

Nájomná zmluva s právom stavby

č. 848051003-3-2024 –NZsPS, SSC č. 1909/2156/3310/2024

uzatvorená v súlade s § 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 : **Železnice Slovenskej republiky**
Sídlo : Klemensova 8, 813 61 Bratislava
Právna forma : iná právnická osoba
Registrácia : Obchodný register Mestský súd Bratislava III,
Oddiel: Po, Vložka číslo: 312/B
Štatutárny orgán : **JUDr. Alexander Sako, generálny riaditeľ**
IČO : 31 364 501
DIČ : 2020480121
IČ DPH : SK 2020480121
Údaje k DPH : prenájomca je platiteľ DPH

Adresa : ŽSR - SM, Oblastná správa majetku, ul. M. R. Štefánika 295/2,
pre doručovanie písomností 960 01 Zvolen
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

1.2 Nájomca:

Obchodné meno : **SR-Slovenská správa ciest**
Sídlo : Dúbravská cesta 1152/3, 841 04 Bratislava
Právna forma : rozpočtová organizácia
Registrácia : zriaďovacia listina Ministerstva dopravy, pôšt a telekomunikácií SR, č.
316/M – 2005 zo dňa 14.02.2005, zmenená rozhodnutím MDPT SR č.
100 zo dňa 11.05.2006
Štatutárny orgán : Mgr. Norbert Polievka, MA., generálny riaditeľ
Osoba splnomocnená : Ing. Miloš Kreth, riaditeľ Investičnej výstavby a správy ciest Banská
na podpis Zmluvy Bystrica, Skuteckého 32, 974 23 Banská Bystrica na základe generálnym
riaditeľom určeného rozsahu oprávnení spojených s výkonom funkcie
riaditeľa Investičnej výstavby a správy ciest Banská Bystrica, číslo
SSC/1109/2022/1110/45867 zo dňa 01.12.2022
IČO : 00 003 328
DIČ : 2021067785
Údaje k DPH : SSC **nie je** platiteľ DPH a **nie je** zdaniteľnou osobou podľa § 3
zákona o DPH č. 222/2004 Z.z. v znp.
Bankové spojenie :
IBAN :
SWIFT/BIC :
Adresa : Slovenská správa ciest, Investičná výstavba a správa ciest Banská Bystrica,
pre doručovanie písomností Skuteckého 32, 974 23 Banská Bystrica
(ďalej aj len „SSC“)
(ďalej len „**Nájomca**“),
(spolu ďalej len „**Zmluvné strany**“).

PREAMBULA

Nájomca je investorom stavby „**Výstavba a zlepšenie bezpečnostných parametrov mostov na cestách I.triedy – 2.etapa, I/66 Hámor – most ev. č. 66/123**“ (ďalej len „**Stavba**“). Na Stavbu bolo vydané Okresným úradom Banská Bystrica, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií dňa 10.03.2023, číslo: OU-BB-OCDPK-2023/011388-006, Rozhodnutie (Stavebné povolenie) na stavbu: „Výstavba a zlepšenie bezpečnostných parametrov mostov na cestách I. triedy – 2.etapa, I/66 Hámor – most ev. č. 66/123“, ktoré nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť 26.04.2023 (ďalej len „**Rozhodnutie**“). Realizácia Stavby je vo verejnom záujme. Časť Stavby bude realizovaná na pozemku v správe Prenajímateľa. Po zrealizovaní stavby bude Nájomca na uvedenej stavbe vykonávať správu, údržbu na vlastné náklady.

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 – **pozemkov** nachádzajúcich sa v **katastrálnom území Polomka**, zapísaných na LV č. 638 vedenom Okresným úradom Brezno, katastrálnym odborom, a to:

- **parc. reg. C KN č. 4200/11**, druh pozemku ostatná plocha, o celkovej výmere 249 m²,
- **parc. reg. C KN č. 4200/12**, druh pozemku ostatná plocha, o celkovej výmere 48 m².

2.2 Prenajímateľ prenecháva do užívania Nájomcovi pozemky opísané v ods. 2.1 Zmluvy (ďalej spolu len „**Predmet nájmu**“).

