



**KEŽMAROK**  
MODERNÝ • DYNAMICKÝ • HISTORICKÝ

**M E S T O   K E Ž M A R O K**

## **Mesto Kežmarok**

Hlavné námestie č.1, 060 01 Kežmarok  
(ďalej len vyhlasovateľ)

### **vyhlasuje**

v súlade s § 9a ods. 1 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 281 až § 288 Obchodného zákonníka

## **obchodnú verejnú súťaž (ďalej iba „súťaž“)**

na podanie a výber najvhodnejšieho návrhu na uzatvorenie kúpnej zmluvy na predaj nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve Mesta Kežmarok, ktorým je byt č.5, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch v polyfunkčnom objekte na ulici Hlavné námestie, súpisné číslo 114, zapísaný na LV č. 6257 pre katastrálne územie Kežmarok, obec Kežmarok, okres Kežmarok

**Vyhlasovateľ súťaže:** Mesto Kežmarok  
**Štatutárny zástupca:** PhDr. Mgr. Ján Ferencák MBA, primátor mesta  
**Sídlo:** Hlavné námestie 1, 060 01 Kežmarok

**IČO:** 00326283  
**DIČ:** Mesto Kežmarok nie je platcom DPH,  
SK 2020697184 – zdaniteľná osoba registrovaná pre daň podľa  
§ 7a Zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení  
neskorších predpisov

**Bankové spojenie:** Prima banka Slovensko, a.s.  
**IBAN:** SK66 5600 0000 0016 0036 9017

### **Predmet predaja na základe súťaže:**

Nehuteľný majetok vo výlučnom vlastníctve vyhlasovateľa súťaže v katastrálnom území Kežmarok, obec Kežmarok, okres Kežmarok, a to:

- byt č. 5 nachádzajúci sa na 2. poschodí polyfunkčného objektu na ulici Hlavné námestie, súpisné číslo 114, vchod číslo 114 v Kežmarku, postavený na pozemkoch parc. č. KN-C 348/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 228 m<sup>2</sup> a parc. č. KN-C 348/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 410 m<sup>2</sup>,
- spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti 8417/77794,
- spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. č. KN-C 348/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 228 m<sup>2</sup> a parc. č. KN-C 348/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 410 m<sup>2</sup> o veľkosti 8417/77794

zapísaný v katastri nehnuteľností, na Okresnom úrade Kežmarok, katastrálnom odbore na liste vlastníctva č. 6257 na výlučného vlastníka Mesto Kežmarok v spoluvlastníckom podiele 1/1.



Nehnuteľnosti sú ponúkané na predaj iba ako celok (Rekapitulácia všeobecnej hodnoty vyplývajúcej zo znaleckého posudku je uvedená v Prílohe č. 1 tejto obchodnej verejnej súťaže).

**Minimálna kúpna cena: 37 844,19 EUR**

Slovom: tridsaťsedemtisícosemstoštyridsaťštyri eur devätnásť centov

Náklady spojené s vypracovaním znaleckého posudku vo výške **250,00 EUR** (slovom: dvestopäťdesiat eur) budú pripočítané ku kúpnej cene.

