

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle ustanovení § 663 a násl. Občianskeho zákonníka 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov a v platnom znení

Čl. I

Zmluvné strany

Obchodné meno:	Mesto Rajec
Sídlo:	Námestie SNP 2/2, 015 22 Rajec
IČO:	00321575
DIČ:	2020637102
prostredníctvom:	Mgr. Peter Hanus, primátor mesta
bankové spojenie:	VÚB, a. s.
IBAN:	SK46 0200 0000 0000 2362 1432
d'alej len „prenajímateľ“ a	
Obchodné meno:	Lidl Slovenská republika, s.r.o.
Sídlo:	Prievozská 2, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov
IČO:	35 793 783
IČ DPH:	SK2020279415
Registrácia:	Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel Sro, vložka č. 176180/B
Zastúpená:	Lukáš Jaroš, na základe plnej moci zo dňa 16.12.2024 Sven Macúš, na základe plnej moci zo dňa 16.12.2024
Bankové spojenie:	Tatra banka a. s.
IBAN:	SK47 1100 0000 0026 2352 0343
d'alej len „nájomca“	

Čl. II

Preambula

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných pozemkov:
 - a) **parcely KNC č. 1328/22, o výmere 2 849 m²**, ktorá vznikla geometrickým plánom č. 54027802-071/2025, ktorý vyhotovila firma Alfa Geodesy, s.r.o dňa 22.09.2025 a úradne overil Okresný úrad Žilina dňa 26.09.2025 pod číslom G1-2010/2025, odčlenením z parcely KNE č. 7119 o celkovej výmere 20 576 m², evidovanej na liste vlastníctva č. 3333, vo vlastníctve Mesta Rajec v celosti,
 - b) **parcely KNC č. 1328/23, o výmere 28 m²**, ktorá vznikla geometrickým plánom č. 54027802-071/2025, ktorý vyhotovila firma Alfa Geodesy, s.r.o dňa 22.09.2025 a úradne overil Okresný úrad Žilina dňa 26.09.2025 pod číslom G1-2010/2025, odčlenením z parcely KNC č. 1328/3 o celkovej výmere 642 m², evidovanej na liste vlastníctva č. 1424, vo vlastníctve Mesta Rajec v celosti,
 - c) **parcely KNC č. 1328/24, o výmere 406 m²**, ktorá vznikla geometrickým plánom č. 54027802-071/2025, ktorý vyhotovila firma Alfa Geodesy, s.r.o dňa 22.09.2025 a úradne overil Okresný úrad Žilina dňa 26.09.2025 pod číslom G1-2010/2025, odčlenením z parcely KNC č. 1328/12 o celkovej výmere 754 m², evidovanej na liste vlastníctva č. 1424, vo vlastníctve Mesta Rajec v celosti,
 - d) **parcely KNC č. 2142/27, o výmere 24 m²**, ktorá vznikla geometrickým plánom č. 54027802-071/2025, ktorý vyhotovila firma Alfa Geodesy, s.r.o dňa 22.09.2025 a úradne overil Okresný úrad Žilina dňa 26.09.2025 pod číslom G1-2010/2025, odčlenením z parcely KNC č. 2142/9 o celkovej výmere 537 m², evidovanej na liste vlastníctva č. 1500, vo vlastníctve Mesta Rajec v celosti,
 - e) **parcely KNC č. 3014/2, o výmere 253 m²**, ktorá vznikla geometrickým plánom č. 54027802-071/2025, ktorý vyhotovila firma Alfa Geodesy, s.r.o dňa 22.09.2025 a úradne overil Okresný úrad Žilina dňa 26.09.2025 pod číslom G1-2010/2025, odčlenením z parcely KNC č. 3014 o celkovej výmere 2586 m², evidovanej na liste vlastníctva č. 4708, vo vlastníctve Mesta Rajec v celosti,
 - f) **parcely KNC č. 3012/2, o výmere 11 m²**, ktorá vznikla geometrickým plánom č. 54027802-071/2025, ktorý vyhotovila firma Alfa Geodesy, s.r.o dňa 22.09.2025 a úradne overil Okresný úrad Žilina dňa 26.09.2025 pod číslom G1-2010/2025, odčlenením z parcely KNC č. 3012 o celkovej výmere 180 m², evidovanej na liste vlastníctva č. 4708, vo vlastníctve Mesta Rajec v celosti.

2. Nájomca má záujem o výstavbu a následne užívanie predajne potravín a spotrebného tovaru a súvisiacich stavieb a stavebných objektov v zmysle projektovej dokumentácie k stavbe „**Predajňa potravín Lidl Rajec**“ (ďalej len ako „*plánovaná stavba*“) podľa Zastavovacej štúdie predajne a ďalších súvisiacich objektov v Rajci, ktorá tvorí Prílohu č. 3 tejto zmluvy. Nájomca požiada vo vlastnom mene a na vlastný účet o vydanie územného rozhodnutia a stavebného povolenia na plánovanú stavbu na predmete nájmu.
3. Pozemky opísané v odseku 1 písm. a) až f) tohto článku zmluvy sú „*predmetom nájmu*“ podľa tejto zmluvy, nakoľko sú dotknuté stavbou opísanou v ods. 2 tohto článku zmluvy.

