

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

č. ZSSK/874 604-02/NP25

(č. zmluvy nájomcu 6100000736)

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

ČI. I.

ZMLUVNÉ STRANY

1/ Prenajímateľ:

Sídlo:

Právna forma:

Zapísaná:

Štatutárny orgán:

Zastúpený:

Oprávnení na podpisovanie

- vo veciach zmluvných:

- vo veciach technických:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Doplňujúce údaje DPH:

Bankové spojenie:

IBAN:

SWIFT:

Adresa

pre doručovanie písomností:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2/ Nájomca:

Sídlo:

Právna forma:

Zapísaná:

Štatutárny orgán:

Zastúpený:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Doplňujúce údaje DPH:

Bankové spojenie:

IBAN:

SWIFT:

Adresa

pre doručovanie písomností:

Železničná spoločnosť Slovensko, a.s.

Rožňavská 1, 832 72 Bratislava

Akciová spoločnosť

v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III,

Oddiel: Sa, vložka č.: 3497/B

predstavenstvo

Mgr. Peter Helexa, predseda predstavenstva

Mgr. Martin Bahurinský, podpredseda predstavenstva

Ing. Igor Krško, riaditeľ úseku služieb

Ing. Andrej Janšo PhD., riaditeľ sekcie manažmentu
nehnuteľností

Bc. Peter Zentko, vedúci regionálneho pracoviska Vrútky sekcie
manažmentu nehnuteľností

35 914 939

2021920076

SK2021920076

právnická osoba je platiteľom DPH

Všeobecná úverová banka, a.s., Bratislava

SK25 0200 0000 0022 3530 4454

SUBASKBX

Železničná spoločnosť Slovensko, a.s., sekcia manažmentu
nehnuteľností, Rožňavská 1, 832 72 Bratislava

ENGIE Services a.s.

Jarošova 2961/1, 831 03 Bratislava

Akciová spoločnosť

v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa,
vložka č.: 3744/B

predstavenstvo

Ing. Roman Doupovec, predseda predstavenstva

Ing. Róbert Ruňanin, člen predstavenstva

35 966 289

2022091995

SK2022091995

právnická osoba je platiteľom DPH

ČSOB banka.

SK58 7500 0080 1005 5515 0053

CEKOSKBX

ENGIE Services a.s., Jarošova 2961/1, 831 03 Bratislava

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu prenajímateľ a nájomca len „zmluvné strany“)

Čl. II PREDMET A ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Podľa LV č. 7248 pre katastrálne územie Žilina je prenajímateľ vlastníkom stavby „**ADM. A PREV.BUDOVA**“ so súpisným číslom 698, umiestnenej na pozemku parc. č. 6050/1 so zastavanou plochou 2416 m².
- 2.2 Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do nájmu v nehnuteľnosti špecifikovanej v ods. 2.1 tohto článku zmluvy nasledovné nebytové priestory:

Poloha	Označenie	Účel využitia	Výmera v m ²
a prízemie	020	sklad, dielňa	13,10
P		Spolu:	13,10
r e			

Nájomca stavbu podľa ods. 2.2 do nájmu prijíma (ďalej len „**predmet nájmu**“)

Nájomcovi sa zároveň umožňuje užívanie prístupových komunikácií k predmetu nájmu.

- 2.4 Predmet nájmu v zmysle ods. 2.2 je vyznačený v pôdorysnom náčrte, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako jej Príloha č.1.
- 2.5 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu podľa ods. 2.2 užívať len na účely bezprostredne súvisiace s činnosťou nájomcu.
- 2.6 Nájomca prehlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy je s technickým stavom predmetu nájmu a miestnymi pomermi riadne oboznámený, že predmet nájmu je užívania schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

