

Nájomná zmluva

č. ... (*číslo katastrálneho územia + evidenčné číslo zmluvy*) - ... (*číslo OSM*) - ... (*príslušný rok*) – NZNP
uzatvorená v súlade so zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov a
v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len
„Občiansky zákonník“)
(ďalej len „Zmluva“)

alebo

Nájomná zmluva

č. ... (*číslo katastrálneho územia + evidenčné číslo zmluvy*) - ... (*číslo OSM*) - ... (*príslušný rok*) – NZS
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 Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Po, Vložka číslo: 312/B
Štatutárny orgán	:, generálny riaditeľ
Odštepny závod	: Železnice Slovenskej republiky – Správa majetku ŽSR Bratislava, Holekova 6, 811 04 Bratislava (ďalej aj „SM“)
Osoba splnomocnená na podpis Zmluvy	:, riaditeľ SM (<i>TZ do výšky: 10.000 €</i>)
IČO	: 31 364 501
DIČ	: 2020480121
IČ DPH	: SK2020480121
Údaje k DPH	: prenájomca je platiteľ DPH
Adresa pre doručovanie písomností	: ŽSR – Správa majetku ŽSR Bratislava, Oblastná správa majetku ... (<i>uvedie sa názov a adresa príslušnej OSM</i>)

(ďalej len „Prenajímateľ“)

1.2 Nájomca:

➤ (*ak je nájomcom PO*)

Obchodné meno	: ...(<i>tučné písmo</i>)
Sídlo	:
Právna forma	:
Registrácia	:
Štatutárny orgán	:
Osoba splnomocnená na podpis Zmluvy	: (<i>uvedie sa iba v prípade, ak je na podpis zmluvy splnomocnená iná osoba ako štatutárny orgán</i>)
IČO	:
DIČ	:

IČ DPH	:
Údaje k DPH	: nájomca je/nie je zdaniteľnou osobou podľa § 3 zákona o DPH (uvedie sa zodpovedajúci údaj)
	: nájomca je/nie je platiteľ DPH (uvedie sa zodpovedajúci údaj)
Číslo účtu vo formáte	
IBAN	:
SWIFT/BIC	:
Adresa	
pre doručovanie písomností	: (uvedie sa v prípade, ak nájomca požaduje doručovanie písomností na inú adresu ako je sídlo právnickej osoby)

➤ *(ak je nájomcom FO)*

Meno a priezvisko	: ... (tučné písmo)
Dátum narodenia	:
Rodné číslo	:
Trvalý pobyt	:
Číslo účtu vo formáte	
IBAN	:
SWIFT/BIC	:
Adresa	
pre doručovanie písomností	: (uvedie sa v prípade, ak nájomca požaduje doručovanie písomností na inú adresu ako je trvalý pobyt fyzickej osoby)

➤ *(ak je nájomcom FO podnikateľ)*

Meno a priezvisko	: ... (tučné písmo)
Rodné číslo	:
Trvalý pobyt	:
Pri tomto právnom úkone	
vystupujúci ako podnikateľ	
s obchodným menom	: ... (tučné písmo)
Miesto podnikania	:
Registrácia	:
IČO	:
DIČ	:
IČ DPH	:
Údaje k DPH	: nájomca je /nie je platiteľ DPH (uvedie sa zodpovedajúci údaj)
Číslo účtu vo formáte	
IBAN	:
SWIFT/BIC	:
Adresa	
pre doručovanie písomností	: (uvedie sa v prípade, ak nájomca požaduje doručovanie písomností na inú adresu ako je sídlo podnikateľa)

➤ *(ak je nájomcom obec, mesto, VUC)*

Názov	: ... (tučné písmo, napr. obec Staškov)
Sídlo	:
Právna forma	: (obec, mesto, samosprávny kraj)
Zastúpená/é	: (uvedie sa meno, priezvisko a funkcia – napr. starosta, primátor)
IČO	:
DIČ	:
IČ DPH	:

Údaje k DPH : nájomca *je /nie je* platiteľ DPH
 Číslo účtu vo formáte
 IBAN :
 SWIFT/BIC :

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

Čl. II DEFINOVANIE POJMOV

2.1 Modernizácia je rozšírenie vybavenosti alebo použiteľnosti hmotného majetku a nehmotného majetku o také súčasti, ktoré pôvodný majetok neobsahoval, pričom tvoria neoddeliteľnú súčasť majetku. Za neoddeliteľnú súčasť tohto majetku sa považujú samostatné veci, ktoré sú určené na spoločné použitie s hlavnou vecou a spolu s ňou tvoria jeden majetkový celok.

2.2 Nadstavba je zmena dokončenej stavby, ktorou sa stavba zvyšuje.

2.3 Nebytový priestor je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu. Nebytovými priestormi sú aj byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely.

2.4 Prístavba je zmena dokončenej stavby, ktorou sa stavba pôdorysne rozširuje a ktorá je prevádzkovo spojená s doterajšou stavbou.

2.5 Rekonštrukciou sa rozumejú také zásahy do hmotného majetku, ktoré majú za následok zmenu jeho účelu použitia, kvalitatívnu zmenu jeho výkonnosti alebo technických parametrov. Za zmenu technických parametrov nemožno považovať zámenu použitého materiálu pri dodržaní jeho porovnateľných vlastností.

2.6 Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Pevným spojením so zemou sa rozumie:

- spojenie pevným základom,
- upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo o inú stavbu,
- ukotvenie pilótami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia
- umiestnenie pod zemou.

2.7 Stavebná úprava je zmena dokončenej stavby, pri ktorej sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby.

2.8 Technickým zhodnotením hmotného a nehmotného majetku sú výdavky na dokončené nadstavby, prístavby a stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie prevyšujúce pri jednotlivom hmotnom majetku a nehmotnom majetku 1700 € v úhrne za zdaňovacie obdobie. Za technické zhodnotenie hmotného majetku a nehmotného majetku sa považuje aj technické zhodnotenie neprevyšujúce v úhrne za zdaňovacie obdobie 1700 €, ak sa daňovník rozhodne takéto výdavky považovať za výdavky na technické zhodnotenie.

Čl. III PREDMET A ÚČEL NÁJMU

3.1 Prenajímateľ je na základe zákona č. 258/1993 Z. z. o Železničiach Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov správcom majetku štátu – stavby ... so súpisným číslom ..., na pozemku reg. C/E KN parc. č., popis stavby, evidovanej na LV č., vedenom Okresným úradom, katastrálnym odborom, nachádzajúcej sa na ulici (ďalej len „**Stavba**“).

