

**NÁJOMNÁ ZMLUVA č. CPTN-MP-2023/003427-011**  
**o nájme nebytových priestorov v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme**  
**nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 278/1993 Z. z.**  
**o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka**

---

**Článok I**  
**ZMLUVNÉ STRANY**

**Prenajímateľ: Slovenská republika, Ministerstvo vnútra SR**  
**Centrum podpory Trenčín**  
sídlo: Jilemnického 1, 911 41 Trenčín  
v zastúpení: plk. Mgr. Roman Šulavík – riaditeľ Centra podpory v zmysle  
plnomocenstva č. p.: SL-OPS-2023/005305-321  
bankové spojenie: Štátna pokladnica  
číslo účtu pre úhrady za služby súvisiace s nájmom: 7000180023/8180  
IBAN: SK788180000000700018023  
číslo účtu pre úhrady nájomného: 7000179866/8180  
IBAN: SK4981800000007000179866  
IČO: 00151866  
DIČ: 2020571520

**Nájomca: FOOD TIME s.r.o.**  
sídlo: T.G. Masaryka 608/34, 914 51 Trenčianske Teplice  
zapísaná v OR Okresného súdu v Trenčíne, oddiel: Sro, vložka: 37547/R  
v zastúpení: Pavol Sirotný – konateľ spoločnosti  
bankové spojenie: Oberbank AG  
IBAN: SK46 8370 0000 0062 1116 0343  
IČO: 52 079 881  
DIČ: 2120911177

**Článok II**  
**ÚVODNÉ USTANOVENIA**

- 1) Slovenská republika je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to stavby - Dom štátnej správy, na ul. Hviezdoslavova 2254/36, Nové Mesto nad Váhom, so súp. č. 2254 postavenej na pozemku KN-C parc. č. 4534/15, k.ú. Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom na LV č. 5546 (ďalej len „stavba“ „).
- 2) Rozhodnutím o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku štátu č.p.: CPTN-ON-2023/003427-001 zo dňa 08.06.20203 sa nebytové priestory na 1. NP a to miestnosti č. 1191, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114 a 113 o celkovej výmere 127,42 m<sup>2</sup> v stavbe bližšie špecifikovanej v bode 1 tohto článku, stali pre prenajímateľa dočasne prebytočným majetkom podľa § 3 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z. z.

### Článok III PREDMET A ÚČEL NÁJMU

- 1) Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu do dočasného užívania nebytové priestory na 1 NP v stavbe, a to:
  1. miestnosť č. 1191 o výmere 3,99 m<sup>2</sup>
  2. miestnosť č. 120 o výmere 2,23 m<sup>2</sup>
  3. miestnosť č. 119 o výmere 1,45 m<sup>2</sup>
  4. miestnosť č. 118 o výmere 8,76 m<sup>2</sup>
  5. miestnosť č. 117 o výmere 7,30 m<sup>2</sup>
  6. miestnosť č. 116 o výmere 6,53 m<sup>2</sup>
  7. miestnosť č. 115 o výmere 5,23 m<sup>2</sup>
  8. miestnosť č. 114 o výmere 6,08 m<sup>2</sup>
  9. miestnosť č. 113 o výmere 85,85 m<sup>2</sup>

Spolu o výmere **127,42 m<sup>2</sup>** (ďalej len „predmet nájmu“)

Celková plocha priestorov v Dome štátnej správy v Novom Meste nad Váhom je 7 024 m<sup>2</sup>, z toho nájomca užíva priestory o výmere **127,42 m<sup>2</sup>**, čo predstavuje podiel **1,81 %** na celkovej ploche priestorov. Predmet nájmu tvorí spolu jeden komplex so samostatným vchodom. Situačný náčrt predmetu nájmu je zakreslený v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

- 2) Predmet nájmu sa nájomcovi prenechávajú za účelom maloobchodnej činnosti – bufet stravovanie.
- 3) Nájomca je oprávnený v nevyhnutnej miere využívať aj súvisiace spoločné priestory (sociálne zariadenia vo vestibule budovy DŠS) o výmere 28m<sup>2</sup>.
- 4) Prenajímateľ sa zaväzuje, že nájomcovi bude poskytovať služby spojené s nájmom predmetu nájmu - dodávku vody, odvádzanie odpadových vôd, dodávku tepla a teplej úžitkovej vody a dodávku elektrickej energie.
- 6) Nájomca sa bude podieľať na nákladoch na spoločne užívané technologické priestory (kotelňa, regulačná stanica plynu, trafostanica, nízkonapäťová rozvodňa, posilňovacia stanica vody, výmenníková stanica) v rozsahu **1,81 %** z fakturovanej sumy od dodávateľov a rovnakým podielom na nákladoch, ktoré zahŕňajú protipožiarnu ochranu, elektronický zabezpečovací systém, revízie, opravy a údržby v spoločných technologických priestoroch, ako i náklady na údržbu telefónnej ústredne a GSM brány a upratovania spoločných priestorov.
- 7) Spotreba energií v predmete nájmu bude nájomcovi vyúčtovaná nasledovne:
  - a) *elektrická energia, teplá úžitková voda a studená voda:*  
– elektromer a vodomer merajú predmet nájmu samostatne.
  - b) *teplo:*  
– kalorimeter 1537300 meria samostatne predmet nájmu, čo predstavuje 100% spotreby,

