

Nájomná zmluva s právom stavby

č. S31/1-827118-01/2024-NZsPS

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

Čl. I

ZMLUVNÉ STRANY

1.1 Prenajímateľ:

Obchodné meno : **Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s.**
Sídlo : Tomášikova 28B, 821 01 Bratislava - mestská časť Ružinov
Právna forma : akciová spoločnosť
Registrácia : Obchodný register Mestského súdu Bratislava III,
Oddiel: Sa, Vložka číslo: 3496/B
Štatutárny orgán : Ing. Jaroslav Daniška, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
Mgr. Matej Hambálek, podpredseda predstavenstva a riaditeľ úseku
služieb
Oprávnený rokovať :
- vo veciach technických : Ing. Róbert Maurer , vedúci oddelenia správy majetku a prevádzky
IČO : 35 914 921
DIČ : 2021920065
IČ DPH : SK2021920065
Údaje k DPH : prenájomca je platiteľ DPH
Číslo účtu :
vo formáte IBAN :
SWIFT/BIC :
Adresa :
pre doručovanie písomností : Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s., Sekcia správy majetku,
P.O. Box č. 32, 820 09 Bratislava 29
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

1.2 Nájomca:

Názov : **Železničná spoločnosť Slovensko, a. s.**
Sídlo : Rožňavská 1, 832 72 Bratislava
Právna forma : akciová spoločnosť
Registrácia : Obchodný register Mestského súdu Bratislava III,
Oddiel: Sa, vložka číslo: 3497/B
Štatutárny orgán : predstavenstvo
Zastúpené : Mgr. Peter Helexa, predseda predstavenstva
Mgr. Martin Bahurinský, podpredseda predstavenstva
Oprávnený rokovať :
- vo veciach technických : Ing. Jaroslav Takáč, vedúci regionálneho pracoviska Košice
IČO : 35 914 939
DIČ : 2021920076
IČ DPH : SK2021920076
Údaje k DPH : nájomca je platiteľ DPH
Doplňujúce údaje k DPH : nájomca je zdaniteľnou osobou podľa § 3 zákona o DPH
Číslo účtu :
vo formáte IBAN :
SWIFT/BIC :
Adresa :
pre doručovanie písomností : Železničná spoločnosť Slovensko, a. s., Sekcia manažmentu
nehnutelností, Rožňavská 1, 832 72 Bratislava
(ďalej len „Nájomca“),
(spolu ďalej len „Zmluvné strany“)

PREAMBULA

Nájomca v súvislosti so zabezpečením činnosti dopravcu vo verejnej osobnej železničnej doprave v záujme poskytovania vyššieho štandardu prepravných podmienok pre cestujúcu verejnosť a zabezpečenia kvality technicko-hygienickej údržby železničných koľajových vozidiel realizuje pod vedením Ministerstva dopravy SR na Predmete nájmu výstavbu a prevádzkovanie stavby „**Technicko-hygienická údržba železničných koľajových vozidiel, Stredisko Košice**“ (ďalej len „**Stavba**“).

Čl. II PREDMET A ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Prenajímateľ je podľa listu vlastníctva č. 13744 v areáli Rušňového depa Košice vlastníkom nehnuteľného majetku, a to **pozemku reg. C KN parcelné č. 3541/239** o výmere 7.008 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, ktorý je zapísaný na LV č. 13744 vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom pre **k. ú. Južné Mesto**. Nájomca berie na vedomie, že na liste vlastníctva je evidovaná obmedzujúca poznámka, ktorou sa spochybňuje hodnovernosť údajov o práve k predmetnému pozemku, pričom v prípade ak sa ukáže, že Prenajímateľovi vlastnícke právo k predmetnému pozemku nesvedčí, Nájomca si nebude v tejto súvislosti uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne z toho vyplývajúce nároky. Prenajímateľ zároveň vyhlasuje, že ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy nie je vedený súdny spor o určenie vlastníctva ani žiadny iný spor v súvislosti s uvedeným.
- 2.2 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do odplatného užívania v celosti pozemok reg. C - KN parcelné č. 3541/239 o výmere 7008 m² v k. ú. Južné Mesto (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
- 2.3 Predmet nájmu je vyznačený v kópii snímky katastrálnej mapy, ktorá tvorí neoddeliteľnú **Prílohu č. 1** Zmluvy.
- 2.4 Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne za účelom prípravy, realizácie a následného umiestnenia a užívania Stavby, a to za podmienok dohodnutých v Čl. VI tejto Zmluvy.
- 2.5 Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto 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 po nadobudnutí jej účinnosti pre Nájomcu, ktorý je investorom Stavby, dokladom preukazujúcim právo k Predmetu nájmu** 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.

Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva nepredstavuje súhlas Prenajímateľa s konkrétnym umiestnením Stavby alebo jej časti alebo konkrétnym technickým riešením. Prípadný súhlas Prenajímateľa (vrátane ďalších podmienok) ako vlastníka Predmetu nájmu, bude písomne vydaný samostatne na základe písomnej žiadosti Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať podmienky Prenajímateľa stanovené vo vydaných písomných stanoviskách.

- 2.7 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, avšak výlučne v rozsahu a v súlade s právoplatným stavebným povolením.

Čl. III DOBA NÁJMU

- 3.1 Nájom sa touto Zmluvou uzatvára na dobu **určitú – na 30 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.**
- 3.2 Zmluvné strany týmto berú na vedomie, že sú povinnými osobami v zmysle 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 (ďalej len „Zákon o slobode informácií“) a vzhľadom na uvedené Zmluvu po podpise obidvo Zmluvných strany zverejnia.

Čl. IV VÝŠKA NÁJOMNÉHO A PLATOBNÉ PODMIENKY

- 4.1 Zmluvné strany sa za prenájom Predmetu nájmu dohodli na výške nájomného nasledovne:
- a) 4,479,- €/m²/rok bez DPH, čo za Predmet nájmu o výmere 7.008 m² predstavuje celkové ročné nájomné vo výške **31 388,83** EUR/rok bez DPH (slovom: tridsaťjedentisíc tristoosemdesiatosem eur a osemdesiattri centov).
 - b) v dohodnutom nájomnom je zahrnutá daň z nehnuteľnosti k Predmetu nájmu a sú zohľadnené náklady Nájomcu na udržiavanie Predmetu nájmu podľa Čl. VI ods. 6.1 písm. i) tejto Zmluvy ako aj ostatné náklady súvisiace s touto Zmluvou. V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté náklady, ktoré vzniknú Prenajímateľovi v súvislosti s odstránením väd, zapríčinených konaním/opomenutím Nájomcu.
- 4.2 Nájomné za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do prvej pravidelnej fakturácie bude Nájomcovi fakturované v pomernej výške z ročného nájomného podľa ods. 4.1 tejto Zmluvy na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom najneskôr do 7 dní odo dňa protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu. Ďalšie nájomné počas platnosti tejto Zmluvy bude Nájomcovi fakturované vždy štvrťročne vopred, najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka v pomernej časti z ročného nájomného podľa ods. 4.1 tejto Zmluvy.
- 4.3 Splatnosť faktúry je 30 kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia. V prípade, ak splatnosť faktúry pripadne na deň pracovného voľna alebo pracovného pokoja, bude sa za deň splatnosti považovať najbližší nasledujúci pracovný deň.
- 4.4 Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. V prípade, že faktúra nebude obsahovať uvedené náležitosti, Nájomca je oprávnený vrátiť takúto faktúru v lehote jej splatnosti Prenajímateľovi na opravu. Dňom vystavenia novej/opravenej faktúry so všetkými požadovanými náležitosťami začína plynúť nová 30 dňová lehota splatnosti, pričom pôvodný dátum splatnosti zaniká; to neplatí, ak sa preukáže, že faktúra bola Nájomcom vrátená neoprávnene.
- 4.5 DPH bude uplatnená v zmysle platných právnych predpisov SR.
- 4.6 Faktúra bude Nájomcom uhradená bezhotovostným prevodom na bežný účet Prenajímateľa uvedený v Zmluve a/alebo na faktúre. Za deň úhrady faktúry sa považuje deň pripísania dlžnej sumy na bežný účet Prenajímateľa. Všetky bankové poplatky znáša Nájomca, s výnimkou poplatkov vyrubených bankou Prenajímateľa.
- 4.7 Pri omeškaní Nájomcu s platením nájomného je Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,03 % denne z neuhradenej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
- 4.8 V prípade, že po ukončení platnosti tejto Zmluvy Nájomca nevyprace a neodovzdá Predmet nájmu späť Prenajímateľovi tak, ako je to uvedené v Čl. VI. ods. 6.3 písm. a) tejto Zmluvy, má Prenajímateľ právo uplatňovať si nárok na náhradu za užívanie Predmetu nájmu bez právneho dôvodu v sume nájomného dohodnutého touto Zmluvou a zároveň má nárok na zmluvnú pokutu vo výške nájomného v rozsahu za dobu, po ktorú Nájomca Predmet nájmu nevypratal a neodovzdal Prenajímateľovi podľa Čl. VI. ods. 6.3 písm. a) tejto Zmluvy. Za príslušné obdobie vystaví Prenajímateľ Nájomcovi samostatnú faktúru za vydanie bezdôvodného obohatenia a samostatnú faktúru na zmluvnú pokutu rovnajúcu sa alikvotnej časti nájomného s lehotou splatnosti 30 kalendárnych dní. Prenajímateľ bude faktúry podľa predchádzajúcej vety vystavovať vždy po uplynutí príslušného kalendárneho štvrťroka.
- 4.9 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 daňových predpisov (napr. daň z pozemku) a/alebo
 - b) v závislosti od úrovne vývoja inflácie v Slovenskej republike vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. Cena nájmu platná k 1.1. bežného roka sa zvýši o medziročnú mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok.

