MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

K bodu programu

SCHVÁLENIE UZATVORENIA NÁJOMNÝCH/ PODNÁJOMNÝCH ZMLÚV ZA ÚČELOM VÝSTAVBY FOTOVOLTAICKÝCH ELEKTRÁRNÍ

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál
4. Prílohy

Materiál sa odporúča prerokovať:

Komisia finančná a majetková (2.9.2025)
Komisia školstva a mládeže (4.9.2025)

Predkladá:

Ing. Martin Kapitulík
poslanec
2. zástupca primátora mesta

Ing. Vladimír Brezáni
konateľ
Energetická spoločnosť mesta Žilina, s.r.o.

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Vladimír Brezáni
konateľ
Energetická spoločnosť mesta Žilina, s.r.o.

Žilina, 23.september 2025

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č.__/2025

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. *schvaľuje*

uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu určitú, a to 20 rokov odo dňa účinnosti zmluvy s 3-mesačnou výpovednou lehotou medzi: **Základná škola s materskou školou, Školská 49, 010 04 Žilina, IČO: 37 810 901** ako prenajímateľom a spoločnosťou Energetická spoločnosť mesta Žilina, s. r. o., so sídlom: Kvačalova 750/2, 011 40 Žilina, IČO: 55 834 191 ako nájomcom, predmetom ktorej bude **prenájom strechy na budove Základnej školy s materskou školou Školská** v rozsahu bližšie určenom priloženým nákresom– stavba ŠKOLA, súp. č. 1, postavená na parc. C-KN č. 1125/3 a stavba ŠKOLSKÁ DRUŽINA JŇ, súp. č. 762, postavená na parc. C-KN č. 1125/4, stavby sú zapísane na LV č. 1170, kat. úz. Závodie, účel prenájmu: výstavba fotovoltaických elektrární (FVE) za účelom rozvoja komunitnej energetiky mesta a zdieľania prebytkovej elektrickej energie v rámci energetickej komunity/skupiny mesta Žilina za cenu nájmu vo výške 1,00 EUR/rok/FVE, a to 3/5 väčšinou všetkých poslancov, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s čl. 12 ods. 6 písm. l) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina a v spojení s čl. 12 ods. 7 písm. h) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

Odôvodnenie osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s čl. 12 ods. 6 písm. l) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina: osobitný zreteľ spočíva v tom, že sa jedná o nájom majetku mesta za účelom podpory a rozvoja komunitnej energetiky, budovania nových zdrojov elektrickej energie (najmä, ale nie výlučne fotovoltaické a veterné elektrárne), zdieľania prebytkov elektrickej energie v rámci energetickej komunity/skupiny pozostávajúcej z mesta a jeho rozpočtových, príspevkových organizácií a právnických osôb s majetkovou, resp. personálnou účasťou mesta a súčasne je to pre mesto ekonomicky výhodné.

Výška nájomného bola znížená z ceny stanovenej na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájmom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci vo výške 631,57 EUR/rok/FVE na sumu 1,00 EUR/rok/FVE v súlade s čl. 12 ods. 7 písm. h) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, nakoľko sa jedná o nájom majetku mesta za účelom podpory a rozvoja komunitnej energetiky, budovania nových zdrojov elektrickej energie (najmä, ale nie výlučne fotovoltaické a veterné elektrárne), zdieľania prebytkov elektrickej energie v rámci energetickej komunity/skupiny pozostávajúcej z mesta a jeho rozpočtových, príspevkových organizácií a právnických osôb s majetkovou, resp. personálnou účasťou mesta a súčasne je to pre mesto ekonomicky výhodné.