(Variant 1 - pri nájme stavby uviesť:)

3.2 Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Stavbu so zastavanou plochou m² a úžitkovou plochou m².

(ďalej len „**Predmet nájmu**“).

(Variant 2 - pri nájme NP uviesť:)

3.2 Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi nebytové priestory na nadzemnom podlaží Stavby

- miestnosť č. ... - ... *(uviesť názov miestnosti)* o výmere ... m²
- miestnosť č. ... - ... *(uviesť názov miestnosti)* o výmere ... m²

(ďalej len „**Predmet nájmu**“).

(uviesť presnú špecifikáciu nebytových priestorov vrátane soc. zariadení a ďalšieho príslušenstva; uvádzať úžitkovú plochu uvedenú v SAP, RE modul a presne podľa nich definovať miestnosti)

Celková výmera Predmetu nájmu je m².

3.3 Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne *(alebo v nákrese pôdorysov)*, ktorý tvorí Prílohu č. 1 Zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť. *(v prípade akejkoľvek stavby uviesť situačný plán, v prípade jednotlivých miestností uviesť vždy pôdorys!!)*

3.4 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné v súlade s Čl. VI Zmluvy.

3.5 Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne za účelom ...
(účel nájmu čo najpresnejšie špecifikovať)

3.6 Nájomca je oprávnený vykonávať činnosť uvedenú v bode 3.5 Zmluvy v zmysle aktuálneho výpisu z obchodného registra *(ak nie je nájomca zapísaný do obchodného registra, uviesť výpis z iného zákonom ustanoveného registra napr. Živnostenského a pod. – uvedené ustanovenie platí len ak nájomca bude využívať predmet nájmu za účelom realizácie svojej podnikateľskej činnosti)*

Poznámka: *uvádzať v závislosti od účelu využitia predmetu nájmu s prihliadnutím na realizovanú podnikateľskú činnosť.*

Čl. IV DOBA NÁJMU

4.1 Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi na **dobu určitú** – *(napr. desať rokov odo dňa účinnosti zmluvy)* **alebo do** *(uvedie sa konkrétny dátum)* za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.

(Variant 1 - Zmluva nadobúda účinnosť deň po zverejnení zmluvy)

4.2 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť

dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o slobode informácií**“).

(Variant 2 - v prípade, ak je zmluva uzatváraná s nájomcom, ktorý je tiež povinnou osobou v zmysle zákona o slobodnom prístupe k informáciám uvedie sa)

4.2 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.

4.3 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so Zákonom o slobode informácií. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne sa vzájomne informovať o zverejnení Zmluvy.

Čl. V

PREVZATIE A ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU

5.1 Prenajímateľ bezodkladne po nadobudnutí účinnosti Zmluvy najneskôr však do troch (3) pracovných dní od nadobudnutia účinnosti Zmluvy, protokolárne odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi. *(znenie neuvádzať, v prípade ak už nájomca užíva predmet nájmu na základe platnej nájomnej zmluvy - táto situácia je upravená v bode 9.1 Zmluvy)*

(Variant 1 – ak požadujeme iba uvedenie do pôvodného stavu, bez ohľadu na vykonané TZ)

5.2 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájomného vzťahu uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu t.j. uvoľniť ho a vypratať a v takom stave ho Prenajímateľovi odovzdať.

(Variant 2 – ak požadujeme uvedenie do pôvodného stavu s výnimkou TZ, ktorého vykonanie žiadal správca, tak aby NP alebo budova boli užívania schopné)

5.2 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájomného vzťahu uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu t.j. uvoľniť ho a vypratať a v takom stave ho Prenajímateľovi odovzdať. Nájomca je povinný pri uvádzaní do pôvodného stavu zachovať len časti/prvky technického zhodnotenia, ktorého vykonanie žiadal správca Predmetu nájmu, ktoré vykonal Nájomca na základe požiadaviek Prenajímateľa dohodnutých v projektovej dokumentácii a rozpočte, schválených Prenajímateľom podľa tejto Zmluvy, tak aby Predmet nájmu bol užívania schopný aj po čiastočnom uvedení do pôvodného stavu. Protihodnota toho, o čo sa takto odovzdaný Predmet nájmu zhodnotil, je zahrnutá vo výške náhrady dojednanej podľa Čl. XII tejto Zmluvy.

(Variant 3 – ak požadujeme uvedenie do pôvodného stavu s výnimkou TZ, ktorého odstránením by došlo k nezanedbateľnému poškodeniu, resp. znehodnoteniu predmetu nájmu)

5.2 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájomného vzťahu uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu t.j. uvoľniť ho a vypratať a v takom stave ho Prenajímateľovi odovzdať. V prípade, ak by uvedenie do pôvodného stavu nebolo technicky možné bez toho, aby došlo k nezanedbateľnému poškodeniu, resp. znehodnoteniu Predmetu nájmu, Zmluvné strany berú na vedomie, že Nájomca odovzdá Predmet nájmu aj vrátane takto vykonaného technického zhodnotenia s ohľadom na jeho bežné opotrebenie, t.j. uvoľní ho a vyprace a v takomto

stave ho odovzdá Prenajímateľovi. Protihodnota toho, o čo sa takto odovzdaný Predmet nájmu zhodnotil, je zahrnutá vo výške náhrady dojednanej podľa Čl. XII tejto Zmluvy.

(Variant 4 – (kumulácia Variantov 2 a 3) ak požadujeme uvedenie do pôvodného stavu, s výnimkou TZ, ktorého vykonanie žiadal správca, tak aby NP alebo budova boli užívania schopné a s výnimkou TZ, ktorého odstránením by došlo k nezanedbateľnému poškodeniu, resp. znehodnoteniu predmetu nájmu)

5.2 Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájomného vzťahu uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu t.j. uvoľniť ho a vypratať a v takom stave ho Prenajímateľovi odovzdať. Nájomca je povinný pri uvádzaní do pôvodného stavu zachovať časti/prvky technického zhodnotenia Predmetu nájmu, ktoré vykonal Nájomca na základe požiadaviek Prenajímateľa dohodnutých v projektovej dokumentácii a rozpočte schválených Prenajímateľom podľa tejto Zmluvy, tak aby Predmet nájmu bol schopný bežného užívania aj po čiastočnom uvedení do pôvodného stavu. Ak by toto čiastočné uvedenie do pôvodného stavu nebolo technicky možné bez toho, aby došlo k nezanedbateľnému poškodeniu, resp. znehodnoteniu Predmetu nájmu, Zmluvné strany berú na vedomie, že Nájomca odovzdá Predmet nájmu aj vrátane takto vykonaného technického zhodnotenia s ohľadom na jeho bežné opotrebenie, t.j. uvoľní ho a vyprace a v takomto stave ho odovzdá Prenajímateľovi. Protihodnota toho, o čo sa takto odovzdaný Predmet nájmu zhodnotil, je zahrnutá vo výške náhrady dojednanej podľa Čl. XII tejto Zmluvy.

