

**Nájomná zmluva s právom stavby  
č. 860182005-2-2020-NZsPS  
ev.č. nájomcu č. 90/2020**

uzatvorená v súlade s ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „**Zmluva**“)

**Čl. I  
ZMLUVNÉ STRANY**

**1.1 Prenajíateľ:**

Obchodné meno : **Železnice Slovenskej republiky**  
Sídlo : Klemensova 8, 813 61 Bratislava  
Právna forma : iná právnická osoba  
Registrácia : Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,  
Oddiel: Po, Vložka číslo: 312/B  
Štatutárny orgán : Ing. Miloslav Havrila, generálny riaditeľ  
IČO : 31 364 501  
DIČ : 2020480121  
IČ DPH : SK2020480121  
Údaje k DPH : prenájiateľ je platiteľ DPH  
Adresa :  
pre doručovanie písomností : Železnice Slovenskej republiky, Správa majetku ŽSR Bratislava,  
Oblasťná správa majetku Trnava, Bratislavská 6/E, 917 02 Trnava  
(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

**1.2 Nájomca:**

Názov : **Mesto Šaľa**  
Sídlo : Námestie Sv. Trojice 7, 927 15 Šaľa  
Právna forma : Mesto  
Zastúpená : Mgr. Jozef Belický, primátor mesta  
IČO : 00 306 185  
DIČ : 2021024049  
Údaje k DPH : nájomca nie je platiteľ DPH  
Doplňujúce údaje k DPH : nájomca nie je zdaniteľnou osobou podľa § 3 zákona o DPH  
č. 222/2004 Z.z. v znp.  
Číslo účtu v tvare IBAN :  
SWIFT/BIC :  
(ďalej len „**Nájomca**“),  
(spolu ďalej len „**Zmluvné strany**“).

**PREAMBULA**

Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na uzavretí tejto Nájomnej zmluvy s právom stavby z dôvodu, že Nájomca má záujem realizovať na prenajatých pozemkoch stavbu „**Záchytné parkovisko – predstaničný priestor**“ (ďalej aj ako „**Stavba**“). Cieľom výstavby (**nová prístupová komunikácia, predstaničné námestie, park, autobusová stanica a záchytné parkoviská**) je zvýšenie atraktivity a kultúry parkovania cestujúcej verejnosti, skvalitnenie služieb súvisiacich s parkovaním, zvýšenie bezpečnosti poskytovaných služieb, zlepšenie a doplnenie dostupnosti dopravnej infraštruktúry. Po zrealizovaní Stavby bude Nájomca na uvedenej Stavbe vykonávať správu, najmä celoročnú (zimnú a letnú) údržbu na vlastné náklady bez oprávnenia vyberať platby za dočasné parkovanie vozidiel na týchto pozemkoch.

## Čl. II PREDMET A ÚČEL NÁJMU

**2.1** Prenajímateľ je na základe zákona č. 258/1993 Z. z. o Železničiach Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov správcom majetku štátu:

- pozemku reg. C KN parc. č. 1270 o výmere 4 941 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku reg. C KN parc. č. 1339/2 o výmere 66 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku reg. C KN parc. č. 1371/1 o výmere 812 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemku reg. C KN parc. č. 2874 o výmere 870 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda,
- pozemku reg. C KN parc. č. 2879/8 o výmere 6 374 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha,
- pozemku reg. C KN parc. č. 2897/1 o výmere 51 592 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku reg. C KN parc. č. 2897/62 o výmere 5 008 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemku reg. C KN parc. č. 2897/63 o výmere 44 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

ktoré sú v celosti zapísané na LV č. 2214 vedenom Okresným úradom Šaľa, katastrálnym odborom pre **k.ú. Šaľa**,

- pozemku reg. E KN parc. č. 1848/102 o výmere 852 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, ktorý je v celosti zapísaný na LV č. 7490 vedenom Okresným úradom Šaľa, katastrálnym odborom pre **k.ú. Šaľa**.