Celková výmera Predmetu nájmu je 297 m².

Predmet nájmu je zakreslený v kópii súťače JŽM s KN, ktorá tvorí **Prílohu č. 1** Zmluvy ako jej neoddeliteľná 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 „**Výstavba a zlepšenie bezpečnostných parametrov mostov na cestách I.triedy – 2.etapa, I/66 Hámor – most ev. č. 66/123**“ v k. ú. Polomka (ďalej len „**Stavba**“), za podmienok dohodnutých v Čl. VII tejto Zmluvy. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením Stavby na Predmete nájmu po dobu platnosti tejto 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.

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 neurčitú** za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.

Skutočná doba nájmu bude ohraničená dňom protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu Prenajímateľom Nájomcovi podľa ods. 8.1 (začiatok nájmu) do dňa predchádzajúceho dňu, kedy Prenajímateľ prestane byť

osobou oprávnenou na správu Predmetu nájmu (koniec nájmu). Právoplatné rozhodnutie príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech Nájomcu bude podkladom pre ukončenie fakturácie nájmu.

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 obidve Zmluvné strany zverejnia.

3.3 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 v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka v spojení so Zákonom o slobode informácií. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne sa vzájomne informovať o zverejnení Zmluvy.

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:

$$2,49 \text{ EUR/m}^2/\text{rok}, \text{ t.j. } 2,49 \text{ €} \times 297 \text{ m}^2 = 739,53 \text{ EUR/rok}$$

Celkové ročné nájomné tvorí nájomné (A) za Predmet nájmu vo výške 739,53 EUR (slovom: sedemstotridsaťdeväť eur a päťdesiattri 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 nájomné je uvedené bez DPH. DPH bude fakturovaná podľa platných právnych predpisov.

Cena je stanovená Znaleckým posudkom č. 79/2021 zo dňa 06.12.2021 „*Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností → Pozemkov, častí pozemkov, dielov v zmysle Geometrického plánu na určenie vlastníckych práv k pozemkom č. plánu 18211001, vyhotovený dňa 20.04.2020, za účelom uzatvárania zmlúv pre trvalý záber pozemkov v rámci stavby: „Výstavba a zlepšenie bezpečnostných parametrov mostov na cestách I. triedy – 2.etapa, I/66 Hámor – most ev. č. 66/123“, vypracovaným znalcom Ing. Branislav Hegerom, ul. Komenského 1313/51, 974 01 Banská Bystrica, evidenčné číslo znalca 911073 (ďalej len „Znalecký posudok“).*

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 (1.) mesiaca príslušného **kalendárneho roka**. Splatnosť faktúry je dvadsaťjeden (21) 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 dvadsaťjeden (21) 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 obdobie odo dňa protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu Prenajímateľom Nájomcovi v zmysle ods. 8.1 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 dvadsaťjeden (21) 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 zvýšení nájomného za Predmet nájmu Nájomcovi. Faktúra bude splatná do dvadsaťjeden (21) 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 ods. 5.1 písm. b2) Zmluvy.

4.6 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) Desať (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) Dvadsať (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 dvadsaťjeden (21) dní odo dňa jej vystavenia. Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti Nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa Zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

4.8 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 znení neskorších predpisov 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, a to 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. b2) tejto Zmluvy.

4.9 V prípade, ak nastane skutočnosť oprávňujúca vystavenie opravnej faktúry formou dobropisu, úhrada faktúry bude realizovaná prevodným príkazom na účet Nájomcu uvedený v Čl. I, ods. 1.2 tejto Zmluvy. Zmena účtu je možná len písomným dodatkom k tejto Zmluve. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby účet uvedený v tejto Zmluve bol bankovým účtom v zmysle § 6 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o DPH“). Pokiaľ účet uvedený v tejto Zmluve nie je bankovým účtom v zmysle § 6 Zákona o DPH, je Prenajímateľ oprávnený zrealizovať úhradu faktúry na iný

účet Nájomcu, ktorý je bankovým účtom v zmysle § 6 Zákona o DPH. Pokiaľ Nájomca nemá žiadny bankový účet v zmysle § 6 Zákona o DPH, nie je Prenajímateľ povinný zrealizovať úhradu faktúry skôr ako na piaty pracovný deň po doručení písomného oznámenia Nájomcu o tom, že má bankový účet v zmysle § 6 Zákona o DPH s uvedením jeho čísla, za predpokladu, že účet uvedený v písomnom oznámení je bankovým účtom v zmysle § 6 Zákona o DPH. Prenajímateľ nebude v omeškaní v prípade, ak pri úhrade faktúry bude postupovať podľa tohto odseku.

