

Zmluva o nájme nebytových priestorov
č. KE14/2023/1018001-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 : Jaroslav Nad' – minister obrany
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: SK08 8180 0000 0070 0017 1098
Var. symbol: 10142023
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: xxx
Číslo účtu: xxx
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 m², zastavané plochy a nádvorcia, zapísané na LV č. 437 k. ú. Nižná Šebastová, pozostávajúce z miestností o výmere 863,03 m²:
- | | |
|---|----------------------|
| - miestnosť č. 10 - NO 420 – účelová miestnosť o výmere | 30,58 m ² |
| - miestnosť č. 11 - NO 421 – účelová miestnosť o výmere | 2,30 m ² |
| - miestnosť č. 12 - NO 451 – sociálne zariadenie o výmere | 3,12 m ² |
| - miestnosť č. 13 - NO 422 – účelová miestnosť o výmere | 4,00 m ² |
| - miestnosť č. 14 - NO 446 – sprchovací kút o výmere | 0,90 m ² |
| - miestnosť č. 15 - NO 423 – účelová miestnosť o výmere | 3,64 m ² |
| - miestnosť č. 16 - NO 424 – účelová miestnosť o výmere | 25,17 m ² |
| - miestnosť č. 17 - NO 484 – sklad materiálu o výmere | 11,89 m ² |
| - miestnosť č. 18 - NO.485 – sklad materiálu o výmere | 13,86 m ² |
| - miestnosť č. 19 - NO 486 – sklad materiálu o výmere | 13,86 m ² |
| - miestnosť č. 20 - NO 487 – sklad materiálu o výmere | 13,53 m ² |
| - miestnosť č. 21 - NO 488 – sklad materiálu o výmere | 11,07 m ² |
| - miestnosť č. 22 - NO 489 – sklad materiálu o výmere | 5,94 m ² |
| - miestnosť č. 23 - NO 395 – kancelária o výmere | 23,97 m ² |
| - miestnosť č. 24 - NO 461 – chodba o výmere | 27,90 m ² |

- miestnosť č. 25 - NO 425 – účelová miestnosť o výmere	12,24 m ²
- miestnosť č. 26 - NO 426 – účelová miestnosť o výmere	3,40 m ²
- miestnosť č. 27 - NO 447 – sprchovací kút o výmere	1,14 m ²
- miestnosť č. 28 - NO 452 – sociálne zariadenie o výmere	1,11 m ²
- miestnosť č. 29 - NO 427 – účelová miestnosť o výmere	4,65 m ²
- miestnosť č. 30 - NO 453 – sociálne zariadenie o výmere	1,14 m ²
- miestnosť č. 31 - NO 428 – účelová miestnosť o výmere	13,33 m ²
- miestnosť č. 32 – NO 448 – sprchovací kút o výmere	1,20 m ²
- miestnosť č. 33 - NO 429 – účelová miestnosť o výmere	2,37 m ²
- miestnosť č. 35 – NO 462 – chodba o výmere	17,43 m ²
- miestnosť č. 36 – NO 463 – chodba o výmere	4,77 m ²
- miestnosť č. 37 – NO 490 – sklad materiálu o výmere	10,26 m ²
- miestnosť č. 38 - NO 430 – účelová miestnosť o výmere	25,25 m ²
- miestnosť č. 39 - NO 431 – účelová miestnosť o výmere	14,96 m ²
- miestnosť č. 40 - NO 432 – účelová miestnosť o výmere	49,92 m ²
- miestnosť č. 41 - NO 433 – účelová miestnosť o výmere	116,02 m ²
- miestnosť č. 42 - NO 434 – účelová miestnosť o výmere	55,93 m ²
- miestnosť č. 43 - NO 464 – chodba o výmere	11,84 m ²
- miestnosť č. 44 - NO 435 – účelová miestnosť o výmere	29,61 m ²
- miestnosť č. 51 - NO 440 – účelová miestnosť o výmere	20,02 m ²
- miestnosť č. 52 - NO 441 – účelová miestnosť o výmere	35,67 m ²
- miestnosť č. 60 - NO 399 – účelová miestnosť	35,67 m ²
- miestnosť č. 61 - NO 400 – účelová miestnosť o výmere	16,08 m ²
- miestnosť č. 62 - NO 401 – účelová miestnosť o výmere	1,80 m ²
- miestnosť č. 63 - NO 465 – chodba o výmere	26,51 m ²
- miestnosť č. 64 - NO 402 – účelová miestnosť o výmere	4,07 m ²
- miestnosť č. 65 - NO 458 – sociálne zariadenie o výmere	1,35 m ²
- miestnosť č. 66 - NO 403 – účelová miestnosť o výmere	1,35 m ²
- miestnosť č. 67 - NO 394 – kancelária o výmere	7,56 m ²
- miestnosť č. 68 - NO 491 – sklad materiálu o výmere	10,44 m ²
- miestnosť č. 69 - NO 492 – sklad materiálu o výmere	10,08 m ²
- miestnosť č. 70 - NO 404 – účelová miestnosť o výmere	10,08 m ²
- miestnosť č. 71 - NO 493 – sklad materiálu o výmere	8,10 m ²
- miestnosť č. 72 - NO 494 – sklad materiálu o výmere	9,00 m ²
- miestnosť č. 73 - NO 495 – sklad materiálu o výmere	14,82 m ²
- miestnosť č. 74 - NO 496 – sklad materiálu o výmere	12,26 m ²
- miestnosť č. 76 - NO 405 – účelová miestnosť o výmere	17,67 m ²
- miestnosť č. 77 - NO 406 – účelová miestnosť o výmere	28,78 m ²
- miestnosť č. 78 - NO 407 – účelová miestnosť o výmere	14,25 m ²
- miestnosť č. 80 - NO 409 – účelová miestnosť o výmere	6,12 m ²
- miestnosť č. 81 - NO 410 – účelová miestnosť o výmere	3,05 m ²