(Variant 5 – prenajímateľ nepožaduje vrátenie predmetu nájmu do pôvodného stavu)

5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade ukončenia nájomného vzťahu, povinný Predmet nájmu uvoľniť, vypratať a protokolárne ho odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a s prihliadnutím na technické zhodnotenie vykonané Nájomcom. Zmluvné strany berú na vedomie a výslovne súhlasia s tým, že v takom prípade Prenajímateľ nebude požadovať od Nájomcu vrátenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu a Nájomca nebude požadovať od Prenajímateľa protihodnotu toho, o čo sa Predmet nájmu zhodnotil. Protihodnota toho, o čo sa Predmet nájmu zhodnotil, je zahrnutá vo výške náhrady dojednanej podľa Čl. XII tejto Zmluvy.

(Pri Variante 1, 2 a 5)

5.3 V prípade zistenia rozdielneho stavu Predmetu nájmu od odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi do vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia (s výnimkou TZ), je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi škodu za nadmerné opotrebenie alebo inú škodu, ktorá mu týmto vznikla.

(Pri Variante 3 a 4)

5.3 V prípade zistenia rozdielneho stavu Predmetu nájmu od odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi do vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia (s výnimkou TZ), ako aj v prípade nezanedbateľného poškodenia, resp. znehodnotenia Predmetu nájmu spôsobeného jeho uvedením do pôvodného stavu, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi škodu, ktorá týmto vznikla. Nezanedbateľné poškodenie je predovšetkým také poškodenie Predmetu nájmu, dôsledkom ktorého by bolo narušenie resp. poškodenie nosných konštrukčných prvkov (statika) Predmetu nájmu, znefunkčnenie resp. obmedzenie funkčnosti existujúcich inžinierskych sietí ako sú rozvody tepla vrátane vykurovacích telies, vodovodných rozvodov vrátane príslušných sanitárnych zariadení, elektrických a plynových rozvodov.

NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

6.1 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 a to:

6.1.1 **odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy do dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o zmene v užívaní stavby alebo kolaudačného rozhodnutia, najneskôr však do dvoch (2) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy, vo výške:**

(uvedie sa minimálne 40 % z nájomného podľa bodu 6.1.2)

(Variant 1 - pri prenájme stavby)

.....EUR/m²/rok stavby

- spolu: ... m² x ... EUR/m²/rok = ... EUR/rok

(Variant 2 - pri prenájme nebytových priestorov)

- za prevádzkové priestory... EUR/m²/rok nebytového priestoru

- spolu : ... m² x ... EUR/m²/rok = ... EUR/rok

- za sociálne *(alebo iné spoločné priestory)*... EUR/m²/rok

- spolu ... m² x ... EUR/m²/rok = ... EUR/rok

Celkové ročné nájomné za Predmet nájmu odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o zmene v užívaní stavby alebo kolaudačného rozhodnutia, najneskôr však do uplynutia dvoch (2) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy je ... EUR (slovom: ... eur a ... centov).

6.1.2 **od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o zmene v užívaní stavby alebo kolaudačného rozhodnutia, najneskôr však po uplynutí dvoch (2) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy, vo výške:**

(uvedie sa celá výška nájomného za užívanie predmetu nájmu v €/m²/rok, resp. inak dohodnutá výška nájomného)

(Variant 1 - pri prenájme stavby)

.....EUR/m²/rok stavby

- spolu: ... m² x ... EUR/m²/rok = ... EUR/rok

(Variant 2 - pri prenájme nebytových priestorov)

- za prevádzkové priestory... EUR/m²/rok nebytového priestoru

- spolu : ... m² x ... EUR/m²/rok = ... EUR/rok

- za sociálne *(alebo iné spoločné priestory)*... EUR/m²/rok

- spolu: ... m² x ... EUR/m²/rok = ... EUR/rok

Celkové ročné nájomné za Predmet nájmu od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o zmene v užívaní stavby alebo kolaudačného rozhodnutia, najneskôr však po uplynutí dvoch (2) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy je ... EUR (slovom: ... eur a ... centov).

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

6.2 Nájomné je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi vopred štvrtročne (*polročne, ročne – upraviť podľa dohody*) 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 štvrťroka (*polroka, roka*). Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania sumy nájomného na niektorý z bankových účtov Prenajímateľa uvedených vo faktúre.

(V prípade, že nájomca bude uhrádzať nájomné mesačne, použijete nasledovnú formuláciu):

6.2 Nájomné bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi mesačne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom na ktorýkoľvek z bankových účtov Prenajímateľa uvedených v záhlaví faktúry. Faktúra bude vystavená Prenajímateľom vždy do desiateho (10) dňa aktuálneho mesiaca. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania sumy nájomného na niektorý z bankových účtov Prenajímateľa uvedených vo faktúre.

6.3 Prvá fakturácia nájomného za obdobie odo dňa účinnosti Zmluvy do prvého (1) 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.

6.4 Nájomca nie je oprávnený použiť hodnotu (cenu) vykonaného technického zhodnotenia na Predmete nájmu na započítanie s nájomným ani požadovať zľavu z nájomného z titulu vykonaného technického zhodnotenia. Výška nájomného uvedená v bodoch 6.1.1 a 6.1.2 zohľadňuje stav Predmetu nájmu, v akom ho Nájomca prevzal pri začatí nájmu a zohľadňuje tiež vykonané technické zhodnotenie Nájomcom počas celej doby nájmu.

6.5 Prenajímateľ bude uhrádzať za Predmet nájmu daň z nehnuteľností 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. Výška dane z nehnuteľnosti je zahrnutá do ceny nájmu.

6.6 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 dofaktúrované najneskôr do 30.06. Faktúra bude splatná do štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.

6.7 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 odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

6.8 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 si voči Nájomcovi zmluvnú pokutu a Nájomca je následne povinný uhradiť zmluvnú pokutu vo výške:

a) desať (10)% z ročného nájmu (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 nájmu (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 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.

6.9 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.