Čl. III DOBA NÁJMU

- 3.1 Nájomný vzťah sa touto zmluvou uzatvára na **dobu určitú, a to na obdobie jedného roka odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.**
- 3.2 Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že predmet nájmu podľa Čl. II ods. 2.2 tejto Zmluvy **užíval už pred podpisom tejto Zmluvy, a to odo dňa 18.12.2024 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy** bez existencie právneho titulu, za čo sa prenajímateľovi zaväzuje uhradiť odplatu vo výške alikvotného ročného nájomného v zmysle Čl. V ods. 5.1 tejto Zmluvy na základe faktúry vystavenej v zmysle Čl. V ods. 5.2 tejto Zmluvy. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami, súvisiace s nájomom nehnuteľnosti uvedenej v Čl. II ods. 2.2 tejto Zmluvy, ktoré vznikli od 18.12.2024 pred podpisom tejto Zmluvy do dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy sa spravujú ustanoveniami tejto Zmluvy.
- 3.3 Dobu nájmu možno predĺžiť len dodatkom k tejto zmluve podpísaným oboma zmluvnými stranami, vždy najviac o 12 mesiacov na základe písomnej žiadosti nájomcu podľa tejto zmluvy, doručenej prenajímateľovi najneskôr 2 mesiace pred dňom, kedy končí platnosť a účinnosť tejto zmluvy.

Čl. IV PREVZATIE A ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU

- 4.1 Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom nedohodli inak, nájomca je povinný k dátumu ukončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy predmet nájmu uvoľniť a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie resp. v zmysle dohody zmluvných strán.
- 4.2 V prípade zistenia rozdielného stavu v odovzdávanom predmete nájmu od stavu zodpovedajúceho obvyklému opotrebeniu, môže prenajímateľ požadovať od nájomcu finančné vyrovnanie.

Čl. V VÝŠKA NÁJOMNÉHO A PLATOBNÉ PODMIENKY

- 5.1 Zmluvné strany sa za užívanie predmetu nájmu podľa Čl. II ods. 2.2 tejto zmluvy dohodli na výške nájomného nasledovne:
- a) **53,00€/m²/rok** (slovom: päťdesiattri eur za meter štvorcový a kalendárny rok) bez DPH
 - b) **Celkové ročné nájomné za predmet nájmu o celkovej výmere 13,10 m² je vo výške 694,30€** (slovom šesťstodeväťdesiatštyri eur a tridsať centov) bez DPH
- (ďalej len „nájomné“)
- 5.1.1 dohodnuté nájomné je bez DPH, DPH bude fakturovaná v zmysle platných právnych predpisov v čase fakturácie,
- 5.1.2 v dohodnutom nájomnom je zahrnuté užívanie prístupových komunikácií za účelom prístupu k predmetu nájmu, daň z nehnuteľnosti v pomernej časti k predmetu nájmu a sú zohľadnené náklady nájomcu s udržiavaním predmetu nájmu podľa Čl. VII ods. 7.1 písm. d),
- 5.1.3 v dohodnutom nájomnom je zahrnutá úhrada služieb spojených s nájmom, a to: dodávka elektrickej energie, spotreba tepla, dodávka vody vrátane stočného,
- 5.1.4 v dohodnutom nájomnom nie je zahrnuté upratovanie predmetu nájmu, odvoz ostatného komunálneho odpadu, nájomca sa zaväzuje zabezpečiť si príp. telekomunikačné pripojenie na vlastné náklady.
- 5.2 Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi odplatu v zmysle Čl. III ods. 3.2 tejto zmluvy za obdobie od 18.12.2024 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy vo výške alikvotného ročného nájomného na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 20 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia prenajímateľom. .
- 5.3 Nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy **polročne vopred** najneskôr do 15.dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho polroka **vo výške 347,15 €** (slovom: tristoštyridsaťsedem eur a pätnásť centov) bez DPH. Prenajímateľ zašle faktúru najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa jej vystavenia na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia prenajímateľom.
- 5.4 Prvá fakturácia nájomného za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do prvého dňa začatia zmluvne dohodnutého pravidelného fakturačného obdobia bude vykonaná najneskôr do 20 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia prenajímateľom
- 5.5 Pri omeškaní nájomcu s úhradou faktúry je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 5.6 Za uhradenie faktúry sa považuje deň, v ktorom bude fakturovaná suma pripísaná na účet prenajímateľa. V prípade, že splatnosť faktúry pripadne na deň pracovného voľna alebo pracovného pokoja, bude sa za deň splatnosti faktúry považovať najbližší nasledujúci pracovný deň.
- 5.7 Aj po ukončení tejto zmluvy má prenajímateľ právo na vydanie bezdôvodného obohatenia vo výške nájomného v plnom rozsahu za dobu, po ktorú nájomca predmet nájmu neuvoľnil a neodovzdal prenajímateľovi spôsobom podľa ustanovenia Čl. IV ods. 4.1 tejto zmluvy. Prenajímateľ vystaví faktúru za príslušné obdobie užívania predmetu nájmu. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia prenajímateľom.
- 5.8 Zmluvné strany sa dohodli, že postúpenie pohľadávok a záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy na tretiu osobu je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa.
- 5.9 Nájomca sa zaväzuje, že uhradí prenajímateľovi akékoľvek a všetky záväzky, pokuty, nedoplatky, úhrady a iné sankcie (ďalej len „**Sankcie**“), ktoré by prenajímateľovi vznikli, alebo boli uložené v dôsledku oneskorenia sa nájomcu s úhradou ceny za predmet nájmu alebo v dôsledku skutočnosti, že prenajímateľ až nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy vystavil faktúry na úhradu nájomného za predmet nájmu podľa Čl. II ods. 2.2 tejto zmluvy. Nájomca sa zároveň zaväzuje, že uhradí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,23 % zo sumy ročnej ceny za predmet nájmu za každý deň omeškania sa nájomcu s úhradou Sankcií a to odo dňa, keď prenajímateľ sankcie zaplatil až do dňa, keď nájomca Sankcie prenajímateľovi uhradil, pričom úhradou sa tu

