

**Zmluva o nájme nebytových priestorov**  
**č. KE84/2- 328/2018/1018001-Nzp**  
**uzavretá v zmysle zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení**  
**neskorších predpisov a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových**  
**priestorov v znení neskorších predpisov**

**Čl. I.**  
**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** SLOVENSKÁ REPUBLIKA - MINISTERSTVO OBRANY SR  
**Sídlo:** Kutuzovova 8, 832 47 Bratislava  
v zastúpení : **Mgr. Dagmar Šalátová** - riaditeľka Úradu správy  
majetku štátu MO SR – dočasne preložená  
**Bankové spojenie:** Štátna pokladnica  
**Číslo účtu:** SK08 8180 0000 0070 0017 1098  
**Var. symbol:** 1084232818  
**IČO:** 30 845 572  
(ďalej len prenajímateľ)

a

**Nájomca:** MADLEN, s.r.o.  
**Sídlo:** Ľubochňianska 2 , 080 06 Ľubotice  
**Štatutárny orgán:** **Miroslav Michel' EMBA** - konateľ  
**Bankové spojenie:** Všeobecná úverová banka, a.s.  
**Číslo účtu:** SK31 0200 0000 0021 0038 6755  
**IČO:** 36 486 558  
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel. Sro, vložka č. 14221/P  
(ďalej len nájomca)

**Článok II.**  
**Predmet a účel nájmu**

1. Predmetom nájmu sú nebytové priestory vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, nachádzajúce sa v objekte Kasární SNP Prešov, v **budove č. 15, súp. č. 12114 – kuchynsko - jedálenský blok**, na pozemku parc. č. **KN - C 3411** o výmere 2026 m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoria, zapísané na **LV č. 437 k. ú. Nižná Šebastová**, pozostávajúce z miestností **o výmere 863,03 m<sup>2</sup>** :

|                                                           |                      |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| - miestnosť č. 10- šatňa muži o výmere                    | 30,58 m <sup>2</sup> |
| - miestnosť č. 11- predsieň o výmere                      | 2,30 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 12- WC o výmere                            | 3,12 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 13- predsieň o výmere                      | 4,00 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 14- sprchovací kút o výmere                | 0,90 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 15- ekonomat o výmere                      | 3,64 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 16- denná miestnosť o výmere               | 25,17 m <sup>2</sup> |
| - miestnosť č. 17- sklad čistiacich prostriedkov o výmere | 11,89 m <sup>2</sup> |
| - miestnosť č. 18- sklad čierneho riadu o výmere          | 13,86 m <sup>2</sup> |
| - miestnosť č. 19- sklad bieleho riadu o výmere           | 13,86 m <sup>2</sup> |
| - miestnosť č. 20- sklad proviantného zariadenia o výmere | 13,53 m <sup>2</sup> |
| - miestnosť č. 21- sklad čistého prádla o výmere          | 11,07 m <sup>2</sup> |
| - miestnosť č. 22- sklad špinavého prádla o výmere        | 5,94 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 23- správca kuchyne o výmere               | 23,97 m <sup>2</sup> |
| - miestnosť č. 24- chodba o výmere                        | 27,90 m <sup>2</sup> |

