

# ZMLUVA

## o nájme nebytových priestorov

č. 612/2025

uzavretá podľa zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, zák. č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách, zák. č. 176/2004 Z. z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií, prísl. ust. Občianskeho zákonníka a prísl. ust. Obchodného zákonníka, všetko v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

### I. Zmluvné strany

**Prenajímateľ :** **Technická univerzita vo Zvolene**  
sídlo : T. G. Masaryka 24, 960 01 Zvolen  
Štatutárny orgán : Dr.h.c. prof. Ing. Rudolf Kropil, PhD., rektor  
Osoby zodpovedné za plnenie zmluvy:  
Ing. Ľubica Chowaniecová, poverená funkciou kvestor  
Ing. František Víglaský, vedúci OIP  
IČO : 00 397 440  
IČ DPH : SK 2020474808  
Bankové spojenie : Štátna pokladnica Bratislava  
IBAN : SK63 8180 0000 0070 0006 6124  
BIC: SPSRSKBAXXX  
Právna forma: verejná vysoká škola zriadená zák. č. 131/2002 Z.z.  
o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení  
neskorších predpisov  
Kontakt: tel. 045/520 6199, e-mail: [viglaskyf@tuzvo.sk](mailto:viglaskyf@tuzvo.sk)

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca :** **KÁVOMATY, s.r.o.**  
sídlo : Nižná brána 2, Kežmarok 060 01  
zastúpená Jozef Ungvarský -konateľ  
Ing. Juraj Hanzlíček-konateľ  
IČO : 31 735 657  
IČ DPH : SK 2020512670  
Bankové spojenie: ČSOB, a.s.  
IBAN : SK557500000004014003489  
Registrácia : zapísaná v OR OS Prešov, odd.: Sro, vložka č. 3378/P  
Kontakt : tel./fax.: 052/452 22 24, 052/452 444 884  
e-mail : [kavomaty@kavomaty.sk](mailto:kavomaty@kavomaty.sk), [lydia.pupalova@kavomaty.sk](mailto:lydia.pupalova@kavomaty.sk)  
kont. osoba: Lýdia Púpalová

(ďalej len „nájomca“)

### II. Predmet a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania nebytový priestor – časť podlahovej plochy o výmere **1,8 m<sup>2</sup>** vo vestibule na prízemí Fakulty techniky, Technickej univerzity vo Zvolene, na ulici Študentská č.26 vo Zvolene.
2. Nebytový priestor sa nájomcovi prenajíma **za účelom** umiestnenia, zapojenia a prevádzkovania 1 ks nápojového automatu, a to:

### **- automat na prípravu kávy a teplých nápojov - veľký**

Celková plocha prenajatých priestorov činí **1,8 m<sup>2</sup>**, pričom značka a výrobné číslo nápojového automatu budú uvedené v Zápise o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov do užívania.

3. Ďalej je predmetom zmluvy záväzok nájomcu predmet nájmu od prenajímateľa prevziať, užívať ho v súlade s dohodnutým účelom a podmienkami nájmu a riadne platiť nájomné a platby za odber energií súvisiacich s užívaním predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom nehnuteľností, v ktorých sa nachádza prenajímaný nebytový priestor. Tieto nehnuteľnosti sú zapísané na Okresnom úrade vo Zvolene, odbore katastrálnom na LV č. 572 pre katastrálne územie Zvolen. Ďalej vyhlasuje, že na predmete nájmu neviazu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom prekážať nájomcovi v užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.
5. Prenajímateľ predmet nájmu prenecháva nájomcovi do užívania a nájomca ho do užívania preberá, o čom zmluvné strany spíšu Zápis o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov.
6. Nájomca bude prenajaté priestory užívať na realizáciu svojej podnikateľskej činnosti len v rozsahu a na účel dojednaný v tejto zmluve a len v súlade so svojím podnikateľským oprávnením.