myslí pripísanie celej sumy Sankcii na účet prenajímateľa. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

ČI. VI ÚHRADA SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJMOM

- 6.1 Nájomca sa zaväzuje upratovať predmet nájmu i širšie okolie a nakladať s komunálnym odpadom v zmysle zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch, všetko na vlastné náklady.

ČI. VII PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

7.1 Nájomca:

- a) je povinný platiť nájomné riadne a včas,
- b) bude po celý čas nájmu užívať predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, so všetkou odbornou starostlivosťou tak, aby na predmete nájmu nevznikla škoda, nebola ohrozená bezpečnosť železničnej prevádzky, nebol ohrozený život a zdravie osôb, neboli porušované hygienické predpisy, nedochádzalo k znečisťovaniu prípadne ekologickému zaťaženiu predmetu nájmu, alebo okolitého prostredia voľne prístupného z predmetu nájmu a bude dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Predmet nájmu smie nájomca užívať len na účely, uvedené v Čl. II ods. 2.5 tejto zmluvy a v súlade s platným užívacím povolením,
- c) vystupuje pri užívaní predmetu nájmu 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 znáša v plnom rozsahu nájomca sám nielen zodpovednosť za ich porušenie, ale aj prípadne uložené sankcie a zodpovedá za prípadnú škodu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov,
- d) sa zaväzuje zabezpečovať na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť bežnú údržbu, drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce a ostatné práce, spojené s obvyklým udržovaním predmetu nájmu, ak náklad na jednotlivú opravu alebo bežnú údržbu neprevyší 150,00 € (slovom: stopäťdesiat EUR), ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v prenajatých nebytových priestoroch, alebo ktorým nájomca umožnil prístup k predmetu nájmu, bez nároku na kompenzáciu. Dohodnutá cena nájomného podľa Čl. V ods. 5.1 tejto zmluvy zohľadňuje predpokladané náklady nájomcu na zabezpečovanie bežnej údržby. Pri nesplnení povinností podľa tohto ustanovenia nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne,
- e) sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou alebo činnosťou osôb, ktorým nájomca umožnil prístup k predmetu nájmu. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky,
- f) môže poistiť svoj vnesený hnuťelný majetok a zariadenia, umiestnené v prenajatom majetku, proti prípadným škodám vzniknutým živelnou pohromou, požiarom, vandalizmom a iným živlom,
- g) nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej požiarom, krádežou, alebo živelnou udalosťou na jeho vnesenom hnuťelnom majetku,
- h) je povinný umožniť ohláseným povereným kontrolným a revíznym pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov k overeniu ich technického stavu a spôsobu užívania. Nájomca je povinný spolupracovať s prenajímateľom pri kontrole evidencie a pri vykonávaní inventarizácie prenajatého hmotného investičného majetku,
- i) je povinný pri vykonávaní svojej činnosti zabezpečiť plnenie povinností vyplývajúcich z platných všeobecne záväzných právnych predpisov a zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných predpisov o ochrane zdravia pri práci vlastných zamestnancov v súlade

