

**Nájomná zmluva s právom stavby
č. 804690026-2-2022-NZsPS, č. ÚEZ 225/2022**

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

(ďalej len „Prenajímateľ“)

1.2 Nájomca:

Názov	: Mestská časť Bratislava - Nové mesto
Sídlo	: Junácka 1, 832 61 Bratislava
Právna forma	: Mestská časť
Zastúpená/é	: Mgr. Rudolf Kusý – starosta
IČO	: 00 603 317
DIČ	: 2020887385
Údaje k DPH	: nájomca nie je platiteľ DPH
Doplňujúce údaje k DPH	: nájomca nie je zdaniteľnou osobou podľa § 3 zákona o DPH
Číslo účtu	:
vo formáte IBAN	: SK0856000000001800347007
SWIFT/BIC	: KOMASK2X

(ďalej len „Nájomca“),

(spolu ďalej len „Zmluvné strany“).

PREAMBULA

Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na uzavretí tejto Zmluvy na základe uzatvoreného Memoranda o vzájomnej spolupráci pri riešení otázok súvisiacich s Filiálkou zo dňa 08.04.2022. Nájomca má záujem realizovať na prenajatých pozemkoch vybudovanie dočasného lineárneho parku Filiálka. Po zrealizovaní stavby bude Nájomca na uvedenej stavbe vykonávať správu a údržbu na vlastné náklady.

ČI. II PREDMET A ÚČEL NÁJMU

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

reg.	parc.	evidované na LV	výmera	druh pozemku
KN	č.	č.	m ²	
C-KN	21283/2	1351	143282	ostatná plocha
C-KN	21319/4	1351	315	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	11476/17	1351	17	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/80	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/81	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/82	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/83	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/84	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/85	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/86	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/87	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/88	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/89	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/90	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/172	1351	75	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/173	1351	19	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/182	1351	37	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/183	1351	55	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/184	1351	19	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/185	1351	56	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/193	1351	19	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/194	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/195	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/205	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/206	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/207	1351	18	zastavané plochy a nádvoría

C-KN	21283/219	1351	100	ostatná plocha
C-KN	21283/220	1351	18	ostatná plocha
C-KN	21283/221	1351	237	ostatná plocha
C-KN	21283/222	1351	18	ostatná plocha
C-KN	21283/224	1351	201	ostatná plocha

ktoré sú v celosti zapísané na LV č. 1351 vedenom Okresným úradom Bratislava , katastrálnym odborom pre **k.ú. Nové Mesto**

reg.	parc.	evidované na LV	výmera	
KN	č.	č.	m ²	druh pozemku
C-KN	11476/16	5554	1122	zastavané plochy a nádvoría

v celosti zapísané na LV č. 5554 vedenom Okresným úradom Bratislava , katastrálnym odborom pre **k.ú. Nové Mesto**

2.2 Prenajímateľ prenecháva do užívania Nájomcovi pozemky

reg.	parc.	evidované na LV	výmera	druh pozemku
KN	č.	č.	m ²	
C-KN	21283/2	1351	12216	ostatná plocha
C-KN	21319/4	1351	155	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	11476/17	1351	17	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/80	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/81	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/82	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/83	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/84	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/85	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/86	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/87	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/88	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/89	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/90	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/172	1351	75	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/173	1351	19	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/182	1351	37	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/183	1351	55	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/184	1351	19	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/185	1351	56	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/193	1351	19	zastavané plochy a nádvoría

C-KN	21283/194	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/195	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/205	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/206	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/207	1351	18	zastavané plochy a nádvoría
C-KN	21283/219	1351	100	ostatná plocha
C-KN	21283/220	1351	18	ostatná plocha
C-KN	21283/221	1351	237	ostatná plocha
C-KN	21283/222	1351	18	ostatná plocha
C-KN	21283/224	1351	201	ostatná plocha
C-KN	11476/16	5554	1122	zastavané plochy a nádvoría

(ďalej len „Predmet nájmu“).