Čl. III

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do nájmu Predmet nájmu bližšie špecifikovaný v článku II. odsek 1 tejto zmluvy za účelom realizácie výstavby stavby „**Predajňa potravín Lidl Rajec**“ najmä, ale nie výlučne nasledovných stavebných objektov:
OBJEKTOVÁ SKLADBA:
SO 102 Dopravné napojenie
102.1 Úprava križovatky na ceste I/64
102.2 Úprava a rozšírenie Hollého ulice
2. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy udeľuje Nájomcovi súhlas s realizáciou plánovanej stavby uvedenej v článku II. odsek 2 tejto zmluvy na predmete nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na účel zmluvne dohodnutý v ods. 1 tohto článku zmluvy.
4. Táto zmluva je zároveň dokumentom upravujúcim vzťah k pozemkom tvoriacim predmet nájmu pre účely vydania stavebného povolenia na vyššie uvedenú plánovanú stavbu.
5. Táto zmluva preukazuje iné právo k nehnuteľnostiam dotknutých stavbou v zmysle ustanovenia §-u 139 písm. a/ zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších noviel, v spojení s ustanovením § 84 ods. 4 písm. a) zák. č. 25/2025 Stavebný zákon.
6. Pozemky tvoriace predmet nájmu budú užívané výhradne na realizáciu plánovanej stavby, pričom:
 - a) realizáciu plánovanej stavby bude v celom rozsahu vo vlastnej réžii zabezpečovať nájomca,
 - b) plánovaná stavba bude realizovaná v súlade so stavebným zákonom na základe právoplatného územného rozhodnutia a stavebného povolenia.
7. Predmet nájmu bol nájomcom obhliadnutý na základe čoho nájomca vyhlasuje, že stav pozemkov je mu známy, pričom prenajímateľ oboznámiť nájomcu so všetkými vlastnosťami predmetu nájmu.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia plánovanej stavby, maximálne na dobu 30 mesiacov od účinnosti zmluvy.
2. Platnosť zmluvy končí uplynutím dohodnutej doby nájmu v zmysle ods. 1 tohto článku zmluvy.
3. Platnosť nájmovej zmluvy môže byť ukončená len na základe písomne uzavretej dohody zmluvných strán.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
 - nájomca prenechá predmet nájmu do užívania iným osobám bez súhlasu prenajímateľa,
 - bude užívať Predmet nájmu na iný účel, ako je uvedený v tejto zmluve.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:
 - Predmet nájmu nebude môcť využiť alebo užívať na účel dohodnutý v tejto zmluve.
7. Doručením písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane sa zmluva v zmysle ustanovenia § 48 ods. Občianskeho zákonníka zrušuje. K tomuto dňu sa skončí nájom podľa tejto zmluvy a Zmluva zaniká.

Čl. V

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvnými stranami bolo dohodnuté nájomné za užívanie Predmetu nájmu na základe znaleckého posudku č. 25/2025 zo dňa 23.9.2025, vyhotoveného Ing. Petrom Paškom, PhD. vo výške **6.500,00 € ročne** s každoročným zvýšením nájomného o pomernú ročnú mieru inflácie vyhlásenú a zverejnenú Štatistickým úradom SR (ďalej len „*Nájomné*“).

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné na obdobie príslušného kalendárneho štvrt'roka do desiateho dňa príslušného kalendárneho štvrt'roka, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre, na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a. s. číslo účtu SK46 0200 0000 0000 2362 1432.
3. Prenajímateľ nie je platcom DPH.
4. Na základe dohody zmluvných strán sa Nájomné zvyšuje každý rok, počnúc kalendárnym rokom 2026 (t. j. od 01. 01. 2026) a v každom ďalšom roku trvania nájmu, o priemernú ročnú mieru inflácie vyhlásenú a zverejnenú Štatistickým úradom SR. Prenajímateľ doloží nájomcovi potvrdenie Štatistického úradu SR o miere inflácie. Základ, z ktorého sa zvýšenie nájomného v danom roku vypočíta, je nájomné za predchádzajúci kalendárny rok. Zvýšenie nájomného o priemernú ročnú mieru inflácie nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku. Nájomca so zvyšovaním nájomného o mieru inflácie súhlasí a zaväzuje sa platiť Prenajímateľovi nájomné podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve. Nájomca berie na vedomie, že v prípade zápornej inflácie sa nájomné neznižuje.
5. Prvé Nájomné v alikvotnej výške za obdobie od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy do 31.12.2025 je splatné do 15 dní odo dňa doručenia faktúry prenajímateľa, pričom prenajímateľ je oprávnený vystaviť nájomcovi faktúru do 15 dní odo dňa účinnosti zmluvy.
6. V prípade úhrady nájomného bezhotovostným prevodom sa za uhradenie nájomného považuje pripísanie peňažných prostriedkov na bankový účet prenajímateľa.