s príslušnými ustanoveniami zákona č.124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, Zákonníka práce a ďalšej legislatívy a interných dokumentov prenajímateľa v oblasti BOZP. Nájomca zabezpečí pre vlastných zamestnancov preukázateľné oboznámenie BOZP u prenajímateľa z predpísanej internej legislatívy BOZP platnej v ZSSK. Pri akomkoľvek poškodení zdravia na pracovisku ZSSK (či už má za následok práceneschopnosť alebo nie) nájomca bezodkladne oznámi prípad kontaktnej osobe prenajímateľa na príslušnom pracovisku. Nájomca zabezpečí u svojich zamestnancov preukázateľné oboznámenie u prenajímateľa z prevádzkového poriadku príslušného pracoviska a jeho dodržiavanie na pracovisku kde vykonávajú pohyb a pracovnú činnosť. Pre pohyb a výkon pracovnej činnosti na pracovisku prenajímateľa zamestnanci nájomcu musia spĺňať zmyslovú a zdravotnú spôsobilosť a pre výkon činností v prevádzkovom priestore, ak budú vykonávať pohyb a pracovnú činnosť, musia mať príslušné preukázateľné školenie príp. osvedčenie (na pracoviskách ZSSK školenie z predpisu ZSSK „Všeobecné pravidlá BOZP v podmienkach ZSSK“, pri pohybe po pracoviskách a v prevádzkovom priestore ŽSR príslušná skúška z predpisu ŽSR Z2 – vykonáva výlučne ŽSR svojimi lektormi a na pracoviskách ZSSK CARGO musia mať školenie z predpisu BP 1). Nájomca zabezpečí odbornú spôsobilosť svojich zamestnancov na výkon práce podľa platnej legislatívy v SR (vyhláška MPSVR SR č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia v platnom znení. Pri činnosti v blízkosti elektrických zariadení nájomca zabezpečí pre vlastných zamestnancov predpísané poučenie v zmysle vyhlášky MDPT 205/2010 Z.z. o určených technických zariadeniach a určených činnostiach a činnostiach na určených technických zariadeniach. Pri pohybe a výkone pracovnej činnosti musia zamestnanci nájomcu na pracoviskách prenajímateľa a taktiež v obvode ŽSR príp. ZSSK CARGO používať predpísané osobné ochranné pracovné prostriedky vyplývajúce z dokumentu „Smernica na postup posudzovania nebezpečenstiev, ohrození a vyhodnotenie rizík pre činnosti v ZSSK vyplývajúcich z pracovného prostredia a z ktorým musia byť preukázateľne oboznámení. Nájomca zabezpečí pre svojich zamestnancov zdravotnú spôsobilosť pre výkon práce podľa platnej legislatívy v SR a pracovného zaradenia (zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, zákon č. 311/2001 Z. z. – zákonník práce v platnom znení, vyhláška MDPT SR č. 245/2010 Z. z. o odbornej spôsobilosti, zdravotnej spôsobilosti a psychickej spôsobilosti osôb pri prevádzkovaní dráhy a dopravy na dráhe v platnom znení. Nájomca zabezpečí 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 požiarom v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2004 z. z. o vodách a o zmene zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov, zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší, ako aj plnenie iných povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych 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. Nájomca zabezpečí u prenajímateľa preukázateľné oboznámenie svojich zamestnancov so všeobecným postupom v prípade záchranných prác a vzniku poškodenia zdravia vrátane poskytnutia prvej pomoci - Smernica Traumatologický plán ZSSK a Smernica - Evidencia, registrácia a vyšetrovanie pracovných úrazov, iných úrazov, nebezpečných udalostí a chorôb z povolania v ZSSK. Nájomca zabezpečí, na základe písomnej žiadosti u prenajímateľa pre svojich zamestnancov pre každého osobitne, platné povolenia ku vstupu do zmluvne určených priestorov prenajímateľa. Po skončení platnosti je potrebné povolenie vrátiť ZSSK. K žiadosti o vydanie povolenia sa uvedie meno, priezvisko, titul a dátum narodenia osoby, pre ktorú sa vydanie povolenia žiada, vyšpecifikovaný obvod (pracovisko) ZSSK a účel vstupu do vyhradeného obvodu ZSSK. Súčasťou žiadosti o vydanie povolenia vstupu je fotokópia vykonaného preukázateľného oboznámenia z BOZP vykonaného prenajímateľom. Vjazd cestných motorových vozidiel nájomcu do vyhradeného obvodu ZSSK je podmienený vydaním povolenia na vjazd cestného motorového vozidla do vyhradeného obvodu ZSSK na základe písomnej žiadosti pre každé cestné motorové vozidlo, pre ktoré sa vjazd požaduje. Povolenie sa vystavuje na dobu nevyhnutne potrebnú

