

# **Zmluva**

## **č. S 45/1-831 379-02/NP23**

o nájme v RD Leopoldov

uzavretá podľa príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho  
zákonníka v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**Zmluva**“).

### **Článok I. ZMLUVNÉ STRANY**

#### **1. Prenajímateľ :**

Sídlo:

Právna forma:

Zapísaná:

Štatutárny orgán:

Za spoločnosť koná:

Oprávnený rokovať vo veciach technických:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

IBAN :

SWIFT :

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

**Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a. s.**

Tomášikova 28/B, 821 01 Bratislava – mestská časť  
Ružinov

akciová spoločnosť

v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, odd.  
Sa, vložka č. 3496/B

Predstavenstvo

**Ing. Roman Gono**, predseda predstavenstva

**Ing. Ľubomír Kuťka**, člen predstavenstva

Ing. Ľuboš Lamoš, vedúci pracoviska

35 914 921

2021920065

a

#### **2. Nájomca :**

Sídlo:

Právna forma:

Zapísaná:

Za spoločnosť koná:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie :

IBAN :

SWIFT:

(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej tiež Prenajímateľ a Nájomca spoločne ako „Zmluvné strany“)

**KRYROX s. r. o.**

Dlhá 954/14, 920 41 Leopoldov

spoločnosť s ručením obmedzeným

v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava,  
odd. Sro, vložka č. 41186/T

Kristián Blaško, konateľ

51 237 342

2120639697

## ČI. II. PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ je v obvode pracoviska **RD Leopoldov** okrem iného vlastníkom nehnuteľného majetku a to:

- a) stavby „**sklad materiálu**“, s číslom IM 10000376, súpisné číslo 1351, postavenej na pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 2367, ktorá je evidovaná na liste vlastníctva č. 1738 vedenom Okresným úradom Hlohovec, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec.
- b) **pozemku** registra „C“ katastra nehnuteľností parc. č. 1610/4 o výmere 265 m<sup>2</sup>, druh pozemku „zastavaná plocha a nádvorie“, ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. 1738 vedenom Okresným úradom Hlohovec, katastrálnym odborom pre katastrálne územie Leopoldov, obec Leopoldov, okres Hlohovec.

2. Prenajímateľ touto Zmluvou o nájme prenecháva Nájomcovi do užívania:

- a) stavbu špecifikovanú v ods. 1., písm. a) tohto článku Zmluvy o celkovej výmere zastavanej plochy **426 m<sup>2</sup>** (ďalej ako „**Stavba**“),
- b) časť pozemku parc. č. 1610/4 k.ú. Leopoldov špecifikovaného v ods. 1., písm. b) tohto článku Zmluvy o výmere **265 m<sup>2</sup>**, na ktorom sa nachádza aj čiastočne spevnená betónová plocha (ďalej ako „**Pozemok**“),
- c) prístupová cesta k Predmetu nájmu

a Nájomca tento majetok do nájmu prijíma (ďalej spoločne Stavba a Pozemok ako „**Predmet nájmu**“).

**Predmet nájmu s prístupovou cestou je vyznačený v Prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.**

3. Nájomca sa podpisom tejto Zmluvy zaväzuje užívať Predmet nájmu nasledovne:

- a) Stavbu v súlade s aktuálne platným stavebno-technickým určením predmetu nájmu, t. j. ako sklad materiálu,
- b) Pozemok (dvor) za účelom parkovania motorových vozidiel.

V prípade záujmu zo strany Nájomcu o zmenu užívania Stavby alebo Pozemku je Nájomca oprávnený vykonať zmenu aktuálneho účelu užívania po predchádzajúcom súhlase zo strany Prenajímateľa podpísanom osobami oprávnenými k podpisu tejto Zmluvy. **Všetky náklady so zmenou účelu užívania Stavby a Pozemku znáša Nájomca sám na vlastné náklady** bez možnosti akejkoľvek kompenzácie týchto nákladov zo strany Prenajímateľa počas trvania tejto Zmluvy, alebo po jej ukončení. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností Prenajímateľ vyhlasuje a Nájomca berie na vedomie, že nebytový priestor s označením „sklad materiálu“ je vybavený pripojením na dodávky elektrickej energie (toho času však nefunkčné), zároveň je vybavený kúrením na plyn (toho času úplne nefunkčné) a nie je vybavený vodou ani sociálnym zariadením (WC).