- kalorimeter 1541800 meria časť priestorov Kaderníctvo - Burzová a časť predmetu nájmu o výmere 39,34 m<sup>2</sup>, čo predstavuje 67,60 % spotreby,
  - kalorimeter 1536800 meria časť priestorov novinového stánku, Kaderníctvo – Burzová a časť predmetu nájmu o výmere 2,23 m<sup>2</sup> čo predstavuje 3,80 % spotreby.
- 8) Spotreba energií v priestoroch prenajímateľa (elektrická energia, teplo, TÚV prepočítaná na spotrebu plynu /GJ/m<sup>3</sup>/ a vodné – stočné) bude sledovaná a vyúčtovaná podľa skutočnej spotreby na základe merania a odpisov spotreby.

#### **Článok IV DOBA NÁJMU**

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na dobu 5 rokov. Doba nájmu začne plynúť odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 2) Nájomný vzťah môže zaniknúť:
  - a) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,
  - b) dohodou účastníkov zmluvy,
  - c) pred uplynutím dojednanej doby, písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán, z dôvodov uvedených v ustanovení § 9 ods. 2 a 3 zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov. V tomto prípade je výpovedná doba 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
  - d) písomným odstúpením.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy v prípade, ak bude predmet nájmu potrebovať k výkonu svojej činnosti alebo v súvislosti s ním.
- 4) Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy v prípade, ak predmet nájmu nebude môcť užívať bez vlastného zavinenia na dohodnutý účel počas doby dlhšej ako 4 (štyri) po sebe nasledujúce týždne.
- 5) Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom nasledujúcim po dni doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
- 6) V prípade pochybností sa má za to, že výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy boli doručené tretí deň po ich odoslaní ako doporučenej zásielky na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
- 7) Zmluvné strany sa dohodli, že ak je nájomca v prípade skončenia nájmu v omeškaní s vrátením predmetu nájmu prenajímateľovi, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 30 % ročného nájomného za každý i započatý mesiac omeškania.

#### **Článok V NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PREDPOKLADANÉ PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY**

- 1) Dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za služby, ktorých poskytovanie je spojené s predmetom nájmu.

- 2) Nájomné stanovené na základe ponukového konania je 66,- €/ m<sup>2</sup>/ rok čo pri užívaní plochy 127,42 m<sup>2</sup> predstavuje sumu:

**8 409,72 €/ rok** (slovom: osemtisícštyristodevät eur 72/100 centov)

Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné **mesačne**, najneskôr do 15-teho dňa príslušného mesiaca vo výške **700,81 €** (slovom: sedemsto eur 81/100 centov) na účet prenajímateľa: **Štátna pokladnica, č. účtu 7000179866/8180; IBAN: SK 498180000007000179866**

- 3) Nájomca sa zaväzuje uhrádzať predpokladané prevádzkové náklady za poskytované služby mesačne, do 15 dňa príslušného mesiaca zálohovo v sume **587,-€** (slovom: päťstoosemdesiat sedem eur), t.j. **7 044,- €/rok** (slovom: sedemtisícštyridsaťštyri eur).

| služba             | Cena s DPH v<br>€ |
|--------------------|-------------------|
| Elektrická energia | 250,00            |
| Teplo a TUV        | 300,00            |
| Vodné              | 10,00             |
| Stočné             | 10,00             |
| Ostatné náklady    | 17,00             |
| SPOLU              | 587,00            |

Nájomca je povinný platbu za služby uhrádzať formou bezhotovostného prevodu na účet prenajímateľa:

**Štátna pokladnica, č. účtu : 7000180023/8180; IBAN: SK 7881800000007000180023**

- 4) Výška predpokladaných prevádzkových nákladov za služby sa môže meniť na základe aktuálnych cien stanovených dodávateľom. V prípade zvýšenia cien prenajímateľ jednostranným písomným oznámením upraví výšku úhrad účtovaných nájomcovi bez potreby uzatvorenia písomného dodatku k tejto zmluve.
- 5) Nájomca si zber, odvoz a likvidáciu odpadov zabezpečuje vo svojom mene, na vlastné náklady a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi upravujúcimi danú oblasť.
- 6) Vyúčtovanie výšky rozdielu medzi poukazovanými mesačnými zálohovými úhradami a skutočným odberom vykoná prenajímateľ za príslušný rok raz ročne po obdržaní vyúčtovacích faktúr od dodávateľov.
- 7) Preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 21 dní odo dňa odoslania vyúčtovania. Nedoplatok nájomca preplatí do 21 dní po doručení faktúry od prenajímateľa.
- 8) Platby nájomného a predpokladaných prevádzkových nákladov za služby sa považujú za uhradené pripísaním dohodnutej sumy na príslušný bankový účet prenajímateľa.
- 9) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne, bez potreby uzatvorenia písomného dodatku k tejto zmluve meniť každoročne k 01. 01. výšku

nájomného dohodnutého v tejto zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka, pričom prvýkrát bude uplatnená v roku 2024. Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa doručenia oznámenia o výške inflácie prenajímateľovi od Štatistického úradu SR.