pre splnenie úloh, maximálne však na 24 mesiacov. Po skončení platnosti je potrebné povolenie vrátiť ZSSK. Povolenie na vstup cudzích osôb do vyhradeného obvodu ZSSK a povolenie na vjazd a parkovanie cestného motorového vozidla do vyhradenom obvodu ZSSK vydáva odbor inšpekcie a kontroly ZSSK.

Zamestnanci nájomcu sú povinní dodržiavať zákaz fajčenia a požívania alkoholických nápojov a omamných látok na pracoviskách prenajímateľa. Zamestnanci kontroly a inšpekcie prenajímateľa, po preukázaní sa služobným preukazom, sú oprávnení vykonať kontrolu na požitie alkoholických nápojov u zamestnancov nájomcu v službe, ktorí sa musia tejto kontrole podrobiť.

Na miestne podmienky budú zamestnanci nájomcu preukázateľne oboznámení na pracovisku prenajímateľa kde budú vykonávať pohyb a prácu v zmysle zmluvy. Budú informovaní najmä o možných ohrozeniach, preventívnych opatreniach a opatreniach na poskytnutie prvej pomoci, na zdoľávanie požiarov, na vykonanie záchranných prác a na evakuáciu zamestnancov.

- j) nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca umožniť užívanie, alebo prevádzkovanie predmetu nájmu inej osobe, ani na základe zmluvy o združení prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušením týchto záväzkov vzniká prenajímateľovi právo ukončiť nájomný vzťah okamžite,
- k) nie je oprávnený meniť účel užívania predmetu nájmu, ani akejkoľvek jeho časti, alebo realizovať prípadné stavebné a iné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného odsúhlasenia prenajímateľom a bez príslušného právoplatného rozhodnutia podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Pre udeľovanie súhlasu prenajímateľa s vykonaním stavebných alebo iných úprav na predmete nájmu alebo akejkoľvek jeho časti platia príslušné interné predpisy ZSSK,
- l) je povinný, od kedy sa dozvedel o vzniku havárie na predmete nájmu, nehodovej udalosti, živelnjej pohrome alebo iných udalostiach majúcich za následok poškodenie zdravia osôb alebo vznik škody na majetku prenajímateľa, bez zbytočného odkladu umožniť prenajímateľovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu ako sú napr. rozvod elektriny, a pod. a zároveň bez zbytočného odkladu každú získanú informáciu telefonicky oznámiť prenajímateľovi na kontaktné telefónne číslo: [REDAKOVANÉ] a ihneď informáciu aj potvrdiť na kontaktný e-mail: [REDAKOVANÉ]. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutne potrebnom na ich vykonanie bez nároku na finančnú náhradu,
- m) je oprávnený označiť predmet nájmu svojim obchodným menom na mieste určenom prenajímateľom. Ďalšie označenia sa budú považovať za reklamu a budú predmetom samostatnej zmluvy,
- n) prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom všetkého prenajatého majetku ku dňu podpisu tejto zmluvy a že je mu jeho technický stav dobre známy a súhlasí s ním,
- o) berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní poštových zásielok prenajímateľom. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