6.10 Nájomca sa zaväzuje v čase trvania nájomného vzťahu písomne oznámiť Prenajímateľovi dátum zmien v registrácii za platiteľa dane z pridanej hodnoty a to bezodkladne - najneskôr do piatich (5) dní po tomto dátume. V prípade, že Nájomca neoznámí zmeny v registrácii bezodkladne po tomto dátume a daňový úrad vyrubí Prenajímateľovi pokutu, Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi sumu vo výške vyrubenej pokuty vrátane sumy dodatočne vyrubenej dane na základe faktúry. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia. *(uvádzať iba v prípadoch, ak je nájomca podnikateľom FO/PO)*

6.11 V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber elektrickej energie, plynu, vody, tepla, odvoz odpadu a iných služieb. Tieto poplatky a náklady znáša sám Nájomca a platby za tieto médiá a služby budú riešené samostatnými odberateľskými zmluvami s dodávateľmi týchto služieb. Účinnosť týchto samostatných odberateľských zmlúv s dodávateľmi týchto služieb, ktorými sú odborné zložky Prenajímateľa bude viazaná *(podmienená)* na účinnosť Zmluvy. Kópie týchto zmlúv ako aj zmlúv uzavretých s externými dodávateľmi služieb predloží Nájomca Prenajímateľovi najneskôr do tridsiatich (30) dní odo dňa účinnosti Zmluvy. V opačnom prípade sa bude tento nedostatok považovať za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

6.12 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 z.n.p. 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 do piatich (5) dní odo dňa vzniku zmeny. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

Čl. VII UKONČENIE NÁJMU

7.1 Nájomný vzťah zanikne:

- a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
- b)

(V prípade nájmu nebytových priestorov na dobu určitú; pri nájme stavieb sa toto ustanovenie použije tiež.)

písomnou výpoveďou Prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo písomnou výpoveďou Nájomcu podľa § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, pričom Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené výpovedné dôvody sa použijú aj v prípade, ak je Predmetom nájmu Stavba.

c1) zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom vyhlásenia konkurzu na majetok Nájomcu podľa § 23 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, *(uvádzať len pri podnikateľoch)*

- c2) zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy Nájomca vstúpi v súlade s § 70 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov do likvidácie, *(uvádzať len pri právnických osobách)*
- c3) zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy Prenajímateľ prestane byť osobou oprávnenou na správu Predmetu nájmu,
- d) odstúpením od Zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom Zmluvné strany písomne dohodli, Zmluva ruší s účinkami ex nunc. Zmluvné strany sa dohodli na odstúpení od Zmluvy z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie je také porušenie, ktoré je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Právne účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane.
- e) nadobudnutím účinnosti osobitnej zmluvy (revitalizačná zmluva, koncesná zmluva, zmluva o dielo a pod.), ktorej predmetom je rekonštrukcia železničnej stanice, *(uvádzať len v prípade železničnej stanice a okolia)*
- f) uplynutím doby nájmu.
- g) smrťou nájomcu, *(toto ustanovenie použiť len pri fyzickej osobe)*

7.2 Nájomca sa zaväzuje vznik skutočností uvedených v bode 7.1 písm. c1) a c2) 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. VI Zmluvy, a to až do dňa doručenia predmetného písomného oznámenia Prenajímateľovi.

7.3 Výpovedi môže predchádzať písomné upozornenie Prenajímateľa Nájomcovi o porušení zmluvných podmienok.

Čl. VIII DORUČOVANIE

8.1 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.

8.2 V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v Zmluve ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené Adresátovi, aj keď:

- a) Adresát odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručенú dňom odmietnutia prijatia zásielky,
- b) zásielka bola na pošte uložená a Adresát ju neprevzal do troch (3) dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa Adresát o uložení nedozvedel,
- c) bola zásielka vrátená Odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné Adresáta na adrese uvedenej v Zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je Odosielateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručенú, a to aj vtedy, ak sa Adresát o tom nedozvie.

8.3 *(Ak je nájomcom FO)* Písomnosti určené Prenajímateľovi sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za Prenajímateľa prijímať. Ak takýchto zamestnancov niet, doručuje sa písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk Prenajímateľa, tomu, kto je oprávnený za Prenajímateľa konať. Písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk Nájomcu, sa doručuje Nájomcovi a ostatné písomnosti určené Nájomcovi sa doručujú ktorejkoľvek osobe, ktorá s Nájomcom býva v jednej domácnosti a písomnosti prijíma.

8.3 *(Ak je nájomcom PO)* Písomnosti sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za Zmluvné strany 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. IX PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

9.1 Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom Predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

(Alternatíva 2 - keď nájomca už užíva predmet nájmu na základe existujúcej zmluvy)

Nájomca prijíma Predmet nájmu bez faktického odovzdania a to vzhľadom na skutočnosť, že Nájomca už užíva Predmet nájmu na základe Nájomnej zmluvy č. ... zo dňa ... v znení Dodatku č. ... zo dňa

9.2 Nájomca bude užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca smie užívať Predmet nájmu len na účely uvedené v bode 3.5 Zmluvy a na účely prípravy a realizácie technického zhodnotenia podľa tejto Zmluvy.

9.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade záujmu Nájomcu **užívať Predmet nájmu na iný účel ako ten, na ktorý je stavebne určený**, je Nájomca povinný na vlastné náklady a bez nároku na refundáciu zo strany Prenajímateľa požiadať príslušný stavebný úrad o povolenie zmeny účelu užívania časti stavby. Nájomca do doby nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného stavebného úradu o zmene účelu užívania časti stavby nie je oprávnený užívať Predmet nájmu na iný účel, v opačnom prípade sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi všetky sankcie, ktoré mu budú z tohto titulu uložené. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi zmenu účelu užívania časti stavby ako i doručiť overenú kópiu rozhodnutia o povolení užívania časti stavby na iný účel alebo kolaudačného rozhodnutia s vyznačenou právoplatnosťou v lehote do pätnástich (15) pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti príslušného rozhodnutia, **najneskôr však do dvoch (2) rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy**. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

9.4 Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že Nájomca uhradí všetky náklady spojené s obvyklou údržbou Predmetu nájmu a všetky opravy súvisiace s užívaním Predmetu nájmu, zariadenia a vybavenia ako aj výmeny jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, bez ohľadu na výšku sumy za jednotlivú opravu alebo údržbu Predmetu nájmu.

9.5 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude na vlastné náklady vykonávať pravidelné revízie určených technických zariadení, elektrického zariadenia, ústredného kúrenia, komínových telies, hasiacich prístrojov a hydrantov, nachádzajúcich sa na/v Predmete nájmu a Prenajímateľovi Nájomca predloží kópiu každej revíznej správy. Inak Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú porušením tejto povinnosti.

