

ZMLUVA

č. 836 842-01/NP18

o nájme nebytových priestorov,

uzavretá podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb.
Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**Zmluva**“).

Článok I.

ZMLUVNÉ STRANY

1. Prenajímateľ :	VEXSI s.r.o.
Sídlo:	Kapitulská 6, 917 01 Trnava
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Zapísaná:	v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č.: 33199/T
V mene spoločnosti konajú :	Ing. Aladár Štefunko, konateľ
IČO :	47 509 520
DIČ :	2023937135
IČ DPH :	SK2023937135
Bankové spojenie :	
IBAN :	
SWIFT :	
(ďalej len „ Prenajímateľ “)	
a	
2. Nájomca :	Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s.
Sídlo:	Drieňová 24, 820 09 Bratislava
Právna forma:	akciová spoločnosť
Zapísaná:	v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č.: 3496/B
Štatutárny orgán:	predstavenstvo
V mene spoločnosti konajú :	Ing. Martin Vozár, MBA, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ Ing. Miroslav Hopta, podpredseda predstavenstva
Osoby splnomocnené na podpis Zmluvy:	Ing. Roman Gono, riaditeľ úseku služieb Ing. Matilda Tomašovičová, riaditeľka sekcie správy majetku
Oprávnený rokovať vo veciach technických :	Ing. Branislav Koščák, vedúci pracoviska Sekcie správy majetku Košice
IČO :	35 914 921
DIČ :	2021920065
IČ DPH :	SK2021920065
Bankové spojenie :	
IBAN :	
SWIFT :	
(ďalej len „ Nájomca “)	
(ďalej spolu aj ako „ Zmluvné strany “ alebo jednotlivo ako „ Zmluvná strana “)	

Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvárajú v zmysle podmienok dohodnutých v Zmluve o uzavretí budúcej nájomnej zmluvy zo dňa 15.02.2019

Článok II.

PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ je v Rušňovom depe Michaľany výlučným vlastníkom nehnuteľného majetku – Stavby: „**soc. budova**“, súpisné číslo 432, vybudovanej na pozemku parc. KN-C č. **508/26** v katastrálnom území **Michaľany**, obec Michaľany, okres Trebišov, ktorá je evidovaná na liste vlastníctva č. 1138 vedenom Okresným úradom Trebišov, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva Nájomcovi do užívania v nehnuteľnosti špecifikovanej v ods. 1 tohto článku Zmluvy nasledovné nebytové priestory:

Poloha	Označenie	Účel využitia	NP a výmera v m ²		Spoločné priestory
			Administratívne priestory	Ostatné úžitkové priestory	
I. poschodie	1.01	Kancelária (Šatňa)		18,00	
	1.02	Zapisovňa RČ (podiel 50%)	7,00		
	1.05	Chodba (podiel 25%)			2,03
	1.05A	Umyvárka muži – časť ľavá (podiel 50%)			6,84
	1.10	WC muži (podiel 100%)			15,30
	1.11	Chodba (podiel 20%)			4,83
	-	Schodisko od vstupu na 1 poschodie (podiel 10%)			1,45
Spolu			7,00	18,00	30,45

(ďalej len „**Predmet nájmu**“). Nájomca Predmet nájmu spolu s jeho vybavením o **celkovej výmere** podlahovej plochy **55,45 m²** do nájmu prijíma.

3. Predmet nájmu s označením 1.02, 1.05, 1.11 a schodisko je vybavený pripojením dodávku tepla a elektrickej energie, Predmet nájmu s označením 1.01, 1.05 A a 1.10 je vybavený pripojením na dodávku a odvádzanie pitnej vody (stočné), tepla a elektrickej. Nájomcovi sa zároveň umožňuje užívanie vonkajších prístupových komunikácií umožňujúcich prístup k Predmetu nájmu.
4. Predmet nájmu je vyznačený v situačnom nákrese, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy ako jej Príloha č. 1.
5. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu podľa odseku 2 tohto článku Zmluvy užívať na účely podľa v odseku 2 tohto článku Zmluvy, primerane povahy jeho určenia. Nájomca je v prípade potreby oprávnený zabezpečiť zmenu užívania Predmetu nájmu alebo akejkoľvek jeho časti na vlastné náklady. Kópiu právoplatného rozhodnutia príslušného orgánu verejnej správy o zmene účelu užívania Predmetu nájmu alebo jeho časti je povinný Nájomca doručiť Prenajímateľovi do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Článok III.