**2.2** Prenajímateľ prenecháva do užívania Nájomcovi nasledovné nehnuteľnosti:

- časť pozemku reg. C KN parc. č. 1270 o výmere 1 806,30 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok reg. C KN parc. č. 1339/2 o výmere 66 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok reg. C KN parc. č. 1371/1 o výmere 812 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok reg. C KN parc. č. 2874 o výmere 870 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda,
- pozemok reg. C KN parc. č. 2879/8 o výmere 6 374 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha,
- časť pozemku reg. C KN parc. č. 2897/1 o výmere 1 695,70 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- časť pozemku reg. C KN parc. č. 2897/62 o výmere 4 751,40 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok reg. C KN parc. č. 2897/63 o výmere 44 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie,

ktoré sú v celosti zapísané na LV č. 2214 vedenom Okresným úradom Šaľa, katastrálnym odborom pre **k.ú. Šaľa**,

- časť pozemku reg. E KN parc. č. 1848/102 o výmere 256,80 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha, ktorá je v celosti zapísaná na LV č. 7490 vedenom Okresným úradom Šaľa, katastrálnym odborom pre **k.ú. Šaľa**

(ďalej len „**Predmet nájmu**“).

**Celková výmera Predmetu nájmu je 16 676,20 m<sup>2</sup>.**

Predmet nájmu je zakreslený v kópii snímky katastrálnej mapy, ktorá tvorí **Prílohu č. 1** Zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť.

**2.3** Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za Predmet nájmu dohodnuté nájomné v súlade s Čl. IV Zmluvy.

- 2.4 Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne za účelom prípravy, realizácie a užívania Stavby „**Záchytné parkovisko – predstaničný priestor**“ bez oprávnenia vyberať platby za dočasné parkovanie vozidiel na týchto pozemkoch, za podmienok dohodnutých v Čl. VII Zmluvy.
- 2.5 Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpisu Zmluvy je so stavom Predmetu nájmu a miestnymi pomermi oboznámený, že Predmet nájmu je užívania schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

### Čl. III DOBA NÁJMU

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi na **dobu určitú desať (10) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy** s možnosťou jej predĺženia po vzájomnej dohode oboch Zmluvných strán o ďalších desať (10) rokov za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok (opcia). Nájomca je povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť uplatnenie opcie najneskôr šesť (6) mesiacov pred uplynutím doby nájmu a požiadať Prenajímateľa o uzatvorenie dodatku k Nájomnej zmluve.
- 3.2 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej **prvého** zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom 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 (ďalej len „**Zákon o slobode informácií**“), pričom Zmluvné strany sú povinné bezodkladne sa vzájomne informovať o zverejnení Zmluvy.
- 3.3 Zmluvné strany týmto berú na vedomie, že sú povinnými osobami v zmysle Zákona o slobode informácií a vzhľadom na uvedené Zmluvu po podpise obidve Zmluvné strany zverejnia.

### Čl. IV NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

- 4.1 Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že za prenájom Predmetu nájmu uhradí Nájomca Prenajímateľovi nájomné vo výške:  
0,22 EUR/m<sup>2</sup> pozemku/rok, t. j. 3 668,76 EUR/rok

**Celkové ročné nájomné tvorí nájomné (A) za Predmet nájmu vo výške 3 668,76 EUR (slovom: tritisícšesťstošesťdesiatosem eur a sedemdesiatšesť centov) spolu s nájomným (B) vo výške dane z nehnuteľnosti za Predmet nájmu 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.**

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

- 4.2.1 Nájomné (A) je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi vopred ročne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom na ktorýkoľvek z bankových účtov Prenajímateľa uvedených v záhlaví faktúry. Faktúra bude vystavená Prenajímateľom vždy do dvadsiateho (20.) dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka. Prenajímateľ je povinný všetky vystavené faktúry v zmysle tejto zmluvy v deň ich vystavenia naskenovať a zaslať Nájomcovi na e-mailovú adresu: bartikova@sala.sk, pekarova@sala.sk alebo na inú e-mailovú adresu Nájomcu, ktorú Nájomca písomne oznámi Prenajímateľovi. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia. Nájomné za Predmet nájmu sa považuje za uhradené dňom pripísania sumy nájomného na niektorý z bankových účtov Prenajímateľa uvedených vo faktúre.