4. Stavba tvoriaca Predmet nájmu je v súčasnosti odpojená od dodávky elektrickej energie a plynu. Nájomca berie na vedomie, že všetky náklady spojené s napojením Stavby na dodávky vody, plynu a elektrickej energie, ako aj odvádzanie odpadovej a splaškovej vody znáša Nájomca v plnej miere na vlastné náklady, bez možnosti akejkoľvek kompenzácie (finančnej alebo nefinančnej) týchto nákladov zo strany Prenajímateľa počas trvania tejto Zmluvy alebo po jej ukončení.

5. Nájomca podpisom tejto Zmluvy berie na vedomie, že s ohľadom na dlhodobé odstavenie celej Stavby nie je v súčasnosti v stavbe funkčný rozvod vody a rozvody na odvádzanie odpadových - splaškových vôd. Predmet nájmu bol napojený na odvádzanie odpadových a splaškových vôd do kanalizácie RD Leopoldov, avšak s ohľadom na dlhodobé odstavenie celej Stavby sú tieto rozvody už nefunkčné,

s čím je Nájomca podpisom tejto Zmluvy uzrozmeneý. Nájomca berie na vedomie, že všetky náklady spojené s uvedením Stavby a jej rozvodov do prevádzkyschopného stavu znáša Nájomca v plnej miere na vlastné náklady, bez možnosti akejkoľvek kompenzácie (finančnej alebo nefinančnej) týchto nákladov zo strany Prenajímateľa počas trvania tejto Zmluvy alebo po jej ukončení.

6. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je s technických stavom Predmetu nájmu a miestnymi pomermi riadne oboznámený, Predmet nájmu je užívania schopný a je spôsobilý slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

### ČI. III. DOBA NÁJMU

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa touto Zmluvou uzatvára na **dobu neurčitú**, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

### ČI. IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Zmluvné strany sa za prenájom Predmetu nájmu podľa ČI. II. ods. 2. tejto Zmluvy dohodli na výške nájomného nasledovne :
  - a) **za nájom Stavby na nájomnom vo výške 10,01 EUR/m<sup>2</sup>/rok** (slovom desať EUR a jeden cent za meter štvorcový a rok) bez dane z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) čo pri celkovej výmere zastavanej plochy Stavby **426,00 m<sup>2</sup>** predstavuje **ročné nájomné vo výške 4 264,26 EUR** (slovom štyritisícdeväťdesiatštyri EUR a dvadsaťšesť centov) bez DPH,
  - b) **za nájom Pozemku na nájomnom vo výške 5,00 EUR/m<sup>2</sup>/rok** (slovom päť EUR a nula eurocentov za meter štvorcový a rok) bez DPH, čo pri celkovej výmere Pozemku **265,00 m<sup>2</sup>** predstavuje **ročné nájomné vo výške 1 325,- EUR** (slovom tisíctristodvadsaťpäť EUR) bez DPH,
  - c) **celkové ročné nájomné** za prenájom Predmetu nájmu **predstavuje 5 589,26 EUR** (slovom päťtisícpäťstoosemdesiatdeväť EUR a dvadsaťšesť centov) bez DPH,
  - d) DPH bude uplatnená v zmysle platných právnych predpisov, platných v čase vzniku daňovej povinnosti,
  - e) v dohodnutom nájomnom je zahrnutá daň z nehnuteľnosti v pomernej časti k Predmetu nájmu, ktorú platí Prenajímateľ a sú zohľadnené náklady Nájomcu na plnenie povinností podľa ČI. VI. ods. 1. tejto Zmluvy,
  - f) v dohodnutom nájomnom nie je zahrnutá úhrada služieb spojených s nájomom podľa ČI. V. tejto Zmluvy.
2. Nájomné za obdobie odo dňa odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi do 30.09.2023 bude Prenajímateľom fakturované v pomernej výške z ročného nájomného uvedeného v ods. 1., písm. a) a b) tohto článku Zmluvy, najneskôr do 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy s lehotou splatnosti faktúry **21 dní** odo dňa jej vystavenia. Ďalšie nájomné podľa ods. 1. písm. a) a b) tohto článku Zmluvy bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi vždy **štvrtročne vopred vo výške 1.397,32 EUR** (slovom tisíctristodeväťdesiatšedem EUR a tridsaťdva eurocentov) + DPH na základe faktúry, ktorá bude Prenajímateľom vystavená najneskôr do **15. dňa príslušného kalendárneho štvrtroka** s lehotou splatnosti **21 dní** odo dňa vystavenia faktúry. V prípade, ak splatnosť faktúry pripadne na deň pracovného voľna alebo pracovného pokoja, bude sa za deň splatnosti faktúry považovať najbližší nasledujúci pracovný deň.
3. Faktúra musí byť vystavená v súlade so zákonom č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a musí obsahovať náležitosti v zmysle príslušných všeobecne záväzných

právnych predpisov a číslo tejto Zmluvy. V prípade, že faktúra nebude obsahovať uvedené náležitosti, Nájomca je oprávnený ju vrátiť Prenajímateľovi v lehote jej splatnosti. V takom prípade sa preruší plynutie lehoty splatnosti faktúry a nová lehota splatnosti začína plynúť dňom vystavenia novej/opravenej faktúry Nájomcovi. To neplatí v prípade, ak sa preukáže, že faktúra bola Nájomcom vrátená Prenajímateľovi neoprávnene.