### **III. Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 1.2.2025 do 31.01.2026**.
2. V prípade obojstranného záujmu je možné nájomnú zmluvu predĺžiť. Žiadosť o predĺženie doby nájmu doručí nájomca prenajímateľovi v lehote najneskôr 6 mesiacov pred uplynutím dojednanej doby nájmu za účelom zabezpečenia schválenia predĺženia doby nájmu v Správnej rade TU vo Zvolene.
3. Nájomný pomer podľa tejto zmluvy skončí uplynutím dojednanej doby nájmu, ak nebude medzi zmluvnými stranami dojednané alebo rozhodnuté inak.
4. Nájomný pomer pred uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, sa môže skončiť:
  - a/ vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán,
  - b/ výpoveďou prenajímateľa z dôvodov podľa ust. § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
  - c/ výpoveďou nájomcu z dôvodov podľa § 9 ods.3 zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
5. V prípade výpovede výpovedná lehota je **2 mesiace** a začína plynúť vždy od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhému účastníkovi zmluvy. Pre prípad výpovede prenajímateľa z dôvodu, že nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, alebo z dôvodu, že mešká o viac ako jeden mesiac s platením úhrad podľa tejto zmluvy, alebo pre prípad iného závažného porušenia tejto zmluvy alebo súvisiacich predpisov, v takýchto prípadoch bola dojednaná 1-mesačná výpovedná lehota.

### **IV. Úhrada za nájom a finančné dojednania**

1. Výška úhrady za nájom (nájomné) a poplatky za ostatné služby spojené s nájmom boli medzi zmluvnými stranami dohodnuté takto:
  - 1.1. **Ročné nájomné** bez DPH: 1,8 m<sup>2</sup> x 90,09 €/ 1m<sup>2</sup> **162,16 Eur**
  - 1.2. Poplatky za ostatné služby spojené s nájmom :

1.2.1. **Spotreba vody:** 3 m<sup>3</sup> vody na 1 ks automat na prípravu kávy a teplých nápojov ročne. Náklady za spotrebovanú vodu budú stanovené ako súčin spotrebovaného množstva vody a jednotkovej ceny za vodné a stočné na základe fakturácie Stredoslovenskej vodárenskej prevádzkovej spoločnosti Zvolen pre odberné miesto TU vo Zvolene.

1.2.2. Spotreba vody cena za 1 m<sup>3</sup> vody: 2,3625 Eur bez DPH.

1.2.3. Náklady spotreby vody za rok predstavujú bez DPH: 3 x 2,3625 Eur = 7,087 Eur

1.2.4. **Spotreba elektrickej energie :**

1.2.5. Náklady na spotrebovanú elektrickú energiu budú určené ako súčin spotrebovanej elektrickej energie v kWh a jednotkovej ceny za kWh na základe fakturácie Stredoslovenskej energetiky a.s. Zvolen pre odberné miesta TU vo Zvolene

1.2.6. Spotreba elektrickej energie bola zmluvnými stranami dohodnutá takto :

**900 kWh/rok na 1 ks kávomatu na prípravu kávy a teplých nápojov za obdobie jedného roka** s jednotkovou cenou bez DPH stanovenou na základe faktúr za odberné miesto :

Odborné miesto č.	Názov odberného miesta	Cena €/kWh
9170657	Fakulta techniky	0,207

1.2.7. potom náklady elektrickej energie pre automat za rok budú bez DPH nasledovné :  
900 x 0,207 = **186,30 Eur**

1.2.8. Poplatky za ostatné služby bez DPH spolu: ( 7,087 + 186,30 ) = **193,38 Eur**

Celková **ročná úhrada** za nájom a poplatky za ostatné služby spojené s nájmom bez DPH:

186,30 + 193,38 = **379,68 Eur**

slovom : tristo sedemdesiatdeväť Eur a šesťdesiatosem centov

Celkom **mesačná úhrada** za nájom a poplatky za ostatné služby spojené s nájmom bez DPH :