Celková výmera Predmetu nájmu je 14 652 m².

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 „dočasného lineárneho parku Filiálka“ (ďalej len „**Stavba**“), za podmienok dohodnutých v Čl. VII tejto Zmluvy. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením Stavby na Predmete nájmu výlučne po dobu platnosti tejto Zmluvy. Po jej ukončení je povinný Nájomca 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 – 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy s možnosťou jej predĺženia na ďalší rok** za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok (opcia). Nájomca je povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť uplatnenie opcie najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu a požiadať Prenajímateľa o uzavretie dodatku k Zmluve.

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 Zmluvné strany zverejnia.

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 v zmysle 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:

1,- EUR/rok/celý predmet nájmu

Celkové ročné nájomné tvorí nájomné (A) za Predmet nájmu vo výške 1,- EUR (slovom: jedno euro) spolu s nájomným (B) vo výške dane z nehnuteľnosti za Predmet nájmu v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.

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

4.2.1 Nájomné (A) je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi vopred ročne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom na ktorýkoľvek z bankových účtov Prenajímateľa uvedených v záhlaví faktúry. Faktúra bude vystavená Prenajímateľom vždy do dvadsiateho (20.) dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka. 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 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 (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 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.

4.5 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) 1 000,- Eur (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) 4 000,- Eur (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 uplatniť (a to aj opakovane) len ak Prenajímateľ písomne upozorní Nájomcu na porušenie Zmluvy, poskytne mu primeranú lehotu na odstránenie porušenia Zmluvy (ktorá nemôže byť kratšia ako 60 dní) a ani v tejto lehote nebude zjednaná náprava. Týmto nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.

4.6 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.

ČI. V UKONČENIE NÁJMU

5.1 Nájomný vzťah zanikne:

- a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou Prenajímateľa z dôvodu závažného porušenia povinností Nájomcu vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,
- c) písomnou výpoveďou Nájomcu. Výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým (1.) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,
- 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
- f) nadobudnutím účinnosti revitalizačnej zmluvy alebo inej zmluvy (koncesná zmluva, zmluva o dielo a pod.), ktorej predmetom je rekonštrukcia areálu železničnej stanice Filiálka, ktorá bude zahŕňať nehnuteľnosti tvoriace Predmet nájmu .

5.2 V prípadoch ustanovených touto Zmluvou musí predchádzať výpovedi písomné upozornenie a/alebo výzva Prenajímateľa Nájomcovi o porušení zmluvných podmienok, ktorej súčasťou bude primeraná lehota, nie kratšia ako 60 dní, na zjednanie nápravy a ani v tejto lehote nebude zjednaná náprava; to neplatí ak výpoveď dáva Nájomca

ČI. 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 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;

pisomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručení, a to aj vtedy, ak sa Adresát o tom nedozvie.

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

ČI. VII PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

7.1 Prenajímateľ protokolárne odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu. Predmetom protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi.

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

7.3 Stavba musí byť realizovaná v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR, zároveň nesmie v rozpore s vyjadrením Prenajímateľa predstavovať prekážku alebo brániť plynulosti železničnej prevádzky, alebo obmedzovať železničnú prevádzku, alebo verejnosť cestujúcu po železnici, alebo obmedzovať informovanosť cestujúcej verejnosti. 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 postaviť 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).

7.5 Nájomca sa zaväzuje konzultovať projektovú dokumentáciu (ďalej len „PD“) s príslušnými odbornými zložkami Prenajímateľa počas obdobia jej prípravy. Zástupca Prenajímateľa bude prizývaný na pracovné stretnutia počas spracovávaní PD a spracovaná PD bude poskytnutá na pripomienkovanie Prenajímateľovi pred podaním žiadosti o príslušné povolenie pre vybudovanie Stavby.