4. Faktúra bude Nájomcom uhradená bezhotovostným prevodom na bežný účet Prenajímateľa uvedený v Čl. I, ods. 1 tejto Zmluvy a/alebo na faktúre. Za deň úhrady faktúry sa považuje deň pripísania dlžnej sumy na bežný účet Prenajímateľa.
5. Pri omeškaní Nájomcu s platením nájomného je Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,03 % z neuhradenej sumy nájomného za každý aj začatý deň omeškania.
6. Ak Nájomca po ukončení platnosti tejto Zmluvy nevypracuje a neodovzdá Predmet nájmu Prenajímateľovi spôsobom dohodnutým podľa ustanovenia Čl. VI. ods. 1. písm. l) tejto Zmluvy má Prenajímateľ právo uplatňovať si nárok na náhradu za užívanie priestoru bez právneho dôvodu v sume nájomného dohodnutého v tejto Zmluve a zároveň má nárok na zmluvnú pokutu vo výške nájomného v rozsahu za dobu, po ktorú Nájomca Predmet nájmu neuvoľnil a neodovzdal Prenajímateľovi spôsobom podľa ustanovenia Čl. VI. ods. 3 písm. a) tejto Zmluvy. Za príslušné obdobie užívania a nevypratania Predmetu nájmu Prenajímateľ vystaví samostatnú faktúru za vydanie bezdôvodného obohatenia rovnajúce sa alikvotnej časti nájomného a samostatnú faktúru na zmluvnú pokutu s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa ich vystavenia.
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 kalendárneho roka vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o takúto mieru inflácie.

Fakturácia zvýšeného nájomného sa začne Prenajímateľom uplatňovať od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, po doručení písomného oznámenia o zvýšení nájomného Nájomcovi. Pre vylúčenie pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že navýšenie o mieru inflácie je Prenajímateľ oprávnený prvýkrát uplatniť voči Nájomcovi v roku 2024 (t. j. navýšenie o mieru inflácie za rok 2023).

8. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný zložiť Prenajímateľovi na bankový účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy zábezpeku [REDAKOVANÉ] najneskôr **do 5 kalendárnych dní** odo dňa podpisu tejto Zmluvy, s **variabilným symbolom** [REDAKOVANÉ]. Zmluvné strany sa dohodli, že zložená zábezpeka môže byť zo strany Prenajímateľa započítaná na dlžné nájomné, neuhradené služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, zmluvné pokuty udelené Prenajímateľovi v súvislosti s činnosťou Nájomcu, zmluvné pokuty udelené Nájomcovi Prenajímateľom, alebo znížené o náklady na odstránenie poškodenia Predmetu nájmu podľa Čl. VI., ods. 1, písm. j) a q), za ktoré zodpovedá Nájomca. Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že Prenajímateľ je povinný vrátiť zaplatenú zábezpeku zníženú o prípadné nedoplatky na nájomnom, službách spojených s užívaním Predmetu nájmu, zmluvné pokuty udelené Prenajímateľovi v súvislosti s činnosťou Nájomcu, zmluvné pokuty udelené Nájomcovi Prenajímateľom, alebo zníženú o náklady na odstránenie poškodenia Predmetu nájmu podľa Čl. VI., ods. 1, písm. j) a q) Nájomcovi najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa vrátenia Predmetu nájmu späť Prenajímateľovi podľa Čl. VI., ods. 3. písm. a) tejto Zmluvy.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je oprávnený požadovať od Prenajímateľa z titulu zloženej zábezpeky žiadne úroky, alebo akúkoľvek inú finančnú alebo vecnú kompenzáciu.