**379,68:12=31,64 Eur**

slovom : tridsať jedna Eur a šesťdesiatštyri centov

1.2.9. **Ceny sú uvádzané bez DPH. Účtovanie jednotlivých platieb prevedie prenajímateľ v súlade so zákonom o DPH a ostatnými právnymi predpismi podľa aktuálne platného právneho stavu a sadzieb s ohľadom na skutočnosť, že nájomca je platiteľom DPH.**

2. Sumy za spotrebovanú elektrickú energiu budú nájomcovi fakturované spolu s dohodnutým nájomným. Ďalej bolo dohodnuté, že v prípade, ak spotreba nájomcu bude vyššia, ako sa predpokladalo, alebo budú zvýšené ceny energií, prenajímateľ je oprávnený po skončení kalendárneho roka do fakturovať takto zvýšené náklady za poskytnuté služby. Do 28.2. nasledovného roku prenajímateľ vykoná vyúčtovanie poplatkov za ostatné služby na základe skutočných jednotkových cien.

3. Nájomné a poplatky za ostatné služby spojené s nájmom bude nájomca uhrádzať **mesačne pozadu**, a to na účet prenajímateľa uvedený na faktúre, ktorú prenajímateľ vystaví nájomcovi vždy do 15 dní po uplynutí príslušného kalendárneho mesiaca.

4. Zmluvné strany si dohodli **14 - dňovú** lehotu splatnosti faktúry.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s platením nájomného alebo poplatkov za služby spojené s nájmom, je povinný platiť z nezaplatených sumy zákonné **úroky z omeškania** podľa § 369 ods. 1 Obchodného zákonníka v platnom znení, nakoľko nájom bol dohodnutý na podnikateľské účely.

6. Prípadnú zmenu bankového ústavu, zmenu čísla účtu, skončenie podnikateľského oprávnenia na účel dojednaný v tejto zmluve, ako aj iné zmeny základných údajov uvedených v článku I. tejto zmluvy, sú zmluvné strany povinné si navzájom oznámiť bezodkladne.

7. V prípade zmeny predpokladanej výšky cien nájomného a služieb spojených s nájmom oproti predchádzajúcemu roku na základe zmeny cenových predpisov, sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ na základe preukázaného dôvodu na zvýšenie platby uskutoční zmenu platieb od najbližšieho nasledujúceho mesiaca.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že ak kedykoľvek v priebehu doby nájmu prenajímateľ zistí, že dojednané nájomné je nižšie, ako nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenecháva do nájmu na dohodnutý účel taká alebo porovnateľná nehnuteľnosť, pre zabezpečenie súladu s ust. § 8 ods. 3 zákona č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií v znení neskorších predpisov, je prenajímateľ oprávnený kedykoľvek v priebehu doby nájmu prikročiť k zvýšeniu nájomného na úroveň obvyklého nájomného, ktoré bude zistené z aktuálnych sadzieb nájomného pre príslušnú lokalitu v Meste Zvolen, ktoré schváli mestské zastupiteľstvo vo Zvolene v príslušnom období.