Uznesenie č.__/2025

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. *schvaľuje*

uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu určitú, a to 20 rokov odo dňa účinnosti zmluvy s 3-mesačnou výpovednou lehotou medzi: **Základná škola s materskou školou, Do Stošky 8, 010 04 Žilina, IČO: 37 812 882** ako prenajímateľom a spoločnosťou Energetická spoločnosť mesta Žilina, s. r. o., so sídlom: Kvačalova 750/2, 011 40 Žilina, IČO: 55 834 191 ako nájomcom, predmetom ktorej bude **prenájom striech na budovách Základnej školy s materskou školou Do Stošky** v rozsahu bližšie určenom priloženým nákresom - stavba ŠKOLA súp. č. 231, postavená na pozemkoch parc. C-KN č. 512/1, C-KN č. 512/2, C-KN č. 512/3 a stavba MATERSKÁ ŠKOLA súp. č. 200, postavená na pozemkoch parc. C-KN č. 338/1, C-KN č. 338/12, C-KN č. 338/13, C-KN č. 338/15, stavby sú zapísané na LV č.936 pre kat. úz. Bánova, účel prenájmu: výstavba fotovoltaických elektrární (FVE) za účelom rozvoja komunitnej energetiky mesta a zdieľania prebytkovej elektrickej energie v rámci energetickej komunity/skupiny mesta Žilina za cenu nájmu vo výške 1,00 EUR/rok/FVE, a to 3/5 väčšinou všetkých poslancov, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s čl. 12 ods. 6 písm. l) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina a v spojení s čl. 12 ods. 7 písm. h) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

Odôvodnenie osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s čl. 12 ods. 6 písm. l) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina: osobitný zreteľ spočíva v tom, že sa jedná o nájom majetku mesta za účelom podpory a rozvoja komunitnej energetiky, budovania nových zdrojov elektrickej energie (najmä, ale nie výlučne fotovoltaické a veterné elektrárne), zdieľania prebytkov elektrickej energie v rámci energetickej komunity/skupiny pozostávajúcej z mesta a jeho rozpočtových, príspevkových organizácií a právnických osôb s majetkovou, resp. personálnou účasťou mesta a súčasne je to pre mesto ekonomicky výhodné.

Výška nájomného bola znížená z ceny stanovenej na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájmom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci vo výške 631,57 EUR/rok/FVE na sumu 1,00 EUR/rok/FVE v súlade s čl. 12 ods. 7 písm. h) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, nakoľko sa jedná o nájom majetku mesta za účelom podpory a rozvoja komunitnej energetiky, budovania nových zdrojov elektrickej energie (najmä, ale nie výlučne fotovoltaické a veterné elektrárne), zdieľania prebytkov elektrickej energie v rámci energetickej komunity/skupiny pozostávajúcej z mesta a jeho rozpočtových, príspevkových organizácií a právnických osôb s majetkovou, resp. personálnou účasťou mesta a súčasne je to pre mesto ekonomicky výhodné.

Uznesenie č.__/2025

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. *schvaľuje*

uzatvorenie nájomnej zmluvy na dobu určitú, a to 20 rokov odo dňa účinnosti zmluvy s 3-mesačnou výpovednou lehotou medzi **mestom Žilina, so sídlom MsÚ: Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina, IČO: 00 321 796** ako prenajímateľom a spoločnosťou Energetická spoločnosť mesta Žilina, s. r. o., so sídlom: Kvačalova 750/2, 011 40 Žilina, IČO: 55 834 191 ako nájomcom, predmetom ktorej bude **prenájom strechy na budovách Mestskej polície Žilina Hollého 11A** v rozsahu bližšie určenom priloženým nákresom – stavba ADM. BUDOVA súp. č. 8163, postavená na parc. C-KN č. 1341/4 a C-KN č. 1340/5, stavba GARÁŽ bez súpisného čísla postavená na pozemku parc. C-KN č. 1340/2, stavba GARÁŽ bez súpisného čísla postavená na pozemku parc. C-KN č. 1340/3, stavba GARÁŽ bez súpisného čísla postavená na pozemku parc. C-KN č. 1340/4, nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 1100, kat. úz. Žilina, účel prenájmu: výstavba fotovoltaických elektrární (FVE) za účelom rozvoja komunitnej energetiky mesta a zdieľania prebytkovej elektrickej energie v rámci energetickej komunity/skupiny mesta Žilina za cenu nájmu vo výške 1,00 EUR/rok/FVE, a to 3/5 väčšinou všetkých poslancov, ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s čl. 12 ods. 6 písm. l) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina a v spojení s čl. 12 ods. 7 písm. h) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

Odôvodnenie osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v spojení s čl. 12 ods. 6 písm. l) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina: osobitný zreteľ spočíva v tom, že sa jedná o nájom majetku mesta za účelom podpory a rozvoja komunitnej energetiky, budovania nových zdrojov elektrickej energie (najmä, ale nie výlučne fotovoltaické a veterné elektrárne), zdieľania prebytkov elektrickej energie v rámci energetickej komunity/skupiny pozostávajúcej z mesta a jeho rozpočtových, príspevkových organizácií a právnických osôb s majetkovou, resp. personálnou účasťou mesta a súčasne je to pre mesto ekonomicky výhodné.