|                                                       |                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|
| - miestnosť č. 25- šatňa ženy o výmere                | 12,24 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 26- predsieň o výmere                  | 3,40 m <sup>2</sup>   |
| - miestnosť č. 27- sprchovací kút o výmere            | 1,14 m <sup>2</sup>   |
| - miestnosť č. 28- WC ženy o výmere                   | 1,11 m <sup>2</sup>   |
| - miestnosť č. 29- predsieň o výmere                  | 4,65 m <sup>2</sup>   |
| - miestnosť č. 30- WC o výmere                        | 1,14 m <sup>2</sup>   |
| - miestnosť č. 31- šatňa o výmere                     | 13,33 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 32- sprchovací kút o výmere            | 1,20 m <sup>2</sup>   |
| - miestnosť č. 33- predsieň o výmere                  | 2,37 m <sup>2</sup>   |
| - miestnosť č. 35- chodba o výmere                    | 17,43 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 36- chodba o výmere                    | 4,77 m <sup>2</sup>   |
| - miestnosť č. 37- príručný sklad o výmere            | 10,26 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 38- výdaj stravy o výmere              | 25,25 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 39- umýváreň riadu o výmere            | 14,96 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 40- varňa stravy o výmere              | 49,92 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 41- varňa stravy o výmere              | 116,02 m <sup>2</sup> |
| - miestnosť č. 42- výdaj stravy o výmere              | 55,93 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 43- chodba o výmere                    | 11,84 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 44- umýváreň čierneho riadu o výmere   | 29,61 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 51- šatňa o výmere                     | 20,02 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 52- umýváreň bieleho riadu o výmere    | 35,67 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 60- umýváreň bieleho riadu o výmere    | 35,67 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 61- nákladová rampa o výmere           | 16,08 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 62- zádverie o výmere                  | 1,80 m <sup>2</sup>   |
| - miestnosť č. 63- chodba o výmere                    | 26,51 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 64- príjem potravín o výmere           | 4,07 m <sup>2</sup>   |
| - miestnosť č. 65- WC o výmere                        | 1,35 m <sup>2</sup>   |
| - miestnosť č. 66- predsieň o výmere                  | 1,35 m <sup>2</sup>   |
| - miestnosť č. 67- kancelária skladníka o výmere      | 7,56 m <sup>2</sup>   |
| - miestnosť č. 68- sklad obalov o výmere              | 10,44 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 69- sklad chleba o výmere              | 10,08 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 70- hrubá príprava zemiakov o výmere   | 10,08 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 71- sklad potravín o výmere            | 8,10 m <sup>2</sup>   |
| - miestnosť č. 72- denný sklad L norma o výmere       | 9,00 m <sup>2</sup>   |
| - miestnosť č. 73- denný sklad o výmere               | 14,82 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 74- sklad tukov, oleja, vajec o výmere | 12,26 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 76- čistá príprava mäsa o výmere       | 17,67 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 77- hrubá príprava mäsa o výmere       | 28,78 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 78- chladiaci box o výmere             | 14,25 m <sup>2</sup>  |
| - miestnosť č. 80- denná miestnosť o výmere           | 6,12 m <sup>2</sup>   |
| - miestnosť č. 81- ekonomat o výmere                  | 3,05 m <sup>2</sup>   |

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor za účelom poskytovania celodenného stravovania profesionálnych vojakov a zamestnancov v zmysle uzatvorenej rámcovej dohody č. 2018/538, účinnej od 27.10.2018.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory iba na dohodnutý účel uvedený v čl. II. bod 2 tejto zmluvy.

### Článok III.

#### Výška, splatnosť nájomného a platobné podmienky

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **5 €/m<sup>2</sup>, t. j. 4315,15 € ročne.**
2. Úhrada nájomného je splatná v dvoch splátkach vo výške **2157,575 €** k 31.5. a 30.11. bežného roka na účet prenajímateľa - **variabilný symbol- 1084232818** bankovým prevodom bez faktúry prenajímateľa, **pričom sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.**
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného podľa miery medziročnej inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom SR.
4. Ak nájomca bude meškať s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť úrok z omeškania, ktorý je o 5 percentuálnych bodov vyšší ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky splatná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Nájomca je povinný úrok z omeškania zaplatiť spolu s omeškanou platbou.
5. Vyčíslenie predpokladaných prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu a spôsob ich výpočtu, tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako Príloha č. 1., pričom skutočné náklady za služby budú fakturované SPO Prešov podľa skutočnej spotreby.

### Článok IV.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, je oprávnený vykonať, kedykoľvek počas doby nájmu, kontrolu dodržiavania ustanovení tejto zmluvy zo strany nájomcu a za týmto účelom vstúpiť do prenajatého nebytového priestoru v prítomnosti nájomcu.  
Stredisko prevádzky objektov Prešov (ďalej len SPO Prešov) vykoná protokolárne fyzické odovzdanie predmetu nájmu do 15-tich dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Jeden výtláčok doručí bezodkladne na ASM - Detašované pracovisko Východ Košice.  
Prostredníctvom SPO Prešov sa prenajímateľ zaväzuje nahlasovať nájomcovi odstavky pri pravidelných údržbách energetických zariadení minimálne 3 dni vopred v písomnej forme a v mimoriadnych prípadoch (vyššia moc) operatívne.
2. Nájomca
  - a/ je povinný hradiť bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ktorých potreba vznikne počas trvania nájomného vzťahu,
  - b/ je povinný oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má realizovať prenajímateľa umožniť mu ich vykonanie, pri nesplnení požiadaviek uvedených v bode 2 a) a b) nájomca zodpovedá za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla,
  - c/ môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou na veci len v prípade, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas so zmenou a súčasne sa písomne zaviazal uhradiť tieto náklady,
  - d/ zodpovedá za všetky povinnosti vyplývajúce z hygienických predpisov, predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, požiarnej ochrany a ochrany životného prostredia,
  - e/ nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu a výpožičky,

f/ zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú na prenajatom predmete nájmu alebo na inom majetku OS SR v súvislosti s jeho činnosťou,

g/ vráti prenajímateľovi po ukončení zmluvného vzťahu predmet nájmu v takom stave v akom ho prevzal.