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nebytový priestor za účelom poskytovania celodenného stravovania profesionálnych vojakov a zamestnancov v zmysle uzatvorenej zmluvy o poskytovaní služby č. 2022/825 zo dňa 9. 12. 2022 , účinnej od 13. 12. 2022.
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 **1€/m², t. j 863€ ročne.**
2. Úhrada nájomného je splatná k 31.3. bežného roka na účet prenajímateľa - VS- 10142023 bankovým prevodom bez faktúry prenajímateľa, **pričom sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania na účet prenajímateľa.**
3. Alikvótnu časť nájomného za rok 2023 uhradí nájomca do 30 dní odo dňa účinnosti zmluvy o nájme na účet prenajímateľa.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku nájomného podľa miery medziročnej inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom SR.
5. 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.
6. Prenajímateľ v prípade omeškania nájomcu s platbou si uplatní paušálnu náhradu nákladov spojených s uplatnením pohľadávky vo výške 40,00€ v zmysle ust. §2 nar. vlády 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v platnom znení, ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť.
7. 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.
8. S užívaním predmetu nájmu je spojené poskytovanie služieb - dodávka elektrickej energie, tepelnej energie a dodávka vody. Vyčíslenie predpokladaných ročných prevádzkových nákladov vo výške 39 490,61€ a spôsob ich výpočtu tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy ako Príloha č. 1. Prenajímateľ faktúru za dodané a spotrebované energie spojené s užívaním prenajatého priestoru bude predkladať nájomcovi štvrťročne po ukončení príslušného štvrťroka, pričom vyúčtovanie bude vykonané rovnakým spôsobom a postupom ako pri stanovení predpokladaných prevádzkových nákladov, pri dodržaní platných cien dodávateľov služieb. Vyúčtovanie úhrady za služby je splatné do 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi. Podkladom každého vyúčtovania skutočných nákladov nájomcovi budú vyúčtovacie faktúry vystavené jednotlivými dodávateľmi služieb.

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. Prenajímateľ prostredníctvom Strediska prevádzky objektov Prešov (ďalej len SPO Prešov) vykoná protokolárne fyzické odovzdanie predmetu nájmu do 15-tich dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Prostredníctvom SPO Prešov sa prenajímateľ zaväzuje nahlasovať nájomcovi odstávky 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 zriaďovať záložné práva alebo tento majetok inak zaťažovať.

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 prevádzkových poriadkov

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 meračoch. 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 09. 12. 2026.**
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 ôsmich rovnopisoch, z ktorých jeden je pre MF SR, jeden obdrží nájomca, ostatné prenájomca.
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

V Ľuboticiach, dňa

Prenajímateľ

Nájomca

Jaroslav Nad'
minister obrany

Miroslav Michel' EMBA
konateľ

