

ZMLUVA O NÁJME A KÚPE PRENAJATEJ VECI a ZMLUVA O POSKYTOVANÍ SERVISU

(ďalej len „Zmluva“) uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a podľa ustanovenia § 489 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Obchodný zákonník“)

medzi

obchodné meno: EneDom a.s.
sídlo: Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto
zápis: v OR Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, Vložka č. 7608/B
IČO: 55 749 682
DIČ: 2122077100
IČ DPH: SK2122077100
IBAN: SK55 1100 0000 0029 4816 3970
zastúpenie: Štěpán Rázga, predseda predstavenstva
Jakub Smička, člen predstavenstva
Jan Gašpierik, člen predstavenstva

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

názov obce/mesta: Obec Zboj
sídlo: Zboj 98, 06768 Zboj
IČO: 00323811
DIČ: 2020794765
IBAN: SK11 5600 0000 0089 0431 5001
zastúpenie: Ladislav Ladomirjak, starosta

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu len „Zmluvné strany“)

1. Úvodné ustanovenia

- 1.1. Predmetom tejto Zmluvy je prenájom spojený s následným prevodom vlastníckeho práva k Predmetu nájmu z Prenajíateľa na Nájomcu po splnení podmienok tejto Zmluvy. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve Prenajíateľa, ktorý ho podľa podmienok ďalej uvedených v tejto Zmluve prenecháva Nájomcovi do nájmu s tým, že Nájomcovi vzniká právo na kúpu prenajatej veci za podmienok stanovených v tejto Zmluve.
- 1.2. Touto Zmluvou sa Prenajíateľ zaväzuje vykonať na svoj náklad a nebezpečenstvo pre Nájomcu Predmet nájmu (v špecifikácii podľa Prílohy č. 1) a následne odovzdať Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu prevziať do užívania a platiť dohodnuté Nájomné v splátkach (v súlade s definíciou v bode 2.8. Zmluvy).
- 1.3. Prenajíateľ zabezpečí dodanie, inštaláciu a uvedenie do prevádzky Predmetu nájmu v priestore na to určenom v rámci nehnuteľnosti vo vlastníctve Nájomcu, ktorá je špecifikovaná v Prílohe č. 1 (ďalej len „Stavenisko“) s čím Nájomca súhlasí.
- 1.4. Na účely vykonania inštalácie Predmetu nájmu, udržiavania a poskytovania servisu Predmetu nájmu prenecháva Nájomca Stavenisko do nájmu Prenajíateľovi na 8 rokov odo dňa podpisu tejto Zmluvy. Táto Zmluva nezanikne skôr ako dôjde k zaplateniu poslednej splátky nájomného

podľa Zmluvy o fotovoltike, v tomto prípade sa doba trvania Zmluvy podľa predchádzajúcej vety predlžuje na základe osobitnej zmluvy o nájme uzavretej medzi Zmluvnými stranami.

1.4.1. V prípade, ak by nedošlo k realizácii Predmetu nájmu do 12 mesiacov od podpisu tejto Zmluvy, nájomný vzťah založený osobitnou zmluvou o nájme podľa bodu 1.4. tejto Zmluvy zaniká.

1.4.2. Čas na realizáciu Predmetu nájmu podľa bodu 1.4.1. sa predlžuje:

- a) o dobu, počas ktorej Nájomca neposkytuje Prenajímateľovi potrebnú či vyžiadajúcu súčinnosť;
- b) o dobu, po ktorú nemôže Prenajímateľ realizovať Predmet nájmu z dôvodov na strane akejkoľvek tretej osoby (t.j. distribútora či verejnoprávneho orgánu);
- c) o dobu, počas ktorej Prenajímateľ realizuje dodatočné práce podľa bodu 1.4.3. tejto Zmluvy;
- d) o dobu kolízie činností Prenajímateľa s činnosťou tretích osôb na Stavenisku;
- e) o dobu omeškania s odovzdaním Staveniska Prenajímateľovi;
- f) o dobu trvania nepriaznivých klimatických podmienok, ktorými sú: intenzívne zrážky, teploty pod 5°C, vrstva snehu pokrývajúca miesto Staveniska; a
- g) z dôvodu udalostí vyššej moci (ako napr. živelné pohromy, štrajky, výpadok materiálov subdodávateľov, omeškanie verejnoprávnych orgánov).