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

- 4.10 Zmluvné strany sa dohodli, že postúpenie a založenie pohľadávok a záväzkov vyplývajúcich z tejto kúpnej zmluvy na tretiu osobu je možné len po predchádzajúcom písomnom súhlase obidvoch zmluvných strán.

Čl. V

ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJOMOM

- 5.1 Prenajímateľ nebude v zmysle tejto Zmluvy poskytovať Nájomcovi žiadne služby spojené s nájomom.

Čl. VI

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1 Nájomca :

- a) je oprávnený užívať Predmet nájmu len na dohodnutý účel nájmu podľa Čl. II. ods. 2.4 tejto Zmluvy,
- b) je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné riadne a včas,
- c) je povinný pri vykonávaní svojej činnosti zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich z platných všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä zo zákona č. 513/2009 Z. z. o dráhach v platnom znení, zákona č. 514/2009 Z. z. o doprave na dráhach, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR 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, predpisu BP 1, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, zákona č. 146/2023 Z. z. o ovzduší, ako aj plnenie iných povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, zákonom č. 50/1976 Zb. územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, vyhláškou Ministerstva dopravy, pôšt a telekomunikácií Slovenskej republiky č. 350/2010 Z. z. o stavebnom a technickom poriadku dráh v znení neskorších predpisov, resp. právnymi predpismi, ktoré vyššie uvedené právne predpisy kedykoľvek počas trvania nájmu nahradia,
- d) vystupuje pri užívaní Predmetu nájmu ako samostatný právny subjekt voči štátnym resp. iným správnym a kontrolným orgánom, a zodpovedá za dodržiavanie všetkých všeobecne záväzných právnych predpisov súvisiacich s jeho činnosťou. V prípade porušenia týchto predpisov Nájomca výlučne sám znáša dôsledky ich porušenia a zodpovedá za prípadnú škodu v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
- e) nie je oprávnený dať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa podpísaného oprávnenými osobami k podpisu tejto Zmluvy Predmet nájmu do podnájmu alebo užívania tretej osobe. V zmysle ust. § 683 ods. 1 Občianskeho zákonníka je Nájomca zodpovedný za škody, ktoré spôsobili osoby, ktorým umožnil prístup k Predmetu nájmu,
- f) sa zaväzuje užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, so všetkou odbornou starostlivosťou tak, aby na Predmete nájmu nevznikla škoda. Prípadnú škodu, ktorú na Predmete nájmu a ostatnom majetku vo vlastníctve a správe Prenajímateľa spôsobí Nájomca, resp. tretie osoby, ktorým umožnil prístup k Predmetu nájmu znáša v plnom rozsahu Nájomca.
- g) nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadeniach požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou,
- h) ak z činnosti Nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, všetky náklady spojené s odstránením, zodpovednosť príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša Nájomca sám v plnom rozsahu,
- i) bude na vlastné náklady vykonávať údržbu Predmetu nájmu v zimnom období (odpratávanie snehu a ľadu, zabezpečenie protišmykového posypu) podľa vlastnej potreby aj v letnom období (kosenie, ochrana pred náletovými drevinami),