(Uvedené ustanovenie treba rozlišovať v prípadoch, ak sa prenajíma len časť nebytových priestorov v budove, ktoré nemajú vlastné merače. Text zmluvy je nutné prispôbiť vzhľadom na reálny stav)

9.6 V prípade vzniku poistnej udalosti na majetku Prenajímateľa je Nájomca povinný túto udalosť Prenajímateľovi nahlásiť bezodkladne - najneskôr do štyridsaťosem (48) hodín. Nájomca je povinný informovať Prenajímateľa o poistnej udalosti písomnou formou alebo telefonicky na t. č. ... (*príslušné OSM si doplní kontakt na zodpovednú osobu/osoby*) alebo zaslaním informácií na jej mailovú adresu:

Nájomca je povinný poskytnúť súčinnosť pri spracovaní všetkých relevantných podkladov potrebných pri likvidácii škôd poistnej udalosti. Poistnou udalosťou je prípad poškodenia alebo zničenia vecí živelnou udalosťou (komplexné živelné riziko), prípad odcudzenia vecí, prípad poškodenia vecí vandalizmom, prípad poškodenia alebo zničenia strojov a zariadení – lom stroja a zodpovednosť za škodu.

9.7 Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti Nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť, príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša Nájomca sám.

9.8 Nájomca je povinný umožniť zamestnancom Prenajímateľa vstup do Predmetu nájmu za účelom overenia jeho technického stavu a spôsobu jeho užívania a vykonania inventarizácie. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne troch (3) mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti Zmluvy umožní vstup do Predmetu nájmu zamestnancom Prenajímateľa a záujemcom o odkúpenie, resp. o iné využitie 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 Nájomcom, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

9.9 Inventarizácia predmetu nájmu sa uskutoční jeden (1) krát ročne po predchádzajúcom písomnom oznámení Nájomcovi minimálne štrnásť (14) dní vopred a za súčasnej prítomnosti osoby poverenej Nájomcom.

9.10 Nájomca je povinný nedostatky zistené kontrolou podľa bodu 9.9 tohto Čl. Zmluvy bez odkladu na svoje náklady odstrániť.

9.11 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 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 Nájomcom, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

9.12 Nájomca je povinný, najneskôr do piatich (5) dní od uzavretia podnájomnej zmluvy doručiť Prenajímateľovi overenú kópiu podnájomnej zmluvy. Nedoručenie overenej kópie uzatvorenej podnájomnej zmluvy v stanovenej lehote sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

9.13 V uzatvorenej podnájomnej zmluve nesmú byť práva podnájomcu dojednané nad rámec práv Nájomcu. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

9.14 Akékoľvek ďalšie stavebné úpravy Predmetu nájmu, okrem technického zhodnotenia Predmetu nájmu upraveného v Čl. X až XII môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie a je povinný postupovať v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a zákona

513/2009 Z.z. o dráhach a o zmene a doplnení niektorých zákonov. V prípade porušenia tejto povinnosti Nájomcom, má Prenajímateľ právo uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške desaťnásobku (10x) ročného nájomného, dohodnutého v Čl. VI tejto Zmluvy. 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 Nájomcom, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto 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.

9.15 Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na Predmete nájmu len v prípade, ak Prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa zaviazal uhradiť tieto náklady.

9.16 Nájomca môže na Predmete nájmu, ktorým bude nebytový priestor alebo nebytové priestory, umiestniť svoje označenie podľa účelu dohodnutého v Zmluve, maximálne na jednom (1) paneli o maximálnej ploche jeden (1) m² a na Predmete nájmu, ktorým je stavba na dvoch (2) paneloch, ktorých spoločná plocha nesmie presiahnuť 5 m² (*vybrať podľa toho, čo bude tvoriť Predmet nájmu*). Ďalšie označenie sa bude považovať za reklamu a bude predmetom samostatnej zmluvy.

9.17 Zmluvné strany sa dohodli na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, že Nájomca je povinný zabezpečiť na Predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarom podľa ustanovení tohto zákona a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii. 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 Slovenskej národnej rady 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 platnom znení, zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší a zákona č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia 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.

9.18 Nájomca je povinný ihneď ohlásiť Prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedeným v Zmluve, najneskôr však do siedmich (7) dní po nej. V prípade takéhoto oznámenia sa doručuje písomnosť na novooznámenú adresu. Porušenie tejto povinnosti Nájomcu písomne ohlásiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedeným v Zmluve, sa považuje za závažné porušenie Zmluvy Nájomcom, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

9.19 Nájomca je povinný umožniť vstup do Predmetu nájmu oprávneným zamestnancom Prenajímateľa za účelom opráv a odstraňovania porúch na podzemných a nadzemných vedeniach, inžinierskych sieťach, resp. zariadeniach umiestnených v Predmete nájmu.

9.20 Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi v Predmete nájmu vykonávať kontrolnú činnosť pri realizácii technického zhodnotenia Predmetu nájmu

9.21 Nájomca je povinný zdržať sa na/v Predmete nájmu akejkoľvek činnosti obmedzujúcej, či ohrozujúcej železničnú prevádzku (*ak pôjde o predmet nájmu v obytnom dome uvádzať aj:*) a neobmedzenosť obyvateľov obytného domu. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

9.22 *(toto ustanovenie uvádzať len ak je nájomcom FO, FO podnikateľ)* Nájomca vyhlasuje, že Prenajímateľovi poskytol svoje osobné údaje na účely plnenia tejto Zmluvy vrátane všetkých úkonov súvisiacich s realizáciou tejto Zmluvy (najmä jej zverejnenie, fakturácia nájomného), ktorý ich za týmto účelom spracúva na základe § 13 ods. 1 písm. b) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nájomca vyhlasuje, že sa riadne oboznámil s podmienkami a princípmi ochrany osobných údajov v spoločnosti ŽSR ako Prenajímateľa zverejnenými na www.zsr.sk/ou.

(v prípade, ak sa na predmet nájmu vzťahujú štandardy železničných staníc)

9.23 Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzuje, že bol oboznámený so Štandardami železničných staníc vzťahujúcimi sa na Predmet nájmu. Za udržiavanie príslušných štandardov železničných staníc je v Predmete nájmu zodpovedný Nájomca. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností Nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené. Zároveň sa porušenie týchto povinností považuje za závažné porušenie Zmluvy Nájomcom v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle ods. 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

Čl. X

SCHVAĽOVANIE DOKUMENTÁCIE K TECHNICKÉMU ZHODNOTENIU

10.1 Pre účely Zmluvy sa za základný dokument súvisiaci s Predmetom nájmu a vykonaním technického zhodnotenia považuje projektová dokumentácia pre stavebné povolenie (ďalej len „PD“), ktorú vypracuje na vlastné náklady Nájomca v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé, že príslušné časti PD musia byť overené, príp. potvrdené príslušnými orgánmi štátnej správy a/alebo územnej samosprávy, ak to vyplýva zo všeobecne záväzných právnych predpisov.