7.2 Prenajímateľ:

- a) je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by znemožňoval nájomcovi užívať predmet nájmu, okrem prípadov, v ktorých je na to oprávnený podľa tejto zmluvy,
- b) je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu bez súhlasu nájomcu v prípade vzniku alebo bezprostrednej hrozby vzniku škody a to pri požari, alebo inej živelnjej udalosti (napr. povodeň, víchrica a pod.),

- c) je oprávnený vykonať na predmete nájmu kontrolu dodržiavania podmienok zmluvy,
- d) má právo na úpravu režimových opatrení a zaväzuje sa bezodkladne informovať nájomcu o všetkých vykonaných úpravách,
- e) nezabezpečuje ochranu majetku nájomcu umiestneného v predmete nájmu.

7.3 Zmluvné strany:

- a) sa zaväzujú navzájom si písomne oznámiť všetky zmeny týkajúce sa svojej právnej subjektivity, identifikačných a fakturačných údajov, zmeny v platení DPH ako aj zmeny o ostatných skutočnostiach, významných z hľadiska plnenia povinností zmluvných strán, uložených všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo touto zmluvou a to najneskôr do 15 dní odo dňa ich vzniku,
- b) 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,
- c) berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosti týkajúce sa zmluvného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené, i keď táto zásielka bude poštou vrátená ako zásielka adresátom neprevzatá. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu budú doručované na adresu prenajímateľa: **Železničná spoločnosť Slovensko, a.s., sekcia manažmentu nehnuteľností, oddelenie hospodárenia s majetkom, Rožňavská 1, 832 72 Bratislava.** Zo strany prenajímateľa budú doručované na korešpondenčnú adresu nájomcu: **ENGIE Services a.s., Jarošova 2961/1, 831 03 Bratislava.**

Čl. VIII SKONČENIE NÁJMU

8.1 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť okrem uplynutia doby nájmu aj týmto spôsobom:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu. Zmluvné strany sa dohodli, že **výpovedná lehota je tri mesiace** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane,
- c) zánikom zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy nastanú právne účinky prevodu vlastníckeho práva k predmetu nájmu,
- d) zánikom zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy nájomca vstúpi do likvidácie v zmysle § 70 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov,
- e) zánikom zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu v zmysle § 23 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- f) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 8.2 tohto článku zmluvy,
- g) výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodu začatia procesu prípravy rekonštrukčných prác v stavbe bližšie špecifikovanej v Čl. II, ods. 2.1 tejto zmluvy. Výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo nájomcovi oznámenie o začatí procesu prípravy rekonštrukčných prác doručené.

8.2 Prenajímateľ je oprávnený okamžite jednostranne odstúpiť od zmluvy po zistení ktorejkoľvek z nižšie uvedených skutočností, ktoré je považované za podstatné porušenie zmluvy a to, ak nájomca:

- a) neuhrádza cenu za predmet nájmu riadne a včas,
- b) dá do podnájmu alebo umožní užívať predmet nájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo v rozpore s ním,

- c) ak nájomca uzavrie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo v rozpore s ním akékoľvek spoločenstvo s iným subjektom a predmet nájmu použije ako nepeňažný vklad,
- d) ak nájomca alebo tretia osoba so súhlasom nájomcu zmení účel užívania predmetu nájmu alebo zrealizuje stavebné, resp. iné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo v rozpore s ním,
- e) užíva predmet nájmu na iný účel ako je uvedené v Čl. II ods. 2.5 zmluvy,
- f) svojou činnosťou preukázateľne poškodzuje majetok prenajímateľa, resp. znečisťuje okolie predmetu nájmu,
- g) porušuje povinnosti dohodnuté v tejto zmluve a tieto neodstráni v prenajímateľom určenej lehote ani po písomnom upozornení.

Účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi.