- 4.2.2** Nájomné vo výške dane z nehnuteľností (B) je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom na ktorýkoľvek z bankových účtov Prenajímateľa uvedených v záhlaví faktúry. Faktúra bude vystavená Prenajímateľom najneskôr do 31.12. príslušného roka, a to vo výške na základe rozhodnutia od správcu dane k dani z nehnuteľnosti za Predmet nájmu, resp. za pozemky dotknuté stavebným povolením 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. Prenajímateľ je povinný všetky vystavené faktúry v zmysle tejto zmluvy v deň ich vystavenia naskenovať a zaslať Nájomcovi na e-mailovú adresu: bartikova@sala.sk, pekarova@sala.sk alebo na inú e-mailovú adresu Nájomcu, ktorú Nájomca písomne oznámi Prenajímateľovi. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia. Prílohou faktúry bude kópia z rozhodnutia správcu dane k Predmetu nájmu za príslušný kalendárny rok. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné právo z tejto Zmluvy nebude predmetom zápisu do katastra nehnuteľností v zmysle § 1 ods. 1 v spojení s § 34 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).
- 4.3** Prvá fakturácia nájomného za Predmet nájmu (A) za obdobie odo dňa účinnosti Zmluvy do prvého (1.) dňa začatia zmluvne dohodnutého pravidelného fakturačného obdobia bude vykonaná najneskôr do siedmich (7) dní od posledného dňa obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje. Prenajímateľ je povinný všetky vystavené faktúry v zmysle tejto zmluvy v deň ich vystavenia naskenovať a zaslať Nájomcovi na e-mailovú adresu: bartikova@sala.sk, pekarova@sala.sk alebo na inú e-mailovú adresu Nájomcu, ktorú Nájomca písomne oznámi Prenajímateľovi. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.
- 4.4** Nájomca – nezdaniteľná osoba berie na vedomie, že v zmysle aktuálne platného zákona o DPH č. 222/2004 Z.z. v znp. bude počas prípravy a realizácie Stavby hodnota nájomného od DPH oslobodená a počnúc dňom nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na Stavbu bude nájom podliehať zdaneniu DPH.
- 4.5** Nájomca – zdaniteľná osoba berie na vedomie, že v zmysle aktuálne platného zákona o DPH č. 222/2004 Z.z. v znp. bude nájom po celý čas podliehať zdaneniu DPH.
- 4.6** Ak Nájomca počas trvania nájomného vzťahu prejaví záujem o užívanie Predmetu nájmu, resp. jeho časti za účelom prevádzky spolplatneného parkoviska s oprávnením vyberať platby za dočasné parkovanie vozidiel, prípadne za účelom iného spôsobu komerčného využitia Predmetu nájmu alebo jeho časti, zaväzuje sa Nájomca túto skutočnosť preukázateľne oznámiť Prenajímateľovi minimálne tridsať (30) dní pred začatím užívania Predmetu nájmu na uvedené účely. Obsahom oznámenia Nájomcu bude informácia o účele užívania, rozsahu príslušnej časti Predmetu nájmu (výmera plochy určenej ku komerčnému využitiu), ako aj moment začatia užívania Predmetu nájmu (resp. jeho časti) na účely komerčného využitia. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že za prenájom časti Predmetu nájmu určenej ku komerčnému využitiu uhradí Nájomca nájomné (A) vo výške **3,60 EUR/m<sup>2</sup> pozemku/rok bez DPH** (jednotkovej ceny nájomného) odo dňa uvedeného v oznámení Nájomcu v zmysle predchádzajúcej vety (moment začatia užívania Predmetu nájmu na účely komerčného využitia). V prípade porušenia povinností uvedených v tomto odseku Zmluvy môže Prenajímateľ odstúpiť od Zmluvy v zmysle ods. 5.1. písm. d) tejto Zmluvy. Prenajímateľ má v prípade porušenia povinností uvedených v tomto odseku Zmluvy právo uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške desať (10) – násobku z ročného nájomného (bez DPH) dohodnutého v ods. 4.1 tejto Zmluvy.
- 4.7** Za obdobie odo dňa uvedeného v oznámení Nájomcu podľa ods. 4.6 tejto Zmluvy do posledného dňa kalendárneho roka, v ktorom došlo k začatiu prvého užívania časti Predmetu nájmu na účely komerčného využitia má Prenajímateľ právo na alikvotnú časť zvýšeného

nájomného (A) podľa ods. 4.6 tejto Zmluvy (ďalej len prvé zvýšené nájomné (A) podľa ods. 4.6 tejto Zmluvy).