10.2 Prenajímateľ poskytne súčinnosť Nájomcovi pri pripomienkovaní PD ako aj pri jej zmenách. Východiskom pre spracovanie PD bude Nájomcom predložený zámer/štúdia *a)* v ponukovom konaní *b)* alebo v žiadosti Nájomcu *(uvedie sa príslušná alternatíva)*

10.3 Nájomca pripraví PD vrátane návrhu oceneného položkovitého výkazu výmer (rozpočtu) najneskôr do troch (3) mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy. Žiadosť o stanovisko k PD pre stavebné konanie, (iba výnimočne územné konanie), ocenený položkovitý výkaz výmer (rozpočet) predkladá Nájomca Prenajímateľovi (cestou *doplniť prísl. VOJ ŽSR – Oblastné riaditeľstvo, VOJ SM ŽSR doplniť prísl. OSM*, prípadne Odboru expertízy GR ŽSR, Klemensova 8, 813 61 Bratislava) na posúdenie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy Nájomcom v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

10.4 Príslušné časti PD Prenajímateľ písomne odborne posúdi do dvoch (2) mesiacov od jej predloženia Nájomcom Prenajímateľovi.

10.5 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, štúdiou/zámerom predloženým v ponukovom konaní, požiadavkami Prenajímateľa na Predmet nájmu, s ktorými bol Nájomca oboznámený počas obdobia prípravy PD v zmysle bodu 10.4 a dohodnutými podmienkami Zmluvy.

10.6 Pokiaľ Prenajímateľ PD neschváli, informuje Nájomcu o nedostatkoch vo vyššie uvedenej lehote a navrhne spôsob opravy prípadného nedostatku PD. Nájomca zabezpečí opravu PD do tridsať (30) dní od oznámenia možného spôsobu opravy Prenajímateľom a prerokuje ju s Prenajímateľom. Následne Nájomca predloží PD Prenajímateľovi znova na schválenie. Lehota na schválenie prepracovanej dokumentácie je tridsať (30) dní od doručenia Prenajímateľovi. V prípade, že Nájomca neodstráni vytknuté nedostatky PD do dvoch (2) mesiacov od ich oznámenia Prenajímateľom, považuje sa to za závažné porušenie tejto Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

10.7 Prenajímateľ je oprávnený túto PD neschváliť najmä v prípade, ak predložená PD bude mať zásadný negatívny vplyv na prevádzkyschopnosť železničnej stanice a bude v zjavnom rozpore so štúdiou/zámerom predloženom *a)* v ponukovom konaní *b)* *alebo* v žiadosti Nájomcu (*uvedie sa príslušná alternatíva*) a dohodnutými podmienkami Zmluvy, čo sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

10.8 Prenajímateľ po odbornom posúdení PD vydá súhrnné stanovisko ako záväzné stanovisko (stanovisko Odboru expertízy GR ŽSR) k technickému zhodnoteniu. V prípade vydania zamietavého stanoviska, môže Prenajímateľ odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

10.9 Nájomca môže realizovať zmeny oproti schválenej PD výlučne po ich predchádzajúcom písomnom schválení Prenajímateľom v súlade s platnými právnymi predpismi.

10.10 Uvedená žiadosť o zmenu v zmysle vyššie uvedeného ods. Zmluvy musí obsahovať:

- dôvod zmeny,
- návrh technického riešenia,
- dopad na hodnotu technického zhodnotenia Predmetu nájmu,
- dopad na stavebné povolenie,
- kto zmenu vyvolal,
- kto bude znášať náklady spôsobené zmenou.

10.11 Prenajímateľ je povinný sa k žiadosti Nájomcu záväzne vyjadriť najneskôr do tridsať (30) pracovných dní od obdržania tejto žiadosti. Pre schválenie týchto zmien sa primerane použijú ustanovenia bodov 10.4, 10.5, 10.6, 10.7 a 10.8 tejto Zmluvy.

10.12 Prenajímateľom odsúhlasené zmeny PD sa stávajú súčasťou PD.

10.13 Nájomca je povinný predložiť ocenený položkovitý výkaz výmer, vypracovaný v súlade s príslušným oceňovacím systémom, nakoľko pre ocenenie položiek výkazu výmer a jeho schválenie Prenajímateľom budú použité jednotkové ceny porovnateľné s databázovými súborami smerných orientačných cien prác a materiálov na obdobie, v ktorom budú práce vykonávané.

10.14 Nájomca je povinný po odsúhlasení PD zo strany Prenajímateľa na vlastné náklady zabezpečiť a Prenajímateľovi predložiť, právoplatné stavebné povolenie, resp. s vyznačenou doložkou právoplatnosti, vydané príslušným stavebným úradom na technické zhodnotenie vymedzené v PD a to v lehote do pätnástich (15) pracovných dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti.

10.15 Nájomca sa zaväzuje v priebehu realizácie technického zhodnotenia konzultovať postup stavebných prác s príslušnými odbornými zložkami Prenajímateľa, v ktorých správe sa zariadenia a objekty dotknuté technickým zhodnotením nachádzajú.

10.16 Nájomca sa zaväzuje po realizácii technického zhodnotenia doručiť Prenajímateľovi právoplatné kolaudačné rozhodnutie (s vyznačenou doložkou právoplatnosti), vydané

príslušným stavebným úradom v lehote do pätnástich (15) pracovných dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti.

10.17 Porušenie povinností uvedených v ods. 10.15, 10.16 a 10.17 tejto Zmluvy sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah odstúpením od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) Zmluvy.

10.18 Nájomca je povinný dodržiavať podmienky Prenajímateľa

Alternatíva č. 1

formulované v stanoviskách dotknutých zložiek Prenajímateľa ku kapitalizácii stavby/nebytového priestoru/nebytových priestorov tvoriacich Predmet nájmu, a to:

- v Stanovisku správcu – VOJ SM ŽSR, č., zo dňa, ktoré tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy,
- v Stanovisku VOJ OR ŽSR, č., zo dňa, ktoré tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy,
- v Stanovisku Odboru expertízy GR ŽSR č., zo dňa, ktoré tvorí Prílohu č. 4 tejto Zmluvy,

a to ako jej neoddeliteľné súčasti. Uvedené stanoviská ku kapitalizácii nenahrádzajú záväzné stanovisko k technickému zhodnoteniu (Stanovisko Odboru expertízy GR ŽSR) vymedzené v PD, ktoré bude Prenajímateľom vydané v súlade s bodom 10.9 tohto článku Zmluvy. Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) Zmluvy.

