

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov v spojení s ustanovením § 261 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka a ustanovení § 663 a nasl. zákona č 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „zmluva“)

č. z. 1004/2023/06/NŠ

uzatvorená medzi:

**Prenajíateľ:** **Mesto Zvolen**  
Námestie slobody 22, 960 01 Zvolen  
Za mesto koná: Ing. Vladimír Maňka,  
primátor mesta  
IČO: 00 320 439  
DIČ:  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:  
BIC/SWIFT:

(ďalej len ako „Prenajíateľ“)

**Nájomca:** **IDEA REALITY STAVING a.s.**  
E. P. Voljanského 9950/1, 960 01 Zvolen  
Zastúpená: Ing. Jozef Gostík, predseda predstavenstva  
Ivan Ďuriš, podpredseda predstavenstva  
IČO: 47 700 840  
DIČ:  
IČ pre DPH:  
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica  
Oddiel: Sa, Vložka číslo: 1087/S  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:  
BIC/SWIFT:

(ďalej len „Nájomca“)

(„Prenajíateľ“ a „Nájomca“ spolu aj ako „zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare)

## Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti objektu zatepleného skladu so súp. č. 8793 stojaceho na pozemku parc. C KN č. 561/18 o výmere 664 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, vedenom v KN na LV č. 1 okres Zvolen, obec Zvolen a k. ú. Zvolen.
2. Predmetom tejto zmluvy je v zmysle Uznesenia Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 25/2023 bod 5. zo dňa 6.2.2023

## n á j o m

- nehnuteľnosti objektu zatepleného skladu so súp. č. 8793 stojaceho na pozemku parc. C KN č. 561/18, v k. ú. Zvolen , ktorý je znázornený v situačnej snímke, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy pre Nájomcu. (ďalej len „predmet nájmu“)

### Článok II. Účel nájmu

1. Predmet nájmu Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi za účelom uskladnenia stavebného materiálu a mechanizmov.

### Článok III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára v zmysle Uznesenie Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 25/2023 bod 5. zo dňa 6.2.2023 na dobu neurčitú od **16.10.2023**, t. j. odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

### Článok IV. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s Uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 25/2023 bod 5. zo dňa 6.2.2023 na nájomnom vo výške **952,-€/rok** (slovom: deväťstopäťdesiatdva Eur), ktoré Nájomca uhradí na účet Prenajímateľa uvedený v úvodných ustanoveniach tejto zmluvy vždy najneskôr do 15.02. príslušného roka s uvedením variabilného symbolu 1710099602 bez vyzvania Prenajímateľom.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť alikvotnú časť nájomného za rok 2023, t. j. od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy t. j. od 16.10.2023 do 31.12.2023 na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy vo výške **200,83 €** (slovom: dvesto Eur, osemdesiattri centov) v lehote do 29.09.2023 bez vyzvania Prenajímateľom.
3. V súlade s Uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 25/2023 bod 5. písm. d) zo dňa 6.2.2023 sa zmluvné strany dohodli, že Nájomca uhradí Prenajímateľovi za obdobie od 06.02.2021 do 15.10.2023, t. j. za obdobie, v ktorom užíval predmet nájmu bez právneho titulu, úhradu za bezdôvodné obohatenie vo výške **2 561,27 €** (slovom: dvetisícpäťstošesťdesiatjeden Eur, dvadsaťsedem centov) na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu 547202306 v termíne **do 09.10.2023**. Úhradu bezdôvodného obohatenia preukáže Nájomca Prenajímateľovi dokladom o zaplatení.
4. Ak sa Nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, čím nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na prípadnú náhradu škody v plnej výške a taktiež ani nárok na úroky z omeškania.
5. Ak sa Nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške v zmysle ustanovenia §369 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších právnych predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že právne vzťahy týkajúce sa úrokov z omeškania súvisiacich s omeškaním Nájomcu s úhradou nájomného sa spravujú zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších právnych predpisov v zmysle ustanovenia §262 ods. 2 uvedeného zákona.

6. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom postupe valorizácie výšky nájomného: V závislosti od miery inflácie oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom SR sa výška ročného nájomného s účinnosťou od 01.01. príslušného kalendárneho roka upraví v zmysle platných Zásad hospodárenia s majetkom Mesta Zvolen.