V prípade, že v čase fakturácie prvého zvýšeného nájomného (A) podľa ods. 4.6 tejto Zmluvy už bolo vyfakturované nájomné (A) podľa ods. 4.1 tejto Zmluvy, Prenajímateľ vystaví faktúru - doklad o oprave základu dane v sume rozdielu medzi zvýšeným nájomným (A) podľa ods. 4.6 tejto Zmluvy a nájomným (A) podľa ods. 4.1 tejto Zmluvy v lehote do siedmich (7) dní od konca kalendárneho mesiaca, v ktorom došlo k začatiu prvého užívania časti Predmetu nájmu na účely komerčného využitia.

V prípade, že v čase fakturácie prvého zvýšeného nájomného (A) podľa ods. 4.6 tejto Zmluvy ešte nájomné (A) podľa ods. 4.1 tejto Zmluvy vyfakturované nebolo, Prenajímateľ vystaví faktúru za prvé zvýšené nájomné (A) podľa ods. 4.6 v lehote podľa ods. 4.2.1 tejto Zmluvy.

- 4.8** 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.

Zvýšené nájomné bude Nájomcovi písomne oznámené a následne dofakturované najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa doručenia oznámenia o výške inflácie Prenajímateľovi od Štatistického úradu SR. Faktúra bude splatná do štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.

- 4.9** Ak Nájomca o viac ako tridsať (30) dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 5.1 písm. b1) Zmluvy.

- 4.10** Ak zistí Prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení Zmluvy Nájomcom, alebo povinností uložených Nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi a ktoré Nájomca neodstráni v určenej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľa, má Prenajímateľ právo uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške:

a) 5 % z ročného nájomného (bez DPH), ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti Nájomcu, ktoré má podľa Zmluvy povahu menej závažného porušenia Zmluvy; menej závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré nie je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie,

b) 10 % z ročného nájomného (bez DPH), ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti Nájomcu, ktoré má podľa Zmluvy povahu závažného porušenia Zmluvy; závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie.

Zmluvnú pokutu v zmysle tohto ods. Zmluvy 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.

- 4.11** V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu má Prenajímateľ právo účtovať Nájomcovi úrok z omeškania v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Úrok z omeškania sa Nájomca zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi na základe faktúry s lehotou splatnosti štrnásť (14) dní odo dňa jej doručenia. Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti Nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa Zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

- 4.12** Nájomca je povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť každú zmenu súvisiacu s personálnym, ekonomickým alebo iným prepojením voči Prenajímateľovi v súvislosti s ustanovením § 2 písm. n) zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v z.n.p. a každú zmenu súvisiacu s ustanovením § 2 zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov do piatich (5) dní odo dňa vzniku zmeny. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 5.1 písm. b1) tejto Zmluvy.

- 4.13** Prenajímateľ vydáva súhlas na odňatie pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu (v intraviláne na zosúladenie skutkového a právneho stavu) a súhlas s výrubom drevín na predmete nájmu pre účely vydania povolenia – súhlasu orgánu ochrany prírody a krajiny s výrubom drevín – stromov a krov výlučne v rozsahu potrieb Stavby v zmysle PD odsúhlasenej Prenajímateľom podľa ods. 7.10 Zmluvy.