Alternatíva č. 2

(doplniť podmienky zo Stanoviska správcu, príp. vyjadrení iných odborných zložiek VOJ ŽSR)

Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle ods. 7.1 písm. d) Zmluvy.

V prípade, že Nájomca nepredloží Prenajímateľovi právoplatné stavebné povolenie najneskôr do jedného (1) roka odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, považuje sa to za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy. Do plynutia uvedenej lehoty sa nezapočítava doba, počas ktorej bol Prenajímateľ v omeškaní s vydaním stanovísk a schvaľovaním PD Nájomcu podľa lehôt uvedených v tomto článku Zmluvy.

10.19 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby uskutočňovaním technického zhodnotenia na/v Predmete nájmu a následne jeho užívaním, údržbou, opravami, prípadne rekonštrukčnými prácami na ňom 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.

10.20 Nájomca je povinný pri realizácii technického zhodnotenia dodržať všetky povinnosti, ktoré budú uvedené v stavebnom povolení alebo budú vyplývať z dokumentácie súvisiacej so stavebným povolením.

10.21 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.

10.22 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.

10.23 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.

Čl. XI HODNOTA TECHNICKÉHO ZHODNOTENIA PREDMETU NÁJMU

11.1 Nájomca sa zaväzuje z dôvodu dosiahnutia účelu uvedeného v bode 3.5 tejto Zmluvy vykonať technické zhodnotenie Predmetu nájmu v predpokladanej hodnote EUR (*uvedie sa suma z ponukového konania*), slovom: EUR, a to v súlade s PD, ktorú schváli Prenajímateľ (ďalej aj „Hodnota technického zhodnotenia“). Hodnota technického zhodnotenia Predmetu nájmu zahŕňa všetky náklady Nájomcu a je uvedená bez DPH. Po schválení oceneného položkovitého výkazu výmer Prenajímateľom, sa Zmluvné strany zaväzujú hodnotu technického uvedeného v tomto bode Zmluvy, aktualizovať písomným dodatkom k tejto Zmluve.

11.2 Akékoľvek prekročenie Hodnoty technického zhodnotenia uvedenej v bode 11.1 Zmluvy **o viac ako desať percent (10%)**, znáša Nájomca sám bez nároku na refundáciu od Prenajímateľa, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodli inak. Prekročenie Hodnoty technického zhodnotenia o viac ako desať percent (10%) nebude ani predmetom vysporiadania Zmluvných strán a Nájomca je povinný tieto položky pri ukončení nájmu odstrániť.

11.3 Nájomca je povinný najneskôr v lehote uvedenej v bode 11.4 hodnoverne preukázať písomnými dokladmi (najmä faktúry, zmluvy alebo iné doklady) preinvestovanie finančných súm schválených Prenajímateľom do Predmetu nájmu. Predložené písomné doklady musia obsahovať:

- stručný a vecný popis charakteru vykonaného technického zhodnotenia Predmetu nájmu,
- hodnotu technického zhodnotenia Predmetu nájmu zdokladovanú faktúrou so súpismi vykonaných prác alebo s dodacími listami, dodávateľskými faktúrami vystavenými na Nájomcu doloženými dokladom o úhrade odsúhlasené správcom,
- súpisy vykonaných prác,
- rozhodnutie príslušného stavebného úradu (ohlásenie drobnej stavby, stavebné povolenie, rozhodnutie o zmene užívania stavby, kolaudačné rozhodnutie),
- iné právoplatné rozhodnutie príslušného správneho orgánu,
- dátum zaradenia vykonanej investície do užívania, ktoré je v súlade s kolaudačným rozhodnutím, prípadne iným rozhodnutím prísl. stavebného úradu,
- PD, (východiskové) revízne správy, vystavené úradné skúšky určených technických zariadení (UTZ) a vyhradených technických zariadení (VTZ) zariadení.

Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

11.4 Ak si Nájomca nesplní povinnosť najneskôr do dvoch (2) rokov odo dňa účinnosti Zmluvy investovať do technického zhodnotenia Predmetu nájmu Hodnotu technického zhodnotenia uvedenú v bode 11.1 Zmluvy, považuje sa to za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy.

11.5 Ak sa Nájomca pri realizácii technického zhodnotenia, stavebných alebo iných úprav Predmetu nájmu dostane do omeškania, t.j. nedodrží termín dokončenia technického zhodnotenia, stavebných alebo iných úprav v zmysle platného stavebného povolenia, resp. povolení vydaných na ich realizáciu, považuje sa to za závažné porušenie tejto Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy v zmysle bodu 7.1 písm. d) tejto Zmluvy. Toto právo Prenajímateľa sa neuplatní v prípade, že toto omeškanie bolo zapríčinené vyššou mocou.

11.6 Pre účely tejto Zmluvy znamená vyššia moc každá udalosť, ktorá ovplyvní preinvestovanie schválenej investície a nemôže byť ovplyvnená ani Nájomcom ani Prenajímateľom. Prípadmi vyššej moci sú najmä vojna, únik zdravie ohrozujúcich látok, prírodné katastrofy, blokády, organizované štrajky a pod.

11.7 Po vzniku ako aj zániku vyššie uvedených okolností Zmluvná strana, u ktorej tieto okolnosti nastali upovedomí písomne bez omeškania druhú Zmluvnú stranu o tejto skutočnosti.

11.8 V prípade ak okolnosti vyššej moci predstavujú prekážku realizácie technického zhodnotenia, stavebných alebo iných úprav Predmetu nájmu po dobu dlhšiu ako 6 mesiacov, má Prenajímateľ právo odstúpiť od tejto Zmluvy. Právne účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej Zmluvnej strane.

Čl. XII

VYSPORIADANIE TECHNICKÉHO ZHODNOTENIA

12.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude odpisovať technické zhodnotenie Predmetu nájmu účtovne i daňovo vo výške Hodnoty technického zhodnotenia, počas celej doby trvania nájmu v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Nájomca je povinný si účtovné odpisy navrhnuť tak, aby došlo k účtovnému odpísaniu celej investície počas dohodnutej doby nájmu.

