

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov v spojení s ustanovením § 261 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb.

Obchodného zákonníka v znení neskorších právnych predpisov

(ďalej len „zmluva“)

---

č. 38/2025/06/He

Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:**

Mesto Zvolen

Námestie slobody 22, 960 01 Zvolen

Číslo elektronickej schránky na portáli ÚPVS: E0005587942

Zastúpené Ing. Vladimírom Maňkom, primátorom

IČO: 00 320 439

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

IBAN:

BIC/SWIFT:

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:**

KÁVOMATY, s.r.o.

Nižná brána 2, 060 01 Kežmarok

V mene spoločnosti koná: Jozef Ungvarský, konateľ

Ing. Juraj Hanzlíček, konateľ

IČO: 31 735 657

DIČ:

IČ DPH:

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov

Oddiel: Sro, Vložka číslo: 3378/P

Bankové spojenie:

IBAN:

BIC/SWIFT:

(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

sa dohodli na nasledovnom:

## **Článok I. Predmet zmluvy**

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, pozemku C KN parc. č. 3410/469, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 24 279 m<sup>2</sup> vedenom v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade vo Zvolene, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva č. 1, k. ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen.
2. Predmetom tejto zmluvy je v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 115/2024, bod č. 7 zo dňa 25.11.2024 a Uznesenia Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 134/2024, bod č. 14 zo dňa 12.12.2024

### *p r e n á j o m*

časti mestského pozemku C KN parc. č. 3410/469 o výmere 9 m<sup>2</sup>, v k. ú. Zvolen, v súlade so situačnou snímkou, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou (ďalej len „predmet nájmu“).

## **Článok II. Účel prenájmu**

1. Predmet nájmu sa nájomcovi prenája za účelom realizácie a užívania prístupového chodníka ako stavby dočasnej.

## **Článok III. Doba prenájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára od 01.03.2025, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, **na dobu neurčitú**.

## **Článok IV. Nájomné**

1. Zmluvné strany sa dohodli, v súlade s Uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 115/2024 bod 7. b) zo dňa 25.11.2024 a Uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 134/2024 bod 14. b) zo dňa 12.12.2024, na nájomnom vo výške 4,50 €/m<sup>2</sup>/rok.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prenajíateľovi ročné nájomné vo výške **40,50 €** (slovom: štyridsať eur a päťdesiat centov) na účet prenajíateľa uvedený v úvodných ustanoveniach tejto zmluvy vždy **najneskôr do 01.02. príslušného roka** s uvedením **variabilného symbolu 1710137612** bez vyzvania prenajíateľom.
3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť alikvotnú časť nájomného za obdobie od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, t. j. od 01.03.2025 do 31.12.2025 (306 dní) vo výške **33,66 €** (výpočet: 40,50 € / 365 dní = 0,11 € /deň → 0,11 € x 306 dní = 33,66 €) na účet prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy **s uvedením variabilného symbolu 1710137612** v lehote najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
4. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť prenajíateľovi úroky z omeškania v sadzbe podľa Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka a zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania.  
Uplatnením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajíateľa na náhradu škody v plnej výške.

5. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii výšky nájomného takto:

Dohodnutá výška nájomného sa zvyšuje k 01.04. (od 2. štvrtroka príslušného kalendárneho roka) o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka.

Novú výšku nájomného prenajímateľ oznámi písomne nájomcovi. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.04. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrtrok, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

## **Článok V. Ukončenie nájmu**

1. Uznesením Mestského zastupiteľstva Zvolene č. 134/2024 bod 14. d) zo dňa 12.12.2024, bolo schválené ukončenie tejto zmluvy dohodou alebo výpoveďou podľa § 677 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, alebo odstúpením od zmluvy podľa § 679 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Vypovedať zmluvu môžu zmluvné strany aj bez uvedenia dôvodu.
2. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného o viac ako 30 dní po lehote splatnosti a nájomné neuhradí ani v dodatočne písomne poskytnutej primeranej lehote, je výpovedná lehota jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
3. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr v posledný deň, ktorým končí nájomný vzťah. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí predmetu nájmu prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za predmet nájmu a prípadnú škodu na ňom. V prípade neodovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi v stanovenej lehote zaplatí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 7,00 € (slovom: sedem eur) za každý deň omeškania až do písomného odovzdania predmetu nájmu. Zaplatenie zmluvnej pokuty nevyklučuje povinnosť nájomcu uhradiť prenajímateľovi škodu v plnej výške, ktorá vznikla nesplnením záväzkov, ktoré pre neho zo zmluvného vzťahu vyplývajú.
4. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v pôvodnom stave.