**Finančná zábezpeka a finančná záloha:**

1. Výška finančnej zábezpeky je 2 000,00 EUR (slovom: dvetisíc eur). Zábezpeka musí byť zložená na bankový účet vyhlasovateľa vedený v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, IBAN: SK64 1111 0000 0066 0818 5362, do poznámky uviesť: OVS zábezpeka – byt č. 5, Hlavné námestie 114 najneskôr do konca lehoty na podanie návrhov.
2. Finančná zábezpeka úspešnému uchádzačovi bude započítaná do kúpnej ceny.
3. Neúspešným uchádzačom bude zábezpeka vrátená najskôr do 14 dní po termíne vybratia najvhodnejšieho návrhu a najneskôr do doručenia písomného oznámenia výsledkov súťaže, na účet uchádzača.
4. V prípade zmarenia súťaže uchádzačom, neuzatvorením kúpnej zmluvy alebo odstúpením od kúpnej zmluvy zo strany víťaza sa finančná zábezpeka nevracia.
5. Nesplatenú časť kúpnej ceny (rozdiel medzi kúpnu cenou vybraného návrhu a zloženou zábezpekou) uhradí kupujúci podľa vlastného súťažného návrhu, najneskôr však do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti kúpnej zmluvy.
6. Počas obdobia od vloženia zábezpeky do lehoty na jej vrátenie, resp. do doby použitia na úhradu kúpnej ceny nie je nárok na úrok (suma zložená na zábezpeku je bezúročná).

**Podmienky súťaže:**

1. Súťažný návrh musí obsahovať tieto náležitosti:
  - **u fyzickej osoby:** meno a priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, trvalé bydlisko, podpis fyzickej osoby, telefonický kontakt,
  - **čestné vyhlásenie** navrhovateľa, že nebol na jeho majetok vyhlásený konkurz, počas súťaže nebolo proti nemu začaté konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie, nebol proti nemu pre nedostatok majetku zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu,
  - **u fyzickej osoby podnikateľa alebo právnickej osoby:** obchodné meno, sídlo alebo miesto podnikania, právnu formu právnickej osoby, IČO, meno a podpis osoby (osôb) oprávnenej (oprávnených) konať jej menom, telefonický kontakt,
  - **čestné vyhlásenie** navrhovateľa, že nebol na jeho majetok vyhlásený konkurz, počas súťaže nebolo proti nemu začaté konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie, nebol proti nemu pre nedostatok majetku zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu,
  - **doklad o zaplatení súťažnej zábezpeky vo výške 2 000,00 EUR na účet vyhlasovateľa,**
  - **špecifikáciu nehnuteľnosti** – predmet kúpy,



- **číselné a slovné vyjadrenie navrhovanej kúpnej ceny** (cenu uviesť ako výslednú sumu za celý predmet predaja), ktorá nesmie byť nižšia ako minimálna kúpna cena,
  - **spôsob a termín splatnosti navrhovanej kúpnej ceny**, najneskôr však do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti kúpnej zmluvy,
  - **označenie bankového spojenia**, z ktorého bude poukázaná kúpna cena,
  - **označenie bankového spojenia**, na ktorý bude vrátená zábezpeka v prípade, že návrh uchádzača nebude úspešný,
  - **čestné vyhlásenie** navrhovateľa, že nemá žiadne záväzky voči vyhlasovateľovi súťaže a jeho organizáciám a zariadeniam,
  - **čestné vyhlásenie** navrhovateľa, že pristúpi k uzatvoreniu kúpnej zmluvy s podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy a s nasledovnými náležitosťami, na ktorých vyhlasovateľ trvá:
    - a) v kúpnej zmluve bude zapracovaný spôsob a lehota zaplata kúpnej ceny, záväzok kupujúceho zaplatiť úrok z omeškania pre prípad nedodržania termínu splatnosti kúpnej ceny vo výške stanovenej Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a podmienka, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podá predávajúci až po úplnom zaplatení kúpnej ceny a správneho poplatku za návrh na vklad vlastníckeho práva na účet predávajúceho,
    - b) v kúpnej zmluve bude podmienka, že predávajúci (vyhlasovateľ súťaže) si vyhradzuje právo odstúpiť od kúpnej zmluvy, ak kupujúci nedodrží zmluvné záväzky o zaplatení kúpnej ceny v lehote do 1 mesiaca od termínu splatnosti kúpnej ceny, ktorý si navrhol kupujúci a ak predávajúci (vyhlasovateľ súťaže) zistí, že kupujúci (navrhovateľ) uviedol nepravdivé údaje v návrhu do súťaže alebo v jeho prílohách; v prípade odstúpenia od zmluvy nemá kupujúci nárok na vrátenie zábezpeky.
2. Súťažné návrhy musia byť písomné a vyhotovené v slovenskom jazyku. Ak sú doklady, ktoré sú priložené k súťažnému návrhu v inom ako v slovenskom alebo českom jazyku, musia byť úradne preložené do slovenského jazyka.
  3. Predložený súťažný návrh je možné meniť a dopĺňať po uplynutí termínu stanoveného podmienkami súťaže na predkladanie návrhov len na základe výzvy vyhlasovateľa a v ním stanovenej lehote a každá zmena alebo doplnenie návrhu pred termínom, musí byť písomne doručená spôsobom určeným na predkladanie návrhov.
  4. Návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže, alebo budú doručené po termíne stanovenom podmienkami súťaže, nebudú do súťaže zaradené. Predložené návrhy nemôžu obsahovať alternatívne návrhy.
  5. Návrh po termíne určenom na jeho predloženie nemožno odvolať.
  6. Výsledok súťaže vyhlasovateľ oznámi víťazovi súťaže. Termín uzatvorenia kúpnej zmluvy s vybraným účastníkom je najneskôr do 30 dní odo dňa vyhlásenia víťaza súťaže. V prípade, že v uvedenej lehote víťaz súťaže neuzatvorí túto zmluvu v zmysle podaného návrhu, stráca nárok na uzatvorenie kúpnej zmluvy.
  7. Náklady spojené s účasťou v súťaži vyhlasovateľ navrhovateľom nehradí.
  8. Pri uzatváraní kúpnej zmluvy sa bude vyhlasovateľ riadiť podmienkami súťaže a ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bude podaný predávajúcim po zaplatení celkovej kúpnej ceny na účet predávajúceho a správneho poplatku za návrh vklad vlastníckeho práva.
  9. Súťaž je platná, ak sa na nej zúčastní najmenej jeden navrhovateľ, ktorý splnil podmienky súťaže.



