

Zmluva o nájme pozemkov č. 2025/444

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej ako „Občiansky zákonník“)

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Mesto Rajec

so sídlom: Námestie SNP 2/2, 015 01 Rajec

IČO: 00 321 575

DIČ: 2020637102

v mene koná: Mgr. Peter Hanus, primátor mesta

bankové spojenie: VÚB, a.s. Žilina

číslo účtu IBAN: SK46 0200 0000 0000 2362 1432

BIC/SWIFT: SUBASKBX

(ďalej len Prenajíateľ)

a

Nájomca:

ROSS s.r.o.

so sídlom: Hollého 205/52, 015 01 Rajec

IČO: 31 560 385

DIČ: 2020443161

IČ DPH: SK2020443161

v mene spoločnosti konajú a spoločnosť zastupujú aspoň dvaja konatelia spoločne: PaedDr. Miroslav Hodás, Ing. Vladimír Jánoš, Ing. Rastislav Hodas

Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sro, vložka číslo 362/L

kontakt: 0907 815 470, email: janosv@ross.sk

(ďalej len Nájomca)

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1.1. Predmetom tejto Zmluvy o nájme pozemkov (ďalej len Zmluva) je úprava vzájomných práv a povinností Zmluvných strán pri prenechaní majetku mesta do nájmu Nájomcovi.

1.2. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností v katastrálnom území a obci Rajec, parciel registra „C“ evidovaných na katastrálnej mape, zapísaných v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva číslo 1500 vedenom pre okres Žilina, obec Rajec, katastrálne územie Rajec (zápis vlastníctva prenájomateľa v časti B LV pod B1/ v 1/1):
a) pozemku CKN parcelné č. 2124/216 o výmere 433 m², druh pozemku: zast. plocha a nádvorie,
b) pozemku CKN parcelné č. 2124/217 o výmere 503 m², druh pozemku: zast. plocha a nádvorie.

1.3. Prebytočnosť majetku mesta, pozemkov v katastrálnom území Rajec, CKN parciel opísaných v ods. 1.2. písm. a), b) tohto článku zmluvy, schválilo Mestské zastupiteľstvo Mesta Rajec na zasadnutí dňa 16. 10. 2025, Uznesením č. 87/2025, ktoré je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 1/.

1.4. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie pozemkov v katastrálnom území Rajec, **CKN parcely číslo 2124/216 o výmere 433 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie** a **CKN parcely číslo 2124/217 o výmere 503 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie**, do dočasného užívania Nájomcovi za odplatu.

1.5. Všeobecná hodnota predmetu nájmu bola stanovená znaleckým posudkom 11/2025, ktorý vypracovala dňa 16.07.2025 doc. Ing. Renáta Korenková, PhD., znalec v odbore Stavebníctvo, Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností. Znalkyňa určila všeobecnú jednotkovú hodnotu nájmomného vo výške 2,602 €/m²/rok.

1.6. Zmluva o nájme sa uzatvára v zmysle ustanovenia § 9aa ods. 1 a ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanovením článku 27 ods. 11 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Rajec, referenčné číslo FO04-RS01, verzia 05, ktoré boli schválené Uznesením Mestského zastupiteľstva č. 16/2024 zo dňa 20.03.2024.

Článok II.

Predmet nájmu a účel nájmu

2.1. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi do užívania za odplatu **pozemky v obci a katastrálnom území Rajec, pozemok CKN parcelné č. 2124/216 o výmere 433 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a pozemok CKN parcelné č. 2124/217 o výmere 503 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.**

2.2. Prenajíateľ prenecháva pozemky do nájmu nájomcovi na účel krátkodobého uskladnenia výrobkov a materiálu v súvislosti s výkonom jeho podnikateľskej činnosti. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s účelom nájmu a spôsobom primeraným povahe a určeniu Predmetu nájmu.

2.3. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický aj právny stav Predmetu nájmu a že ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy sa Predmet nájmu nachádza v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho preberá do nájmu.

Článok III.

Doba nájmu

3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa dojednáva na dobu 7 rokov odo dňa, kedy táto zmluva nadobudne účinnosť.

3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že platnosť tejto zmluvy a nájomný vzťah je možné ukončiť:

a) písomnou dohodou zmluvných strán o skončení nájomného vzťahu, v ktorej bude uvedený dohodnutý deň skončenia nájmu;

b) odstúpením od zmluvy zo strany prenájomcu v týchto prípadoch:

- ak nájomca prenechá predmet nájmu do užívania iným osobám bez súhlasu prenájomcu;

- ak nájomca podstatným spôsobom zmení druh pozemku bez súhlasu prenájomcu, alebo predmet nájmu bude užívať na iný ako dohodnutý účel;

- ak sa Nájomca dostane do omeškania s platením nájomného viac ako 60 dní po lehote splatnosti

- ak Nájomca vykoná na Predmete nájmu stavebné úpravy alebo iné úprav bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajíateľa

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.

c) výpoveďou zmluvy zo strany Prenajíateľa kedykoľvek počas trvania nájmu, v dohodnutej trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane;

d) výpoveďou zmluvy zo strany Nájomcu v dohodnutej trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

3.3. Pre prípad predčasného ukončenia nájmu Prenajíateľovi prináleží zaplatené nájomné podľa bodu 4.2. tejto Zmluvy len do dňa ukončenia nájomného vzťahu v súlade s bodom 3.2. tejto Zmluvy, pomernú časť nájomného zaplateného za obdobie po skončení nájmu sa Prenajíateľ zaväzuje vrátiť Nájomcovi do 3 pracovných dní odo dňa skončenia nájmu.