- 8.3 V prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby, po ktorú sú uhradené platby nájomného spôsobom uvedeným v Čl. V ods. 5.3 tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný do 15 dní od skončenia nájomného vzťahu vrátiť nájomcovi nájomcom nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného s výnimkou skončenia nájomnej zmluvy podľa Čl. VIII ods. 8.2 tejto zmluvy alebo s výnimkou prípadu, ak vznikli prenajímateľovi pohľadávky voči nájomcovi z titulu tejto zmluvy. V prípade, že prenajímateľ má voči nájomcovi z titulu tejto zmluvy neuhradenú peňažnú pohľadávku, môže na jej uspokojenie vykonať započítanie voči nároku nájomcu na vrátenie nespotrebovaného nájomného.
- 8.4 V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z ust. § 672 Občianskeho zákonníka.
- 8.5 Zmluvné pokuty dohodnuté v tejto zmluve nevylučujú nárok na náhradu škody, nárok na náhradu škody vzniká popri zmluvnej pokute, a to i vtedy, ak prevyšuje výšku zmluvnej pokuty.
- 8.6 Zmluvné strany sa dohodli, že v plnom rozsahu vylučujú použitie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka na právny vzťah založený touto zmluvou a tým podľa dohody zmluvných strán nie je prípustné pokračovanie/obnovenie nájmu po skončení nájmu spôsobom upraveným v uvedenom ustanovení. Zmluva skončením nájmu podľa tejto zmluvy v plnom rozsahu zaniká a nie je ju možné obnoviť inak, než výslovnou písomnou dohodou zmluvných strán.
- 8.7 Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia zmluvy, ktoré zo svojej povahy majú trvať i po skončení zmluvy, nie sú ukončením zmluvy dotknuté.

Čl. IX ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Zmluvné strany týmto berú na vedomie, že prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vzhľadom na uvedené zmluvu po podpise prenajímateľa zverejní v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR.
- 9.2 Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť **dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia** v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s § 5a ods.1 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.
- 9.3 Táto zmluva, pokiaľ v nej nie je uvedené a dohodnuté inak, sa riadi najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
- 9.4 Zmluvné strany sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného, priebežne číslovaného dodatku, okrem zmien v zmysle Čl. VII ods. 7.3 písm. b) zmluvy a ods. 9.5 tohto článku zmluvy.
- 9.5 Zmena bankových údajov je možná iba na základe písomného oznámenia zmluvných strán, pričom takéto oznámenie musí byť podpísané osobami oprávnenými tej zmluvnej strany, ktorá zmenu údajov oznamuje druhej zmluvnej strane.

- 9.6 Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory, ktoré prípadne vzniknú z realizácie tejto zmluvy, budú riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. Až v prípade neúspešnej vzájomnej dohody cestou príslušného súdu podľa ustanovení zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku.
- 9.7 Zmluvné strany sa zaväzujú oznámiť si navzájom zmeny týkajúce sa svojej právnej subjektivity, zmeny v platení DPH a zmeny v ostatných skutočnostiach významných z hľadiska plnenia povinností zmluvných strán uložených všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo touto zmluvou, a bezodkladne doručiť príslušné doklady.
- 9.8 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.
- 9.9 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.
- 9.10 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/>. Nájomca sa zaväzuje sa s Protikorupčným programom oboznámiť a postupovať v súlade s ním.
- 9.11 Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva (2) rovnopisy a nájomca jeden (1) rovnopis.
- 9.12 Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, že sa podrobne oboznámili s predmetom zmluvy, s jej obsahom a s obsahom všetkých jej príloh, porozumeli ich obsahu a nemajú žiadne výhrady ani návrhy na doplnenie.
- 9.13 Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, že ju neuzavreli v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu ju potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

V Bratislave, dňa :.....

V Bratislave, dňa :

Prenajímateľ :
Železničná spoločnosť Slovensko, a.s.

Nájomca :
ENGIE Services a.s.

.....
Ing. Igor Krško
riaditeľ úseku služieb

.....
Ing. Roman Doupovec
predseda predstavenstva

.....
Ing. Andrej Janšo PhD.
riaditeľ sekcie manažmentu nehnuteľností

.....
Ing. Róbert Ruňanin
člen predstavenstva