DOBA NÁJMU

1. Táto Zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú**. Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy vzniká odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

Článok IV.

VÝŠKA NÁJOMNÉHO A PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu podľa článku II. ods. 2 tejto Zmluvy platiť nájomné v nasledovnej výške:
 - a) **12,76 €/m²/rok** (slovom: dvanásť eur a sedemdesiatšesť centov za meter štvorcový a rok) bez dane z pridanej hodnoty (ďalej len DPH) za administratívne priestory o celkovej výmere podlahovej plochy **7,00 m²**, čo predstavuje ročné nájomné **89,32 €** bez DPH
 - b) **11,03 €/m²/rok** (slovom: jedenásť eur a tri centy za meter štvorcový a rok) bez dane z pridanej hodnoty (ďalej len DPH) za ostatné úžitkové priestory o celkovej výmere podlahovej plochy **18,00 m²**, čo predstavuje ročné nájomné **198,54 €** bez DPH
 - c) **9,31 €/m²/rok** (deväť eur a tridsaťjeden centov za meter štvorcový a rok) bez dane z pridanej hodnoty (ďalej len DPH) za spoločné priestory o celkovej výmere podlahovej plochy **30,45 m²**, o predstavuje ročné nájomné **283,49 €** bez DPH
 - d) **Celkové ročné nájomné** za prenajaté nebytové priestory o celkovej výmere **55,45 m²** činí **571,35 €** (slovom: päťstosedemdesiatjeden eur a tridsaťpäť centov) bez DPH. DPH bude uplatnená v zmysle platných právnych predpisov.
 - e) v dohodnutom nájomnom je zahrnutá daň z nehnuteľnosti v pomernej časti k Predmetu nájmu, ktorú platí Prenajímateľ, užívanie vonkajších prístupových komunikácií podľa Čl. II. ods. 3 tejto Zmluvy a zároveň sú v cene nájomného zohľadnené náklady Nájomcu na plnenie povinností podľa článku VI. tejto Zmluvy,
 - f) v dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu podľa Článku V. tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa odseku 1 písm. a) tohto článku Zmluvy bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi vždy **štvrtročne** vopred na základe faktúry, ktorá bude Prenajímateľom vystavená najneskôr do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka s lehotou splatnosti faktúry **30 dní** odo dňa jej vystavenia. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do prvého dňa pravidelného fakturačného obdobia po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy, bude Prenajímateľom fakturované v alikvotnej výške z dohodnutého ročného nájomného podľa článku IV. ods.1 písm. d) tejto Zmluvy, a to najneskôr **do 10 dní** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, s lehotou splatnosti faktúry **30 dní** odo dňa jej vystavenia.
3. Faktúra vystavená Prenajímateľom musí obsahovať všetky náležitosti podľa príslušných právnych predpisov a zároveň bude obsahovať aj číslo tejto Zmluvy. V prípade, že faktúra nebude obsahovať uvedené náležitosti, Nájomca je oprávnený ju vrátiť Prenajímateľovi na doplnenie/opravu. V takom prípade sa zastaví plynutie lehoty splatnosti faktúry a nová lehota splatnosti začína plynúť dňom vystavenia novej/opravenej a riadne vystavenej faktúry Nájomcovi. To neplatí v prípade, že bola faktúra vrátená Nájomcom neoprávnene.
4. Pri omeškaní Nájomcu s platením nájomného je Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,03 % z neuhradenej sumy a to za každý aj začatý deň omeškania.
5. Ak Nájomca po ukončení platnosti tejto Zmluvy nevyprace a neodovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu spôsobom a v čase dohodnutom podľa ustanovenia článku VI. ods. 3. písm. a) tejto Zmluvy má Prenajímateľ právo uplatňovať si nárok na náhradu za užívanie priestoru bez právneho dôvodu v sume nájomného dohodnutého v tejto Zmluve. Za príslušné obdobie užívania a nevypratania nebytového priestoru Prenajímateľ vystaví samostatnú faktúru za nájomné (náhradu za užívanie Predmetu nájmu bez právneho dôvodu) s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa ich vystavenia. Zmluvné