1.4.3. Prípadné dodatočné práce a dodávky, ktoré nie sú zahrnuté v rámci špecifikácie Predmetu nájmu v Prílohe č. 1, alebo ktoré vyplývajú zo skutočností, pre ktoré nie je možné realizovať Predmet nájmu, nie sú predmetom plnenia podľa Prílohy č. 1 tejto Zmluvy a k ich prípadnému vykonaniu sa Zmluvné strany zaväzujú uzavrieť dodatok k tejto Zmluve, ktorý bude upravovať podmienky realizácie Predmetu nájmu, vrátane dohody na úprave Nájomného.

1.4.4. Dodatočné práce sú tiež také práce a dodatočné opatrenia, ktoré je Prenajímateľ povinný pre dokončenie Predmetu nájmu vykonať nad rámec Prílohy č. 1, a ktorých potreba vyplynie po uzavretí tejto Zmluvy (napr. v dôsledku zmeny platných právnych predpisov upravujúcich požiadavky na Predmet nájmu či doplnenie zariadenia v rámci Predmetu nájmu), ktoré neboli účinné pred uzavretím Zmluvy. Potrebu vykonávania dodatočných prác, ktoré sú nevyhnutné na riadnu realizáciu Predmetu nájmu, je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi bez zbytočného odkladu. Dodatočné práce budú Prenajímateľom zrealizované na základe odsúhlasenia Nájomcom.

1.4.5. Pokiaľ sú dodatočné práce podľa bodu 1.4.4. tejto Zmluvy nevyhnutné na realizáciu Predmetu nájmu a Nájomca neposkytne súčinnosť na uzavretie dodatku k tejto Zmluve, je Prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť a požadovať úhradu od Nájomcu všetkých doposiaľ vynaložených nákladov v rámci realizácie Predmetu nájmu v súlade s Prílohou č. 1.

1.4.6. Požiadavky Prenajímateľa na vykonanie dodatočných prác budú s Nájomcom vždy vopred prekonzultované a k ich prípadnému vykonaniu sa Zmluvné strany zaväzujú uzavrieť dodatok k tejto Zmluve, ktorý bude upravovať podmienky realizácie Predmetu nájmu v zmysle Prílohy č. 1, vrátane dohody na úprave Nájomného. Do okamihu podpisu príslušného dodatku Zmluvy, nie je Prenajímateľ povinný s takými prácami začať a nie je v omeškaní s realizáciou Predmetu nájmu podľa bodu 1.4.1. tejto Zmluvy.

2. Predmet nájmu, doba trvania nájmu a Nájomné

2.1. Touto Zmluvou prenecháva Prenajímateľ Nájomcovi do dočasného odplatného užívania Predmet nájmu, špecifikovaný v Prílohe č. 1. Nájomca nie je oprávnený Predmet nájmu počas doby trvania nájmu prenechať do užívania tretej osobe, alebo ho inak zaťažovať.