7.6 Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a Prenajímateľovi (cestou VOJ ŽSR – Oblastné riaditeľstvo Trnava, Bratislavská 2/A, 917 02 Trnava, VOJ SM ŽSR – Oblastná správa majetku Trnava, Bratislavská 6/E, 917 02 Trnava a Odboru expertízy GR ŽSR, Klemensova 8, 813 61 Bratislava), predložiť v lehote do dvanástich (12) mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy, PD Stavby, ktorú Nájomca zamýšľa postaviť na Predmete nájmu, pričom uvedená PD nesmie odporovať všeobecne záväzným právnym predpisom, technickým normám, ani interným predpisom Prenajímateľa. V prípade, že Nájomca bude nie z viny Prenajímateľa v omeškaní s predložením PD viac ako štyridsať (40) dní, má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 5.1 písm. b) 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 tridsiatich (30) dní od jej oznámenia Prenajímateľom a prerokuje ju s Prenajímateľom. Potom Nájomca predloží PD Prenajímateľovi znova na schválenie. Lehota na schválenie prepracovanej PD je deväťdesiat (90) dní. V prípade, že Nájomca neodstráni vytknuté nedostatky PD do troch(3) mesiacov od ich oznámenia Prenajímateľom, považuje sa to za

závažné porušenie tejto Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou podľa ods. 5.1 písm. b) Zmluvy.

7.10 Prenajímateľ po odbornom posúdení PD vydá súhrnné stanovisko ako záväzné stanovisko k Stavbe (stanovisko Odboru expertízy GR ŽSR) vymedzenej v PD. V prípade vydania zamietavého stanoviska, môže Prenajímateľ odstúpiť od Zmluvy v zmysle ods. 5.1 písm. d) tejto Zmluvy.

7.11 Nájomca je povinný po odsúhlasení PD zo strany Prenajímateľa na vlastné náklady zabezpečiť, a Prenajímateľovi predložiť, právoplatné stavebné povolenie (s vyznačenou doložkou právoplatnosti), vydané príslušným stavebným úradom na Stavbu vymedzenú v PD (resp. inú formu rozhodnutia vydaného v konaní o povolení Stavby oprávňujúce 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 závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 5.1 písm. b) Zmluvy.

7.15 Nájomca je povinný dodržiavať podmienky Prenajímateľa :

- a) Nájomca berie na vedomie, že v tesnej blízkosti Predmetu nájmu sa nachádzajú zariadenia a prechádzajú trasy podzemných káblových vedení v správe ŽSR – Oblastného riaditeľstva Trnava, Sekcie elektrotechniky a energetiky, ktoré sú informatívne zakreslené v kópii snímky jednotnej železničnej mapy, ktorá tvorí **Prílohu č. 2** Zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť. Do priloženej situácie sme Vám orientačne vyznačili zariadenia stožiare vonkajšieho osvetlenia (JŽ), ovládanie osvetlenia, zásuvkové stojany (ZS), káblové skrine (KS), Trafostanicu (TS č. 0990-000) a podzemné káble NN, VO situované priamo vo vyznačenom záujmovom území a čiastočne v tesnej blízkosti záujmového územia. Upozorňujeme, že z Trafostanice TS 0990-000 (umiestnenej na parc. č. 21283/2) je vedený podzemný kábel NN do samostatne stojacej káblovej skrine KS0 umiestnenej v tesnej blízkosti „ŽST Filiálka“ a odtiaľ pokračuje kábel do výpravnej budovy. Z KS0 ide ďalej podzemný kábel NN do KS7, pokračuje do KS11 na koľajovú váhu a odtiaľ pokračuje do KS13 umiestnenej na bytovke v súkromnom vlastníctve Budyšínska ulica č. 3. Ďalej je vedený podzemný kábel NN pre napojenie Bytovky na Škultétyho ulici č. 1. Na základe uvedeného požadujeme podzemné káble vytýčiť formou objednávky zaslanej na Sekciu EE Trnava na adresu seeba@zsr.sk a hranicu pozemkových plôch upraviť tak, aby podzemné káble a zariadenia prislúchajúce k dopravnej ceste a podzemné káble pre napojenie Bytových domov (BD) z TS č. 0990-000 boli ponechané mimo záujmového územia spolu s ochranným pásom. Uvedené požadujeme z dôvodu zachovania trvalého a neobmedzeného prístupu ku káblom, zariadeniam a možnosti okamžitého odstránenia poruchy. Upozorňujeme, že v ochrannom pásme káblov a zariadení (1 m na každú stranu) je zakázané vykonávať terénne úpravy, znižovať alebo zvyšovať výšku zeminy nad káblou trasou a pri zariadeniach, zriaďovať skládky, vykonávať stavby, prechádzať ťažkými mechanizmami a osobnými autami.
- b) Nájomca berie na vedomie, že Predmet nájmu sa nachádza v ochrannom pásme dráhy, s čím sú spojené negatívne vplyvy a obmedzenia spôsobené bežnou železničnou prevádzkou. Z toho titulu Prenajímateľ nebude zodpovedať za prípadné poruchy Stavby a škody pri jej výstavbe a prevádzke spôsobené železničnou dopravou.