## **Čl. V UKONČENIE NÁJMU**

- 5.1** Nájomný vzťah zanikne:
- a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
  - b1) písomnou výpoveďou Prenajímateľa z dôvodu závažného porušenia povinností Nájomcu vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Výpovedná lehota je v tomto prípade trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede;
  - b2) písomnou výpoveďou Prenajímateľa, ak z prevádzkových a investičných dôvodov bude potrebovať Predmet nájmu pre svoje potreby. Výpovedná lehota je v tomto prípade šesťmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede;
  - c) zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy Prenajímateľ prestane byť osobou oprávnenou na správu Predmetu nájmu,
  - d) odstúpením od Zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom Zmluvné strany písomne dohodli sa Zmluva ruší s účinkami ex nunc,
  - e) odstúpením Prenajímateľa od Zmluvy s účinkami ex nunc, ak Nájomca neužíva Predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom v zmysle bodu 2.4 Zmluvy, a to najmä tým, že riadne nevykonáva prípravu Stavby, alebo nerealizuje Stavbu, alebo riadne (v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky) neprevádzkuje Stavbu,
  - f) uplynutím doby nájmu.
- 5.2** Výpovedi a odstúpeniu od zmluvy predchádza písomné upozornenie Prenajímateľa Nájomcovi o porušení zmluvných podmienok.

## **Čl. VI DORUČOVANIE**

- 6.1** Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti jednej Zmluvnej strany (ďalej len „**Odosielateľ**“) budú doručované na adresu druhej Zmluvnej strany (ďalej len „**Adresát**“) uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v Čl. I Zmluvy.
- 6.2** V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v Zmluve ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené Adresátovi, aj keď:
- a) Adresát odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručení dňom odmietnutia prijatia zásielky,
  - b) zásielka bola na pošte uložená a Adresát ju neprevzal do troch (3) dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa Adresát o uložení nedozvedel,
  - c) bola zásielka vrátená Odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné Adresáta na adrese uvedenej v Zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je Odosielateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručení, a to aj vtedy, ak sa Adresát o tom nedozvie.

- 6.3** Písomnosti sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za Nájomcu alebo Prenajímateľa prijímať. Ak takýchto zamestnancov niet, doručuje sa písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk, tomu, kto je oprávnený za danú Zmluvnú stranu konať, ostatné písomnosti ktorémukoľvek jej zamestnancovi, ktorý písomnosti prijme.

## **ČI. VII PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

- 7.1** Prenajímateľ protokolárne odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu. Predmetom protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi.
- 7.2** Nájomca je povinný zdržať sa na Predmete nájmu akejkoľvek činnosti obmedzujúcej, či ohrozujúcej železničnú prevádzku.
- 7.3** Stavba musí byť realizovaná v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR, zároveň nesmie v rozpore s vyjadrením Prenajímateľa predstavovať prekážku alebo brániť plynulosti železničnej prevádzky, alebo obmedzovať železničnú prevádzku, alebo verejnosť cestujúcu po železnici, alebo obmedzovať informovanosť cestujúcej verejnosti nad obvyklú mieru s prihliadnutím na realizovanú Stavbu a podmienky formulované Prenajímateľom v stanovisku k PD vydanom v zmysle ods. 7.10 Zmluvy. dní, má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 5.1 písm. b1) Zmluvy. V procese výstavby je Nájomca oprávnený využiť Predmet nájmu ako stavenisko.
- 7.4** Stavba bude realizovaná na náklady Nájomcu a do jeho vlastníctva. Nájomca je oprávnený na Predmete nájmu postaviť a užívať Stavbu výlučne počas doby platnosti a účinnosti Zmluvy a na základe právoplatného stavebného povolenia na Stavbu.
- 7.5** Nájomca sa zaväzuje konzultovať projektovú dokumentáciu (ďalej ako „PD“) s príslušnými odbornými zložkami Prenajímateľa počas obdobia jej prípravy.
- 7.6** Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a Prenajímateľovi (cestou VOJ ŽSR – Oblastné riaditeľstvo Trnava, Bratislavská 2/A, 917 02 Trnava a Odboru expertízy GR ŽSR, Klemensova 8, 813 61 Bratislava) predložiť v lehote do šesťdesiatich (60) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy, PD Stavby, ktorú Nájomca zamýšľa postaviť na Predmete nájmu, pričom uvedená PD nesmie odporovať všeobecne záväzným právnym predpisom, technickým normám, ani interným predpisom Prenajímateľa. V prípade, že Nájomca bude nie z viny Prenajímateľa v omeškaní s predložením PD viac ako šesťdesiat (60) dní, má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 5.1 písm. b1) Zmluvy.
- 7.7** Príslušné časti PD, Prenajímateľ odborne písomne posúdi do šesťdesiatich (60) kalendárnych dní od jej predloženia Nájomcom Prenajímateľovi.
- 7.8** Prenajímateľ sa zaväzuje schváliť PD vždy, keď nebude existovať závažný dôvod k odopretiu takéhoto súhlasu a PD bude v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, príslušnými technickými normami, internými predpismi Prenajímateľa a požiadavkami Prenajímateľa, s ktorými bol Nájomca oboznámený. Prenajímateľ je oprávnený túto PD neschváliť najmä v prípade, ak predložená PD bude mať zásadný negatívny vplyv na prevádzkyschopnosť železničnej prevádzky a/alebo železničnej stanice.
- 7.9** Pokiaľ Prenajímateľ PD neschváli, informuje Nájomcu o nedostatkoch v lehote uvedenej v ods. 7.7 a navrhne spôsob opravy prípadného nedostatku PD. Nájomca zabezpečí opravu PD do tridsiatich (30) dní od jej oznámenia Prenajímateľom a prerokuje ju s Prenajímateľom. Potom Nájomca predloží PD Prenajímateľovi znova na schválenie. Lehota na schválenie