- j) je povinný ku dňu odovzdania Predmetu nájmu späť Prenajímateľovi podľa Čl. VI. ods. 6.3 písm. a) tejto Zmluvy odstrániť Stavbu (vrátane všetkých jej častí, príslušenstva a inžinierskych sietí), ktoré vybudoval na Predmete nájmu, a to na vlastné náklady. Taktiež je povinný zrekultivovať povrch Predmetu nájmu sám na vlastné náklady. Odklon od týchto povinností je možný len na základe predchádzajúcej písomnej dohody Zmluvných strán,
- k) sa zaväzuje Stavbu realizovať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR, v súlade s platným stavebným povolením, rešpektujúc predchádzajúce písomné stanoviská a podmienky Prenajímateľa. V procese výstavby Stavby je Nájomca oprávnený využiť Predmet nájmu ako stavenisko,
- l) sa zaväzuje odsúhlasiť projektovú dokumentáciu (ďalej len „PD“) Stavby a akékoľvek jej zmeny formou predchádzajúceho písomného stanoviska Prenajímateľa k Stavbe alebo k jednotlivým stavebným objektom a zároveň sa zaväzuje pri realizácii rešpektovať podmienky vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo osobitných písomných pokynov/stanovísk Prenajímateľa, pokiaľ tieto nie sú v rozpore so stavebným povolením alebo uplatniteľnými právnymi predpismi,
- m) sa zaväzuje v priebehu realizácie Stavby odsúhlasiť postup stavebných prác s príslušnými odbornými zložkami Prenajímateľa, v ktorých správe sa zariadenia, inžinierske siete a objekty dotknuté Stavbou nachádzajú,
- n) 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.
- o) sa zaväzuje v prípade zmeny vlastníka Stavby ako celku alebo akejkoľvek jej časti nachádzajúcej sa na Predmete nájmu zabezpečiť prechod práv a povinností z tejto Zmluvy na nového vlastníka, a to:
 - v celom v rozsahu, v prípade, že bude Stavba prevedená na nového vlastníka ako celok,
 - v rozsahu pomenej časti v prípade, že bude prevedená na nového vlastníka iba časť Stavby zodpovedajúcej rozsahu v akom bude prevedená.

Prechod práv a povinností z tejto Zmluvy na nového vlastníka sa zrealizuje s účinnosťou ku dňu zmeny vlastníctva Stavby alebo akejkoľvek jej časti.
- p) pred úpravou Predmetu nájmu a realizáciou Stavby vytyčí na vlastné náklady všetky podzemné inžinierske siete na Predmete nájmu. V prípade prítomnosti inžinierskych sietí, ktorých úpravy / prekládky nie sú zahrnuté v PD, sa zaväzuje Stavbu realizovať tak, aby nedošlo k poškodeniu týchto inžinierskych sietí a k neprimeranému prerušeniu dodávok príslušných médií prostredníctvom týchto inžinierskych sietí. V prípade, ak realizáciou Stavby alebo užívaním Predmetu nájmu dôjde k poškodeniu inžinierskych sietí na Predmete nájmu, zaväzuje sa ich Nájomca opraviť bezodkladne a v celej výške na svoje náklady. Škody, ktoré vzniknú Prenajímateľovi z dôvodu poškodenia inžinierskych sietí, je Nájomca povinný Prenajímateľovi uhradiť v celej výške.

6.2 Prenajímateľ :

- a) nezabezpečuje ochranu majetku Nájomcu umiestneného na Predmete nájmu a nenesie zodpovednosť za škody spôsobené na tomto majetku,
- b) ak zistí Prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto Zmluvy (s výnimkou porušenia podľa písm. c) tohto odseku Zmluvy), alebo povinností uložených Nájomcovi všeobecne záväznými platnými právnymi predpismi a ktoré Nájomca neodstráni v primeranej lehote stanovenej Prenajímateľom ani po predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľa, môže Prenajímateľ požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- € (slovom päťsto eur) za každé jednotlivé porušenie.
- c) ak Nájomca zrealizuje na Predmete nájmu Stavbu v rozpore s písomnými stanoviskami Prenajímateľa alebo v rozpore so schválenou PD a jej schválených zmien a/alebo stavebným povolením, môže Prenajímateľ požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške

5.000,- € (slovom päťtisíc eur) za každé jednotlivé porušenie tohto záväzku. Zmluvná pokuta môže byť uložená i opakovane až do odstránenia závadného stavu,

- d) je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by znemožňoval Nájomcovi užívať Predmet nájmu, okrem prípadov, v ktorých je na to oprávnený podľa tejto Zmluvy alebo podľa všeobecne platných právnych predpisov,
- e) nezabezpečuje zimnú a letnú údržbu Predmetu nájmu,
- f) sa zaväzuje v prípade zmeny vlastníka Stavby ako celku alebo akejkoľvek jej časti nachádzajúcej sa na Predmete nájmu akceptovať prechod práv a povinností z tejto Zmluvy na nového vlastníka, a to:
 - v celom v rozsahu, v prípade, že bude Stavba prevedená na nového vlastníka ako celok,
 - v rozsahu pomenej časti v prípade, že bude prevedená na nového vlastníka iba časť Stavby zodpovedajúcej rozsahu v akom bude prevedená.