## **Článok V. Finančná zábezpeka**

1. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi finančnú zábezpeku, ktorou bude zabezpečovať splnenie svojich záväzkov, ktoré mu vzniknú alebo môžu vzniknúť voči Prenajímateľovi v súvislosti s touto zmluvou.
2. Finančná zábezpeka je vo výške štvornásobku mesačnej platby za nájomné, t. j. **317,33** € (slovom: tristosedemnáť Eur, tridsaťtri centov).
3. Finančná zábezpeka bude poskytnutá na dobu do splnenia všetkých záväzkov, ktoré vzniknú pre Nájomcu voči Prenajímateľovi v súvislosti s touto zmluvou.
4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť finančnú zábezpeku v plnej výške v lehote najneskôr ku dňu podpisu zmluvy Nájomcom na účet Prenajímateľa:  
vedený v \_\_\_\_\_ s uvedením variabilného symbolu 1710099602 Finančná zábezpeka bude poskytnutá na účet Prenajímateľa na celú dobu nájmu.
5. Finančná zábezpeka bude slúžiť najmä na úhradu nezaplateného nájomného a prípadnej škody spôsobenej porušením povinností Nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený domáhať sa náhrady škody v plnej výške.
6. Prenajímateľ a Nájomca sa týmto dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek podľa svojho rozhodnutia použiť finančnú zábezpeku, respektíve jej zostatok na úhradu svojej pohľadávky vyplývajúcej z tejto zmluvy tak, ako je to uvedené v ods. 5 tohto Článku zmluvy. Tým sa výška finančnej zábezpeky znižuje o sumu, ktorá bola takto použitá prenajímateľom.
7. Nájomca sa zaväzuje počas doby trvania nájmu dopĺňať finančnú zábezpeku do výšky štvornásobku mesačnej platby za nájomné ( $952,-\text{€}/12 = 79,33 \times 4 = 317,33\text{€}$ ). Nájomca doplní finančnú zábezpeku do 10 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na doplnenie finančnej zábezpeky.
8. V prípade, ak v súvislosti s touto zmluvou bude začatý akýkoľvek súdny spor, bude finančná zábezpeka ponechaná Prenajímateľovi až do právoplatného ukončenia tohto sporu ako zábezpeka za prípadné splnenie záväzku Nájomcu voči Prenajímateľovi, ktoré môže byť Nájomca povinný uhradiť ako výsledok súdneho sporu.
9. Finančná zábezpeka resp. jej zvyšná časť budú vrátené Nájomcovi na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy do dvoch mesiacov od ukončenia nájomného vzťahu, resp. do dvoch mesiacov od vyrovnania všetkých záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi vzniknutých v súvislosti s touto zmluvou v prípade, ak záväzky Nájomcu voči Prenajímateľovi trvajú aj po ukončení zmluvného vzťahu. To neplatí v prípade, ak finančná zábezpeka resp. jej zvyšná časť bude ponechaná u Prenajímateľa v súlade s ods. 8 tohto Článku zmluvy alebo ak bola v celom spotrebovaná.
10. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že úroky z finančnej zábezpeky počas doby jej uloženia na bankovom účte Prenajímateľa až do jej vrátenia alebo do jej zániku patria Nájomcovi. Prenajímateľ uhradí nájomcovi úrok z finančnej zábezpeky počas doby jej uloženia na bankovom účte prenajímateľa vypočítaný bankou po odpočítaní dane a bankových poplatkov na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy k 31. marcu po ukončení nájomného vzťahu.

## **Článok VI. Ukončenie nájmu**

1. Uznesením Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 25/2023 bod 5. písm. c) zo dňa 6.2.2023 bolo zároveň schválené ukončenie tejto nájomnej zmluvy dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy podľa príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
2. Zmluvné strany môžu nájomný vzťah založený touto zmluvou skončiť kedykoľvek dohodou zmluvných strán.
3. Odstúpiť od zmluvy môže prenajímateľ aj nájomca z dôvodov uvedených v ustanovení § 679 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov.
4. Prenajímateľ alebo nájomca môže vypovedať nájomný vzťah kedykoľvek aj bez uvedenia dôvodu.
5. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. V prípade neuhradenia nájomného nájomcom v termíne splatnosti, výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr v posledný deň výpovednej doby. V prípade neodovzdania predmetu nájmu v stanovenej lehote, zaplatí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 7,-€ za každý deň omeškania odovzdania predmetu nájmu.