**Termín a miesto predkladania návrhov:**

1. Súťažné návrhy spolu s dokladmi, ktoré budú súčasťou návrhu sa podávajú cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku.
2. V prípade podávania listinných návrhov je potrebné doručiť ich spolu s dokladmi, ktoré budú súčasťou návrhu v zalepenej obálke, na ktorej bude uvedené:
  - presná a úplná adresa odosielateľa - navrhovateľa
  - heslo „**Obchodná verejná súťaž**“, byt č. 5 – Hl. námestie 114 “
  - označenie „**Neotvárať**“
  - adresa príjemcu: Mestský úrad Kežmarok  
Hlavné námestie 1  
060 01 Kežmarok
3. V prípade podávania elektronických návrhov je potrebné ich spolu s dokladmi, ktoré budú súčasťou návrhu doručiť do elektronickej schránky mesta Kežmarok, ak má navrhovateľ aktivovanú elektronickú schránku, a to prostredníctvom webového sídla [www.slovensko.sk](http://www.slovensko.sk), kde si zvolí „všeobecnú agendu“, zvolí „poskytovateľa služby“ – mesto Kežmarok (OVM). Po zobrazení „Vytvorenie správy“ v časti „Údaje o správe“ uvedenie do „predmetu“ nasledovné: „Obchodná verejná súťaž – byt č. 5 – Hl. námestie 114 - Neotvárať“. V časti „Elektronický dokument“ uvedie do „predmetu“ nasledovné: „Obchodná verejná súťaž – byt č. 5 – Hl. námestie 114 - Neotvárať“. Do „textu“ elektronického dokumentu uvedie súťažiaci svoj text. Ak ide o originály dokumentov, či dokumenty, ktoré by boli inak úradne osvedčované, musia byť podpísané zaručeným elektronickým podpisom navrhovateľa. Takto podaný návrh musí spĺňať všetky náležitosti v zmysle zákona č. 305/2013 Z.z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov.
4. Na predloženie súťažných návrhov sa stanovuje termín **do 16.09.2024 do 12:00 hod.**