- 2.2. Doba nájmu začína plynúť dňom odovzdania Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi a bude trvať 96 mesiacov (ďalej len „Doba nájmu“). K odovzdaniu Predmetu nájmu dôjde formou obojstranne podpísaného „Protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu Nájomcom“ (ďalej len „Preberací protokol“). V Preberacom protokole uvedie Nájomca svoje prípadné výhrady k Predmetu nájmu. Preberací protokol je oprávnená vyhotoviť osoba poverená Prenajímateľom. Inštalácia Predmetu nájmu sa považuje za ukončenú v deň, keď Prenajímateľ oznámi Nájomcovi pripravenosť Predmetu Nájmu.
- 2.3. Nájomca je povinný ku dňu odovzdania Predmetu nájmu zabezpečiť jeho pripojenie do distribučnej sústavy vrátane uzatvorenia zmluvy o pripojení Predmetu nájmu do distribučnej sústavy, aby bolo zabezpečené všetko nevyhnutne potrebné pre skúšku funkčnosti a spustenie prevádzky Predmetu nájmu v deň jeho odovzdania do užívania Nájomcovi a na následné riadne užívanie Predmetu nájmu.
- 2.4. Prenajímateľ pri odovzdaní Predmetu nájmu vykoná ukážku funkčnosti Predmetu nájmu. Osoba poverená Prenajímateľom pri odovzdaní Predmetu nájmu preškoľí Nájomcu na jeho prevádzku. Povinnosť Nájomcu prevziať Predmet nájmu do užívania je splnená jeho písomným vyhlásením urobeným v Preberacom protokole, že Predmet nájmu preberá. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca sa zdrží vykonávania akýchkoľvek priamych, alebo nepriamych zásahov do Predmetu nájmu, bez predchádzajúceho súhlasu alebo prítomnosti Prenajímateľa.
- 2.5. Pokiaľ Nájomca na prevzatie Predmetu nájmu neposkytol potrebnú súčinnosť, alebo sa na prevzatie nedostavil, považuje sa Predmet nájmu za riadne odovzdaný dňom, v ktorom malo podľa výzvy Prenajímateľa k prevzatiu Predmetu nájmu dôjsť, najneskôr uplynutím posledného dňa lehoty určenej v Prílohe č. 1 na realizáciu Predmetu nájmu. Ak dôjde k odovzdaniu Predmetu nájmu bez súčinnosti Nájomcu, nemôže Nájomca Predmet nájmu používať bez riadneho preškolenia osobou na to poverenou Prenajímateľom.
- 2.6. Nájomca sa zaväzuje prevziať Predmet nájmu, ktorý vykazuje drobné a ojedinelé vady a nedorobky, ktoré nebránia riadnemu užívaniu Predmetu nájmu, prípadne ak sa Prenajímateľ zaviazal v Preberacom protokole zistené drobné a ojedinelé vady a nedorobky odstrániť v dohodnutom termíne.
- 2.7. Prenajímateľ pri odovzdaní Predmetu nájmu odovzdá Nájomcovi tiež Projekt a správu o vykonaní revízií elektrických a iných zariadení a o predpísaných skúškach, a ďalej príslušné návody na obsluhu, pokiaľ boli poskytnuté výrobcom ako komponent Predmetu nájmu.
- 2.8. Mesačná úhrada za Predmet nájmu je stanovená dohodou Zmluvných strán vo výške 704,20 EUR s DPH za príslušný mesiac (ďalej len „Nájomné“).
 - 2.8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že platby budú prebiehať bezhotovostnou formou na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, s variabilným symbolom uvedeným rovnako v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomné je splatné do 15. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa platí.
 - 2.8.2. Povinnosť zaplatiť je splnená dňom odpísania príslušnej čiastky z účtu Nájomcu, ak obsahoval príkaz na úhradu správne platobné údaje, najmä číslo účtu a variabilný symbol; inak dňom pripísania príslušnej čiastky na účet Prenajímateľa.
 - 2.8.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania s platbou Nájomného je Nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania za každý deň omeškania vo výške 0,03 % z dlžnej čiastky.
- 2.9. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu primerane povahe a určeniu vecí v súlade s predloženými podkladmi k obsluhu Predmetu nájmu a podľa absolvovaného zaškolenia na jeho obsluhu. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k Predmetu nájmu za účelom revízie a kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu riadnym spôsobom.
- 2.10. Zmluvné strany výslovne uvádzajú, že plnenie Prenajímateľa podľa tejto Zmluvy nemá povahu garantovanej energetickej služby v súlade s ustanovením § 17 zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