## ČI. V. ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJMOM

1. Nájomca si bude sám na vlastné náklady vykonávať opravy a údržbu Predmetu nájmu podľa v Čl. VI. ods. 1. tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ zabezpečuje spolu s nájmom dodávku elektrickej energie po splnení podmienok Nájomcom podľa Čl. VI. ods. 1. písm. c) tejto Zmluvy. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že uvedenú službu spojenú s nájmom bude upravovať osobitná dohoda o podmienkach dodávky elektrickej energie, ktorú Nájomca uzatvorí s Prenajímateľom a to:
  - a) Odber elektrickej energie:  
Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a. s.,  
Sekcia ekonomiky a služieb, tím podpory správy majetku  
Tomášikova 28/B, 821 01 Bratislava
3. Prenajímateľ nebude poskytovať Nájomcovi služby odvozu komunálneho odpadu. Túto službu si Nájomca zabezpečí na vlastné náklady, príp. osobitnou zmluvou, ktorú je Nájomca povinný uzatvoriť priamo s ich dodávateľom, t. j. v zmysle platných právnych predpisov s dodávateľom, ktorým je Mesto Leopoldov.
4. Nájomca sa zaväzuje uzatvoriť osobitné dohody resp. zmluvy s dodávateľmi služieb spojených s nájmom podľa odseku 2. a odseku 3. tohto článku Zmluvy najneskôr do **30 dní** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Nájomca je povinný najneskôr do **10 dní** odo dňa podpísania vyššie uvedených zmlúv doručiť na adresu Prenajímateľa z každej zmluvy jedno vyhotovenie, a to vo forme fotokópie.

## ČI. VI. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

### 1. Nájomca:

- a) vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy sa s technickým stavom Predmetu nájmu a informáciami k technickému stavu Predmetu nájmu uvedenými v tejto Zmluve ako aj miestnymi pomermi riadne oboznámil a Predmet nájmu v tomto stave bez výhrad od Prenajímateľa preberá do užívania
- b) je oprávnený užívať Predmet nájmu výlučne len na dohodnutý účel nájmu, tak ako je definovaný v Čl. II., ods. 3. tejto Zmluvy
- c) povinný platiť Prenajímateľovi nájomné riadne a včas,
- 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 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) v znení neskorších predpisov, 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, zákona č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečistenie ovzdušia v znení neskorších predpisov, ako aj príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov o ochrane majetku,
- e) vystupuje pri užívaní Predmetu nájmu ako samostatný právny subjekt voči štátnym resp. iným správnym a kontrolným orgánom a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov a noriem súvisiacich s výkonom jeho činnosti. V prípade porušenia týchto predpisov Nájomca zodpovedá za prípadnú škodu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“)

- f) nie je oprávnený dať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa podpísaného osobami oprávnenými k podpisu tejto Zmluvy, Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe. V zmysle ust. § 683 ods. 1) Občianskeho zákonníka je Nájomca zodpovedný za škody, ktoré spôsobili osoby, ktorým umožnil prístup k Predmetu nájmu,
- g) sa zaväzuje užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, so všetkou odbornou starostlivosťou tak, aby na Predmete nájmu nevznikala škoda. Prípadnú škodu, ktorú spôsobí na Predmete nájmu Nájomca, resp. tretie osoby, ktorým umožnil prístup k prenajatej veci znáša v plnom rozsahu Nájomca. Okrem toho sa Nájomca zaväzuje dodržiavať platný **Prevádzkový poriadok pre užívanie priestorov, pozemkov a koľajísk Sekcie správy majetku, Pracovisko Bratislava, Stredisko rušňové depo Leopoldov** a všetky platné režimové opatrenia týkajúce sa prevádzkovania tohto objektu, s obsahom ktorých bol riadne oboznámený,
- h) je povinný, po predchádzajúcom oznámení Prenajímateľa, umožniť povereným zamestnancom Prenajímateľa vykonať v Predmete nájmu kontrolu dodržiavania zmluvných podmienok, prípadné revízie a opravy zariadení Prenajímateľa umiestnených v Predmete nájmu, alebo prístupných z Predmetu nájmu. Okrem toho je povinný, od okamihu kedy sa dozvedel o vzniku havárie v objekte Predmetu nájmu oznámiť túto skutočnosť bez zbytočného odkladu správcovi objektu (p. [REDAKOVANÉ]) a umožniť Prenajímateľovi, alebo povereným zástupcom Prenajímateľa prístup k dôležitým zariadeniam objektu (napr. rozvod elektriny, plynu a pod). Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie kontroly, revízie alebo opráv zariadení Prenajímateľa,
- i) sa zaväzuje na **vlastné náklady** zabezpečovať všetku údržbu, opravy, prehliadky a revízie (súčasť, ktoré podliehajú povinnosti prehliadok a revízií) Predmetu nájmu. Dohodnutá cena Nájomného podľa Čl. IV. ods. 1. tejto Zmluvy zohľadňuje predpokladané náklady Nájomcu na zabezpečovanie povinnosti podľa tohto bodu Zmluvy. Nájomca je povinný Prenajímateľovi predložiť jedno vyhotovenie revíznej správy,
- j) je povinný informovať Prenajímateľa o vzniku akejkoľvek škody na/v Predmete nájmu, navrhnúť mu spôsob jej odstránenia a po schválení Prenajímateľom túto škodu na vlastné náklady odstrániť uvedením do pôvodného stavu; v prípade, že tak Nájomca nespraví je Prenajímateľ oprávnený odstrániť škodu, resp. jej následky na náklady Nájomcu, pričom Nájomca sa zaväzuje všetky náklady vzniknuté v súvislosti s odstraňovaním škody, resp. jej následkov nahradiť v celom rozsahu a zároveň je v takomto prípade povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10% zo sumy nákladov vynaložených na odstránenie škody, resp. jej následkov, a to všetko do 5 dní od kedy na to Prenajímateľ Nájomcu vyzve,
- k) je oprávnený len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa podpísaného osobami oprávnenými k podpisu tejto Zmluvy, na vlastné náklady vybaviť Predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich Predmet nájmu ako napr. mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.,
- l) ak dôjde ku skončeniu nájmu je povinný najneskôr nasledujúci deň po ukončení nájomného vzťahu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu s prihladením na touto Zmluvou dovoľené opravy a úpravy Predmetu nájmu, ako aj so zohľadnením obvyklého opotrebovania Predmetu nájmu,
- m) je povinný si na vlastné náklady zabezpečiť zimnú a letnú údržbu okolia predmetu nájmu ako aj prístupových komunikácií k Predmetu nájmu. Nájomca je povinný rešpektovať prípadné obmedzenia v prechode určené zo strany Prenajímateľa. Dohodnutá cena nájmu podľa Čl. IV. ods. 1. tejto Zmluvy zohľadňuje predpokladané náklady Nájomcu na zabezpečovanie tejto povinnosti,
- n) nebude mať voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho majetku v dôsledku požiaru, krádeže, živelných udalostí a pohrôm alebo iných udalostí, ktoré vnikli v dôsledku „vis maior“ a ktoré Prenajímateľ nemohol predvídať a pri všetkom možnom úsilí odvrátiť,
- o) je povinný v zmysle „BP2 - Smernica pre oboznamovanie v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci“ absolvovať školenie o BOZP a o zásadách vstupu a pohybu vo vyhradenom obvode ZSSK