12.2 Zmluvné strany sa dohodli, že účtovná zostatková cena sa považuje za protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu, ak ďalej nie je uvedené inak.

12.3 Prenajímateľ sa zaväzuje, že nezvýši vstupnú cenu Predmetu nájmu o výdavky, ktoré predstavujú technické zhodnotenie Predmetu nájmu, uhradené Nájomcom.

12.4 Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas doby nájmu nezvýši nájomné za Predmet nájmu o výdavky Nájomcu zodpovedajúce vykonanému technickému zhodnoteniu na Predmete nájmu.

Alternatíva 1a)

(doba určitá, dojednaný bezodplatný prevod TZ)

12.5 V prípade zániku nájomného vzťahu spôsobom podľa bodu 7.1 písm. f) tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje technické zhodnotenie bezodplatne previesť za účtovnú zostatkovú cenu *(ktorá by mala byť pri riadnom ukončení nájmu = 0,-€)* na Prenajímateľa. Nájomca je povinný ku dňu ukončenia nájmu nahlásiť Prenajímateľovi daňovú zostatkovú cenu technického zhodnotenia, ktorú by malo technické zhodnotenie Predmetu nájmu pri použití rovnomerného odpisovania.

Alternatíva 2a)

(doba určitá, predčasné ukončenie Zmluvy z dôvodu na strane Prenajímateľa - dojednaný odplatný prevod)

12.5 Ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy z dôvodu, ktorý spočíva na strane Prenajímateľa; Prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť Nájomcovi **päťdesiat (50) %** *(najviac, prípadne sa dojedná nižšie %)* **z účtovnej zostatkovej ceny odsúhlasenej hodnoty technického zhodnotenia**, vedenej v účtovníctve Nájomcu ku dňu ukončenia nájomného vzťahu, na základe čoho budú Zmluvné strany z titulu vykonaného technického zhodnotenia Predmetu nájmu Nájomcom úplne a konečne vysporiadané. Sledujúc tento účel, sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomcovi uhradených päťdesiat (50) % z účtovnej zostatkovej ceny technického zhodnotenia, bude považovaných za protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu.

Alternatíva 2b)

(doba určitá, predčasné ukončenie Zmluvy z dôvodu na strane Nájomcu - dojednaný odplatný prevod)

12.5 Ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa bodu 4.1 tejto Zmluvy z dôvodu, ktorý spočíva na strane Nájomcu; Prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť Nájomcovi **dvadsaťpäť (25) %** *(najviac, prípadne sa dojedná nižšie %)* **z účtovnej zostatkovej ceny odsúhlasenej hodnoty technického zhodnotenia**, vedenej v účtovníctve Nájomcu ku dňu ukončenia nájomného vzťahu, na základe čoho budú Zmluvné strany z titulu vykonaného technického zhodnotenia Predmetu nájmu Nájomcom úplne a konečne vysporiadané. Sledujúc tento účel, sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomcovi uhradených dvadsaťpäť (25) % z účtovnej zostatkovej ceny technického zhodnotenia, bude považovaných za protihodnotu toho o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu.

(Spoločné ustanovenia bez ohľadu na dobu nájmu a prevod TZ, je potrebné prispôbiť číslovanie ods. podľa reálneho stavu)

12.6 V prípade, ak nedôjde k odstráneniu vecí vnesených, resp. zabudovaných do Predmetu nájmu na základe zmlúv o podnájme, je Prenajímateľ oprávnený tieto veci odstrániť na náklady Nájomcu a Nájomca vyhlasuje, že za takéto konanie Prenajímateľa preberá plnú zodpovednosť a zaväzuje sa nahradiť všetky škody spôsobené tretím osobám. Tým nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody spôsobenú porušením povinností Nájomcu v zmysle ods. 12.6 Zmluvy.

12.7 Súčasťou protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu pri ukončení doby nájmu budú najmä doklady preukazujúce:

- špecifikácie odovzdávanej technickej dokumentácie,
- revízne knihy kontrol, skúšok a revízií vykonaných v priebehu vykonávania technického zhodnotenia a počas doby nájmu,
- predpísaná dokumentácia a osvedčenia príslušných orgánov pre určené technické zariadenia prípadne vyhradené technické zariadenia,
- súpis prípadných zmien prevedení oproti projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie, realizačnému projektu a dokumentáciám dokladujúcich, že všetky zmeny, ku ktorým došlo nad rámec stavebného povolenia, boli riadne prerokované a kompetentnými orgánmi schválené a zmeny, ku ktorým došlo počas doby nájmu,
- doklady o splnení podmienok stanovených rozhodnutím stavebných a iných špeciálnych dozorných orgánov,
- dokumentácia z vykonanej úradnej skúšky technickou inšpekciou,
- doklady preukazujúce vlastnosti použitých materiálov, polotovarov a výrobkov – atesty, certifikáty a osvedčenia o zhode.

Čl. XIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

(v prípade NZ o nájme NP)

13.1 Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, *(ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení – časť znenia použitá len v prípade ak sa bude nájom NP týkať podnikateľskej činnosti prenajímateľa a nájomcu)* a subsidiárne ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

(v prípade NZ o nájme stavieb)

Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené Zmluvou sa riadia *(ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení, – časť znenia použitá len v prípade ak sa bude nájom stavieb týkať podnikateľskej činnosti prenajímateľa a nájomcu)* ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

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

13.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, že si Zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, že Zmluva bola uzavretá po vzájomnej dohode v súlade so zákonom, s ich slobodnou vôľou, vážne, určite a nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluva je na znak súhlasu podpísaná oboma Zmluvnými stranami.

13.4 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. 6.6 Zmluvy, ktoré Zmluva pripúšťa.

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

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

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

13.8 Zmluvné strany sa dohodli, že dňom predošlým ku dňu nadobudnutia účinnosti Zmluvy zaniká platnosť a účinnosť Nájomnej zmluvy č. zo dňa v znení Dodatku č. zo dňa ... *(toto uvádzať len v prípade, ak uzatvorením tejto zmluvy stráca platnosť a účinnosť predložená nájomná zmluva)*

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Bratislave ... *(doplniť deň)*

V *(doplniť miesto a deň)*

.....
Železnice Slovenskej republiky
(príp. Správa majetku ŽSR Bratislava,
ak pôjde o TZ do výšky 10.000 €)
(v zmysle Nariadenia č. 2 / 2009
generálneho riaditeľa ŽSR)

.....
... *(tučné písmo)*
(obch. meno PO alebo podnikateľa)
(meno, priezvisko alebo člen štatutárneho
orgánu s uvedením funkcie)