

# Nájomná zmluva s právom stavby

## č. 861 375 016-1-2021-NZsPS

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

### ČI. I

#### ZMLUVNÉ STRANY

##### 1.1 Prenajímateľ:

Obchodné meno:	<b>Železnice Slovenskej republiky</b>
Sídlo:	Klemensova 8, 813 61 Bratislava
Právna forma:	iná právnická osoba
Registrácia:	Obchodný register Mestského súdu Bratislava I, Oddiel: Po, Vložka číslo: 312/B
Štatutárny orgán:	JUDr. Alexander Sako, generálny riaditeľ
IČO:	31 364 501
DIČ:	2020480121
IČ DPH:	SK2020480121
Údaje k DPH:	prenajímateľ je platiteľ DPH
Adresa pre doručovanie písomností:	ŽSR – Správa majetku ŽSR Bratislava, Oblasťná správa majetku Košice, Štefánikova 60, 040 01 Košice

(ďalej len „Prenajímateľ“)

##### 1.2 Nájomca:

Obchodné meno:	<b>Obec Štrba</b>
Sídlo:	Hlavná 188/64
Právna forma:	iná právnická osoba
Štatutárny orgán:	Michal Sýkora, starosta obce
IČO :	00326615
DIČ:	2021212765
IČ DPH:	SK 2021212765
Údaje k DPH:	nie je platiteľ DPH
Doplňujúce údaje k DPH:	nájomca je/nie je zdaniteľnou osobou podľa § 3 zákona o DPH č. 222/2004 Z. z. v znp.

Bankové spojenie:  
vo formáte IBAN:  
SWIFT/BIC:

(ďalej len „Nájomca“),  
(spolu ďalej len „Zmluvné strany“).

#### PREAMBULA

Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na uzavretí tejto Zmluvy s právom stavby z dôvodu, že Nájomca má záujem realizovať na prenajatých pozemkoch stavbu „**Dopravný prestupový terminál - Parkovací dom „P+R“ Tatranská Štrba**“ (ďalej len „**Stavba**“ alebo „parkovací dom“). Cieľom výstavby tohto parkovacieho domu je zvýšenie atraktivity cestovania a kultúry parkovania cestujúcej verejnosti, skvalitnenie služieb súvisiacich s parkovaním, zvýšenie bezpečnosti poskytovaných služieb a zlepšenie a doplnenie dostupnosti dopravnej infraštruktúry. Po zrealizovaní Stavby bude Nájomca na uvedenej Stavbe vykonávať správu na vlastné náklady s možnosťou výberu parkovného v súlade s parkovacou politikou Obce Štrba.

## Čl. II PREDMET A ÚČEL NÁJMU

**2.1** Prenajímateľ je na základe zákona č. 258/1993 Z. z. o Železniciach Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov správcom majetku štátu – pozemku reg. **C KN parc. č. 2554/4** o celkovej výmere **6 990 m<sup>2</sup>**, druh pozemku – ostatná plocha, pozemku **C KN parc.č. 2455** o celkovej výmere **1 982 m<sup>2</sup>**, druh pozemku ostatná plocha a pozemku **C KN parc.č. 2458/1** o celkovej výmere **4 710 m<sup>2</sup>**, druh pozemku – trvalý trávny porast, ktoré sú v celosti zapísané na **LV č. 862** vedenom Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom pre **k. ú. Štrba**.

**2.2** Prenajímateľ prenecháva do užívania Nájomcovi pozemkové plochy opísané v ods. 2.1 Zmluvy o celkovej výmere **13 682 m<sup>2</sup>** (ďalej len „**Predmet nájmu**“).

**Celková výmera Predmetu nájmu 13 682 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 za podmienok dohodnutých v Čl. VII tejto Zmluvy. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením Stavby na Predmete nájmu výlučne po dobu platnosti tejto Zmluvy. Ak sa zmluvné strany nedohodnú na predĺžení doby nájmu alebo na prevode Predmetu nájmu v prospech nájomcu, je nájomca povinný Stavbu na vlastné náklady odstrániť.

**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.

**2.6** Táto Zmluva je pre Nájomcu, ktorý je investorom Stavby uvedenej v bode 2.4 Zmluvy, dokladom preukazujúcim k Predmetu nájmu právo podľa ust. § 58, ods. 2 a ust. § 139 ods. 1, písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ udeľuje súhlas s realizáciou a umiestnením Stavby na Predmete nájmu, so vstupom, stavebnými prácami, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na Predmete nájmu, ako aj s uskutočnením iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom výstavby Stavby definovanej v tejto Zmluve dňom právoplatnosti stavebného povolenia.