## **Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je oboznámený so stavom predmetu nájmu a preberá ho tak ako leží a stojí.
2. Nájomca je oprávnený nakladať s predmetom nájmu len na účely a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve. Nájomca nemôže predmet nájmu dať do podnájmu tretím osobám, nemôže zriadiť k predmetu nájmu záložné právo a ani inak ho zaťažiť.
3. Nájomca je povinný s predmetom nájmu zaobchádzať s primeranou starostlivosťou, predchádzať jeho poškodeniu, resp. zničeniu.
4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup na nehnuteľnosť, ktorá je predmetom nájmu, za účelom vykonania kontroly užívania nehnuteľnosti.
5. Každá zo zmluvných strán sa týmto výslovne zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti (záväzky) vyplývajúce z tejto zmluvy, resp. jej časti na iný subjekt bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou

zo zmluvných strán bude zmluva o prevode (postúpení) zmluvných záväzkov neplatná a zároveň druhá zmluvná strana bude oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení od tejto zmluvy doručené druhej zmluvnej strane.

## **Článok VII. Doručovanie písomností**

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomností sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý márne uplynie týždňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Prenajímateľ je oprávnený doručovať písomnosti nájomcovi formou osobného doručenia aj do predmetu nájmu.
2. V prípade, ak nájomca má aktivovanú elektronickú schránku na doručovanie písomností, prenajímateľ je oprávnený doručovať nájomcovi písomnosti aj prostredníctvom elektronickej schránky. V rámci elektronického doručovania prostredníctvom elektronickej schránky poskytovateľ uplatní fikciu doručenia, čo znamená, že obsah písomnosti sa sprístupní až po potvrdení doručenia. Úložná lehota bude 15 kalendárnych dní. Písomnosti sa budú považovať za doručené potvrdením elektronickej doručenia, resp. notifikácie o doručení (hodinou, minútou a sekundou uvedenými na elektronickej doručene) alebo márnym uplynutím úložnej lehoty (15 kalendárnych dní odo dňa nasledujúceho po dni uloženia elektronickej správy), podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvedel.
3. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu alebo elektronickú schránku určenú na doručovanie písomností. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú zmluvnú stranu: v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa, resp. elektronická schránka, riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomností.

## **Článok XI. Záverečné ustanovenia**

1. Akékoľvek zmeny alebo dodatky k tejto zmluve budú vyhotovené len písomne a po vzájomnej dohode zmluvných strán.
2. Na ostatné touto zmluvou neupravené vzťahy sa primerane použijú príslušné ustanovenia zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších právnych predpisov, s výnimkou ustanovení o nájme, ktoré sú upravené výlučne zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov.
3. V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sú alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stanú neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné, nemá to ani to nebude mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere rokovať, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo

najviac podobný ustanoveniu ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel tejto zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, kým takáto dohoda nebude uzavretá, rovnako aj pre prípad, že k nej nedôjde vôbec, sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia použijú ustanovenia slovenských právnych predpisov a to také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám podľa predchádzajúcej vety.

5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých po dve vyhotovenia obdrží každá zmluvná strana.
6. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy tvorí:
  - a) Situačná snímka – Príloha č. 1;
  - b) Uznesenie MsZ vo Zvolene č. 115/2024, bod 7 zo dňa 25.11.2024 – Príloha č. 2.
  - c) Uznesenie MsZ vo Zvolene č. 134/2024, bod 14 zo dňa 12.12.2024 – Príloha č. 3.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.03.2025, po zverejnení zmluvy vo verejnom zozname povinne zverejňovaných zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe (CRZ); v zmysle § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších právnych predpisov.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že prejavy ich vôle sú jasné, určité a zrozumiteľné, a že túto zmluvu neuzavreli v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

Vo Zvolene, dňa: 27.02.2025

Za prenajímateľa:

V Kežmarku, dňa: 19.02.2025

Za nájomcu:

.....  
Mesto Zvolen  
Ing. Vladimír Maňka  
primátor

.....  
KÁVOMATY, s.r.o.  
Jozef Ungvarský  
konateľ

.....  
KÁVOMATY, s.r.o.  
Ing. Juraj Hanzlíček  
konateľ

Nákres z Katastrálnej mapy:

Červenou je vyznačná plocha, kde bude na parkovisku umiestnený KIOSK o rozmere 299cm x 244cm. Pred Kioskom je vyznačený chodník o rozmere 300cm x 300 cm.





**UZNESENIE**  
**MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA**

vo Zvolene  
dňa 25.11.2024

**7. Nakladanie s majetkom Mesta**

**Uznesenie č. 115/2024**

Mestské zastupiteľstvo vo Zvolene

**schvaľuje**

**2. zámer prenajať prebytočný majetok obce**

**a)** prebytočnosť majetku v zmysle čl. 5 bod 1 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Zvolen č. ZA 02/2023

**b)** ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa §9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, prenájom časti mestského pozemku C KN parc.č. 3410/469 o výmere 9 m<sup>2</sup>, k.ú. Zvolen ( podľa priloženej snímky ), na dobu neurčitú, vo výške nájomného 4,50 €/m<sup>2</sup>/rok, pre KÁVOMATY, s.r.o., Nižná brána 2, Kežmarok, IČO : 31 735 657, za účelom realizácie a užívania prístupového chodníka ako stavby dočasnej.