Čl. V UKONČENIE NÁJMU

5.1 Nájomný vzťah zanikne:

- a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
- b1) písomnou výpoveďou Prenajímateľa bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná (3) a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,
- b2) 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 jednomesačná (1) a začína plynúť prvým (1.) 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) zánikom Nájomcu – rozhodnutím zriaďovateľa o zrušení Nájomcu.

5.2 Nájomca sa zaväzuje vznik skutočnosti uvedenej v ods. 5.1 písm. e) Zmluvy bezodkladne - najneskôr do piatich (5) dní písomne oznámiť Prenajímateľovi, v opačnom prípade bude Nájomca povinný platiť odplatu vo výške dohodnutého nájomného v zmysle Čl. IV Zmluvy až do dňa doručenia predmetného písomného oznámenia Prenajímateľovi.

5.3 Výpovedi a odstúpeniu od zmluvy môže predchádzať 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 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 doručenú 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 Adresátu 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.

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.

Čl. VII PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

7.1 Nájomca je povinný zdržať sa na Predmete nájmu akejkolvek činnosti obmedzujúcej, či ohrozujúcej železničnú prevádzku.

7.2 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. V procese výstavby Stavby je Nájomca oprávnený využiť výlučne Predmet nájmu ako stavenisko.

7.3 Stavba bude realizovaná na náklady Nájomcu a do jeho vlastníctva. Nájomca je oprávnený na Predmete nájmu postaviť a užívať Stavbu **na základe právoplatného stavebného povolenia na Stavbu (resp. inej formy rozhodnutia vydaného v konaní o povolení Stavby oprávňujúceho Nájomcu zrealizovať Stavbu).**

7.4 Nájomca sa **zaväzuje realizovať Stavbu** v zmysle projektovej dokumentácie (ďalej len „PD“) ktorá **bola odsúhlasená** príslušnými odbornými zložkami Prenajímateľa počas obdobia jej prípravy a v súlade s právoplatným **stavebným povolením** vydaným Okresným úradom Banská Bystrica, Odbor cestnej dopravy a pozemných komunikácií dňa 10.03.2023 pod číslom: OU-BB-OCDPK-2023/011388-006.

7.5 a) Nájomca berie na vedomie, že na časti Predmetu nájmu je umiestnená stavba dráhy, stavby, konštrukcie a pevné zariadenia, ktoré sú jej súčasťou (všetko v správe Prenajímateľa) a zaväzuje sa ich rešpektovať.

b) Nájomca je povinný pri užívaní Predmetu nájmu dodržať všetky podmienky Prenajímateľa uvedené v súhrnnom stanovisku **Odbor expertízy GR ŽSR č. 28593/2020/O230-3** zo dňa 22.09.2020, ktoré tvorí **Prílohu č. 2** tejto Zmluvy, vo vyjadrení k projektu stavby **ŽSR – Oblastne riaditeľstvo Zvolen č. 263/2020-SŽTS/16** z 07.08.2020, ktoré tvorí **Prílohu č. 3** tejto Zmluvy, vo vyjadrení **ŽSR – Oblastne riaditeľstvo Zvolen, Sekcia Oznamovacej a zabezpečovacej techniky č. 475/2019 S OZT** z 30.12.2019, ktoré tvorí **Prílohu č. 4** tejto Zmluvy, vo vyjadrení **ŽSR – Oblastné riaditeľstvo Zvolen, Sekcia elektroniky a elektrotechniky č. 04348/2021/OR ZV/SEE-1** z 14.10.2021 a č. **673/2019/SEEV-91** z 21.11.2019, ktoré tvorí **Prílohu č. 5** tejto Zmluvy, vo vyjadrení k stavbe **ŽSR – Správa majetku Bratislava č. 1011/2020/OSM ZV** z 14.07.2020, ktoré tvorí **Prílohu č. 6** a vo vyjadrení **ŽSR – Mostný obvod – správca mostov a mostom podobných konštrukcií** z 05.04.2024, ktoré tvorí **Prílohu č. 7** tejto Zmluvy 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. b2) tejto Zmluvy.