prepracovanej PD je tridsať (30) dní. V prípade, že Nájomca neodstráni vytknuté nedostatky PD do dvoch (2) mesiacov od ich oznámenia Prenajímateľom, považuje sa to za závažné porušenie tejto Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou podľa ods. 5.1 písm. b1) Zmluvy.

- 7.10** Prenajímateľ po odbornom posúdení PD vydá súhrnné stanovisko ako záväzné stanovisko k Stavbe (stanovisko Odboru expertízy GR ŽSR) vymedzenej v PD. V prípade vydania zamietavého stanoviska, môže Prenajímateľ odstúpiť od Zmluvy v zmysle ods. 5.1 písm. d) tejto Zmluvy.
- 7.11** Nájomca je povinný po odsúhlasení PD zo strany Prenajímateľa na vlastné náklady zabezpečiť a Prenajímateľovi predložiť právoplatné stavebné povolenie (s vyznačenou doložkou právoplatnosti) vydané príslušným stavebným úradom na Stavbu vymedzenú v PD, a to v lehote do pätnástich (15) pracovných dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti.
- 7.12** Nájomca sa zaväzuje v priebehu realizácie Stavby konzultovať postup stavebných prác s príslušnými odbornými zložkami Prenajímateľa, v ktorých správe sa zariadenia a objekty dotknuté Stavbou nachádzajú.
- 7.13** Nájomca sa zaväzuje po realizácii Stavby doručiť Prenajímateľovi právoplatné kolaudačné rozhodnutie (s vyznačenou doložkou právoplatnosti) vydané príslušným stavebným úradom na Stavbu v lehote do pätnástich (15) pracovných dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti.
- 7.14** Porušenie povinností uvedených v ods. 7.11, 7.12 a 7.13 tejto Zmluvy sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 5.1 písm. b1) Zmluvy.
- 7.15** Nájomca je povinný dodržiavať podmienky Prenajímateľa formulované v stanoviskách dotknutých zložiek Prenajímateľa ku kapitalizácii pozemkov tvoriacich Predmet nájmu, a to:
- v Stanovisku správcu – Oblastnej správy majetku Trnava, č. 808/2018/312200/OSM TT SeS/7a.09, zo dňa 08.06.2018, ktoré tvorí **Prílohu č. 2** tejto Zmluvy,
  - v Stanovisku správcu – Oblastného riaditeľstva Trnava, č. 675.6-II./2018/289301/SZTS/9a.15, zo dňa 09.07.2018, ktoré tvorí **Prílohu č. 3** tejto Zmluvy,
  - v Stanovisku Odboru expertízy GR ŽSR č. 27730/2018/O230-1, zo dňa 18.10.2018, ktoré tvorí **Prílohu č. 4** tejto Zmluvy,
- a to ako jej neoddeliteľné súčasti. Uvedené stanoviská ku kapitalizácii nenahrádzajú záväzné stanovisko k Stavbe (Stanovisko Odboru expertízy GR ŽSR) vymedzenej v PD, ktoré bude Prenajímateľom vydané v súlade s ods. 7.10 tohto článku Zmluvy.
- 7.16** V prípade, že Nájomca nepredloží Prenajímateľovi právoplatné stavebné povolenie najneskôr do dvoch (2) rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, Prenajímateľ môže odstúpiť od Zmluvy v zmysle ods. 5.1 písm. d) tejto Zmluvy.
- 7.17** Nájomca je povinný zabezpečiť, aby uskutočňovaním Stavby na Predmete nájmu a následne jej užívaním, údržbou, opravami, prípadne rekonštrukčnými prácami na nej realizovanými, neboli dotknuté stavby, zariadenia a ostatný majetok Prenajímateľa takým spôsobom, ktorý by:
- a) narúšal ich stabilitu,
  - b) narušil riadnu prevádzku železničných zariadení, ich bezpečnosť a plynulosť,
  - c) znemožnil alebo podstatne sťažil ich údržbu a opravu,
  - d) znehodnotil ich alebo trvale poškodil,
  - e) bol v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi, technickými normami alebo železničnými predpismi.