- 10) Súčasťou vyúčtovania bude aj súpis faktúr s uvedením fakturovanej sumy, ktoré boli podkladom pre spracovanie konečného vyúčtovania za príslušný rok.
- 11) Nájomca má právo nahliadnuť do účtovných dokladov prenajímateľa, týkajúcich sa úhrady nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu.
- 12) V prípade omeškania s platbou nájomného a nákladov za poskytované služby, ako i vyúčtovania nájomného a nákladov, je nájomca povinný uhradiť úrok z omeškania. Výška úrokov je podľa nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení nariadenia č. 586/2008 Z. z. je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

## **Článok VI**

### **PRÁVA A POVINNOSTI PRENÁJÍMATEĽA A NÁJOMCU**

- 1) Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu a že v takomto stave ho preberá.
- 2) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak nájomca prenechal predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná.
- 3) Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu.
- 4) Drobné opravy a obvyklé udržiavacie práce na predmete nájmu môže nájomca vykonať bez súhlasu prenajímateľa ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu 300,-€. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účel vymedzenia drobných opráv a bežnej údržby sa budú riadiť prílohou Nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a jeho prílohou s použitím primeranej analógie pre nebytové priestory.
- 5) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť mu vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti na predmete nájmu vznikla.
- 6) Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú na predmete nájmu ním, t.j. jeho zamestnancami, v plnej výške. V prípade vzniku takýchto škôd, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi skutočnú škodu. Škoda sa uhrádza v peniazoch, ak však o to prenajímateľ požiada a ak je to možné a účelné, uhrádza sa škoda uvedením do pôvodného stavu.

- 7) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie v lehote do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na základe písomného protokolu podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán. Po skončení nájmu nájomca vráti predmet nájmu formou písomného protokolu v takom stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 8) Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenájomateľovi za všetky škody, ktoré prenájomateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenájomateľovi uložené.
- 9) V predmete nájmu zodpovedá nájomca v plnom rozsahu za dodržiavanie všeobecne záväzných, ako aj osobitných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, platných na území SR.
- 10) Nájomca poučí svojich zamestnancov o spôsobe aktivovania i deaktivovania poplachového systému narušenia /ďalej len PSN/ pri príchode i odchode z predmetu nájmu.
- 11) Nájomca zodpovedá za ochranu prevzatých kľúčov od predmetu nájmu, zodpovedá za manipuláciu s nimi. Nesmie robiť duplikáty a stratu kľúčov musí ihneď oznámiť prenájomateľovi.
- 12) Nájomca je oprávnený vstupovať do technologických priestorov v budove len v sprievode zamestnancov prenájomateľa.
- 13) V prípade porušenia vyššie uvedených bodov je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 150,- € za každé jednotlivé porušenie, tým nie je dotknuté právo prenájomateľa požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinností.
- 14) Nájomca si zariadi predmet nájmu vlastným zariadením. V prípade skončenia nájmu si zabezpečí odsťahovanie zariadenia na vlastné náklady.

## **Článok VII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 2) Právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 278/1993 Z. z., Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 3) Táto zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom nájomca dostane dva (2) rovnopisy, prenájomateľ dostane dva (2) rovnopisy, jeden (1) rovnopis dostane Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

- 4) Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné robiť len formou písomných a očíslovaných dodatkov k tejto zmluve, podpísaných oprávnenými zástupmi oboch zmluvných strán.
- 5) Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva vyjadruje ich slobodnú vôľu, nebola podpísaná v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
- 6) Neodeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 : situačný nákres.

V Trenčíne dňa:

V Trenčianskych Tepliciach dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
plk. Mgr. Roman Šulavík  
riadiťel  
Centra pomoci Trenčín

.....  
Pavol Širotný  
konateľ spoločnosti  
FOOD TIME s.r.o.

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

**s ú h l a s í**

s nájmom nebytových priestorov o celkovej výmere 127,42 m<sup>2</sup> na 1. nadzemnom podlaží v stavbe (dom štátnej správy) so súp. č. 2254, situovanej na pozemku parcela C KN č. 4534/15, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, okres Nové Mesto nad Váhom, vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom na liste vlastníctva č. 5546, ktoré sú špecifikované v článku III bod 1) a v prílohe č. 1 nájomnej zmluvy č. CPTN-MP-2023/003427-011, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti FOOD TIME s. r. o., T. G. Masaryka 608/34, 914 51 Trenčianske Teplice, IČO 52 079 881.

V Bratislave dňa 05.04.2024  
K spisu číslo: MF/9207/2024-821

Mgr. Martin Dziak  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho