nadobudnutím účinnosti Rámcovej zmluvy o nájme pozemkov, stavieb a nebytových priestorov uzavretej za účelom umiestnenia a prevádzkovania reklamných zariadení na majetku ŽSR,

1.10 písomnou výpoveďou bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je šesťmesačná 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. X ods. 1.2, 1.3 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. 1.8 a 1.9 tohto Čl. zmluvy.

Čl. XI

Technické zhodnotenie a investície do predmetu nájmu nájomcom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že technický stav predmetu nájmu, v akom ho nájomca prevzal pri začiatku nájomného vzťahu, zodpovedá dohodnutému spôsobu a účelu užívania predmetu nájmu v súlade s Čl. IV ods. 3 tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca môže po vydaní súhlasu prenajímateľa zrealizovať technické zhodnotenie predmetu nájmu na vlastné náklady bez refundácie týchto nákladov u prenajímateľa a to ani pri skončení nájmu. Náklady vynaložené nájomcom sú zohľadnené vo výške nájomného dohodnutého podľa čl. VII tejto zmluvy.
3. Technické zhodnotenie predmetu nájmu uhradené nájomcom alebo treťou osobou bude odpisovať nájomca, resp. táto tretia osoba, pričom prenajímateľ nezvýši vstupnú cenu predmetu nájmu o tieto náklady.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca resp. tretia osoba povinný/ná bezodkladne oznámiť prenajímateľovi obstarávaciu cenu technického zhodnotenia a rok jeho uvedenia do používania.

Čl. XII

Osobitné ustanovenie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi odplatu za faktické užívanie predmetu nájmu, špec. v Čl. IV., ktorý užíval v období od 01.02.2011 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Faktúra za odplatu bude vystavená prenajímateľom do 5. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.
2. DPH bude fakturovaná podľa platných právnych predpisov.
3. Odplatom sa rozumie alikvotná časť ročného nájomného za obdobie od 01.02.2011 do dňa účinnosti zmluvy.
4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi za obdobie od **01.02.2011 do 10.05.2011** odplatu za faktické užívanie časti nebytového priestoru na 1. nadzemnom podlaží stavby uvedenej v Čl. IV ods. 1 tejto nájomnej zmluvy, za účelom umiestnenia reklamného lamelového nosiča v počte 1. kus umiestnený pod zábradlím galérie vo vestibule novej prístavby (v smere k nástupištiam nad pravým schodiskom na galériu) vo výške **36,84-€**. Faktúra za odplatu bude vystavená prenajímateľom do 5. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.
5. DPH bude fakturovaná podľa platných právnych predpisov

Čl. XIII

Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy, vyplývajúce z tejto zmluvy a právne vzťahy, neupravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva je platná dňom podpisu oprávnenými zástupcami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle ŽSR: www.zsr.sk.

3. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
4. Nájomca a podnájomca sa dohodli na uzatvorení osobitnej dohody, ktorou nájomca prenechá predmet nájmu špecifikovaný v Čl. IV tejto zmluvy do podnájmu podnájomcovi, v rozsahu a spôsobom ktorý nebude nad rámec práv nájomcu.
5. 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.
6. Práva a povinnosti prenajímateľa vykonávajú jednotlivé organizačné zložky prenajímateľa v zmysle jeho platného organizačného poriadku.
7. Všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy pre zmluvné strany v plnom rozsahu prechádzajú aj na právnych nástupcov zmluvných strán.
8. 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.
9. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného očíslovaného dodatku podpísaného všetkými zmluvnými stranami, okrem oznámenia prenajímateľa v zmysle Čl. VII ods. 6 tejto zmluvy.
10. Táto Zmluva má 12 strán, obsahuje 1 prílohu a je vyhotovená v 6 exemplároch, z toho 2 obdrží prenajímateľ, 2 nájomca a 2 podnájomca.

Prenajímateľ:

V Bratislave, dňa 20.12.2011

.....
JUDr. Zuzana Kokavcová
Poverená výkonom funkcie riaditeľky
Strediska hospodárenia s majetkom Bratislava

Nájomca:

V Bratislave, dňa 21.12.2011

.....
Ing. Vladimír Vokál
konateľ
UNIMEDIA, s.r.o.

Podnájomca:

V Košiciach, dňa 13.01.2012

.....
Ing. Vladimír Gajdoš- GaMa