strany sa dohodli, že uplatnením nároku na zaplatenie dohodnutej náhrady nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcom sumu tejto náhrady.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že postúpenie akýchkoľvek pohľadávok a záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy na tretiu osobu je možné len po písomnom súhlase dlžníka.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného formou písomného oznámenia, doručeného do sídla Nájomcu, o zvýšení nájomného za prenájom Predmetu nájmu v prípade:
 - a) zmeny cenových a daňových predpisov,
 - b) v závislosti od úrovne vývoja inflácie predchádzajúceho hospodárskeho roka. Cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie, vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

Fakturácia zvýšeného nájomného sa začne Prenajímateľom uplatňovať od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, po doručení písomného oznámenia o zvýšení nájomného Nájomcovi.

Článok V.

ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJMOM

1. Nájomca si bude sám na vlastné náklady zabezpečovať upratovanie výlučne užívanej časti Predmetu nájmu a plnenie povinností podľa článku VI. ods.1 tejto Zmluvy. Upratovanie spoločne užívaných priestorov zabezpečí Prenajímateľ, pričom pomernú časť nákladov podľa vzájomnej dohody bude refakturovať Nájomcovi.
2. Prenajímateľ bude **zabezpečovať** spolu s nájomom aj nasledovnú základnú službu spojenú s užívaním Predmetu nájmu a to: **dodávku elektrickej energie a tepla, dodávku vody a stočné**. Zmluvný vzťah na tieto dodávky bude riešený odberateľskými zmluvami, ktoré Nájomca uzatvorí s Prenajímateľom.
3. **Odvoz a likvidácia komunálneho odpadu** bude upravovať osobitná dohoda, ktorú Nájomca uzatvorí priamo s dodávateľom, a to: **Obecný úrad Michal'any, Hlavná 108, 076 14 Michal'any**.
4. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť osobitné dohody resp. zmluvy s dodávateľmi služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu podľa odseku 3 tohto článku Zmluvy najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy obidvoma Zmluvnými stranami. Nájomca je povinný najneskôr do 10 dní odo dňa podpísania zmlúv podľa odseku 3 tohto článku Zmluvy doručiť na adresu Prenajímateľa vo fotokópii z každej Zmluvy jedno vyhotovenie.

Článok VI.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca:

- a) vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy sa riadne oboznámil s technickým stavom Predmetu nájmu a miestnymi pomermi a zároveň vyhlasuje, že Predmet nájmu je spôsobilý slúžiť dohodnutému účelu nájmu podľa článku II. tejto Zmluvy a v takomto stave preberá Predmet nájmu do užívania. Zmluvné strany sa dohodli, že fyzické odovzdanie a prevzatie Predmetu nájmu do užívania Nájomcu sa nevyžaduje, nakoľko Nájomca Predmet nájmu ku dňu uzavretia tejto Zmluvy už užíva; Zmluvné strany však spíšu protokol o faktickom stave Predmetu nájmu bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy,
- b) je oprávnený užívať Predmet nájmu len v súlade s článkom II. ods. 5. tejto Zmluvy,
- c) je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné riadne a včas podľa podmienok dohodnutých v tejto Zmluve,
- d) je povinný pri vykonávaní svojej činnosti zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2004 Z.

z. o vodách a o zmene zákona 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, zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov, zákona č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečistenie ovzdušia v znení neskorších predpisov, ako aj platných predpisov o ochrane majetku, dodržiavať ustanovenia zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,

