

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle príslušných ustanovení § 663 a nasledujúcich zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

Obec Číčov

so sídlom: Dunajská 41, 946 19 Číčov

IČO: 00306410

zastúpená starostom obce: Ing. Csaba Földes

bankové spojenie: 3806349002/5600

/ďalej len ako „**Prenajímateľ**“/

a

NoviSol, s.r.o.

so sídlom: Röntgenova 28, 851 01 Bratislava

IČO: 45 512 337

IČ DPH: SK2023024740

zastúpená konateľmi: Ing. Radoslav Štefančík a Ing. Karol Gogolák MBA

bankové spojenie: Tatrabanka, a.s., 2927836400/1100

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka: 64614/B

/ďalej len ako „**Nájomca**“/

/Prenajímateľ a Nájomca ďalej aj ako „**Zmluvné strany**“/,

sa dohodli na nasledovnom znení tejto Zmluvy:

I. PREDMET ZMLUVY A ÚČEL NÁJMU

- 1) Touto Zmluvou prenecháva prenajímateľ nájomcovi do nájmu časť budovy Základnej školy súp. č. 286 na parcelách č. 286/9, 286/10, 286/11 a 286/12 nachádzajúcich sa v k.ú. Číčov, zapísanej na LV č. 741 vedenom Správou katastra v Komárne v rozsahu vymedzenom v Prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou a obsahuje ako graficky znázornený, tak aj slovný popis časti budovy prenechanej do nájmu (ďalej len ako „Predmet nájmu“).
- 2) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu za účelom inštalácie, užívania, prevádzkovania a údržby fotovoltickej elektrárne /ďalej len ako „FVE“/ a nájomca prijíma do nájmu predmet nájmu v dohodnutom rozsahu a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi riadne a včas dohodnuté nájomné. Ak táto Zmluva používa označenie „Stavba“, myslí sa tým stavba FVE. FVE tvoria fotovoltické články, nosné konštrukcie, ochrana proti blesku, elektroinštalácia a káblové vedenie umožňujúce pripojenie FVE do distribučnej sústavy, technologické kontajnery, meracie a monitorovacie zariadenia.
- 3) Touto Zmluvou prenajímateľ ďalej zriaďuje v prospech nájomcu v zmysle § 58, ods. (3) Zákona č. 50/1976 Zb. - Stavebného zákona, právo stavbu FVE vrátane všetkých jej súčastí a príslušenstva na predmete nájmu realizovať a právo FVE po jej dokončení prevádzkovať a užívať. Rozsah

a pôdorysné umiestnenie stavby FVE, jej súčastí a príslušenstva je zakreslený v Prílohe č.1 tejto zmluvy.

II. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 1) Prenajímateľ touto zmluvou udeľuje nájomcovi svoj výslovný súhlas:
 - a) so zriadením, uskutočnením a prevádzkovaním stavby FVE a káblového vedenia umožňujúceho pripojenie FVE k distribučnej sústave na predmete nájmu v rozsahu vymedzenom v Prílohe č.1 tejto Zmluvy a s jej užívaním v rozsahu dohodnutom v tejto Zmluve,
 - b) s vydaním všetkých rozhodnutí, povolení a stanovísk, ktoré sú alebo budú potrebné k zriadeniu a uskutočneniu stavby FVE, k jej pripojeniu do distribučnej sústavy a k jej riadnemu prevádzkovaniu,
 - c) s tým, aby nájomca rozhodnutia, povolenia a stanoviská podľa písm. b) tohto odseku Zmluvy obstaral; za týmto účelom udeľuje prenájomca nájomcovi touto Zmluvou plnú moc k tomu, aby nájomca v mene prenájomca uskutočnil všetky právne úkony súvisiace s vydaním rozhodnutí, povolení a stanovísk, ktoré sú alebo budú potrebné k zriadeniu a uskutočneniu stavby FVE, k jej pripojeniu do distribučnej sústavy a k jej riadnemu prevádzkovaniu, a aby preberal v tejto súvislosti doručované písomnosti.
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že:
 - a) ak sa po podpise tejto Zmluvy stane účastníkom stavebného konania z dôvodu vlastníckeho práva, zaväzuje sa postupovať v zhode s nájomcom,
 - b) poskytne nájomcovi plnú súčinnosť pri získaní rozhodnutí, povolení a stanovísk v zmysle odseku 1 tohto článku Zmluvy. V tejto súvislosti sa zaväzuje, že nájomcovi na jeho výzvu kedykoľvek poskytne písomný súhlas potrebný alebo vyžadovaný k zriadeniu a uskutočneniu stavby FVE, k jej prevádzkovaniu alebo mu na jeho výzvu udelí plnú moc, ktorou ho splnomocní na to, aby prenájomca v záležitostiach súvisiacich so zriadením a uskutočnením stavby FVE a jej prevádzkou zastupoval a jednal v jeho mene,
 - c) umožní nájomcovi, aby pri realizácii stavby FVE a jej pripojenia do distribučnej sústavy, pri jej riadnej a nerušenej prevádzke ako aj pri jej údržbe a opravách využil tretie osoby vrátane potrebnej techniky (žeriavy, nákladné automobily a pod.),
 - d) bude všetky svoje budúce aktivity týkajúce sa využitia solárnej energie na predmete nájmu dopredu konzultovať s nájomcom, a že tieto aktivity vykoná zásadne až potom, čo s nimi nájomca vysloví písomne súhlas,
 - e) bude ihneď informovať nájomcu o tom, že sa kvalita strešnej krytiny na predmete nájmu stala nevhodnou pre zaručenie bezpečnosti a stability FVE alebo jej súčastí a súčasne sa zaväzuje realizovať opravy a údržbu strešnej krytiny až po vzájomnej dohode s nájomcom s cieľom minimalizovať dopad na výrobu elektriny vo FVE,
 - f) bude ihneď informovať nájomcu o skutočnostiach, ktoré zistí alebo ktoré sa mu stanú známymi v súvislosti s poškodením FVE alebo jej súčastí,
 - g) bude ihneď informovať nájomcu o tom, že plánuje na predmete nájmu realizovať iné stavebné úpravy.
- 3) V prípade, že dôjde k poškodeniu FVE alebo jej súčastí tretou osobou a prenájomca by mal nárok na náhradu škody od tejto tretej osoby, zaväzuje sa, že pohľadávky z titulu náhrady škody postúpi bezodplatne na nájomcu.
- 4) Prenajímateľ umožní nájomcovi alebo ním povereným osobám po nahlásení bezpečnostnej služby alebo správcovi prístup na predmet nájmu, pokiaľ je to nevyhnutné pre účely kontroly FVE alebo jej súčastí, pre odpočty, opravy a jej údržbu.

- 5) Prenajímateľ sa zaväzuje povoliť všetky opatrenia nájomcu alebo jeho splnomocnencov a opatrenia za účelom odpočtov a kontrol zo strany prevádzkovateľa distribučnej siete v prípade, že budú nutné:
- a) k inštalácii FVE,
 - b) k pripojeniu FVE k distribučnej sieti,
 - c) k uskutočneniu zmien v súvislosti s prispôsobením FVE príslušnému platnému stavu vedy a techniky,
 - d) k prevádzke, prípadne k zachovaniu prevádzky,
 - e) k údržbe, opravám alebo k uvedeniu FVE do prevádzky a k jej udržiavaniu,
 - f) k odpočtu počítadla FVE.

III. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 1) Nájomca je podľa tejto Zmluvy v zmysle § 58, ods. (3) Zákona č. 50/1976 Zb. - Stavebného zákona, oprávnený na predmete nájmu v rozsahu vymedzenom v Prílohe č.1 tejto Zmluvy zriadiť a realizovať stavbu FVE, túto stavbu prevádzkovať a realizovať jej údržbu a opravy a k tomu predmet nájmu v rozsahu vyplývajúcom z tejto zmluvy využívať.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že:
 - a) uskutoční všetky právne a technické kroky, ktoré sú nevyhnutné k zriadeniu a realizácii stavby FVE, k jej pripojeniu do distribučnej sústavy, k jej prevádzke, údržbe a realizácii opráv,
 - b) bude predmet nájmu využívať iba k dohodnutému účelu,
 - c) bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa neprenehá predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu tretej osobe, iba že by sa jednalo o podnájom za účelom zriadenia a realizácie stavby FVE alebo jej prevádzkovaniu, ku ktorému sa písomný súhlas prenajímateľa nevyžaduje,
 - d) bude hradieť prenajímateľovi riadne a včas dohodnuté nájomné, pričom porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy zo strany nájomcu,
 - e) pri výkone svojich práv podľa tejto Zmluvy, najmä pri výstavbe a prevádzkovaní FVE bude postupovať v súlade s platnými právnymi predpismi a udržiavať FVE vrátane jej súčastí a príslušenstva v riadnom technickom stave,
 - f) bude postupovať pri realizácii stavby FVE a pri jej prevádzke tak, aby nebola narušená prevádzka ani bezpečnosť osôb v budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza,
 - g) uhradí škodu, ktorá prenajímateľovi alebo tretím osobám vznikne pri zriadení a realizácii stavby FVE, pri jej prevádzke alebo pri realizácii údržby alebo opráv.
- 3) V prípade, že dôjde k ukončeniu zmluvného vzťahu založeného touto Zmluvou, je nájomca oprávnený stavbu FVE odstrániť, a to do jedného roka od dňa ukončenia zmluvného vzťahu.
- 4) Nájomca zodpovedá za likvidáciu všetkých odpadov, ktoré vznikli pri jeho činnosti v súvislosti s touto Zmluvou a tiež sa zaväzuje realizovať kontrolu stavby FVE z hľadiska protipožiarnej prevencie, bezpečnosti práce a ochrany životného prostredia. V súlade s vyššie uvedeným sa zaväzuje dodržiavať povinnosti príslušných hlásení orgánom štátnej správy.
- 5) Nájomca dohodne všetky potrebné opatrenia s prenajímateľom tak, aby bolo zamedzené neoprávnenému narušeniu jeho záujmov.
- 6) Nájomca je povinný prenajímateľa včas informovať o všetkých nutných opatreniach potrebných k prevádzke FVE. V prípade naliehavých a urgentných opráv postačí oznámenie uskutočnené bezprostredne pred ich realizáciou.

IV. NÁJOMNÉ

- 1) Nájomné za prenájom predmetu nájmu bolo dohodnuté zmluvnými stranami vo výške 21,66 € za každý kW inštalovaného výkonu za každý rok trvania nájomného vzťahu. Táto výška nájomného je konečná a k tejto cene nebude pripočítaná DPH.
- 2) Nájomné je splatné vždy raz ročne, a to prevodom na bankový účet prenajímateľa vždy k 15.1. kalendárneho roka, ktorý nasleduje po roku, v ktorom bola FVE uvedená do prevádzky.
- 3) Výška nájomného za rok, v ktorom došlo k uvedeniu FVE do prevádzky sa vypočíta alikvótne z výšky nájmu dohodnutého v ods. 1) tohto článku, v závislosti od skutočného počtu dní počas ktorých bol predmet nájmu prenechaný do užívania nájomcovi. Za uvedenie FVE do prevádzky sa považuje deň uvedenia FVE do skúšobnej prevádzky.
- 4) Dohodnutá výška nájmu je počas obdobia platnosti tejto Zmluvy fixná a meniť sa môže iba vzájomnou písomnou dohodou oboch zmluvných strán.
- 5) Ak bude nutné z dôvodu zlého technického stavu uskutočniť pred stavbou FVE alebo počas jej prevádzky opravu strechy, strešnej krytiny alebo iných častí predmetu nájmu, ktoré priamo nesúvisia so stavbou FVE, môže sa na úhrade týchto nákladov podieľať nájomca v rozsahu dohodnutom písomne s prenajímateľom. Výšku nákladov vynaložených nájomcom podľa predchádzajúcej vety a tiež výpadok tržieb, ktorý nastal nájomcovi z dôvodu opravy strechy, strešnej krytiny alebo iných častí predmetu nájmu počas prevádzky FVE, je nájomca oprávnený odpočítať postupne z najbližších nasledujúcich splátok nájomného po obdobie 10 rokov v prípade realizácie novej hydroizolácie strešnej plochy alebo po obdobie 20 rokov v prípade realizácie hydroizolácie spoločne s tepelnou izoláciou strešnej plochy.
- 6) Obdobie odpočítavania nákladov nájomcu od nájomného v zmysle predchádzajúceho bodu sa môže predĺžiť v prípade, ak je využiteľná plocha strechy (plocha strechy, na ktorej je osadená technológia FVE) menšia oproti celkovej ploche strechy o viac ako 20%. V takom prípade sa obdobie odpočítavania nákladov predĺži o index vypočítaný ako pomer medzi celkovou plochou strechy a využiteľnou plochou strechy.
- 7) Ostatné bežné náklady na údržbu predmetu nájmu, ktoré priamo nesúvisia s prevádzkou FVE znáša prenajímateľ.