CARGO. Záznam o vstupnom oboznamovaní externej osoby sa vyhotoví v dvoch rovnopisoch, pričom každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis. Oboznámenie vykoná: **Sekcia riadenia ľudských zdrojov, Oddelenie BOZP, Tomášikova 28/B, 821 01 Bratislava**, kontaktná osoba: [REDAKOVANÉ]. Všetky náklady spojené so zabezpečením tejto povinností znáša Nájomca a cena nájmu tieto náklady Nájomcu zohľadňuje,

- p) je povinný v zmysle Smernice pre povoľovanie vstupu, filmovanie a fotografovanie v obvode Železničnej spoločnosti Cargo Slovakia, a. s. požiadať o vydanie Povolenia na vstup cudzích osôb do vyhradeného obvodu Prenajímateľa ako i o vydanie Povolenia na vjazd cestného vozidla do vyhradeného obvodu Prenajímateľa; všetky náklady spojené so zabezpečením týchto povinností znáša Nájomca. Cena nájmu zohľadňuje predpokladané náklady Nájomcu na zabezpečenie týchto povinností,
- q) plne zodpovedá za ekologické zaťaženie Predmetu nájmu alebo okolia voľne prístupného z Predmetu nájmu a nesie plnú zodpovednosť za toto konanie, škodu ako aj náklady za ekologické zaťaženie, resp. jeho odstránenie vrátane sankcií uložených príslušnými orgánmi,
- r) je povinný umožniť Prenajímateľovi vykonanie kontroly stavu užívania Predmetu nájmu a výkon tejto kontroly vo vopred oznámenom termíne strpieť.
- s) berie na vedomie a súhlasí s tým, že všetky potrebné opravy alebo stavebné úpravy predmetnej Stavby, či už za účelom jej sprevádzkovania, napojenia na dodávky médií alebo v súvislosti s uvažovanou zmenou účelu užívania si zabezpečí Nájomca výlučne sám, na základe súhlasu vydaného Prenajímateľom k príslušnej zmene (stavebnej úprave, sprevádzkovaniu, napojeniu na dodávky médií), ktorý bude za Prenajímateľa podpísaný osobami oprávnenými k podpisu tejto Zmluvy. Všetky náklady spojené s potrebnými opravami alebo stavebnými úpravami Stavby so sprevádzkovaním Stavby alebo s jej napojením na médiá znáša Nájomca v plnom rozsahu, bez možnosti akejkoľvek kompenzácie (finančnej alebo nefinančnej) nákladov Nájomcu zo strany Prenajímateľa počas trvania tejto Zmluvy alebo po jej ukončení,
- t) berie na vedomie a súhlasí s tým, že zmena účelu užívania Stavby zo strany Nájomcu je možná len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa, ktorý musí byť vždy za Prenajímateľa podpísaný osobami oprávnenými k uzavretiu tejto Zmluvy v mene Prenajímateľa. Nájomca zaväzuje predložiť Prenajímateľovi Rozhodnutie o zmene účelu užívania, ktoré je oprávnené vydať Ministerstvo dopravy SR, Sekcia železničnej dopravy a dráh, Odbor dráhový stavebný úrad, Bratislava v zmysle ust. § 85 Zákona č. 50/1976 Z. b. Stavebného zákona v platnom znení a to najneskôr do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o zmene účelu užívania Stavby. Všetky náklady so zmenou účelu užívania Stavby znáša Nájomca sám na vlastné náklady bez možnosti akejkoľvek kompenzácie týchto nákladov zo strany Prenajímateľa počas trvania tejto Zmluvy alebo po jej ukončení,
- u) je povinný na prístup k Predmetu nájmu využívať len Prenajímateľom určené prístupové komunikácie,
- v) si sám na vlastné náklady vybuduje samostatné meranie spotreby elektrickej energie a plynu, v prípade potreby aj s preukázateľnou platnou revíznou správou na základe odsúhlasenej projektovej dokumentácie zo strany dodávateľa/distribútora plynu a elektrickej energie,
- w) Nájomca sa zaväzuje uvedené vybudovať bez nároku na finančnú alebo akúkoľvek inú kompenzáciu zo strany Prenajímateľa počas trvania nájomného vzťahu alebo aj po jeho skončení.

## 2. Prenajímateľ:

- a) odovzdá protokolárne Nájomcovi Predmet nájmu do **10 dní odo dňa podpisu** tejto Zmluvy oboma zmluvnými stranami;

- b) 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 živeľnej udalosti (napr. povodeň, víchrica a pod.). Vstup do prenajatých priestorov je Prenajímateľ povinný bezodkladne oznámiť Nájomcovi na kontaktné telefónne číslo [REDAKOVANÉ] a zabezpečiť do príchodu Nájomcu Predmet nájmu tak, aby nedošlo k neoprávnenému nakladaniu s majetkom Nájomcu,
- c) je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by znemožňoval Nájomcovi užívať Predmet nájmu,
- d) si vyhradzuje právo na úpravu dokumentu „**Prevádzkový poriadok pre užívanie priestorov, pozemkov a koľajísk Sekcie správy majetku Pracoviska správy majetku Bratislava – Správa budov Leopoldov**“ alebo režimových opatrení a zaväzuje sa bezodkladne informovať Nájomcu o všetkých vykonaných úpravách tohto poriadku,
- e) 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),
- f) v prípade, že Nájomca poruší akúkoľvek povinnosť (záväzok) stanovený touto Zmluvou je Prenajímateľ oprávnený uplatniť si voči nemu nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške **300,- €**, a to aj za každé jednotlivé porušenie povinnosti (záväzku). Pre odstránenie pochybností sa stanovuje, že touto zmluvnou pokutou je zabezpečený aj záväzok Nájomcu na úhradu nájomného riadne a včas podľa tejto Zmluvy a akýchkoľvek iných peňažných záväzkov vyplývajúcich Nájomcovi z tejto Zmluvy, pričom nárok na zmluvnú pokutu Prenajímateľovi vzniká prvým dňom omeškania Nájomcu s platením peňažného záväzku (ide o jednorazovú zmluvnú pokutu, ktorá sa v prípade omeškania s platením peňažného záväzku uplatňuje pre každú fakturovanú platbu, s ktorou sa Nájomca dostal do omeškania, samostatne). Úhradou zmluvnej pokuty nezaniká povinnosť Nájomcu splniť záväzok (povinnosť) zabezpečený zmluvnou pokutou a nie je tým dotknuté právo Prenajímateľa uplatňovať si náhradu škody a úroky z omeškania, ak bola zmluvná pokuta uplatnená pre omeškanie Nájomcu s plnením peňažného záväzku vyplývajúceho z tejto Zmluvy,
- g) nezabezpečuje ochranu majetku Nájomcu umiestneného v Predmete nájmu a nenesie zodpovednosť za škody spôsobené na tomto majetku, spôsobené požiarom, krádežou, tretími osobami alebo živelnou udalosťou.
- h) je povinný vrátiť Nájomcovi zábezpeku zníženú o prípadné nedoplatky na nájomnom, službách spojených s užívaním Predmetu nájmu, zmluvné pokuty udelené Prenajímateľovi v súvislosti s činnosťou Nájomcu, zmluvné pokuty udelené Nájomcovi Prenajímateľom, alebo náklady vynaložené Prenajímateľom na odstránenie poškodenia predmetu nájmu podľa Čl. VI., ods 1., písm. j) a q), najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa vrátenia Predmetu nájmu späť Prenajímateľovi podľa Čl. VI., ods. 3. písm. a) tejto Zmluvy.