- c) V prípade , že nájomca bude požadovať elektrickú energiu z distribučnej siete ŽSR , predloží na Železničnú energetiku, Regionálne stredisko železničnej energetiky Bratislava , Račianská 84, Bratislava vyplnenú žiadosť na odber elektriky, ktorá bude obsahovať okrem iných náležitostí aj súpis inštalovaných elektrických zariadení a ich výkon. Na základe predloženej žiadosti určí ŽE RSŽE Bratislava a možnosti a podmienky odberu elektriky.
- d) Odvoz a nakladanie s odpadom si nájomník zabezpečí cestou samosprávy, v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- e) Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov, zákona č. 314/2001 o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov ako aj VZN MČ Bratislava – Nové Mesto a platných zmlúv o prenájme nebytových priestorov.
- f) Nájomca je povinný si individuálne uzatvoriť zmluvy na odber energií, médií, odvádzanie odpadových vôd a odvoz odpadov.
- g) Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí deratizáciu, dezinfekciu a upratovanie prenajatých priestorov.
- h) Nájomca umožní zamestnancom ŽSR prístup do predmetu prenájmu za účelom kontrol, údržby a opráv.
- i) Všetky náklady spojené so zriadením predmetu prenájmu a s odstránením škôd vzniknutých zriadením a prevádzkovaním predmetu prenájmu na majetku ŽSR zabezpečí a uhradí nájomca v plnom rozsahu.
- j) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup cez predmet nájmu k stavbe TS umiestnenej na p.č. 21283/2 a stavbe s.č. 3036.

Porušenie vyššie uvedených podmienok sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle ods. 5.1 písm. b) Zmluvy.

7.16 V prípade, že Nájomca nepredloží Prenajímateľovi právoplatné stavebné povolenie (resp. inú formu rozhodnutia vydaného v konaní o povolení Stavby oprávňujúceho Nájomcu zrealizovať Stavbu) najneskôr do dvoch (2) rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy, Prenajímateľ môže odstúpiť od Zmluvy v zmysle ods. 5.1 písm. d) tejto Zmluvy.

7.17 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby uskutočňovaním Stavby na Predmete nájmu a následne jej užívaním, údržbou, opravami, prípadne rekonštrukčnými prácami na nej realizovanými, neboli dotknuté stavby, zariadenia a ostatný majetok Prenajímateľa takým spôsobom, ktorý by:

- a) 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 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. b) Zmluvy.

7.20 Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi preukázateľnú škodu, ktorá mu vznikne v prípade nedodržania podmienok ustanovených v Zmluve, ako aj porušením právnych predpisov, technických noriem, príp. prerušením, alebo obmedzením železničnej prevádzky.

7.21 V prípade porušenia podmienok Zmluvy je Nájomca povinný na vlastné náklady bezodkladne zabezpečiť:

- a) odstránenie dôsledkov svojho neoprávneného konania, resp. konania tretích osôb,
- b) v prípade poškodenia železničných zariadení, stavieb alebo pozemkov ich uvedenie do pôvodného stavu, v akom boli pred poškodením.