- 7.18** Nájomca je povinný pri realizácii Stavby dodržať všetky povinnosti, ktoré budú uvedené v stavebnom povolení na Stavbu alebo vyplývajúcich z dokumentácii súvisiacej so stavebným povolením.
- 7.19** Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, musí dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca smie užívať Predmet nájmu len na účely uvedené v ods. 2.4 Zmluvy. V prípade, ak sa Nájomca bez vážnych dôvodov nestará o Predmet nájmu dlhšie ako jeden (1) rok, považuje sa to za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 5.1 písm. b1) Zmluvy.
- 7.20** Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi preukázateľnú škodu, ktorá mu vznikne v prípade nedodržania podmienok ustanovených v Zmluve, ako aj porušením právnych predpisov, technických noriem, príp. prerušením, alebo obmedzením železničnej prevádzky.
- 7.21** V prípade porušenia podmienok Zmluvy je Nájomca povinný na vlastné náklady bezodkladne zabezpečiť:
- a) odstránenie dôsledkov svojho neoprávneného konania, resp. konania tretích osôb,
  - b) v prípade poškodenia železničných zariadení, stavieb alebo pozemkov ich uvedenie do pôvodného stavu, v akom boli pred poškodením.
- 7.22** Nájomca pri užívaní Predmetu nájmu vystupuje ako samostatný právny subjekt voči štátnym, resp. iným správnym a kontrolným orgánom a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho činnosťou. V prípade porušenia týchto predpisov Nájomca výlučne sám znáša dôsledky ich porušenia a zodpovedá za prípadnú škodu.
- 7.23** Prenajímateľ sa s Nájomcom dohodol na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, že Nájomca je povinný zabezpečiť v Predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch (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 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.
- 7.24** Akékoľvek ďalšie stavebné úpravy na Predmete nájmu nad rámec Stavby uvedenej v ods. 2.4 Zmluvy môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 5.1 písm. b1) Zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcom má Prenajímateľ zároveň právo uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške desať (10) - násobku ročného nájomného. Zmluvné strany vyhlasujú, že dohodnutá zmluvná pokuta nie je neprimerane vysoká, a to vzhľadom na rozsah, charakter a dôležitosť zabezpečovaného záväzku. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na Predmete nájmu zo strany Nájomcu vzniknú Prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod.), Nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovať v plnom rozsahu.
- 7.25** Nájomca sa zaväzuje, že bežnú údržbu Predmetu nájmu zabezpečí na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje Stavbu primerane udržiavať a opravovať na vlastné náklady.