## V.

### **Závazky zmluvných strán a ďalšie dojednania**

#### **A. Prenajímateľ :**

1. sa zaväzuje poskytnúť prenajaté priestory podľa tejto zmluvy nájomcovi do užívania, umožniť mu umiestniť, zapojiť a po dobu platnosti tejto zmluvy umožniť mu prevádzkovať na prenajatom mieste automat podľa čl. II. bodu 2. tejto zmluvy a zabezpečiť stabilitu podlahy a zapojenie elektrickej energie v súlade s STN (EN),
2. nie je oprávnený predajný automat patriaci vlastnicky nájomcovi prenechať do užívania inej osoby, ani ho zaťažiť právom tretej osoby, akokoľvek ho upravovať, opravovať alebo premiestňovať,
3. nezodpovedá za prípadné škody na osobách a zariadení nájomcu v prenajatých priestoroch, pretože vo výške nájomného nie sú zahrnuté náklady na poistenie. Prípadné škody na zariadení (automate) nájomcu vzniknuté vandalizmom, krádežou alebo iným poškodením zariadení nájomcu bude teda znášať nájomca na svoje náklady,
4. v prípade živelnej pohromy, havárie, požiaru alebo inej hroziacej škody vzniknutej pôsobením „vyššej moci“, má prenajímateľ výnimočné právo zásahov do zariadenia aj bez účasti nájomcu za účelom zabránenia následným škodám. V takomto prípade je prenajímateľ povinný okamžite udalosť telefonicky oznámiť konateľovi nájomcu alebo ním poverenej osobe.
5. umožní nájomcovi prístup k automatu v pracovných dňoch v dobe od 8.00 hod. do 18.00 hod. a v prípade vážnej poruchy, poškodenia alebo odcudzenia automatu bude nájomcu informovať o vzniknutej situácii hneď, ako sa o tom dozvie a umožní nájomcovi prístup k automatu tak, aby porucha mohla byť čo najskôr odstránená,
6. operatívne ohlási nájomcovi potrebu vykonania údržby energetického zariadenia, prípadne iných zásahov majúcich vzťah k prenajatým priestorom, pri ktorom je možné očakávať odstávku dodávky elektrickej energie v prípade, že sa to prenajímateľ včas dozvie,
7. nebude bezdôvodne vykonávať také zásahy do prenajatých priestorov, ktoré by mali vplyv na funkčnosť zariadenia nájomcu.

#### **B. Nájomca :**

1. sa zaväzuje zabezpečiť užívanie predmetu nájmu len na účel, na ktorý mu bol prenajatý,
2. prenajaté priestory bude užívať obvyklým spôsobom a nebude ich ďalej prenajímať, vypožičiavať, nesmie na prenajatý majetok zriadiť záložné právo, ani inak ho zaťažiť a nemá prednostné právo na kúpu tohto majetku,
3. prípadné stavebné úpravy alebo rekonštrukcie nesmie nájomca vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
4. je povinný riadne a včas platiť nájomné a ostatné dohodnuté platby v dohodnutej lehote splatnosti,
5. je povinný užívať prenajaté priestory tak, aby nedochádzalo ku škodám na majetku prenajímateľa,
6. zodpovedá za škody spôsobené pri užívaní prenajatých plôch nájomcom alebo osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi a za škody vzniknuté v súvislosti s prevádzkovaním automatu nájomcu a zabezpečí ich odstránenie na svoje náklady,
7. bežné opravy a údržbu svojho zariadenia si vykoná nájomca sám na svoje náklady,

8. bude udržiavať automat v dobrom a prevádzkyschopnom stave, je povinný zabezpečovať doplňovanie automatu sortimentom nealkoholických nápojov, vykonávať servis a údržbu, bežné poruchy odstraňovať do 24 hodín od nahlásenia poruchy,
9. nájomca je povinný potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ, oznamovať mu bezodkladne po ich vzniku, umožniť vykonanie týchto opráv, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla,
10. za dodržiavanie právnych predpisov a iných noriem súvisiacich s predmetom činnosti realizovanej v prenajatých priestoroch, zodpovedá nájomca v plnom rozsahu, je povinný v priestoroch prenajímateľa, v ktorých sa pohybuje, zabezpečiť dodržiavanie všetkých bezpečnostných opatrení a predpisov, najmä zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, platné STN, zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi, vyhl. č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii, všetky v znení neskorších predpisov, a to primerane vzhľadom na účel a rozsah nájmu.
11. nájomca zabezpečí v prenajatých priestoroch dodržiavanie zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov v znení neskorších predpisov.