- e) vystupuje pri užívaní Predmetu nájmu ako samostatný právny subjekt voči orgánom štátnej správy, resp. iným správnym a kontrolným orgánom a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho činnosťou. V prípade porušenia týchto predpisov Nájomca zodpovedá za prípadnú škodu v zmysle príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov SR,
- f) nie je oprávnený dať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa podpísaného osobami oprávnenými k uzavretiu tejto Zmluvy Predmet nájmu do podnájmu alebo užívania tretej osobe. Podľa § 683 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) je Nájomca zodpovedný za škody, ktoré spôsobili osoby, ktorým umožnil prístup k prenajatej veci,
- g) zaväzuje sa užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, so všetkou odbornou starostlivosťou tak, aby na Predmete nájmu nevznikla škoda. Prípadnú škodu, ktorú spôsobí na Predmete nájmu Nájomca, resp. tretie osoby, ktorým Nájomca umožnil prístup do Predmetu nájmu znáša v plnom rozsahu Nájomca. Ďalej sa Nájomca zaväzuje dodržiavať všetky platné režimové opatrenia, týkajúce sa prevádzkovania tohto objektu, s obsahom ktorých bol ku dňu podpisu tejto Zmluvy riadne oboznámený,
- h) je povinný, po predchádzajúcom oznámení Prenajímateľa, umožniť povereným zamestnancom Prenajímateľa vykonať v Predmete nájmu kontrolu dodržiavania zmluvných podmienok a výkon tejto kontroly strpieť, zároveň je Nájomca povinný umožniť Prenajímateľovi vykonanie opráv na Predmete nájmu. Ďalej je Nájomca povinný bezodkladne informovať **Prenajímateľa** o vzniku havárie v objekte Predmetu nájmu, a to na kontaktnom čísle _____ a umožniť Prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam nachádzajúcich sa v Predmete nájmu. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie kontroly alebo opráv na Predmete nájmu,
- i) je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa na vyššie uvedenom kontaktnom čísle o požiari, alebo inej škodovej udalosti a bez zbytočného odkladu umožniť Prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam nachádzajúcich sa v Predmete nájmu a znášať prípadné obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie kontroly alebo opráv na zariadeniach Prenajímateľa prístupných z Predmetu nájmu,
- j) sa zaväzuje zabezpečovať na vlastné náklady upratovanie výlučne užívanej časti Predmetu nájmu, bežnú údržbu, drobné opravy a ostatné práce, spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu, ak náklad na jednotlivú opravu alebo bežnú údržbu **neprevyší 300,- €** bez DPH (slovom: tristo eur bez DPH). Cena nájmu zohľadňuje predpokladané náklady Nájomcu na zabezpečenie týchto povinností. V prípade, že bola potreba opravy alebo údržby vyvolaná činnosťou Nájomcu, hradí Nájomca náklady na jej vykonanie v plnom rozsahu,
- k) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má podľa odseku 2. písm. b) tohto článku Zmluvy vykonať Prenajímateľa umožniť mu vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Ak Nájomca vynaložil na vec náklady pri oprave, na ktorú je povinný Prenajímateľ, má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa oprava vykonala so súhlasom Prenajímateľa alebo ak Prenajímateľ bez zbytočného odkladu opravu neobstaral, hoci sa mu písomne oznámila potreba jej vykonania,
- l) je oprávnený len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa podpísaného osobami oprávnenými k uzavretiu tejto Zmluvy, na vlastné náklady vybaviť Predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich Predmet nájmu ako napr. prostriedky elektronickej ochrany a pod. a to len v súlade s platnou legislatívou,
- m) ak dôjde ku skončeniu nájmu a ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, je Nájomca povinný odovzdať (vrátiť) Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave v akom ho od Prenajímateľa prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie,
- n) je oprávnený za účelom prístupu k Predmetu nájmu využívať určené prístupové komunikácie, umožňujúce prístup k Predmetu nájmu,

- o) je povinný každý návrh o vykonanie akejkoľvek zmeny obsahu Zmluvy uplatniť len v písomnej forme a doručiť na adresu Prenajímateľa,
- p) v dôsledku svojej činnosti spôsobí ekologické zaťaženie Predmetu nájmu alebo jeho okolia, je povinný nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorá mu tým vznikla.