- 7.26** Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu podľa Zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie Predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 5.1 písm. b1) Zmluvy.
- 7.27** Nájomca je povinný ihneď písomne ohlásiť Prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedeným v Zmluve, najneskôr však do siedmich (7) dní po nej. V prípade takéhto 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 Zmluve, sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 5.1 písm. b1) Zmluvy.
- 7.28** Nájomca je povinný umožniť vstup zamestnancom Prenajímateľa na Predmet nájmu za účelom vykonania kontroly jeho stavu a spôsobu jeho využívania. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne troch (3) mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti Zmluvy umožní po predchádzajúcom písomnom oznámení zamestnancom Prenajímateľa a záujemcom o odkúpenie, resp. o iné využitie Predmetu nájmu vstup na Predmet nájmu za účelom vykonania obhliadky Predmetu nájmu. Súčasne sa Nájomca v tomto období zaväzuje Prenajímateľovi umožniť umiestnenie oznamu na Predmete nájmu, prostredníctvom ktorého bude Prenajímateľ ponúkať tretím osobám Predmet nájmu na odpredaj, resp. na iné využitie (napr. nájom). Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 5.1 písm. b1) Zmluvy.
- 7.29** Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou, živelnou udalosťou. Ak z činnosti Nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
- 7.30** Odvoz odpadu z Predmetu nájmu si Nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu na Predmete nájmu nie je prípustné. V prípade, ak počas trvania nájomného vzťahu vznikne na Predmete nájmu skládka odpadu je Nájomca povinný na základe výzvy zo strany Prenajímateľa odstrániť predmetnú skládku na vlastné náklady. Za takto prípadne uložené sankcie zodpovedá Nájomca.
- 7.31** Nájomca je povinný umožniť vstup na Predmet nájmu oprávneným zamestnancom Prenajímateľa za účelom opráv a odstraňovania porúch na podzemných a nadzemných vedeniach, resp. zariadeniach umiestnených na Predmete nájmu.
- 7.32** Ku dňu ukončenia nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu uvoľniť, vypratať, odstrániť Stavbu na ňom zriadenú a protokolárne ho odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, alebo Stavbu bezodplatne previesť do vlastníctva štátu a správy Prenajímateľa, ak sa Zmluvné strany najneskôr ku dňu uplynutia doby nájmu nedohodnú inak (predĺženie doby nájmu; prevod vlastníctva Predmetu nájmu na Nájomcu v súlade s príslušnou platnou legislatívou SR).
- 7.33** Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa previesť vlastníctvo k Stavbe zriadenej na Predmete nájmu. V prípade porušenia povinnosti uloženej Nájomcovi v tomto odseku zmluvy, má Prenajímateľ právo uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške desať (10) – násobku z ročného nájomného (bez DPH) dohodnutého v ods. 4.1 tejto Zmluvy.

## Čl. VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1** Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené Zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 8.2** Práva a povinnosti Prenajímateľa vykonávajú jednotlivé organizačné zložky Prenajímateľa v zmysle platného organizačného poriadku Prenajímateľa.
- 8.3** Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, že si Zmluvu pred jej podpísom riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, že Zmluva bola uzavretá po vzájomnej dohode v súlade so zákonom, s ich slobodnou vôľou, vážne, určite a nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluva je na znak súhlasu podpísaná oboma Zmluvnými stranami.
- 8.4** Akékoľvek zmeny obsahu Zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného očíslovaného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami, okrem oznámenia Prenajímateľa o zvýšení nájmu v zmysle ods. 4.8 Zmluvy a ďalších zmien, ktoré Zmluva pripúšťa.
- 8.5** Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, a dôvod tejto neplatnosti sa nevzťahuje na celú Zmluvu, nemá takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy, alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením. Členenie Zmluvy a jej titulky nie sú pre výklad Zmluvy podstatné.
- 8.6** Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením Zmluvy i jej prípadných dodatkov v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so Zákonom o slobode informácií.
- 8.7** Zmluva je vyhotovená v piatich (5) vyhotoveniach povahy originálu, z ktorých Prenajímateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a Nájomca tri (3) vyhotovenia.

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

V Bratislave dňa 11.06.2020

V Šali dňa 24.04.2020

.....  
**Ing. Miloslav Havrila**  
generálny riaditeľ  
Železnice Slovenskej republiky

.....  
**Mgr. Jozef Belický**  
primátor mesta  
Mesto Šaľa