3. Kúpa prenajatej veci

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že uplynutím Doby nájmu, ak došlo k riadnemu zaplateniu všetkých 96 splátok mesačného Nájomného dochádza k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu nájmu z Prenajímateľa na Nájomcu. V prípade, ak je Nájomca v omeškaní s platením dohodnutého Nájomného, dôjde k prevodu vlastníckeho práva okamihom zaplatenia poslednej splátky Nájomného. Do úplného zaplatenia všetkých splátok nájomného riadne a včas počas Doby nájmu je vlastníckom Predmetu nájmu Prenajímateľ.
- 3.2. K prevodu vlastníckeho práva podľa bodu 3.1. nie je potrebné vykonať žiaden ďalší úkon zo strany Nájomcu alebo Prenajímateľa. Nájomca nadobudne vlastnícke právo k Predmetu nájmu bezodkladne po splnení podmienok podľa bodu 3.1. a to bezplatne dňom zaplatenia poslednej splátky Nájomného.
- 3.3. Nebezpečenstvo škody na Predmete nájmu prechádza na Nájomcu z Prenajímateľa dňom prevodu vlastníckeho práva podľa bodu 3.1. tejto Zmluvy.
- 3.4. Prenajímateľ poskytuje Nájomcovi záruku za akosť Predmetu nájmu v dĺžke 96 mesiacov od prevzatia Predmetu nájmu, v zmysle bodu 2.2. tejto Zmluvy.
- 3.5. Záruka sa nevzťahuje na vady vzniknuté bežným opotrebovaním alebo nedodržaním pravidiel údržby, a ďalej sa záruka nevzťahuje na vady, ktoré vznikli v príčinnej súvislosti s prípadným neodborným zásahom obsluhy. Záruka sa nevzťahuje na vady a škody spôsobené treťou osobou, udalosťou, za ktorú tretia osoba zodpovedá, alebo za vady spôsobené neodvrátiteľnou udalosťou alebo nepredvídateľnými vplyvmi.
- 3.6. Prenajímateľ odstráni na požiadanie Nájomcu aj vady vzniknuté na základe iných okolností (napríklad okolností vyššej moci, prírodných síl či konania tretích osôb), alebo na ktoré sa nevzťahuje záruka, a to za vopred dohodnutú cenu.
- 3.7. Prenajímateľ sa zaväzuje po prechode vlastníckeho práva odovzdať Nájomcovi kópie záručných listov (datasheety) na dodané technológie, poskytované dodávateľom príslušnej technológie pre realizáciu Predmetu nájmu.

4. Zmluva o poskytovaní servisu na Predmet nájmu

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že za splnenia rovnakých podmienok za akých dochádza podľa bodu 3.1. k prevodu vlastníckeho práva k Predmetu nájmu a vzniku kúpnej zmluvy k Predmetu nájmu, dôjde aj k vzniku zmluvy o poskytovaní servisu na Predmet nájmu (ďalej len „Servisná zmluva“).
- 4.2. Prenajímateľ sa po vzniku Servisnej zmluvy podľa bodu 4.1. zaväzuje na obdobie 96 mesiacov poskytovať Nájomcovi servis na Predmet nájmu a Nájomca sa za poskytovanie servisných kontrolných prehliadok zaväzuje platiť ročnú úhradu vo výške 0 EUR s DPH.
- 4.3. K vzniku Servisnej zmluvy nie je potrebné vykonať žiaden ďalší úkon zo strany Nájomcu alebo Prenajímateľa.
- 4.4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude potrebné servisné kontrolné prehliadky Predmetu nájmu vykonávať výlučne u Prenajímateľa, a to bezodkladne po zistení vady. Predmetom servisnej kontrolnej prehliadky bude kontrola Predmetu nájmu a zistenie vady. Prenajímateľ odstráni na požiadanie Nájomcu zistené vady za vopred dohodnutú cenu.

- 4.5. V prípade väd Predmetu nájmu majúcich charakter havárie, či ohrozujúcich bezpečnosť osôb sa Prenajímateľ zaväzuje zabezpečiť prehliadku a ich zistenie a po dohode s Nájomcom aj odstránenie bez zbytočného odkladu, najneskôr však do pätnástich pracovných dní od ich oznámenia.
- 4.6. Prenajímateľ odstráni na požiadanie Nájomcu počas trvania Servisnej zmluvy aj vady vzniknuté na základe iných okolností (napríklad okolností vyššej moci, prírodných síl či konania tretích osôb), a to za vopred dohodnutú cenu.
- 4.7. Zmluvné strany sa dohodli, že vykonávanie plánovaných servisných kontrolných prehliadok bude Nájomca vykonávať na Predmete nájmu v rozsahu a termínoch podľa platnej technickej a prevádzkovej dokumentácie a v súlade s technickými štandardmi. O vykonávaných plánovaných servisných kontrolách bude Nájomca viesť evidenciu.