Výška nájomného bola znížená z ceny stanovenej na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájmom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci vo výške 631,57 EUR/rok/FVE na sumu 1,00 EUR/rok/FVE v súlade s čl. 12 ods. 7 písm. h) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, nakoľko sa jedná o nájom majetku mesta za účelom podpory a rozvoja komunitnej energetiky, budovania nových zdrojov elektrickej energie (najmä, ale nie výlučne fotovoltaické a veterné elektrárne), zdieľania prebytkov elektrickej energie v rámci energetickej komunity/skupiny pozostávajúcej z mesta a jeho rozpočtových, príspevkových organizácií a právnických osôb s majetkovou, resp. personálnou účasťou mesta a súčasne je to pre mesto ekonomicky výhodné.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Tento materiál sa predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Žiline v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, v spojení s ust. s čl. 12 ods. 6 písm. l) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina a v spojení s čl. 12 ods. 7 písm. h) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

Materiál je v súlade so Štatútom mesta Žilina a právnymi predpismi Slovenskej republiky.

Materiál má pozitívny dopad na rozpočet mesta.

Útvar hlavného architekta Mesta Žilina:
Na základe vyššie uvedeného nemáme námietky voči prenájmu.

Odbor školstva a mládeže:
K predloženému materiálu nemáme žiadne námietky.

Odbor riadenia projektov a investícií:
Bez námietok s podmienkou – inštalovať FVE bez zásahov do konštrukcie strechy MŠ Závodie.

Komisia finančná a majetková na svojom zasadnutí 2.9.2025 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Žiline materiál prerokovať a schváliť (ZA 9, PROTI 0, ZDRŽAL SA 0).

Komisia školstva a mládeže na svojom zasadnutí 4.9.2025 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Žiline materiál prerokovať a schváliť (ZA 9, PROTI 0, ZDRŽAL SA 1).

MATERIÁL

Výkon činnosti Energetickej spoločnosti mesta Žilina, s. r .o. voči mestu Žilina je riadený platnou Rámcovou zmluvou a tromi Mandátnymi zmluvami:

1. **RÁMCOVÁ ZMLUVA O SPOLUPRÁCI č. Z 16/2024, platná od 23.7.2024**
   Spoločnosť je subjektom, založeným Mestom pre potrebu: zabezpečenia prevádzkovania, správy, rozvoja a modernizácie existujúcich a obstarania nových zariadení energetickej a dátovej infraštruktúry Mesta a jeho rozpočtových, resp. príspevkových organizácií a subjektov s majetkovou, resp. personálnou účasťou Mesta, a poskytovania odborných poradenských služieb pre oblasť energetiky, dátových služieb a súvisiace oblasti zo strany Spoločnosti v prospech Mesta a jeho rozpočtových, príspevkových organizácií a spoločností so 100% majetkovou účasťou Mesta,

2. **MANDÁTNA ZMLUVA PRE OBLASŤ ENERGETIKY č. Z 17/2024, platná od 13.8.2024**
   Touto zmluvou sa Mandatár zaväzuje, že pre Mandanta, resp. pre Mandantom určené Mestské subjekty, bude poskytovať služby súvisiace so zariaďovaním, a to v mene a na účet Mandanta, záležitostí týkajúcich sa a súvisiacich so zabezpečením prevádzkovania a správy zariadení energetickej infraštruktúry a energetických zariadení Mandanta, resp. Mestských subjektov určených Mandantom,

3. **MANDÁTNA ZMLUVA PRE SPRÁVU A PREVÁDZKU MESTSKÉHO KAMEROVÉHO SYSTÉMU č. Z 18/2024, platná od 8.8.2024**
   Touto zmluvou sa Mandatár zaväzuje, že pre Mandanta bude zabezpečovať, a to v mene a na účet Mandanta, poskytovanie služieb komplexnej správy, profylaktiky, údržby, servisu MKS,