Článok IV.

Nájomné a platobné podmienky

4.1. Nájomné za užívanie Predmetu nájmu dohodli zmluvné strany vychádzajúc z všeobecnej hodnoty nájomného stanovenej znaleckým posudkom č. 11/2025 opísaným v článku I. ods. 1.5. tejto zmluvy, vo výške **2.440,00 Eur ročne.**

4.2. Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi nájomné na obdobie 12 mesiacov vopred tak, že ročné nájomné (zvýšené každý rok o mieru inflácie) je splatné 31. januára príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, na účet prenajímateľa vedený vo VÚB, a.s. Rajec, číslo účtu IBAN: SK46 0200 0000 0000 2362 1432, alebo v hotovosti do pokladne Prenajímateľa s uvedením variabilného symbolu, ktorým je číslo faktúry.

4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že počnúc kalendárnym rokom 2027 (od 01. 01. 2027) a v každom ďalšom roku trvania nájmu, sa nájomné zvyšuje o priemernú ročnú mieru inflácie vyhlásenú a zverejnenú Štatistickým úradom SR. Potvrdenie Štatistického úradu SR o miere inflácie prenajímateľ doloží k faktúre, ktorou bude účtovať zvýšené nájomné. Základ, z ktorého sa zvýšenie nájomného v danom roku vypočíta, je nájomné určené vždy na predchádzajúci kalendárny rok. Zvýšenie nájomného o priemernú ročnú mieru inflácie nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku. Nájomca so zvyšovaním nájomného 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.

4.4. V prípade omeškania Nájomcu s platením nájomného sa Nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň omeškania. Povinnosť Nájomcu platiť úroky z omeškania v zmysle príslušných právnych predpisov týmto nie je dotknutá.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

5.1. 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 pozemok prevzal do užívania pri vzniku nájmu;
- d) zabezpečiť pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä na úseku ochrany pred požiarom, ochrany životného prostredia a pod.,
- e) umožniť Prenajímateľovi vykonávať kontrolu užívania Predmetu nájmu z hľadiska dodržiavania zmluvne dohodnutých podmienok a všeobecne záväzných právnych predpisov;
- f) nahradiť Prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu v dôsledku toho, že Nájomca poruší alebo nebude plniť povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, alebo platných právnych predpisov; Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi nahradiť škodu uvedením Predmetu nájmu do pôvodného stavu alebo peňažným plnením vo výške preukázanej Prenajímateľom na základe výzvy adresovanej Nájomcovi, ak Nájomca neuvedie Predmet nájmu do pôvodného stavu ani v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa vzniku škody.

5.2. Nájomca nie je oprávnený postúpiť Zmluvu alebo akékoľvek svoje práva so Zmluvy alebo umožniť akékoľvek užívanie Predmetu nájmu alebo jeho časti akejkoľvek inej osobe na akýkoľvek účel, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť.

5.3. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10-násobku ročného nájomného a Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.

5.4. Nájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vykonávať na Predmete nájmu žiadne stavebné práce ani iné terénne úpravy.

5.5. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, slovenskými technickými normami, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.

5.6. Prenajímateľ má právo a zaväzuje sa:

- 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;
- d) poskytnúť Nájomcovi na jeho požiadanie potrebnú konzultačnú a poradenskú súčinnosť pri plnení jeho povinností a uplatňovaní práv vyplývajúcich z tejto zmluvy, prípadne ktorých vykonanie sa stane nevyhnutným počas platnosti tejto zmluvy.

5.7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú Nájomcovi na veciach umiestnených na Predmete nájmu.

*Článok VI.
Osobitné dojednanie*

6.1. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pri vzniku a zániku nájmu zmluvné strany spíšu zápisnicu, ktorá bude obsahovať opis Predmetu nájmu, právne skutočnosti týkajúce sa užívania Predmetu nájmu a pod.

*Článok VII.
Záverečné ustanovenia*

7.1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, spravujú sa právne vzťahy medzi zmluvnými stranami podľa platných ustanovení Občianskeho zákonníka a súvisiacich predpisov.

7.2. Zmluva je vyhotovená v troch originálnych rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a Nájomca jeden rovnopis.

7.3. Meniť a dopĺňať túto zmluvu možno len formou písomných dodatkov, pre platnosť ktorých sa vyžaduje vlastnoručný podpis obidvoch zmluvných strán.

7.4. Zmluva nadobúda platnosť dňom, kedy bude podpísaná obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanovením § 47a ods. 1/ zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník), v spojení s ustanovením § 5a ods. 1/ zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

7.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu si prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, obsahu zmluvy porozumeli a týmto súhlasia bez výhrad, zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

7.6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha:

Uznesenie Mestského zastupiteľstva v Rajci č. 87/2025 zo dňa 16. 10. 2025

Rajec, dňa

Rajec, dňa

Prenajímateľ
Mesto Rajec

Nájomca
ROSS s.r.o.

.....
Mgr. Peter Hanus
primátor mesta

.....
Ing. Vladimír Jánoš
konateľ spoločnosti

.....
PaedDr. Miroslav Hodás
konateľ spoločnosti