### 3. Zmluvné strany :

- a) sa zaväzujú po odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi a o jeho vrátení späť Prenajímateľovi po ukončení nájmu spísať o týchto skutočnostiach písomný protokol. Dňom podpísania protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi prestáva Prenajímateľ zodpovedať za Predmet nájmu. 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 v prípade, že sa preukáže, že škoda vznikla v súvislosti s predchádzajúcim užívaním Predmetu nájmu zo strany Nájomcu. Súčasťou písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu, bude opis stavu Predmetu nájmu, ktorý môže byť nahradený alebo doplnený fotodokumentáciou,

- b) sa dohodli, že Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy, resp. technické zhodnotenie na Predmete nájmu na vlastné náklady a výlučne iba s predchádzajúcim výslovným písomným súhlasom Prenajímateľa podpísaným osobami oprávnenými k podpisu tejto Zmluvy. V prípade, ak Nájomca vykoná na Predmete nájmu úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, je povinný pri skončení nájmu uviesť Predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu. V prípade, že nepovolenou stavebnou alebo inou činnosťou vykonanou na Predmete nájmu zo strany Nájomcu vzniknú Prenajímateľovi akékoľvek záväzky napr. pokuta, sankcie a pod., Nájomca sa zaväzuje tieto záväzky uhradiť Prenajímateľovi v plnom rozsahu na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa jej vystavenia. Všetky žiadosti Nájomcu o vykonanie úprav Predmetu nájmu, písomné stanoviská Prenajímateľa k žiadostiam prípadne písomné dohody zúčastnených strán budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy. Nájomca nemá v súvislosti s vykonanými stavebnými úpravami alebo technickým zhodnotením nárok na akúkoľvek kompenzáciu (finančnú alebo nefinančnú) vzniknutých nákladov zo strany Prenajímateľa počas trvania tejto Zmluvy alebo po jej ukončení,
- c) sa zaväzujú navzájom si písomne oznámiť všetky zmeny, týkajúce sa svojej právnej subjektivity, identifikačných, fakturačných a platobných údajov, 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 písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy doručené poštou sa považujú za doručené priamo do ich vlastných rúk aj keď táto zásielka bude poštou vrátená ako zásielka adresátom neprevzatá, takáto zásielka sa považuje za doručenú na tretí deň od jej vrátenia ako zásielka nedoručená, a to aj vtedy, ak sa o tom zmluvná strana, ktorá bola adresátom zásielky, nedozvedela. V prípade odmietnutia prevzatia zásielky sa zásielka pokladá za doručenú v deň odmietnutia jej prevzatia,
- e) sa dohodli, že všetky písomnosti budú zasielané výlučne:
- zo strany Nájomcu na adresu Prenajímateľa: **Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s., Úsek služieb ŽKV – Depo Services, Sekcia ekonomiky a služieb, Tomášikova 28/B, 821 01 Bratislava**
- zo strany Prenajímateľa na adresu Nájomcu: **KRYROX s. r. o. , Dlhá 957/17, 920 41 Leopoldov**
- pokiaľ si zmluvné strany písomne neoznámia iné adresy pre doručovanie pošty,
- f) sa zaväzujú, že pri akýchkoľvek zmenách obsahu Zmluvy sa k predloženému návrhu zmeny vo forme Dodatku vyjadria v lehote najneskôr do 7 pracovných dní od doručenia návrhu Dodatku druhej Zmluvnej strane,
- g) sa dohodli, že v prípade zmeny poštovej a fakturačnej adresy, alebo zmeny sídla spoločnosti, kontaktných osôb, zmeny v platení DPH, postačí písomné oznámenie druhej zmluvnej strane, podpísané štatutárnymi zástupcami, bez potreby vyhotovovania Dodatku k Zmluve.