2. Prenajímateľ:

- a) je oprávnený vstúpiť do prenajatých priestorov bez súhlasu Nájomcu výlučne len v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody na Predmete nájmu, a to pri požiari alebo inej živej udalosti (napr. povodeň, víchrica a pod.). Vstup do prenajatých priestorov je Prenajímateľ povinný bezodkladne oznámiť **Nájomcovi** na kontaktné telefónne číslo a zabezpečiť do príchodu Nájomcu Predmet nájmu tak, aby nedošlo k neoprávnenému nakladaniu s majetkom Nájomcu, avšak Prenajímateľ je oprávnený vo vopred písomne oznámenom termíne vykonať kontrolu stavu užívania Predmetu nájmu (pri kontrole sa Prenajímateľ zaväzuje postupovať tak, aby nad mieru primeranú neobmedzil Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu),
- b) sa zaväzuje zabezpečovať na vlastné náklady údržbu, opravy a ostatné práce, spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu tak, aby tento mohol slúžiť na riadne užívanie podľa tejto Zmluvy, ak náklad na jednotlivú opravu alebo údržbu **prevyší 300,- €** bez DPH (slovom: tristo eur bez DPH). To neplatí, ak potreba vykonania opravy alebo údržby bola vyvolaná činnosťou Nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať všetky revízie Predmetu nájmu v zmysle platných právnych predpisov,
- c) je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by znemožňoval Nájomcovi užívať Predmet nájmu,
- q) je povinný oznámiť každú zmenu platných režimových opatrení, týkajúcich sa prevádzkovania tohto objektu,
- d) nezabezpečuje ochranu Predmetu nájmu a majetku Nájomcu umiestneného v Predmete nájmu a nenesie zodpovednosť za škody spôsobené na tomto majetku,
- e) zabezpečuje letnú údržbu (kosenie) a zimnú údržbu (odpratávanie snehu a ľadu) prístupových komunikácií a okolia Predmetu nájmu zabezpečuje letnú a zimnú údržbu prístupových komunikácií a okolia Predmetu nájmu,
- f) je povinný umožniť Nájomcovi, resp. jeho zamestnancom alebo iným spolupracujúcim osobám prístup k Predmetu nájmu po určených prístupových komunikáciách.

3. Zmluvné strany :

- a) sa dohodli, že pri skončení nájmu sa Nájomca zaväzuje, že Prenajímateľovi protokolárne odovzdá Predmet nájmu do 10-tich pracovných dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy. Pri vrátení Predmetu nájmu späť Prenajímateľovi dňom podpísania protokolu Prenajímateľom prestáva Nájomca zodpovedať za Predmet nájmu, a tým aj za prípadne vzniknutú škodu; to neplatí, ak po skončení nájmu vznikne na Predmete nájmu škoda, ktorá bola spôsobená Nájomcom v čase trvania nájmu podľa tejto Zmluvy. Nájomca prestáva zodpovedať za Predmet nájmu a tým aj za prípadnú vzniknutú škodu v deň, pokiaľ sa Prenajímateľ bez predchádzajúceho upozornenia nedostaví k protokolárnemu odovzdaniu Predmetu nájmu a/alebo ak Prenajímateľ protokol o odovzdaní bezdôvodne nepodpíše,
- b) sa dohodli, že Nájomca je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné prípadne iné úpravy na Predmete nájmu výlučne len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa, ktorý musí byť vždy za Prenajímateľa podpísaný osobami oprávnenými k uzavretiu tejto Zmluvy, a len v súlade s platným stavebným povolením alebo akýmkoľvek iným oprávnením potrebným na ich vykonanie. Všetky žiadosti Nájomcu o vykonanie úprav Predmetu nájmu, písomné stanoviská Prenajímateľa k žiadostiam, prípadne písomné dohody Zmluvných strán o stavebných prípadne iných úpravách Predmetu nájmu budú tvoriť súčasť tejto Zmluvy. Všetky úpravy vykonané na Predmete nájmu hradí a odpisuje Nájomca a Nájomca nemá právo na úhradu týchto nákladov počas trvania tejto Zmluvy, ani po jej ukončení, ani nemá právo započítať náklady voči nájomnému, pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. V prípade, ak Nájomca vykoná akékoľvek stavebné, prípadne iné úpravy na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, alebo bez platného stavebného povolenia, alebo iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie, je Nájomca povinný pri skončení nájmu uviesť Predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu. Okrem toho sa Nájomca zaväzuje, že

ak nepovolenou stavebnou alebo inou činnosťou vykonávanou na Predmete nájmu zo strany Nájomcu vzniknú Prenajímateľovi akékoľvek záväzky napr. na zaplatenie sankcie a pod., Nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnať v plnom rozsahu,