Prípacom hodným osobitného zreteľa je skutočnosť, že prenajímaný pozemok je malej výmery, čo je v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Zvolen č. ZA 02/2023 čl. 17 bod 1. písm. c).

Všeobecná hodnota nájmu pozemku je vo výške 3,90 €/m<sup>2</sup>/rok, t.j. za 9 m<sup>2</sup> pozemku za celé obdobie nájmu 351,- €. Všeobecná hodnota nájmu pozemku bola určená porovnateľným porovnaním s nájmom pozemku v predmetnej lokalite na základe Nájomnej zmluvy, ktorú uzatvorilo Mesta Zvolen v roku 2024, vo výške nájomného 3,90 €/m<sup>2</sup>/rok.

**c)** uzatvorenie nájomného vzťahu v zmysle vyššie uvedených podmienok uznesenia,

**d)** ukončenie nájomného vzťahu dohodou podľa Občianskeho zákonníka (OZ), výpoveďou podľa § OZ, alebo odstúpením od zmluvy podľa OZ.

Zásady hospodárenia s majetkom mesta Zvolen č. ZA 02/2023 sú zverejnené na webovom sídle mesta <https://www.zvolen.sk/majetok-mesta-zvolen.html>

Nakladanie s majetkom mesta týmto spôsobom bolo zverejnené v lehote od 8.11.2024 do 25.11.2024, čím bola splnená zákonná podmienka zverejnenia, t.j. najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu mestským zastupiteľstvom.

Počet poslancov MsZ : 25

Prítomní: 20

Za: 20

Protí: 0

Zdržali sa: 0

Nehlasovali: 0



Zvolen 26. 11. 2024

Ing. Vladimír Maňka  
primátor mesta Zvolen



**U Z N E S E N I E**  
**MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA**

vo Zvolene  
dňa 12.12.2024

**14. Nakladanie s majetkom Mesta**

**Uznesenie č. 134/2024**

Mestské zastupiteľstvo vo Zvolene

**schvaľuje**

2. a) prebytočnosť majetku v zmysle čl. 5 bod 1 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Zvolen č. ZA 02/2023

b) ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa §9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, prenájom časti mestského pozemku C KN parc.č. 3410/469 o výmere 9 m<sup>2</sup>, k.ú. Zvolen (podľa priloženej snímky), na dobu neurčitú, vo výške nájomného 4,50 €/m<sup>2</sup>/rok, pre KÁVOMATY, s.r.o., Nižná brána 2, Kežmarok, IČO: 31 735 657, za účelom realizácie a užívania prístupového chodníka ako stavby dočasnej. Prípacom hodným osobitného zreteľa je skutočnosť, že prenajímaný pozemok je malej výmery, čo je v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Zvolen č. ZA 02/2023 čl. 17 bod 1. písm. c).

Všeobecná hodnota nájmu pozemku je vo výške 3,90 €/m<sup>2</sup>/rok, t.j. za 9 m<sup>2</sup> pozemku za celé obdobie nájmu 351,- €. Všeobecná hodnota nájmu pozemku bola určená porovnateľným porovnaním s nájmom pozemku v predmetnej lokalite na základe Nájomnej zmluvy, ktorú uzatvorilo Mesta Zvolen v roku 2024, vo výške nájomného 3,90 €/m<sup>2</sup>/rok.

c) uzatvorenie nájomného vzťahu v zmysle vyššie uvedených podmienok uznesenia,

d) ukončenie nájomného vzťahu dohodou podľa Občianskeho zákonníka (OZ), výpoveďou podľa § OZ, alebo odstúpením od zmluvy podľa OZ.

Zásady hospodárenia s majetkom mesta Zvolen č. ZA 02/2023 sú zverejnené na webovom sídle mesta <https://www.zvolen.sk/majetok-mesta-zvolen.html>

Zámer nakladania s majetkom mesta týmto spôsobom bolo zverejnené v lehote od 22.11.2024 do 12.12.2024, čím bola splnená zákonná podmienka zverejnenia, t.j. najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu mestským zastupiteľstvom.

Predmetné Uznesenie bolo Mestským zastupiteľstvom vo Zvolene schválené nasledovne:

Počet poslancov MsZ : 25

Prítomní: 17

Za: 17

Proti: 0

Zdržali sa: 0

Nehlasovali: 0

Zvolen 13. 12. 2024

Ing. Vladimír Maňka  
primátor mesta Zvolen