## **VI. Ostatné dojednania**

1. Nájomcovi zostáva zachované vlastníctvo všetkých zariadení a strojov inštalovaných ním v prenajatých priestoroch s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a tvoriacich neoddeliteľnú súčasť jeho podnikania.
2. Po ukončení doby nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajaté priestory prenajímateľovi v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to protokolárne najneskôr v deň skončenia doby nájmu, ak nebude medzi zmluvnými stranami písomne dohodnutá predĺžená lehota na vypratanie. V rovnakej lehote je nájomca povinný vykonať demontáž a odvoz zariadení a predmetov, ktoré umiestnil v prenajatých priestoroch, a to na vlastné náklady. Prípadne zistené škody nad rámec obvyklého opotrebovania sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi do 15 dní od ich vyčíslenia.
3. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ak nájomca po skončení doby nájmu neodovzdá prenajímateľovi prenajaté priestory protokolárne do dňa, kedy nájom končí, ani v lehote dodatočne písomne prenajímateľom poskytnutej, ak mu takáto lehota bola poskytnutá, prenajímateľ má v takomto prípade právo uplatniť si voči nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške mesačnej výšky nájomného, vypočítanej podľa čl. IV. bodu 1.1. tejto zmluvy, a to za každý začatý mesiac omeškania s odovzdaním prenajatých priestorov.

## **VII. Záverčné ustanovenia**

1. Pre právne vzťahy touto zmluvou neupravené platia prísl. ust. zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a súvisiace právne predpisy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. Ak by pri plnení tejto zmluvy došlo k rozporom, prerokujú sa v prvom rade na úrovni štatutárnych zástupcov oboch zmluvných strán.
3. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len písomnými dodatkami obojstranne podpísanými zástupcami zmluvných strán.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa § 5a ods. 1 a ods. 4 zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o slobodnom prístupe k informáciám“) sa jedná o povinne zverejňovanú zmluvu, ktorá sa zverejňuje v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR (ďalej len „CRZ“).
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že zverejnenie tejto zmluvy v CRZ v súlade a v rozsahu podľa zákona o slobodnom prístupe k informáciám, nie je porušením alebo ohrozením obchodného tajomstva, preto výslovne súhlasia s jej zverejnením v CRZ v plnom rozsahu.

6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
7. Účinnosť táto zmluva nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ v zmysle ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
8. Táto zmluva sa vyhotovuje v 6 exemplároch, z ktorých 5 exemplárov obdrží prenajímateľ a 1 exemplár nájomca.
9. Na základe tejto zmluvy bude vyhotovený v 6 exemplároch Zápis o odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov v súlade s dojednaniaми v tejto zmluve, v ktorom zmluvné strany zároveň potvrdia, že priestory sa odovzdávajú nájomcovi v prevádzkyschopnom stave.
10. Touto Zmluvou o nájme nebytových priestorov sa končí platnosť Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. R-3190/2017/OIP uzatvorenej medzi zmluvnými stranami dňa 5.4.2017 v znení jej Dodatkov: Dodatku č. 1 zo dňa 22.12.2017, Dodatku č. 2 zo dňa 28.2.2019, Dodatku č. 3 zo dňa 29.12.2020, Dodatku č. 4 zo dňa 23.3.2023 a Dodatku č. 5 zo dňa 18.12.2023.
11. Účastníci tejto zmluvy svojím podpisom potvrdzujú, že sa s jej obsahom dobre oboznámili a že jej porozumeli, že zmluva vyjadruje ich slobodnú vôľu a že táto nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu ju podpísali.

Vo Zvolene dňa: .....

V Kežmarku dňa .....

za prenajímateľa :

za nájomcu:

.....  
Dr.h.c. prof. Ing. Rudolf Kropil, PhD.  
rektor

.....  
Jozef Ungvarský  
konateľ

.....  
Ing. Ľubica Chowaniecová, poverená funkciou kvestor  
osoba zodpovedná za plnenie zmluvy

.....  
Ing. Juraj Hanzlíček  
konateľ

.....  
Ing. František Víglaský, vedúci OIP  
osoba zodpovedná za plnenie zmluvy