7.22 Nájomca pri užívaní Predmetu nájmu vystupuje ako samostatný právny subjekt voči štátnym, resp. iným správnym a kontrolným orgánom a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho činnosťou. V prípade porušenia týchto predpisov Nájomca výlučne sám znáša dôsledky ich porušenia a zodpovedá za prípadnú škodu.

7.23 Prenajímateľ sa s Nájomcom dohodol na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, že Nájomca je povinný zabezpečiť v/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.

7.24 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, za také sa nepovažuje bežná správa a údržba na Predmete nájmu, ktoré môže Nájomca vykonávať aj bez písomného súhlasu Prenajímateľa (napríklad kosenie, odvoz a likvidácia odpadu, bežná údržba a starostlivosť, havarijné situácie). V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcom, má Prenajímateľ právo uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 20 000- Eur (bez DPH). Zmluvnú pokutu v zmysle tohto ods. Zmluvy je možné uplatniť len ak Prenajímateľ písomne upozorní Nájomcu na porušenie Zmluvy, poskytne mu primeranú lehotu na odstránenie porušenia Zmluvy (ktorá nemôže byť kratšia ako 60 dní) a ani v tejto lehote nebude zjednaná náprava. 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. b) 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 ods. 5.1 písm. b) Zmluvy.

7.27 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. b) Zmluvy.

7.28 Nájomca je povinný umožniť vstup zamestnancom Prenajímateľa na Predmet nájmu za účelom vykonania kontroly jeho stavu a spôsobu jeho využívania. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne troch (3) mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti Zmluvy umožní, po predchádzajúcom písomnom oznámení zamestnancom Prenajímateľa a 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. b) 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 Nájomca.

7.30 Odvoz odpadu z Predmetu nájmu si Nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu na Predmete nájmu nie je prípustné. V prípade, ak počas trvania nájomného vzťahu vznikne na Predmete nájmu skládka odpadu, je Nájomca povinný na základe výzvy zo strany Prenajímateľa odstrániť predmetnú skládku na vlastné náklady. Za takto prípadne uložené sankcie zodpovedá Nájomca.

7.31 Nájomca je povinný umožniť vstup na Predmet nájmu oprávneným zamestnancom Prenajímateľa za účelom opráv a odstraňovania porúch na podzemných a nadzemných vedeniach, resp. zariadeniach umiestnených na Predmete nájmu.

7.32 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.

7.33 V prípade zistenia rozdielneho 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 20 000,- Eur (bez DPH), dohodnutého v ods. 4.1 tejto Zmluvy. Zmluvnú pokutu v zmysle tohto ods. Zmluvy je možné uplatniť len ak Prenajímateľ písomne upozorní Nájomcu na porušenie Zmluvy, poskytne mu primeranú lehotu na odstránenie porušenia Zmluvy (ktorá nemôže byť kratšia ako 60 dní) a ani v tejto lehote nebude zjednaná náprava

7.35 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, a ďalšími príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

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

8.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, že si Zmluvu pred jej 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 za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluva je na znak súhlasu podpísaná oboma Zmluvnými stranami.

8.4 Akékoľvek zmeny obsahu Zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného očíslovaného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami, okrem oznámenia Prenajímateľa o zvýšení nájmu v zmysle ods. 4.4 Zmluvy a ďalších zmien, ktoré Zmluva pripúšťa.

8.5 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, a dôvod tejto neplatnosti sa nevzťahuje na celú Zmluvu, nemá takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy, alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým nahrádzaným ustanovením. Členenie Zmluvy a jej titulky nie sú výklad Zmluvy podstatné.

8.6 Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením Zmluvy i jej prípadných dodatkov v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so Zákomom o slobode informácií.

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

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Bratislave, dňa.19.09.2022

V Bratislave, dňa.19.09.2022

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

.....
Mgr. Rudolf Kusý
starosta