- c) sa zaväzujú navzájom si písomne oznámiť všetky zmeny, týkajúce sa svojej právnej subjektivity, zmeny v platení DPH ako aj zmeny o ostatných skutočnostiach, významných z hľadiska plnenia povinností Zmluvných strán, uložených všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo touto Zmluvou, a to najneskôr do 15 dní odo dňa ich vzniku,
- d) sa dohodli, že všetky písomnosti budú zasielané výlučne na adresy Zmluvných strán uvedené v článku I. tejto Zmluvy a ďalej berú na vedomie a súhlasia s tým, že v prípade písomností týkajúcich sa nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy doručovaných prostredníctvom pošty sa považujú písomnosti za doručené priamo do ich vlastných rúk, aj keď zásielka bude poštou vrátená ako zásielka adresátom neprevzatá a adresát sa o doručovaní zásielky nedozvedel, v tom prípade sa zásielka považuje za doručенú dňom vrátenia zásielky odosielateľovi. V prípade odopretia prijatia zásielky sa zásielka považuje za doručенú dňom odopretia prijatia zásielky,
- e) sa zaväzujú, že pri zmenách obsahu tejto Zmluvy sa k predloženému návrhu zmeny vo forme dodatku vyjadria v lehote najneskôr do 20 pracovných dní od doručenia návrhu dodatku druhej Zmluvnej strane, inak návrh dodatku zaniká,
- f) sa dohodli, že v prípadoch zmeny poštovej a fakturačnej adresy, kontaktných osôb, zmeny v platení DPH, sídla spoločnosti, postačí písomné oznámenie doručené druhej Zmluvnej strane, ktoré bude zároveň podpísané oprávnenými zástupcami Zmluvnej strany, bez potreby vyhotovovania a uzatvorenia dodatku k tejto Zmluve,
- g) sa navzájom zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch svojich zamestnancov, prípadne iných spolupracujúcich osôb, ktoré si v súvislosti s plnením tejto Zmluvy navzájom poskytnú. Zmluvné strany sa tiež zaväzujú dodržiavať všetky ostatné povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov týkajúce sa ochrany a spracúvania osobných údajov dotknutých osôb (napr. kontaktné osoby), ktoré si na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s jej plnením poskytnú a budú za účelom plnenia tejto Zmluvy spracúvať.

Článok VII. SKONČENIE NÁJMU

1. Táto Zmluva zaniká:
 - a) na základe **písomnej dohody** Zmluvných strán, a to v deň uvedený v takejto dohode,
 - b) uplynutím výpovednej lehoty podľa odseku 2 tohto článku Zmluvy, pričom **písomnú výpoveď** je oprávnená podať ktorákoľvek Zmluvná strana a to aj bez udania dôvodu,
 - c) doručením **písomného odstúpenia** od tejto Zmluvy **zo strany Prenajímateľa** Nájomcovi z dôvodov uvedených v odseku 3 tohto článku Zmluvy,
 - d) doručením **písomného odstúpenia** od tejto Zmluvy **zo strany Nájomcu** Prenajímateľovi z dôvodu uvedeného v odseku 4 tohto článku Zmluvy,
 - e) dňom kedy Nájomca vstúpi v súlade s ustanovením § 70 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov do likvidácie,
 - f) bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy Nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie činnosti, na ktorú má Predmet nájmu prenajatý v zmysle článku II. ods. 5 tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli na **šesťmesačnej** výpovednej lehote, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď z nájmu doručená druhej Zmluvnej strane. Uplynutím výpovednej lehoty táto Zmluva zaniká. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať bez udania dôvodov najskôr po uplynutí 2 rokov trvania nájmu.
3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od tejto Zmluvy, ak :
 - a) Predmet nájmu, alebo jeho časť bude užívať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, alebo v rozpore s ním iná osoba ako Nájomca, alebo ak Nájomca alebo tretia osoba so súhlasom Nájomcu bude užívať Predmet nájmu na iný účel ako je uvedené v článku II. ods. 5. tejto Zmluvy, alebo Nájomca zmení účel užívania Predmetu nájmu alebo zrealizuje stavebné, resp. iné úpravy na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu

Prenajímateľa podpísaného osobami oprávnenými k uzavretiu tejto Zmluvy alebo v rozpore s ním,

- b) Predmet nájmu sa stane nebezpečný pre ďalšie užívanie,
- c) Nájomca nezabezpečuje riadnu údržbu a opravy podľa článku VI. ods. 1 písm. j) tejto Zmluvy alebo svojou činnosťou poškodzuje Predmet nájmu a to aj napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu zo strany Prenajímateľa,
- d) Nájomca neuhradí Prenajímateľovi nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom do 14 dní po doručení prvej upomienky zo strany Prenajímateľa,
- e) Nájomca porušuje ďalšie dohodnuté ustanovenia tejto Zmluvy alebo povinnosti uložené Nájomcovi všeobecne platnými právnymi predpismi, ak Nájomca nevykoná nápravu ani po písomnom upozornení Prenajímateľa v lehote stanovenej Prenajímateľom.

Účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto Zmluvy Nájomcovi.

- 4. Nájomca je oprávnený jednostranne odstúpiť od tejto Zmluvy, ak sa stane Predmet nájmu bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie dohodnutého podľa článku II. tejto Zmluvy a Prenajímateľ napriek predchádzajúcej výzve Nájomcu nezabezpečí nápravu.

Účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto Zmluvy Prenajímateľovi.

- 5. V prípade skončenia nájmu pred uplynutím doby, po ktorú sú uhradené platby nájomného spôsobom uvedeným v článku IV. tejto Zmluvy, je Prenajímateľ povinný do 60 dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu vrátiť Nájomcovi nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného.
- 6. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky na nájomnom a nedôjde po písomnej výzve Prenajímateľa k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad Nájomcom, je Prenajímateľ oprávnený využiť práva Prenajímateľa vyplývajúce z ustanovenia § 672 Občianskeho zákonníka.
- 7. Nájomca je povinný ku dňu zániku tejto Zmluvy vrátiť (odovzdať) Prenajímateľovi Predmet nájmu vypratý a v stave v akom ho od Prenajímateľa prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie; v prípade skončenia nájmu odstúpením od Zmluvy, je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinkov odstúpenia.

Článok VIII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v zmysle ust. § 47a ods. 1 zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení ust. § 5a ods. 2 zákona 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.
- 2. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny obsahu tejto Zmluvy musia byť urobené písomne vo forme vzostupne očíslovaného dodatku k tejto Zmluve a podpísané osobami oprávnenými k uzavretiu tejto Zmluvy. Dodatky sa vyhotovujú v takom počte vyhotovení, v akom počte je vyhotovená táto Zmluva. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na tie články tejto Zmluvy, v ktorých je dohodnutá možnosť zmeny formou oznámenia druhej Zmluvnej strane.
- 3. Táto Zmluva je vyhotovená v **štyroch** rovnopisoch, z ktorých po **dvoch** rovnopisoch obdrží po podpise tejto Zmluvy každá zo Zmluvných strán. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je jej Príloha č. 1: Situačný náskres Predmetu nájmu.
- 4. Vzťahy medzi Zmluvnými stranami neupravené touto Zmluvou sa budú riadiť ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a subsidiárne ustanoveniami ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR.
- 5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili na základe ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určito a zrozumiteľne, túto Zmluvu uzatvorili dobromyseľne a v dobrej viere a neuzatvorili ju ani v omyle, ani pod nátlakom a ani v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, obsahu tejto Zmluvy porozumeli a na znak súhlasu ju prostredníctvom osôb oprávnených konať v ich mene podpísali.

---NASLEDUJE PODPISOVÁ STRANA---

PODPISOVÁ STRANA

(Zmluva č. 836 842-01/NP18 o nájme nebytových priestorov)

NÁJOMCA:

Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a. s.

PRENAJÍMATEĽ:

VEXSÍ s.r.o.