4. **MANDÁTNA ZMLUVA PRE SPRÁVU A PREVÁDZKU METROPOLITNEJ PRIVÁTNEJ MESTSKEJ DÁTOVEJ SIETE č. Z 19/2024, platná od 21.8.2024**
   Mandatár je subjektom, založeným Mandantom mimo iné aj pre potrebu zabezpečenia komplexnej sieťovej infraštruktúry metropolitnej privátnej mestskej dátovej siete (ďalej len „MAN“) pre Mandanta a pre jeho rozpočtové, resp. príspevkové organizácie a pre subjekty s majetkovou, resp. personálnou účasťou Mandanta (ďalej len „Mestské subjekty“), a to všetko za účelom dosiahnutia ucelenej, koncepčnej, udržateľnej, efektívnej a súčasne ekonomicky výhodnej Strategickej energetickej, dátovej a SMART CITY koncepcie rozvoja Mesta Žilina.

Plánovaná výstavba fotovoltaických zdrojov v katastri mesta Žilina

ESMŽ, s.r.o. v roku 2025 plánuje v zmysle RÁMCOVEJ ZMLUVY O SPOLUPRÁCI č. Z 16/2024, platná od 23.7.2024, bodu 4.1.2. Zmluvy (zabezpečenie výstavby nových energetických zdrojov z obnoviteľných zdrojov energií (fotovoltaika, bioplynové stanice, batériové úložiská a pod.) **výstavbu nasledovných fotovoltaického zdrojov:**

- FVE 99 kWp ZŠ s MŠ Školská
- FVE 99 kWp ZŠ s MŠ Do Stošky
- FVE 20 kWp Mestská polícia Žilina

Všeobecná hodnota nájmu nebola určená v zmysle znaleckého posudku ale na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájmom alebo inou verejne dostupnou ponukou na

nájom obdobnej veci vo výške 631,57 EUR/rok/FVE z dôvodu, že v zmysle stanoviska znalca Ing. Bukovca strecha nie je samostatnou stavbou ani nebytovým priestorom. Strecha je spoločnou časťou budovy. Podľa zákona 382/2004 Z. z. ani vyhlášky 228/2018 Z. z. nie je v kompetencií znalca stanoviť všeobecnú hodnotu konštrukčného prvku strecha ani všeobecnú hodnotu nájmu konštrukčného prvku strecha. Porovnateľná cena bola určená na základe dohľadanej verejne dostupnej zmluvy - Nájomná zmluva č. 08-31-2015 uzatvorená medzi Základná škola Tupolevova ulica č. 20, 851 0 Bratislava - Petržalka, IČO: 30 844 533 a zriaďovateľom Mestská časť Bratislava – Petržalka, IČO: 00 603 201 ako prenajímateľom a Veolia Energia Slovensko, a.s., IČO: 35 702 257 ako nájomcom, predmetom ktorej je prenechanie časti nehnuteľnosti v nej špecifikovanej na výlučne užívanie nájomcovi za účelom umiestnenia alternatívneho zdroja energie na ohrev teplej úžitkovej vody – slnečných kolektorov na predmete nájmu.

Výška nájomného bola znížená z ceny stanovenej na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájmom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci vo výške 631,57 EUR/rok/FVE na sumu 1,00 EUR/rok/FVE v súlade s čl. 12 ods. 7 písm. h) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina, nakoľko sa jedná o nájom majetku mesta za účelom podpory a rozvoja komunitnej energetiky, budovania nových zdrojov elektrickej energie (najmä, ale nie výlučne fotovoltaické a veterné elektrárne), zdieľania prebytkov elektrickej energie v rámci energetickej komunity/skupiny pozostávajúcej z mesta a jeho rozpočtových, príspevkových organizácií a právnických osôb s majetkovou, resp. personálnou účasťou mesta a súčasne je to pre mesto ekonomicky výhodné.

Výhodnosť výstavby fotovoltaických zdrojov a elektrických nabíjacích staníc spočíva v:

- Benefitoch z vlastnej výroby elektrickej energie a teda z úspory na konečných účtoch za využívanie elektrickej energie a eliminácie vplyvu cenových výkyvov veľkoobchodných trhov,
- Flexibility a decentralizácie, teda prispôsobením sa miestnym potrebám a rýchlejšia reakcia na zmeny vykonané v energetickom sektore,
- Zvýšenie energetickej nezávislosti,
- Zlepšenie energetickej efektívnosti,
- Podpora environmentálnej udržateľnosti.