5. Zánik zmluvy, zmluvné sankcie a pokuty

- 5.1. Nájom Predmetu nájmu sa skončí uplynutím Doby nájmu, ak sa Prenajímateľ nedohodne s Nájomcom inak.
- 5.2. V prípade, ak dôjde k zániku tejto zmluvy pred uplynutím Doby nájmu na základe rozhodnutia Nájomcu alebo z dôvodov na strane Nájomcu, sa Zmluvné strany dohodli, že Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu v súhrnnej výške dosiaľ nezaplatených splátok mesačného Nájomného do konca stanovenej Doby nájmu. Nájomca sa zároveň zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi náklady spojené s odstránením Predmetu nájmu z priestorov Staveniska. Zmluvné strany sa dohodli, že uvedené ustanovenie o spôsobe a výške určenia zmluvnej pokuty v prípade porušenia Zmluvy je v súlade s ich vzájomnou dohodou.
- 5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy môžu jednostranne od Zmluvy odstúpiť len v prípadoch určených Obchodným zákonníkom alebo dojednaným v tejto Zmluve.
- 5.4. Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť ak:
 - 5.4.1. Prenajímateľ bezdôvodne zastaví realizáciu Predmetu Nájmu bez súhlasu Nájomcu na dobu dlhšiu ako tridsať dní bez toho, aby bol pritom daný dôvod pre takéto zastavenie podľa tejto Zmluvy.
- 5.5. Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť ak:
 - 5.5.1. Nájomca znemožní realizáciu Predmetu nájmu na dobu dlhšiu ako desať dní alebo neposkytne potrebnú súčinnosť na realizáciu Predmetu nájmu vo forme sprístupnenia Staveniska alebo neposkytnutia nutných podkladov na realizáciu Predmetu nájmu,
 - 5.5.2. Nájomca bude v omeškaní s platením Nájomného alebo jej časti dlhšie ako tridsať dní.

6. Záverečné ustanovenia

- 6.1. Zmeniť alebo doplniť Zmluvu môžu Zmluvné strany iba formou písomných dodatkov, ktoré budú vzostupne číslované, výslovne vyhlásené za dodatok tejto zmluvy a podpísané Zmluvnými stranami alebo ich oprávnenými zástupcami.
- 6.2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami Zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s platnou právnou úpravou. Nájomca sa zaväzuje, že podmienky, ktoré mu ukladá právna úprava bezodkladne splní.

- 6.3. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto Zmluva podlieha povinnému zverejneniu.
- 6.4. Nájomca prehlasuje, že podmienky a postupy pre uzatvorenie tejto Zmluvy, ktoré mu ukladá právna úprava riadne splnil pred uzatvorením tejto Zmluvy.
- 6.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak ustanovenie tejto Zmluvy je alebo sa stane neplatných, 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 alebo účinným ustanovením, ktoré v najvyššej možnej miere zachová účel zamýšľaný neplatným alebo neúčinným ustanovením.
- 6.6. Zmluvné strany sa dohodli, že sú povinne zachovať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, ktoré sa im stali známymi v súvislosti s uzatvorením tejto Zmluvy, ak nejde o skutočnosti, ktoré sú povinne zverejňované, alebo ktoré sa stali verejne prístupne bez porušenia záväzku mlčanlivosti. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený uvádzať svoje obchodné meno, logo a značku na Predmete nájmu.
- 6.7. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, každý s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.
- 6.8. Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky alebo iné informácie v súvislosti s touto Zmluvou musia byť realizované písomne a musia byť doručené v listinnej podobe na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Oznámenia a informácie týkajúce sa prevádzky, údržby a opráv Predmetu nájmu môžu Zmluvné strany doručovať aj prostredníctvom elektronickej pošty na nasledovné adresy:
- Prenajímateľ: EneDom a.s. – mrazova@enedom.sk
Nájomca: Ladislav Ladamirjak – obeczboj@gmail.com
- 6.9. Zmluvné strany po prečítaní a oboznámení sa s obsahom Zmluvy vyhlasujú, že Zmluvu uzatvárajú slobodne, že Zmluva nebola dohodnutá v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok a preto ju na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

Prenajímateľ

V LADISLAV dňa 29.12.2024

EneDom a.s. ②

Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava
- mestská časť Nové Mesto
IČO: 55749682, DIČ: 2122077100
IČ DPH: SK 2122077100

EneDom a.s.

Jakub Smička, člen predstavenstva

Nájomca

V Obec Zboj, dňa 14.12.2024

Obec Zboj

Ladislav Ladamirjak, starosta obce