**Vyhodnotenie návrhov:**

- a) Miesto určené pre podávanie súťažných návrhov označí došlé návrhy podacím číslom, dátumom a hodinou doručenia a zabezpečí, aby zostali neotvorené do doby ich otvárania.
- b) Na otváranie a vyhodnotenie súťažných návrhov bude primátorom mesta vymenovaná najmenej trojčlenná komisia. Účasť navrhovateľov pri otváraní, čítaní a vyhodnotení súťažných návrhov je vylúčená.
- c) Pred otvorením prvého súťažného návrhu oznámi predseda komisie počet došlých návrhov, spoločne v listinnej aj elektronickej forme. Návrhy doručené po uplynutí lehoty na predkladanie súťažných návrhov sa otvárať nebudú. Návrh, v ktorom nebude splnená niektorá z podmienok súťaže, nebude do súťaže zaradený.
- d) O otváraní obálok a vyhodnotení súťaže sa spíše zápisnica, do ktorej sa uvedú mená a sídla navrhovateľov, či návrhy obsahujú všetky požadované náležitosti, ponúkané ceny, spôsob hodnotenia a výsledok hodnotenia. Členovia komisie vyhlásia poradie návrhov a podpíšu zápisnicu.

**Zo súťaže sa vylučujú :**

- súťažné návrhy, ktoré neobsahujú všetky požadované údaje alebo doklady uvedené v podmienkach súťaže, okrem formálnych nedostatkov, ktoré nemenia ich obsah,
- súťažné návrhy doručené po lehote na predkladanie návrhov,



- súťažné návrhy navrhovateľov, na majetok ktorých bol vyhlásený konkurz, počas súťaže bolo proti navrhovateľovi začaté konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie, bol proti navrhovateľovi pre nedostatok majetku zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu,
- súťažné návrhy navrhovateľov, ktorí majú akékoľvek finančné záväzky po lehote splatnosti a iné záväzky po uplynutí lehoty na plnenie voči vyhlasovateľovi súťaže a ním zriadených alebo založených organizácií,
- súťažné návrhy navrhovateľov, v ktorých vyhlasovateľ súťaže zistí, že navrhovateľ uviedol nepravdivé údaje v návrhu do súťaže alebo v jeho prílohách,
- súťažné návrhy, ktoré neboli podané cez elektronickú schránku, ak ju má navrhovateľ aktivovanú.

**Kritériá na vyhodnotenie súťažných návrhov:**

Kritériom vyhodnotenia súťažných návrhov, ktoré budú spĺňať súťažné podmienky je **najvyššia cenová ponuka**.

Komisia pre vyhodnotenie súťaže vyhodnotí súťažné návrhy podľa uvedeného kritéria a určí poradie navrhovateľov.

**Termín a spôsob vyhlásenia výsledkov súťaže:**

Vyhlasovateľ oznámi výsledky súťaže každému z účastníkov súťaže písomne listom odovzdaným pošte na doručenie najneskôr do 30 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže.

**Obhliadka nehnuteľností:**

Obhliadku nehnuteľností je možné dohodnúť na tel. č. 0908 742 963, 052/46 60 122.

**Práva vyhradené vyhlasovateľom súťaže:**

Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo:

- a) odmietnuť všetky predložené návrhy a ukončiť súťaž ako neúspešnú bez výberu návrhu,
- b) meniť uverejnené podmienky súťaže,
- c) zrušiť súťaž,
- d) pri formálnych nedostatkoch návrhu, ktoré nemenia jeho obsah, vyzvať navrhovateľov na doplnenie a vykonanie opravy,
- e) vyzvať navrhovateľa na doplnenie návrhu za účelom dosiahnutia výhodnejšej ponuky,
- f) predĺžiť lehotu na vyhlásenie výsledku súťaže,
- g) v prípade, ak úspešný uchádzač odmietne uzavrieť zmluvu, alebo zmluvu neuzavrie v lehote 30 dní od oznámenia výsledkov súťaže, vyhlasovateľ si vyhradzuje právo osloviť ďalšieho navrhovateľa podľa poradia vo vyhodnotení súťažných návrhov.