Prechod práv a povinností z tejto Zmluvy na nového vlastníka sa zrealizuje s účinnosťou ku dňu zmeny vlastníctva Stavby alebo akejkoľvek jej časti.

6.3 Zmluvné strany :

- a) sa zaväzujú, že si vzájomne Predmet nájmu protokolárne odovzdajú najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Pri ukončení nájmu sa Zmluvné strany zaväzujú, že si Predmet nájmu protokolárne odovzdajú po skončení nájmu, najneskôr do 5 pracovných dní po skončení nájomného vzťahu. Dňom podpísania protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu do užívania Nájomcom 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. Zmluvné strany sa pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností dohodli, že Prenajímateľ nie je povinný od Nájomcu Predmet nájmu prevziať skôr, ako bude Predmet nájmu uvedený do stavu dohodnutého s Prenajímateľom.
- b) sa dohodli, že Nájomca je oprávnený vykonať úpravy na Predmete nájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa podpísaným oprávnenými osobami. Ak je na tieto úpravy alebo zmeny potrebný súhlas príslušného stavebného úradu, prípadne iného orgánu verejnej správy, Nájomca ich vykoná na základe a v súlade s rozhodnutím uvedených orgánov, v ktorom tieto orgány tento súhlas udelia.
- c) sa zaväzujú navzájom si písomne oznámiť všetky zmeny, týkajúce sa svojej právnej subjektivity, zmeny v platení DPH ako aj zmeny o ostatných skutočnostiach, významných z hľadiska plnenia povinností Zmluvných strán, uložených všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo touto Zmluvou a to najneskôr do 15 dní odo dňa ich vzniku,
- d) berú na vedomie a súhlasia s tým, že všetky písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu sa budú doručovať poštou na adresy uvedené ako adresa pre doručovanie písomností v záhlaví Zmluvy. Zároveň sa dohodli, že písomnosti zasielané poštou sa považujú za doručené v deň doručenia zásielky, resp. v deň odmietnutia prevzatia zásielky. V prípade vrátenia zásielky ako nedoručenej sa písomnosť považuje za doručenú na tretí deň od jej vrátenia a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvedel. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa skončenia tejto Zmluvy sa budú zasielať ako doporučené zásielky,
- e) sa dohodli, že v prípade akejkoľvek zmeny kontaktnej adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto Zmluvy, alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa príslušná Zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú Zmluvnú stranu, v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová kontaktná adresa riadne oznámená Zmluvnej strane pred odoslaním korešpondencie,
- f) sa zaväzujú, že pri zmenách obsahu Zmluvy sa k predloženému návrhu zmeny vo forme dodatku vyjadria v lehote najneskôr do 15 pracovných dní od doručenia návrhu dodatku druhej Zmluvnej strane, ak sa oslovená strana v tejto lehote nevyjadrí, predpokladá sa, že s obsahom navrhovanej zmeny nesúhlasí a tento neprijatý návrh dodatku v celom rozsahu zaniká.

Čl. VII UKONČENIE NÁJMU

- 7.1 Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy sa môže skončiť:
- a) písomnou dohodou Zmluvných strán, v deň uvedený v takejto dohode,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa, výlučne z dôvodov uvedených v ods. 7.2 tohto článku Zmluvy,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany Nájomcu, výlučne z dôvodov uvedených v ods. 7.3 tohto článku Zmluvy,
 - d) prevodom vlastníckeho práva k Predmetu nájmu v prospech Nájomcu, pričom nájomný vzťah v tomto prípade zanikne ku dňu predchádzajúcemu dňu nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu nájmu do katastra nehnuteľností.
- 7.2 Prenajímateľ je oprávnený Zmluvu písomne vypovedať výlučne v prípade, ak:
- a) Nájomca realizuje stavebné resp. iné úpravy na Predmete nájmu v rozpore s vydaným stavebným povolením a v rozpore s ust. tejto Zmluvy,
 - b) Nájomca neuhrádza Prenajímateľovi nájomne riadne a včas a je v omeškaní s úhradou nájomného viac ako 30 kalendárnych dní,
 - c) činnosťou Nájomcu dochádza k ekologickému zaťaženiu Predmetu nájmu alebo neúmernému poškodzovaniu Predmetu nájmu
- 7.3 Nájomca je oprávnený Zmluvu písomne vypovedať v prípade, ak nedôjde k začatiu realizácie/výstavby plánovanej Stavby na Predmete nájmu v lehote do 24 kalendárnych mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
- 7.4 Zmluvné strany si pre oba prípady výpovede podľa ods. 7.2 a 7.3 tohto článku Zmluvy dohodli **výpovednú lehotu v trvaní šesť (6) kalendárnych mesiacov**, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane.
- 7.5 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 vopred uhradeného nájomného.
- 7.6 V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky na nájomnom a nedôjde po písomnej výzve Prenajímateľa k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad Nájomcom, je Prenajímateľ oprávnený využiť práva Prenajímateľa vyplývajúce z ustanovenia § 672 Občianskeho zákonníka.