## Čl. III DOBA NÁJMU

**3.1** Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi na **dobu určitú – dvadsať (20) rokov odo dňa účinnosti Zmluvy** za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.

**3.2** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej **prvého** zverejnenia vrátane všetkých jej príloh v Centrálnom registri zmlúv SR 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 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. 3.010,04 EUR/rok

**Celkové ročné nájomné tvorí nájomné (A) za Predmet nájmu je vo výške 3.010,04 EUR (slovom: tritisícdesať eur a štyri centy) spolu s nájomným (B) vo výške dane z nehnuteľností 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 ročné 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. 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. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia. Prílohou faktúry bude kópia 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 nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

**4.3** Prvá fakturácia nájomného (A) za Predmet nájmu za obdobie odo dňa účinnosti Zmluvy do prvého dňa začatia zmluvne dohodnutého pravidelného fakturačného obdobia bude vykonaná najneskôr do siedmich (7) dní od posledného dňa obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.

**4.4** 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.

**4.5** 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 čl. V ods. 5.1 písm. b1) Zmluvy.

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

- a) 10 % 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) 20 % 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.

**4.7** 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 do štrnástich (14) dní odo dňa jej vystavenia. Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti Nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa Zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

## **Čl. V UKONČENIE NÁJMU**

**5.1** Nájomný vzťah zanikne:

- a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
- b1) písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností 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 (1.) 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 s účinkami ex nunc, ak to umožňuje zákon alebo Zmluva. Právne účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane.
- e) uplynutím doby nájmu dojednanej podľa bodu 3.1 Zmluvy, ak nedôjde k predĺženiu doby nájmu dohodou oboch zmluvných strán.

**5.2** V prípadoch ustanovených touto Zmluvou predchádza výpovedi písomné upozornenie a/alebo výzva 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 záhlaví 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 doručенú 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 doručenú, a to aj vtedy, ak sa Adresát o tom nedozvie.

## ČL. 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 byť v rozpore s vyjadrením Prenajímateľa, predstavovať prekážku alebo brániť plynulosť železničnej prevádzky, alebo obmedzovať železničnú prevádzku, alebo verejnosť cestujúcu železničnou dopravou, alebo obmedzovať informovanosť cestujúcej verejnosti. V procese výstavby Stavby 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 pripraviť, realizovať a užívať Stavbu **výlučne počas doby platnosti a účinnosti Zmluvy a na základe právoplatného Stavebného povolenia na Stavbu (resp. inej formy rozhodnutia vydaného v konaní o povolení Stavby oprávňujúceho Nájomcu zrealizovať Stavbu) a právoplatného kolaudačného rozhodnutia.**

**7.5** Nájomca sa zaväzuje konzultovať projektovú dokumentáciu (ďalej len „PD“) s príslušnými odbornými zložkami Prenajímateľa počas obdobia prípravy Stavby.

**7.6** Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a Prenajímateľovi (cestou ŽSR - Oblastné riaditeľstvo Košice, Kasárenské námestie 11, 040 01 Košice, ŽSR - Oblastná správa majetku Košice, Štefánikova 60, 04001 Košice a ŽSR - Odboru expertízy GR ŽSR, Klemensova 8, 813 61 Bratislava), predložiť v lehote do jedného roka odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy PD Stavby, ktorú Nájomca zamýšľa realizovať 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 o viac ako 40 dní, má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V 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. 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 šesťdesiatich (60) dní od oznámenia o jej nedostatkoch Prenajímateľom a prerokuje ju s Prenajímateľom. Potom Nájomca predloží PD Prenajímateľovi znova na schválenie. Lehota na schválenie prepracovanej PD Prenajímateľom je tridsať (30) dní. V prípade, že Nájomca neodstráni vytknuté nedostatky PD do **troch (3) mesiacov** od ich oznámenia Prenajímateľom, považuje sa to za porušenie tejto Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo postupovať v zmysle čl. IV ods. 4.6 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 čl. V 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 (resp. inú formu rozhodnutia vydaného v konaní o povolení Stavby oprávňujúceho Nájomcu zrealizovať Stavbu), 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 porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo postupovať v zmysle čl. IV ods. 4.6 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 – Oblastného riaditeľstva Košice, č. 01760-1/2020/OR KE/SŽTS zo dňa 05.10.2020, č. 01760-2/2020/OR KE/SŽTS zo dňa 05.10.2020 a č. 01830/2021/OR KE/SŽTS/11 zo dňa 15.03.2021, ktoré tvorí **Prílohu č. 2** tejto Zmluvy,
- v Stanovisku Odboru expertízy GR ŽSR, č. 23267/2020/O230-188 zo dňa 02.09.2020 a č. 23181/2021/O230-280 zo dňa 02.02.2021, ktoré tvorí **Prílohu č. 3** tejto Zmluvy,

a to ako jej neoddeliteľné súčasti. Uvedené stanoviská ku kapitalizácii nenahrádzajú záväzné stanovisko k Stavbe (stanovisko Odboru expertízy GR ŽSR) vymedzenej v projektovej dokumentácii, 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 troch (3) rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, Prenajímateľ môže odstúpiť od Zmluvy v zmysle čl. V ods. 5.1 písm. d) tejto Zmluvy.