Kežmarok, dňa 03.07.2024.

PhDr. Mgr. Ján Ferenčák, MBA  
primátor mesta





Príloha č. 1: Rekapitulácia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vyplývajúca zo Znaleckého posudku

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti- bytu č. 5 nachádzajúceho sa v polyfunkčnom objekte č.s. 114 na 2.NP- 1.poschodí postaveného na parcelách KN-C č. 348/1, 348/2 na ulici Kostolné námestie v Kežmarku s príslušenstvom , spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na parcelách KNC 348/1-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 228m<sup>2</sup>, KNC 348/2-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 410m<sup>2</sup>,v podiele pre byt č. 5 vo veľkosti 8417/77794 zapísané na liste vlastníctva č. 6257-čiastočný , obec Kežmarok, KU Kežmarok, okres Kežmarok ,pre účely prevodu nehnuteľnosti .

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Pre určenie všeobecnej hodnoty (VŠH) bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že neexistujú hodnoverné a relevantné podklady pre porovnanie s inými predajmi v danom mieste a čase (súbor aspoň troch porovnateľných nehnuteľností s kúpnyimi zmluvami, resp. znaleckými posudkami na základe ktorých bol prevod vložený do katastra), som sa rozhodol pre objektívne stanovenie všeobecnej hodnoty použiť metódu polohovej diferenciácie. Podľa môjho názoru použitá metóda polohovej diferenciácie s množstvom hodnotiacich ukazovateľov zohľadňuje faktory vplývajúce na všeobecnú hodnotu a vyjadruje hodnotu, za ktorú je možné nehnuteľnosť v mieste a čase predat'. Výsledná cena je na úrovni s DPH. Všeobecná hodnota je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, v podmienkach voľnej súťaže, za predpokladu poctivého predaja nehnuteľnosti so zohľadnením technického stavu v čase ohodnotenia. Nezodpovedá predaju v tiesni , alebo na základe výkonu rozhodnutia , alebo za iných nevýhodných podmienok.

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>		
Byt č. 5 na 2.NP v polyf. objekte č.s. 114 postavený na parcele KNC 348/1, 348/2 zapísaný na LV 6257 v Kežmarku	1/1	42 293,04
<b>Pozemky</b>		
Parcely KNC zapísané na LV 6257 KU Kežmarok - parc. č. 348/1 (24,67 m <sup>2</sup> )	8417/77794	1 791,19
Parcely KNC zapísané na LV 6257 KU Kežmarok - parc. č. 348/2 (44,36 m <sup>2</sup> )	8417/77794	3 221,01
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>47 305,24</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>47 300,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťsedemtisícristo Eur		



**FOTODOKUMENTÁCIA**

 <p>Pohľad pol. objekt 114</p>	 <p>Pohľad pol. objekt 114</p>	 <p>Podbránie pol. objektu</p>
 <p>Pohľad na priestor dobudovania schodiska k bytu č. 5</p>	 <p>Súčasnú schodisko k bytom č. 4 a 5</p>	 <p>Kuchyňa bytu č. 5</p>
 <p>Kuchyňa bytu č. 5</p>	 <p>Kúpeľňa bytu č. 5</p>	 <p>WC bytu č. 5</p>
 <p>Izba bytu č. 5</p>	 <p>Izba bytu č. 5</p>	 <p>Vstup na balkón bytu č.5</p>



**Schématické znázornenie bytu č.5 s príslušenstvom  
v polyfunkčnom objekte č.s. 114 na parcele KNC 348/1,348/2  
v Kežmarku**