Čl. VIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR podľa § 47a Občianskeho zákonníka alebo dňom nasledujúcim po dni zverejnenia informácie o jej uzatvorení v prípade, ak sa na túto Zmluvu majú aplikovať ustanovenia § 5a ods. 3 zákona č. 211/2000 Z. z. zákona o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií). Zmluvné strany sú povinné sa vzájomne informovať o prvom zverejnení / notifikácii tejto Zmluvy.
- 8.2 Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené Zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 8.3 Akékoľvek zmeny obsahu Zmluvy môžu byť vykonané iba formou písomného vzostupne očíslovaného dodatku k tejto Zmluve a podpísané oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na tie články Zmluvy, v ktorých je možnosť zmeny formou oznámenia druhej strane. Zmena bankových údajov je možná iba na základe písomného oznámenia zmluvných strán, pričom takéto oznámenie musí byť podpísané štatutármi tej zmluvnej strany, ktorá zmenu údajov oznamuje druhej zmluvnej strane.

- 8.4 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 nahrádzaným ustanovením. Členenie Zmluvy a jej titulky nie sú pre výklad Zmluvy podstatné.
- 8.5 Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením Zmluvy i jej prípadných dodatkov v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so Zákomom o slobode informácií.
- 8.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že v súlade s nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ako aj zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov prijali primerané technické a organizačné opatrenia na zabezpečenie spracúvania osobných údajov len na konkrétny účel, s dôsledným uplatnením zásady minimalizácie množstva získaných osobných údajov a rozsahu ich spracúvania, doby uchovávania a dostupnosti osobných údajov.
- 8.7 Informácia o ochrane osobných údajov v Železničnej spoločnosti Slovensko, a.s. (ZSSK) určená zmluvným partnerom spoločnosti, ich zamestnancom a zástupcom je dostupná na webovej adrese: <https://www.zssk.sk/ochrana-osobnych-udajov/>, o čom zmluvný partner ZSSK je povinný informovať dotknuté osoby.
- 8.8 Železničná spoločnosť Slovensko, a.s. netoleruje akúkoľvek formu korupcie a zaväzuje sa konať v súlade so schváleným Protikorupčným programom: <https://www.zssk.sk/protikorupcny-program/>. Zmluvná strana sa zaväzuje sa s Protikorupčným programom oboznámiť a postupovať v súlade s ním.
- 8.9 Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ dostane jedno (1) vyhotovenie, Nájomca dve (2) vyhotovenia a jedno (1) vyhotovenie je určené pre potreby stavebného konania.
- 8.10 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 Zmluvu uzatvorili na základe ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určito a zrozumiteľne, Zmluvu uzatvorili dobromyseľne a v dobrej viere a neuzatvorili ju ani v omyle, ani pod nátlakom a ani v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu si prečítali, obsahu Zmluvy porozumeli a na znak súhlasu s obsahom Zmluvy ju prostredníctvom osôb oprávnených konať v ich mene podpísali.

---- Nasleduje podpisová strana ----

**Podpisová strana
k Nájomnej zmluve s právom stavby
č. S 31/1-827118-01/2024-NZsPS**

Prenajímateľ:

Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s.

Nájomca:

Železničná spoločnosť Slovensko, a.s.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

.....
Ing. Jaroslav Daniška
predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

.....
Mgr. Peter Helexa
predseda predstavenstva

.....
Mgr. Matej Hambálek
podpredseda predstavenstva
a riaditeľ úseku služieb

.....
Mgr. Martin Bahurinský
podpredseda predstavenstva