Ing. Roman Gono

riaditeľ úseku služieb

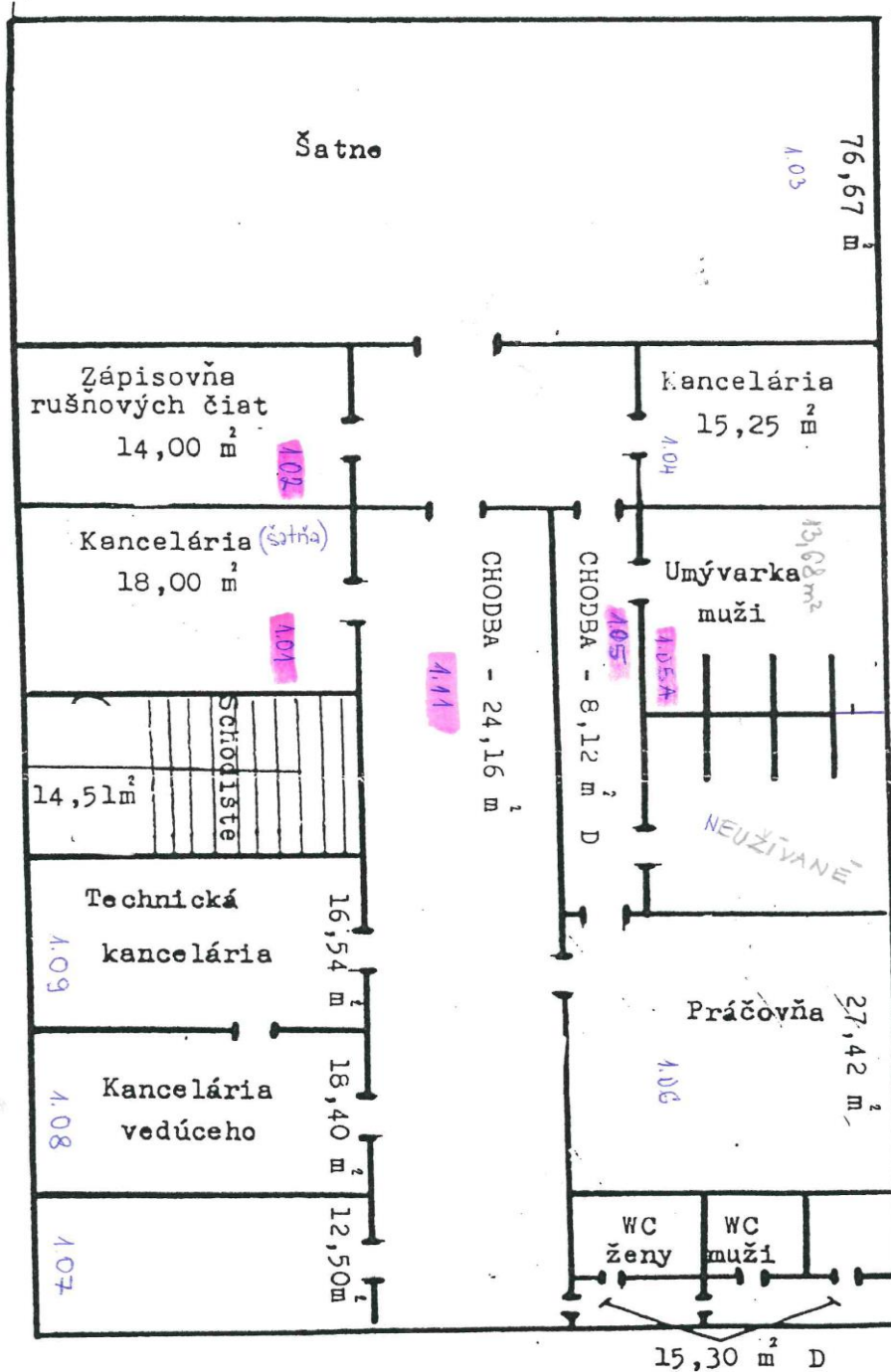
Ing. Aladár Štefunko

konateľ

Ing. Matilda Tomašovičová

riadiťka sekcie správy majetku

Príloha č.1: Situačný náčrt Predmetu nájmu



Plán sociálnej budovy. 2. podlažie