h/ nesmie na prenajatej nehnuteľnosti zriadiť záložné práva alebo tento majetok inak zaťažiť.

i/ sa zaväzuje počas trvania nájmu poistiť svoj majetok, v opačnom prípade prenajímateľ nezodpovedá za škody na uvedenom majetku,

j/ nemá právo na prednostnú kúpu prenajatej veci,

k/ zabezpečí riadnu manipuláciu so spotrebičmi energií podľa ním spracovaných prevádzkových poriadkov,

l/ vopred odsúhlasí s prenajímateľom každú uvažovanú zmenu stavebného charakteru ako aj technického charakteru vo vzťahu k energetickým médiám, ktorú mieni uskutočniť v prenajatých priestoroch (dodatočná montáž tepelných spotrebičov, rozvodov a pod.),

m/ v prípade havárie, zásahu vyššej moci, údržby, vykonávania opráv, revízií a prevádzkovej nutnosti, nebude uplatňovať nároky z titulu vzniknutých škôd spôsobených prerušením dodávky energie,

n/ obe zmluvné strany sú povinné neodkladne sa navzájom písomne informovať o každej zmene týkajúcej sa tejto zmluvy. Škody vzniknuté z dôvodu neplnenia si tejto povinnosti znáša strana, ktorá si túto povinnosť nesplnila.

o/nájomca je povinný v súlade s §52 ods.1 písm. e) zák. 355/2007 Z.z. v platnom znení predložiť VÚHE MO SR- Regionálnemu stredisku Košice k schváleniu prevádzkový poriadok

p/ nájomca je povinný v zmysle §52 zák. 355/2007 Z.z. v platnom znení predkladať opatrenia a návrhy uvedené v §13 cit. zákona na posúdenie príslušnému orgánu verejného zdravotníctva a do času kladného posúdenia zdržať sa vykonávania posudzovaných opatrení alebo činností

### 3. Neoprávnený odber a porušenie dohodnutých povinností:

a/ za neoprávnený odber sa považuje odber :

- v rozpore s uzavretou zmluvou,
- energií na necertifikovaných podružných meračoch,
- pokiaľ bola poškodená plomba na týchto meračoch,
- napojenia na sieť mimo podružných meračov.

Prenajímateľ v takýchto prípadoch pristúpi k ukončeniu dodávky energií, pričom je oprávnený k okamžitému odstúpeniu od zmluvy.

b/ Pri stanovení množstva neoprávnene odobratej energie a výpočte škody spôsobenej prenajímateľovi neoprávneným odberom sa postupuje v zmysle platných právnych predpisov.

c/ Za porušenie dohodnutých povinností sa považuje najmä :

- ak nájomca zabraňuje prenajímateľovi k prístupu do priestorov nájmu,
- ak nájomca úmyselne poškodí elektrické rozvody,
- ak nájomca vykoná na meracom zariadení alebo na pripojovacom vedení také úpravy, ktoré bránia zaznamenávať skutočnú spotrebu elektrickej energie.

## **Čl. V.**

### **Doba trvania nájmu a spôsob jeho ukončenia**

1. Zmluva o nájme nebytových priestorov sa uzatvára **na dobu určitú : odo dňa účinnosti tejto nájomnej zmluvy do 26. 10. 2022.**
2. Skončenie nájmu nebytových priestorov nastane:
  - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný alebo
  - b) dohodou uzatvorenou medzi zmluvnými stranami alebo
  - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán v jednomesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť okamžite od zmluvy:
  - a) ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s účelom zmluvy,
  - b) ak nájomca závažným spôsobom poruší ostatné podmienky zmluvy,

## **Článok VI.**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobudne platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Zmluva podlieha povinnému zverejneniu v súlade so zák. č.546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zák. v znení nesk. predpisov. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v centrálnom registri zmlúv .
3. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy možno vykonať len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku.
4. Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží nájomca, ostatné prenajímateľ.
5. Zmluvné strany vzájomne vyhlasujú, že zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, nie v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa  
Prenajímateľ

V Ľuboticiach, dňa  
Nájomca

---

**Mgr. Dagmar Šalátová**  
riaditeľka Úradu správy majetku štátu  
MO SR - dočasne preložená

---

**Miroslav Michel' EMBA**  
konateľ