**7.17** Nájomca je povinný zabezpečiť, aby prípravou a realizáciou 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) narušal 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 dokumentácie 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 čl. II. 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 tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V 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 požiarimi v znení neskorších predpisov, že Nájomca je povinný zabezpečiť v Predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarimi podľa ustanovení tohto zákona. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR 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 čl. II 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 čl. V ods. 5.1 písm. b1) Zmluvy. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na Predmete nájmu zo strany Nájomcu vzniknú Prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod), Nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnať v plnom rozsahu.

**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 čl. V ods. 5.1 písm. b1) Zmluvy.

**7.27** Nájomca je povinný ihneď písomne oznámiť 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 takéhoto oznámenia sa doručuje písomnosť na novo oznámenú adresu. Porušenie tejto povinnosti Nájomcu písomne oznámiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedeným v Zmluve, sa považuje za porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo postupovať v zmysle čl. IV ods. 4.6 Zmluvy.

**7.28** Nájomca je povinný umožniť vstup oprávneným zamestnancom Prenajímateľa na Predmet nájmu za účelom vykonania kontroly jeho stavu a spôsobu jeho užívania. 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 čl. V ods. 5.1 písm. b1) Zmluvy.

**7.29** Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou, živelnou udalosťou alebo prevádzkovou činnosťou Prenajímateľa. 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 v blízkosti Predmetu nájmu.

**7.32** Pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodli inak, 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.

**7.33** V prípade zistenia rozdielného stavu Predmetu nájmu od odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi do vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie Predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.

**7.34** 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 10 – násobku z ročného nájomného (bez DPH) dohodnutého v čl. IV ods. 4.1 tejto Zmluvy.

**7.35** Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený so Štandardami železničných staníc vzťahujúcimi sa na Predmet nájmu. Za udržiavanie príslušných štandardov železničných staníc je na Predmete nájmu zodpovedný Nájomca. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností Nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené. Zároveň sa porušenie týchto povinností považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle čl. V ods. 5.1 písm. b1) Zmluvy.

**7.36** Nájomca môže na Predmete nájmu umiestniť svoje označenie podľa účelu dohodnutého v Zmluve na dvoch paneloch o maximálnej ploche 1 m<sup>2</sup>. Ďalšie označenie sa bude považovať za reklamu a bude predmetom samostatnej zmluvy.

**7.37** Zmluvný partner ŽSR je povinný dodržiavať Etický kódex Železníc Slovenskej republiky. Aktuálne znenie Etického kódexu Železníc Slovenskej republiky je zverejnené na internetovej stránke Železníc Slovenskej republiky.

## **Čl. VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**



**8.1** Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené Zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

**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 podpisom 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 čl. IV ods. 4.4 Zmluvy.

**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** Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a Nájomca dve (2) vyhotovenia.

**8.7** Prílohy k Zmluve, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy sú:

Príloha č. 1 – Kópia snímky so zakreslením Predmetu nájmu,

Príloha č.2 – Stanovisko ŽSR –Oblasťná správa majetku Košice, č. 3100/3065/2020/OSM KE –Bi zo dňa 16.9.2020,

Príloha č.3 – Stanovisko ŽSR – Oblastného riaditeľstva Košice, č. 01760-1/2020/OR KE zo dňa 05.10.2020, 01760-2/2020/OR KE zo dňa 05.10.2020 a č. 01830/2021/OR KE/SŽTS/11 zo dňa 15.03.2021,

Príloha č.4 – stanovisko z Odboru expertízy GR ŽSR č. 23267/2020/O230-188, zo dňa 02.09.2020 a č. 23181/2021/O230-280 zo dňa 02.02.2021.

**Prenajímateľ:**

V Bratislave, dňa .....

**Nájomca:**

V Štrbe, dňa .....

.....  
**Železnice Slovenskej republiky**  
**JUDr. Alexander Sako**  
generálny riaditeľ

.....  
**Obec Štrba**  
**Michal Sýkora**  
starosta obce