7.6 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.

7.7 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.

7.8 Porušenie povinností uvedených v ods. 7.5, 7.6 a 7.7 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. b2) Zmluvy.

7.9 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) 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.

7.10 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.

7.11 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. b2) Zmluvy.

7.12 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.

7.13 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.

7.14 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.

7.15 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/na 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.

7.16 Akékoľvek ďalšie stavebné úpravy na Predmete nájmu nad rámec Stavby môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcom, má Prenajímateľ právo uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške desaťnásobku (10x) ročného nájomného. Zmluvné strany vyhlasujú, že dojednaná zmluvná pokuta nie je neprimerane vysoká, a to vzhľadom na rozsah, charakter a dôležitosť zabezpečovaného záväzku. 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. b2) 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.

7.17 Nájomca sa zaväzuje, že bežnú údržbu Predmetu nájmu zabezpečí na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje Stavbu primerane udržiavať a opravovať na vlastné náklady.

7.18 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. b2) Zmluvy.

7.19 Nájomca je povinný ihneď písomne ohlásiť Prenajímateľovi každú zmenu adresy určenej na doručovanie písomností a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedených 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 ohlásiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedených 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. b2) Zmluvy.

7.20 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 tretím osobám (napr. 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. b2) Zmluvy.

7.21 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 Nájomca.

7.22 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.

7.23 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.

7.24 Pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodli inak, ku dňu ukončenia nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu protokolárne ho odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

7.25 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.

7.26 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 desaťnásobku (10x) z ročného nájomného (bez DPH), dohodnutého v ods. 4.1 tejto Zmluvy.

7.27 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 PREVZATIE A ODOVZDANIE NÁJMU

8.1 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, dátum odovzdania a bude podpísaný zodpovednými zástupcami oboch Zmluvných strán. Protokol o odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľom Nájomcovi bude podkladom pre prvú fakturáciu nájomného.

8.2 Nájomca sa zaväzuje preukázateľne vyzvať Prenajímateľa k protokolárnemu odovzdaniu Predmetu nájmu minimálne 7 dní pred začatím užívania Predmetu nájmu. V prípade, že sa Prenajímateľ na základe výzvy k odovzdaniu Predmetu nájmu nedostaví na odovzdávacie konanie, dňom odovzdania Predmetu nájmu sa považuje deň uvedený vo výzve k odovzdaniu Predmetu nájmu. V prípade, že Nájomca začne užívať Predmet nájmu bez protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu, zaväzuje sa Nájomca uhradiť nájomné odo dňa účinnosti Zmluvy a to len v prípade, ak Prenajímateľ nebol Nájomcom preukázateľne vyzvaný k odovzdaniu Predmetu nájmu.

Čl. IX ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

9.1 Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

9.2 Práva a povinnosti Prenajímateľa vykonávajú jednotlivé organizačné zložky Prenajímateľa v zmysle platného organizačného poriadku Prenajímateľa.

9.3 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 oprostenou od skutkových a právnych omylov, vážne, určite a nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluva je na znak súhlasu podpísaná oboma Zmluvnými stranami.

9.4 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. 4.4 Zmluvy a ďalších zmien, ktoré Zmluva pripúšťa.

9.5 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 nahrádzaným ustanovením. Členenie Zmluvy a jej titulky nie sú pre výklad Zmluvy podstatné.

9.6 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.

9.7 Zmluva je vyhotovená v troch **(3) vyhotoveniach**, z ktorých Prenajímateľ dostane dve (2) vyhotovenia a Nájomca jedno (1) vyhotovenia.

Prenajímateľ:

V Bratislave, dňa

Nájomca:

V Banskej Bystrici, dňa.....

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

.....
Slovenská správa ciest
Ing. Miloš Kreth
riaditeľ IV SC Banská Bystrica