V. DOBA TRVANIA ZMLUVNÉHO VZŤAHU

- 1) Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 25 rokov od dňa uvedenia FVE do skúšobnej prevádzky s tým, že táto Zmluva zaniká dňa 31.12. dvadsiatehopiatego roka počítaného od uvedenia FVE do skúšobnej prevádzky. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená najneskôr šesť mesiacov pred ukončením platnosti tejto Zmluvy podľa prvej vety tohto odseku písomne oznámiť druhej zmluvnej strane, že má záujem na predĺžení nájmu. V prípade, ak druhá zmluvná strana do jedného mesiaca od dňa, v ktorom jej bolo doručené oznámenie podľa predchádzajúcej vety písomne neoznámí prvej zmluvnej strane, že trvá na ukončení platnosti tejto Zmluvy, predlžuje sa platnosť tejto zmluvy o ďalších 5 rokov. Predĺženie platnosti tejto Zmluvy v zmysle tohto odseku je možné uskutočniť aj opakovane.
- 2) Zmluvný vzťah založený touto zmluvou skončí uplynutím doby podľa odseku 1) tohto článku alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán podľa odsekov 4),5) a 6) tohto článku alebo vzájomnou dohodou zmluvných strán alebo podľa Čl. VIII tejto Zmluvy.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať v prípade, že nájomca podstatným spôsobom porušil jej ustanovenia a napriek písomnej výzve prenajímateľa neprijal v lehote dvoch mesiacov od doručenia výzvy opatrenia k náprave.
- 4) Nájomca je oprávnený vypovedať túto Zmluvu v prípade, že:
 - a) v lehote do troch rokov od dňa uzatvorenia tejto Zmluvy nebude vydané právoplatné stavebné povolenie k výstavbe FVE alebo ak nedôjde k vydaniu iných rozhodnutí, povolení alebo stanovísk potrebných pre zriadenie a realizáciu stavby FVE alebo jej prevádzku,

- b) prevádzkovanie FVE sa ukáže ako nerentabilné alebo sa nerentabilným stane v prípade, ak bude prevádzkovanie FVE sťažené alebo znemožnené rozhodnutím alebo opatrením orgánu verejnej moci alebo zásahom vyššej moci
 - c) prenajímateľ podstatným spôsobom porušil jej ustanovenia a napriek písomnej výzve nájomcu neprijal v lehote dvoch mesiacov od doručenia výzvy opatrenia k náprave.
- 5) V prípade výpovede skončí platnosť tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty v dĺžke 3 mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená písomná výpoveď.
- 6) Vzájomnou dohodou zmluvných strán je možné ukončiť tento zmluvný vzťah kedykoľvek.

VI. ĎALŠIE DOJEDNANIA

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu skončenia platnosti tejto Zmluvy, ku ktorému došlo podľa Čl. V ods. 1) dôjde k prevodu vlastníckeho práva k FVE a jej súčastiam z nájomcu na prenajímateľa za dohodnutú cenu vo výške 1,-€. Zmluvné strany sú povinné uzatvoriť kúpnu zmluvu o prevode vlastníckych práv k FVE ako aj ostatné servisné a prevádzkové zmluvy spojené s prevádzkou, údržbou a opravou FVE najneskôr do dňa skončenia platnosti tejto Zmluvy podľa Čl. V ods. 1).
- 2) Nesplnenie si povinností ktorejkoľvek zmluvnej strany podľa predchádzajúceho odseku tohto článku je považované za podstatné porušenie tejto zmluvy.