## **Článok VII. Poistenie**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť udržiavanie podstaty objektu, ako jeho správca tiež uhrádzať poistenie objektu, ktorý je predmetom tejto zmluvy, a to v rozsahu poistnej zmluvy uzatvorenej Prenajímateľom:
  - poistenie komplexného živelného rizika
  - poistenie pre prípad odcudzenia a vandalizmu
  - poistenie strojov, strojových zariadení a elektroniky
  - poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia skla
  - poistenie zodpovednosti za škody (spôsobené Prenajímateľom)
2. Poistenie nad uvedený rozsah zabezpečí Nájomca na vlastné náklady. V prípade, že Nájomca uzatvorí osobitné poistenie, je povinný bezodkladne doručiť fotokópiu certifikátu o poistení, resp. iného rovnocenného dokladu Prenajímateľovi.

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

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu a že v takomto stave ho od Prenajímateľa preberá.
2. Nájomca je oprávnený nakladať s predmetom nájmu len na účely a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve. Nájomca nemôže bez súhlasu Prenajímateľa predmet nájmu dať do podnájmu tretím osobám, nemôže zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani ho inak zaťažiť.

3. Každá zo zmluvných strán sa zaväzuje, že neprevedie nijaké práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy resp. ich časti na iný subjekt bez predchádzajúceho súhlasu druhej zmluvnej strany. V prípade porušenia tejto povinnosti bude zmluva o prevode (postúpení) neplatná. V prípade porušenia tejto povinnosti jednou zo zmluvných strán, je druhá zmluvná strana oprávnená od zmluvy odstúpiť, a to s účinnosťou odstúpenia ku dňu, keď bolo písomné oznámenie o odstúpení od zmluvy doručené druhej zmluvnej strane. Tým nie je dotknuté právo na náhradu škody.
4. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy a údržbu stavebného charakteru bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a v rozpore s platnými právnymi predpismi.
5. Nájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ je povinný najmä :
  - a) opravovať a udržiavať nosnú konštrukciu objektu
  - b) zabezpečovať statickú bezpečnosť objektu
  - c) opravovať a udržiavať strechu a krovy proti zatekaniu do objektu
7. Nájomca, okrem zásad vymedzených v tejto zmluve, je povinný najmä:
  - a) pre bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a bezpečnosť technických zariadení zabezpečovať v zmysle platných právnych predpisov pravidelné odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení a zariadení požiarnej ochrany a civilnej ochrany. V prípade zanedbania týchto povinností nájomca v plnej miere zodpovedá za vzniknuté škody.
  - b) dodržiavať predpisy BOZP, hygienické, požiarne a iné predpisy súvisiace s prevádzkou predmetu nájmu.
8. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi kedykoľvek vstup do nehnuteľnosti objektu skladu súp. č. 8793, ktorý je predmetom nájmu, za účelom vykonania kontroly užívania predmetu nájmu.

## **Článok IX. Ostatné dojednania**

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.
2. V prípade, ak nájomca má aktivovanú elektronickú schránku na doručovanie písomností, prenajímateľ je oprávnený doručovať nájomcovi písomnosti aj prostredníctvom elektronickej schránky. V rámci elektronickeho doručovania prostredníctvom elektronickej schránky poskytovateľ uplatní fikciu doručenia, čo znamená, že obsah písomnosti sa sprístupní až po potvrdení doručenky. Úložná lehota bude 15 kalendárnych dní. Písomnosti sa budú považovať za doručené potvrdením elektronickej doručenky, resp. notifikácie o doručení (hodinou, minútou a sekundou uvedenými na elektronickej

doručenke) 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 elektronicкую 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. elektronicкая schránka, riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomností.

