

Zmluva č. 864528154-5-2011 o nájme nebytových priestorov uzavretá v zmysle zákona NR SR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

**Čl. I
Zmluvné strany**

1. Prenajímateľ:

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 č. 312/B
IČO: 31 364 501
DIČ: 2020480121
IČ DPH: SK 2020480121
Štatutárny orgán: Ing. Vladimír Lupták, generálny riaditeľ ŽSR
Odštepny závod: Želznice Slovenskej republiky - Stredisko hospodárenia
s majetkom Bratislava
Holekova 6
Bratislava 811 04
(ďalej len „SHM“)

**Osoba splnomocnená
na podpis zmluvy:** JUDr. Zuzana Kokavcová, poverená výkonom funkcie
riaditeľky Strediska hospodárenia s majetkom

**Adresa
pre doručovanie písomností:** sídlo odštepneho 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, Bratislava 851 04
Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sro, Vložka č.: 7698/B
IČO: 31 380 999
DIČ: 2020306970
IČ DPH: SK2020306970
Štatutárny orgán: Ing. Vladimír Vokál', konateľ

**Adresa
pre doručovanie písomností:** Panónska cesta 7, Bratislava 851 04

Údaje k DPH: nájomca je platiteľ DPH

(ďalej len „nájomca“)

3. Podnájomca

Obchodné meno:	Ing. Vladimír Gajdoš - GaMa
Miesto podnikania:	Humenská 24, 040 11 Košice-Západ
Registrácia:	Živnostenský register Obvodného úradu Košice Číslo živnostenského registra: 803-9101
IČO:	32480504
DIČ:
IČ DPH:
Meno a priezvisko:	Ing. Vladimír Gajdoš
Rodné číslo:

Adresa

pre doručovanie písomností: Humenská 24, 040 11 Košice-Západ
Údaje k DPH: podnájomca je platiteľ DPH

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

Čl. II Preambula

- 1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na uzavretí Zmluvy č. 864528154-5-2011 o nájme nebytových priestorov (ďalej len „nájomná zmluva“), nakoľko Zmluva č. 864528083 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 27.01.2011 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 č. 864528083 o umiestnení reklamného nosiča na majetku ŽSR a o umiestnení reklamy na tomto reklamnom nosiči, že majú záujem na novej úprave nájomných vzťahov a pristupujú k uzavretiu nájomnej zmluvy, ktorá je mimosúdnu dohodu.**
- 4. Zmluvné strany ďalej slobodne vyhlasujú, že sa ich ďalší vzájomný vzťah bude riadiť nájomnou zmluvou.**

Čl. III Výklad pojmov

- 1. „Prenajímateľ“** znamená subjekt špecifikovaný v Čl. I ods. 1 nájomnej zmluvy.
- 2. „Nájomca“** znamená subjekt špecifikovaný v Čl. I ods. 2 nájomnej zmluvy.
- 3. „Podnájomca“** znamená subjekt špecifikovaný v Čl. I ods. 3 nájomnej zmluvy.
- 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 nájomnej 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. Polo priehľadnosť 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 nájomnej zmluvy.

Čl. IV

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je správcom nehnuteľného majetku štátu - stavby súpisné číslo 3480, druh stavby Výpravná budova, v katastrálnom území Trenčín zapísanej na LV č. 2562 na pozemku C-KN parc.č. 3316/113.
2. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi túto časť nebytového priestoru (ďalej len „predmet nájmu“):
Vnútoraná stena nad výdajňou batožín a cestovných lístkov vo vestibule v žst. Trenčín, hlavná stanica o výmere 2 m², 1. nadzemné podlažie stavby uvedenej v čl. IV ods. 1 tejto zmluvy.
Celková výmera prenájatej časti nebytového priestoru je 2 m².
3. Predmet nájmu je vyznačený v kópii snímky katastrálnej mapy, ktorá je uvedená v prílohe č. 1 nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť a ak bude existovať náčrt pôdorysu, tak aj v tomto nákrese pôdorysov, ktorý je uvedený v prílohe č. 1 nájomnej zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
4. **Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne za účelom inštalovania a prevádzkovania reklamného zariadenia: lamelový nosič, v počte 1 ks s 1 reklamnou plochou. Jedná sa o trojpolohový intervalový reklamný panel typu TIRP 160 s rozmermi 1 x 2 m, ktorý je umiestnený na vnútornej stene vo vestibule žst. Trenčín.**
5. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajíateľovi za predmet nájmu dohodnuté nájomné v súlade s čl. VII nájomnej zmluvy.
6. Nájomca je oprávnený vykonávať činnosť uvedenú v Čl. IV ods. 4 nájomnej 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

Odobzдание a prevzatie predmetu nájmu

1. Nájomca podpisom nájomnej dohody potvrdzuje, že nehnuteľnosť špecifikovanú v Čl. IV mimosúdnej dohody užíval od 1.1.2011.

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

3. 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. 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/reklamná plocha reklamného zariadenia uvedeného v Čl. IV ods. 4 nájomnej zmluvy.

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

2. Dohodnuté nájomné je uvedené bez DPH. DPH bude fakturovaná podľa platných právnych predpisov. Dohodnuté nájomné nezahŕňa výšku podnájomného, ktoré bude upravené v osobitnej dohode uzavretej medzi nájomcom a podnájomcom.