VII. PREHLÁSENIA ZMLUVNÝCH STRÁN

- 1) Prenajímateľ prehlasuje, že na predmet nájmu nie sú viazané žiadne záväzky, najmä záložné práva, zaknihované a nezaknihované vecné bremená, predkupné práva ani iné práva tretích osôb, žiadne dlhy, ani iné právne zaťaženia alebo iné právne povinnosti a vady s výnimkou vecného bremena zriadeného v prospech nájomcu, nie je k nemu uzatvorená žiadna nájomná ani iná obdobná zmluva s výnimkou zmlúv, s ktorých obsahom oboznámil prenajímateľ nájomcu pri podpise tejto Zmluvy.
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že od dňa podpisu tejto Zmluvy bude nájomcu do 5 dní písomne informovať v prípade, ak predmet nájmu zaťaží záväzkami, vecnými bremenami, záložnými právami, užívacími právami, nájomnými právami a inými právami tretích osôb v zmysle ods. 1) tohto článku.
- 3) Prenajímateľ prehlasuje, že ustanovenia tejto zmluvy považuje za postačujúce k tomu, aby nájomca na predmete nájmu realizoval stavbu FVE, prevádzkoval ju a zabezpečoval jej údržbu a opravy, a že nebude po nájomcovi požadovať v súvislosti s výstavbou a prevádzkou FVE uzatvorenie ďalších zmlúv, s výnimkou Zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech nájomcu, a nebude po nájomcovi požadovať ani poskytnutie akýchkoľvek plnení, ktoré presahujú rámec dohodnutý v tejto Zmluve.

VIII. PREVOD PRÁV A POVINNOSTÍ ZO ZMLUVY

- 1) Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy prechádzajú na prípadných právnych nástupcov obidvoch zmluvných strán.
- 2) Každá zo zmluvných strán je povinná informovať druhú zmluvnú stranu bez zbytočného odkladu o prechode práv a povinností podľa odseku 1) tohto článku, označiť svojho právneho nástupcu a v prípade, že o to bude druhou zmluvnou stranou požiadaná, právne nástupníctvo tiež zodpovedajúcim spôsobom preukázať.
- 3) Prenajímateľ výslovne súhlasí s prevodom všetkých práv a povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy na tretiu osobu určenú nájomcom.
- 4) Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade, ak o to bude nájomcom požiadaný, uzatvorí za účelom prevodu práv a povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy dodatok k tejto Zmluve.
- 5) Prenajímateľ vyslovuje súhlas s tým, aby prevod práv a povinností nájomcu podľa predchádzajúcich odsekov tohto článku nastal aj opakovane.

IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) V prípade, že niektoré ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, nebude tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných zmluvných dojednaní. Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si navzájom súčinnosť pre to, aby neplatné alebo neúčinné ustanovenie bolo nahradené takým platným a účinným ustanovením, ktoré v najvyššej možnej miere zachová účel zamýšľaný neplatným alebo neúčinným ustanovením. Tí isté platí aj pre prípad zmluvnej medzery.
- 2) Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky alebo iné informácie v súvislosti s touto Zmluvou musia byť realizované písomne a doručené osobne, kuriérom alebo zaslané doporučeným listom adresovaným zmluvnej strane tak, aby ich zmluvná strana obdržala na adrese uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy.
- 3) Zmeny alebo doplnenia tejto Zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 4) Práva a povinnosti z tejto Zmluvy prechádzajú aj na prípadných právnych nástupcov zmluvných strán.
- 5) Táto Zmluva bola uzatvorená v dvoch vyhotoveniach, každá zo zmluvných strán obdrží vždy po jednom vyhotovení.
- 6) Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je Príloha č. 1 – Vymedzenie rozsahu predmetu nájmu v grafickej aj písomnej podobe.
- 7) Zmluvné strany sú povinné zachovať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, ktoré sa im stali známymi v súvislosti s uzatvorením tejto Zmluvy, ak nejde o skutočnosti, pri ktorých by sa dodržania povinnosti mlčanlivosti priečilo povinnostiam vyplývajúcim zo všeobecne záväzných právnych predpisov alebo skutočností, a ktorých sprístupnenie tretím osobám je nevyhnutné pre uplatňovanie práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy. Povinnosť mlčanlivosti trvá aj po skončení tohto zmluvného vzťahu.
- 8) Zmluvné strany prehlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpisom prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, že nebola spísaná v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo zmluvné strany potvrdzujú svojím podpisom.

.....
Obec Čičov
Ing. Csaba Földes
starosta obce

- 9 JAN. 2012

V Čičove,



.....
NoviSol, s.r.o.
Ing. Radoslav Štefančík, Ing. Karol Gogolák
konateľ

- 9 JAN. 2012

V Bratislave,



Príloha č. 1

Vymedzenie rozsahu predmetu nájmu v zmysle Čl. I bodu 1) Nájomnej zmluvy.

Predmetom nájmu je strešná plocha budovy špecifikovanej v Čl. I bode 1) Nájomnej zmluvy, na ktorej sú umiestnené fotovoltaické panely v rozsahu zobrazenom v grafickom náčrte.