## **ČI. VII. SKONČENIE NÁJMU**

1. Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy sa môže skončiť:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán, v deň uvedený v takejto dohode,
  - b) písomnou výpoveďou,
  - c) jednostranným písomným odstúpením Prenajímateľa od tejto Zmluvy z dôvodov uvedených v ods.3 tohto článku Zmluvy,
  - d) jednostranným písomným odstúpením od tejto Zmluvy Nájomcom z dôvodov uvedených v ods. 4. tohto článku Zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvu je oprávnená vypovedať kedykoľvek a ktorákoľvek zo zmluvných strán a to aj bez uvedenia dôvodu. Zmluvné strany sa dohodli na **jednomesačnej výpovednej lehote**, ktorá začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď z nájmu doručená druhej Zmluvnej strane. Uplynutím výpovednej lehoty táto Zmluva zaniká.
3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od tejto Zmluvy, ak:
  - a) Nájomca neuzatvoril podľa Čl. V. ods. 1 až ods. 3 tejto Zmluvy odberateľské zmluvy s dodávateľmi služieb spojených s nájmom,
  - b) 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 Čl. II ods. 3. 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 podpisu tejto Zmluvy alebo v rozpore s ním,
  - c) Nájomca poškodzuje Predmet nájmu, resp. nezabezpečuje riadnu údržbu, opravy a revízie podľa Čl. VI. ods. 1. písm. i) tejto Zmluvy,
  - d) Nájomca neuhrádza Prenajímateľovi nájomne riadne a včas a je v omeškaní s úhradou faktúry viac ako 30 dní po uplynutí lehoty splatnosti nájomného v zmysle príslušnej faktúry vystavenej Prenajímateľom,
  - e) Nájomca porušuje ďalšie dohodnuté ustanovenia tejto Zmluvy, alebo povinnosti a záväzky uložené všeobecne platnými právnymi predpismi, ktoré Nájomca neodstráni ani po opakovanom písomnom upozornení Prenajímateľa a nevykoná nápravu v lehote stanovenej Prenajímateľom, alebo ak sa napriek písomnému upozorneniu dopustí znova toho istého porušenia príslušnej právnej povinnosti.
  - f) márnym uplynutím lehoty na zaplatenie zábezpeky podľa Čl. IV. odst. 8 tejto Zmluvy,

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 dohodnuté užívanie.

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

5. V prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby, po ktorú sú uhradené platby nájomného spôsobom uvedeným v Čl. 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 ust. § 672 Občianskeho zákonníka.

## Čl. VIII. OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Ak sa vyskytnú okolnosti vyššej moci, ktoré jednej alebo obidvom zmluvným stranám čiastočne, alebo úplne znemožnia plnenie ich povinností podľa tejto Zmluvy, sú povinní sa o tomto bez zbytočného odkladu informovať a spoločne podniknúť kroky k ich prekonaniu v súlade s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.

2. Ak je alebo sa stane niektoré z ustanovení tejto Zmluvy neplatným či neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť ustanovenie neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného/neúčinného ustanovenia. Do tejto doby platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
3. Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími uplatniteľnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Zmluvné strany sa navzájom zaväzujú zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch, 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.

## ČI. IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami obidvoch Zmluvných strán a účinnosť dňom pripísania zábezpeky podľa ČI. IV., ods. 8. tejto Zmluvy na účet Prenajímateľa. Zmluvné strany berú na vedomie, že informácia o uzatvorení tejto Zmluvy bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR podľa § 5a ods. 3 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 Zmluvy sa vykonávajú výlučne vo forme písomných a priebežne očíslovaných Dodatkov. 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. **Zmluva je vyhotovená v 2 (dvoch) rovnocenných vyhotoveniach s platnosťou originálu**, pričom každá Zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je jej príloha č. 1 – Letecká snímka s vyznačením Predmetu nájmu
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu a ich zmluvná voľnosť nie je žiadnym spôsobom obmedzená. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili na základe ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle, ktorej prejav zachytený v obsahu tejto Zmluvy je dostatočne určitý a zrozumiteľný, 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, túto Zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s obsahom tejto Zmluvy a právami a povinnosťami, ktoré z nej pre Zmluvné strany vyplývajú ju prostredníctvom osôb oprávnených konať v ich mene podpísali.

- nasleduje podpisová strana -

## PODPISOVÁ STRANA

V Bratislave dňa:

V Bratislave dňa:

**Prenajímateľ:**

**Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s.**

**Nájomca:**

**KRYROX s. r. o.**

.....  
**Ing. Roman Gono**  
predseda predstavenstva

.....  
**Kristián Blaško**  
konateľ

.....  
**Ing. Ľubomír Kuťka**  
člen predstavenstva

## Príloha č.1 – Predmet nájmu



- Pozemok - dvor patriaci k stavbe "sklad materiálu"
- Stavba "sklad materiálu"
- Vstupná príjazdová komunikácia k Predmetu nájmu