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 nájomnej 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 nájomnej zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. Xods.1.7 nájomnej zmluvy.

9. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení nájomnej zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi a ktoré nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozorení 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 nájomnej zmluvy povahu menej závažného porušenia nájomnej zmluvy,

b) 10% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa nájomnej zmluvy povahu závažného porušenia nájomnej 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.

12. V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber el. energie, vody, odvoz odpadu a teplo 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. Kópie týchto zmlúv predloží nájomca prenajímateľovi najneskôr do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy. V opačnom prípade sa bude tento nedostatok považovať za závažné porušenie nájomnej zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. X ods.1.7 nájomnej zmluvy.

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 s Čl. IV ods. 4 nájomnej 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 kekológickému 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. 032/2293461.

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 požiarom v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť na predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarom 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 nájomnej 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 nájomnej zmluvy.

8. Overenú kópiu právoplatného stavebného povolenia na umiestnenie reklamného zariadenia na majetku v správe prenajímateľa je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi v lehote do 6 mesiacov od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy. 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 nájomnej 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 prenájomca oprávnený odstrániť závady sám na náklady nájomcu.
- 13.** V iných prípadoch ako podľa predchádzajúceho bodu nie je oprávnený prenájomca 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 prenájomca a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy, v dôsledku čoho má prenájomca právo ukončiť tento nájomný vzťah postupom podľa nájomnej zmluvy. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na predmete nájmu zo strany nájomcu vzniknú prenájomcovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod), nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnáť v plnom rozsahu.
- 15.** Nájomca je povinný umožniť vstup zamestnancom prenájomca na predmet nájmu za účelom vykonania kontroly jeho stavu a spôsobu jeho využívania. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy v dôsledku čoho má prenájomca právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. X ods.1.7 nájomnej zmluvy.
- 16.** V prípade ak nájomca vloží na základe písomného súhlasu prenájomca do majetku prenájomca vlastnú investíciu, je počas trvania nájmu oprávnený ju sám odpisovať, avšak po ukončení nájmu nemá voči prenájomcovi 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 prenájomcovi kópiu takejto zmluvy. Nedoručenie kópie uzatvorenej podnájomnej zmluvy v stanovenej lehote sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy, v dôsledku čoho má prenájomca právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou podľa Čl. X ods. 1.7 nájomnej 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 prenájomca právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. X ods.1.7 nájomnej 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 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 nájomnej zmluve, sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy, v dôsledku čoho má prenájomca právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. X ods.1.7 nájomnej 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 nebytového priestoru, 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 potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti nájomca zodpovedá za škody tým spôsobené a nemá nárok na náhradu škody, ktorá by mu inak prináležala z dôvodu nemožnosti alebo obmedzenia užívania veci pre jej vady. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní prenajatého nebytového priestoru v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.

25. Nájomca je povinný rešpektovať prevádzkový poriadok príslušnej budovy, ak je predmetom nájmu stavba, jej časť alebo nebytový priestor.

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. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná 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 nájomnej 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 nájomnej 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. nájomnej 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. 4 nájomnej 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 nájomnej 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 nájomnej zmluvy. Faktúra za odplatu bude vystavená prenajímateľom do 5. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po nadobudnutí účinnosti nájomnej 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 - vnútorná stena o výmere 2 m², 1. nadzemné podlažie nad výdajňou batožín a cestovných lístkov vo vestibule Výpravnej budovy súp.č. 3480, hlavná stanica, vo výške 36,63 €. Faktúra za odplatu bude vystavená prenajímateľom do 5. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po nadobudnutí účinnosti nájomnej 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 nájomnej zmluvy a právne vzťahy, neupravené nájomnou zmluvou, sa riadia zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Nájomná zmluva je platná dňom podpisu oprávnenými zástupcami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle ŽSR: www.zsr.sk.
3. Nájomná 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 nájomnej zmluvy do podnájmu podnájomcovi, v rozsahu a spôsobom ktorý nebude nad rámec práv nájomcu.
5. Každé ustanovenie nájomnej zmluvy sa pokiaľ je to možné, interpretuje tak, aby bolo účinné a platné podľa platných právnych predpisov. Pokiaľ by však niektoré ustanovenie nájomnej zmluvy bolo podľa platných právnych predpisov nevymožiteľné alebo neplatné, nebude tým dotknutá platnosť alebo vymožiteľnosť ostatných ustanovení nájomnej 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 nájomnej zmluvy, ktoré sú potrebné

na realizáciu zámerov nájomnej zmluvy, potrebných v súvislosti s príslušnou nevyhnutnosťou alebo neplatnosťou.

6. Práva a povinnosti prenajímateľa vykonávajú jednotlivé organizačné zložky prenajímateľa v zmysle jeho platného organizačného poriadku.

7. Všetky práva a povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy pre zmluvné strany v plnom rozsahu prechádzajú aj na právnych nástupcov zmluvných strán.

8. Nájomná 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 nájomnej zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného očíslovaného dodatku podpísaného všetkými zmluvnými stranami, okrem oznámenia prenajímateľa v zmysle Čl. VII ods. 6 nájomnej zmluvy.

10. Nájomná Zmluva má 10 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

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