## **Článok X. Záverečné ustanovenia**

1. Na ostatné touto zmluvou neupravené vzťahy sa primerane použijú príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších právnych predpisov.
2. V prípade, že niektoré ustanovenia tejto zmluvy sú alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stanú neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné, nemá to a ani to nebude mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy.
3. 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.
4. Súčasťou tejto zmluvy je:
  - Príloha č. 1 – Situačná snímka prenajatého objektu zatepleného skladu
  - Príloha č. 2 – Uznesenie Mestského zastupiteľstva vo Zvolene č. 25/2023 bod 5. zo dňa 6.2.2023
5. Dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sa ruší Nájomná zmluva č. z. 547/2023/06/NŠ uzatvorená dňa 02.08.2023 medzi Mestom Zvolen ako prenajímateľom a obchodnou spoločnosťou IDEA REALITY STAVING a.s. ako nájomcom .
6. Akékoľvek zmeny alebo dodatky k tejto zmluve môžu byť vyhotovené len písomne na základe dohody zmluvných strán a to riadne číslovanými dodatkami k tejto zmluve, v rovnakom počte ako je vyhotovená zmluva, ktoré musia byť podpísané oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania poslednou zmluvnou stranou a účinnosť dňa 16.10.2023, t.j. neskôr 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. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia obdrží Prenajímateľ a dve vyhotovenia Nájomca.

9. Zmluvné strany prehlasujú, že prejavy ich vôle sú jasné, určité a zrozumiteľné, a že túto zmluvu neuzatvorili v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

Vo Zvolene dňa : 18.09.2023

Vo Zvolene dňa: 13.09.2023

**Za prenajímateľa:**

**Za nájomcu:**

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

.....  
IDEA REALITY STAVING a.s.  
Ing. Jozef Gostík  
predseda predstavenstva

.....  
IDEA REALITY STAVING a.s.  
Ivan Ďuriš  
podpredseda predstavenstva





## Príloha č. 2

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO VO ZVOLENI



### UZNESENIE MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA

vo Zvoleni  
dňa 6.2.2023

#### 8 **Nakladanie s majetkom Mesta**

##### **Uznesenie č. 25/2023**

- 5 a) ~~na uzavretie budúcej kúpnej zmluvy~~ podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, prenájom nehnuteľnosti objektu skladu súč. č. 8793 stojaceho na pozemku C KN parc. č. 561/18, k. ú. Zvolen, za účelom uskladnenia materiálu a mechanizmov, pre IDEA REALITY STAVING a.s., E. P. Voljanskeho 9950/1, Zvolen, IČO: 47 700 840, na dobu neurčitú, vo výške najomného 952,- €/rok
- Pripadom hodným osobitného zreteľa je skutočnosť, že nájomca má s prenajímateľom uzatvorenú Zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. 1163/2017/06/P zo dňa 9.10.2017, predmetom ktorej je aj prenájomný objekt súč. č. 8793
- b) uzatvorenie nájomnej zmluvy v zmysle horeuvedených podmienok uznesenia
- c) ukončenie nájomnej zmluvy dohodou podľa § 677 Občianskeho zákonníka (OZ), výpoveďou podľa ustanovenia § 677 OZ, alebo odstúpením od zmluvy podľa § 679 OZ
- d) úhrada za bezdôvodné obohatenie Mestu Zvolen vo výške najomného 952,- /rok za užívanie objektu súč. č. 8793 stojaceho na pozemku C KN parc. č. 561/18, k. ú. Zvolen, za obdobie dva roky spätne
- Zamer nakladať s majetkom mesta týmto spôsobom bol zverejnený v lehote od 20.1.2023 do 6.2.2023, čím bola splnená zákonná podmienka zverejnenia, t.j. najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu mestským zastupiteľstvom.

Predmetné Uznesenie bolo Mestským zastupiteľstvom vo Zvoleni schválené nasledovne:

Počet poslancov MsZ: 25

Pritomní: 25

Za: 25

Proti: 0

Zdržali sa: 0

Nehlasovali: 0

Ing. Vladimír Maňka  
primátor mesta Zvolen

Zvolen 8.2.2023