Čl. VI

Povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný a zaväzuje sa:
 - a) platiť riadne a včas nájomné v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve,
 - b) užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel,
 - c) po ukončení nájmu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom sa bude nachádzať v čase skončenia nájmu,
 - d) zabezpečiť pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä na úseku ochrany pred požiarmi, ochrany životného prostredia a pod.,
 - e) umožniť Prenajímateľovi vykonať kontrolu užívania Predmetu nájmu z hľadiska dodržiavania zmluvne dohodnutých podmienok.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom k užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu,
 - b) vykonávať kontrolu užívania Predmetu nájmu,
 - c) požadovať od nájomcu vysvetlenia týkajúce sa užívania Predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi na veciach umiestnených na Predmete nájmu.
4. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri vzniku a zániku nájmu zmluvné strany spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať opis Predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ je povinný postupovať tak, aby nájomcu akýmkoľvek spôsobom nerušil pri užívaní predmetu nájmu a zároveň je povinný vykonať všetky potrebné kroky za účelom ochrany vlastníckeho práva k predmetu nájmu a všetky potrebné kroky na odstránenie prípadných právnych väd predmetu nájmu, ktoré by bránili nájomcovi v užívaní predmetu nájmu na účel uvedený v tejto zmluve.
6. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným alebo nevymáhateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť alebo vymáhateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvne strany sa zaväzujú nahradiť predmetné ustanovenie takým platným, účinným alebo vymáhateľným ustanovením, ktoré najbližšie zodpovedá právnomu a hospodárnemu účelu pôvodného ustanovenia.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je povinný sa podieľať na akýchkoľvek nákladoch spojených s predmetom nájmu a to vrátane, ale nie výlučne na dani z nehnuteľnosti.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že sú povinné doručovať písomnosti v zmysle tejto zmluvy druhej zmluvnej strane osobne (prípadne doručovateľom) alebo prostredníctvom aspoň doporučenej listovej zásielky na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v článku I. tejto zmluvy, prípadne na inú adresu, ak druhá zmluvná strana písomne požiadala, aby jej boli písomnosti doručované na inú adresu. Písomnosť sa považuje za doručенú v deň, keď ju zmluvná strana ako jej adresát pri osobnom doručovaní druhou zmluvnou stranou ako odosielateľom prevzala a túto skutočnosť vlastnoručným podpisom potvrdila na kópii doručovanej písomnosti alebo na

desiaty (10.) deň od dňa, keď bola písomnosť podaná aspoň na doporučenú poštovú prepravu pri doručovaní prostredníctvom aspoň doporučenej listovej zásielky a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia takejto písomnosti, ibaže neúspešnosť doručenia žiadnym spôsobom nespôsobil adresát. Bez ohľadu na vyššie uvedené sa písomnosť považuje za doručенú v deň, keď ju zmluvná strana, ktorá je jej adresátom, odmietla prevziať alebo odmietla potvrdiť prevzatie písomnosti napriek tomu, že písomnosť prevzala.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Meniť a dopĺňať túto zmluvu možno len formou písomných dodatkov, pre platnosť ktorých sa vyžaduje vlastnoručný podpis všetkých zmluvných strán.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy bude podpísaná obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, a to v súlade s ustanovením § 47a ods. 1/ zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov Ak v tejto zmluve nie je uvedené inak, zmena tejto zmluvy je možná iba v písomnej forme, a to dodatkom k tejto zmluve. Zmluvné strany potvrdzujú a súhlasia, že na vzťah založený touto zmluvou sa aplikujú Zmluvné štandardy spoločnosti Lidl Slovenská republika, s.r.o., ktoré tvoria Prílohu č. 4 tejto zmluvy, pokiaľ z jednotlivých ustanovení tejto zmluvy nevyplýva niečo iné.
3. Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa ich identifikačných údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, čísla účtov a pod.) najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa, kedy táto zmena nastala.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa tejto zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť pre tento právny úkon nie je obmedzená, že túto zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej, vážnej a pravej vôle, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že si túto zmluvu pred podpisom pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4-roch rovnopisoch s platnosťou originálu a každá zo zmluvných strán obdrží po dva rovnopisy.
7. Na právne pomery neupravené touto zmluvou sa vzťahujú všeobecne platné právne predpisy SR.
8. Prílohami tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1 Výpis z listov vlastníctva č. 1424, č. 3333, č. 1500, č. 4708 pre katastrálne územie Rajec
Príloha č. 2 Geometrický plán
Príloha č. 3 Zastavovacia štúdia
Príloha č. 4 Zmluvné štandardy spoločnosti Lidl Slovenská republika, s.r.o.
Príloha č. 5 Plná moc udelená Lukášovi Jarošovi
Príloha č. 6 Plná moc udelená Svenovi Macúšovi

V Rajci dňa

Prenajímateľ

Mesto Rajec

V Bratislave dňa

Nájomca

Lidl Slovenská republika, s.r.o.

.....
Mgr. Peter Hanus

primátor mesta

.....
Lukáš Jaroš, na základe plnej moci

.....
Sven Macúš, na základe plnej moci