Preukázateľná úspora finančných prostriedkov a tým zobrazená návratnosť investície je založená na znížení skutočne nameraného množstva spotreby elektrickej energie o množstvo z vyhodnotenia zdieľania elektrickej energie, čím je naplnená požiadavka poskytnutia dostatočného protiplnenia.

Podmienkou uzatvorenia uvedených nájomných zmlúv bude písomný súhlas (obsiahnutý v čiastkovej nájomnej zmluve) konkrétneho subjektu – prenajímateľa s výstavbou fotovoltaického zdroja spolu s vyjadrením sa k technickej možnosti umiestnenia uvedeného zdroja na predmete nájmu za účelom zachovania bezpečnosti a zamedzenia poškodenia majetku prenajímateľa ako aj určenie povinnosti nájomcu vykonávať údržbu vystavaného fotovoltaického zdroja a určenej časti predmetu nájmu na ktorom je zdroj umiestnený.

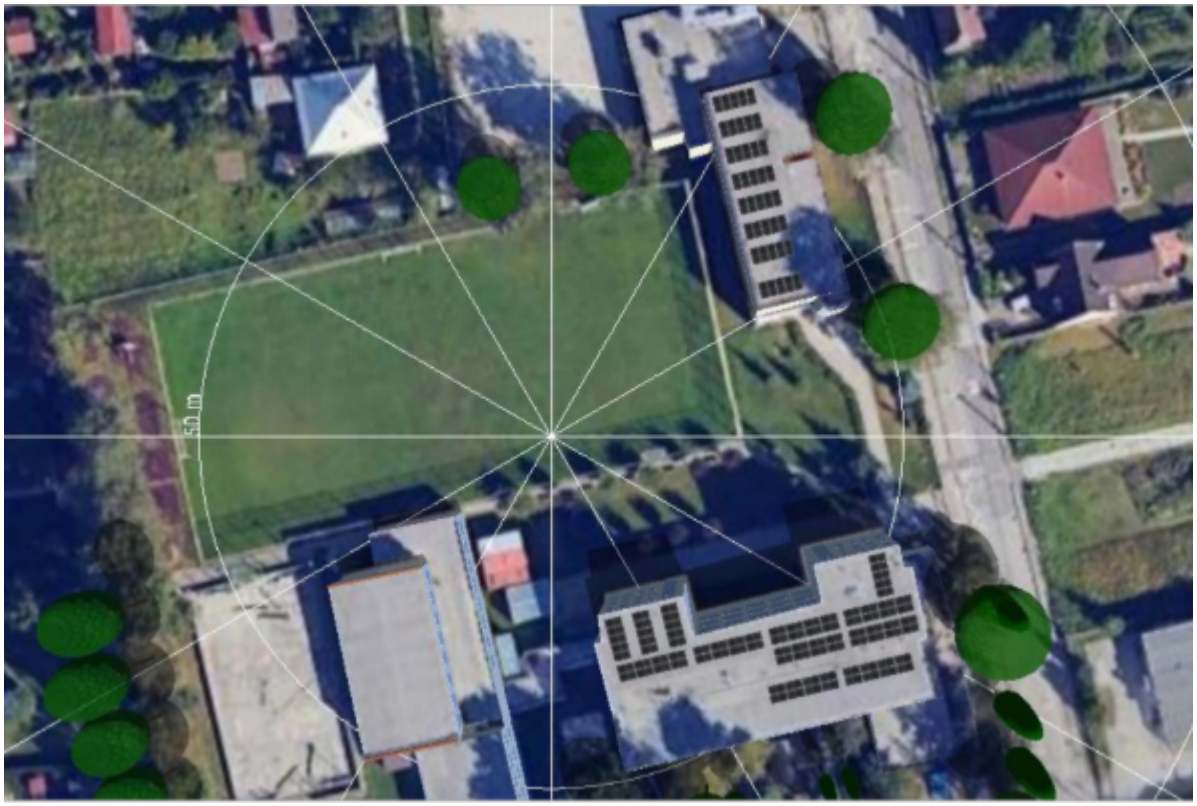
Energetická spoločnosť mesta Žilina, s. r. o. nemá podlžnosti voči mestu Žilina.

PRÍLOHY

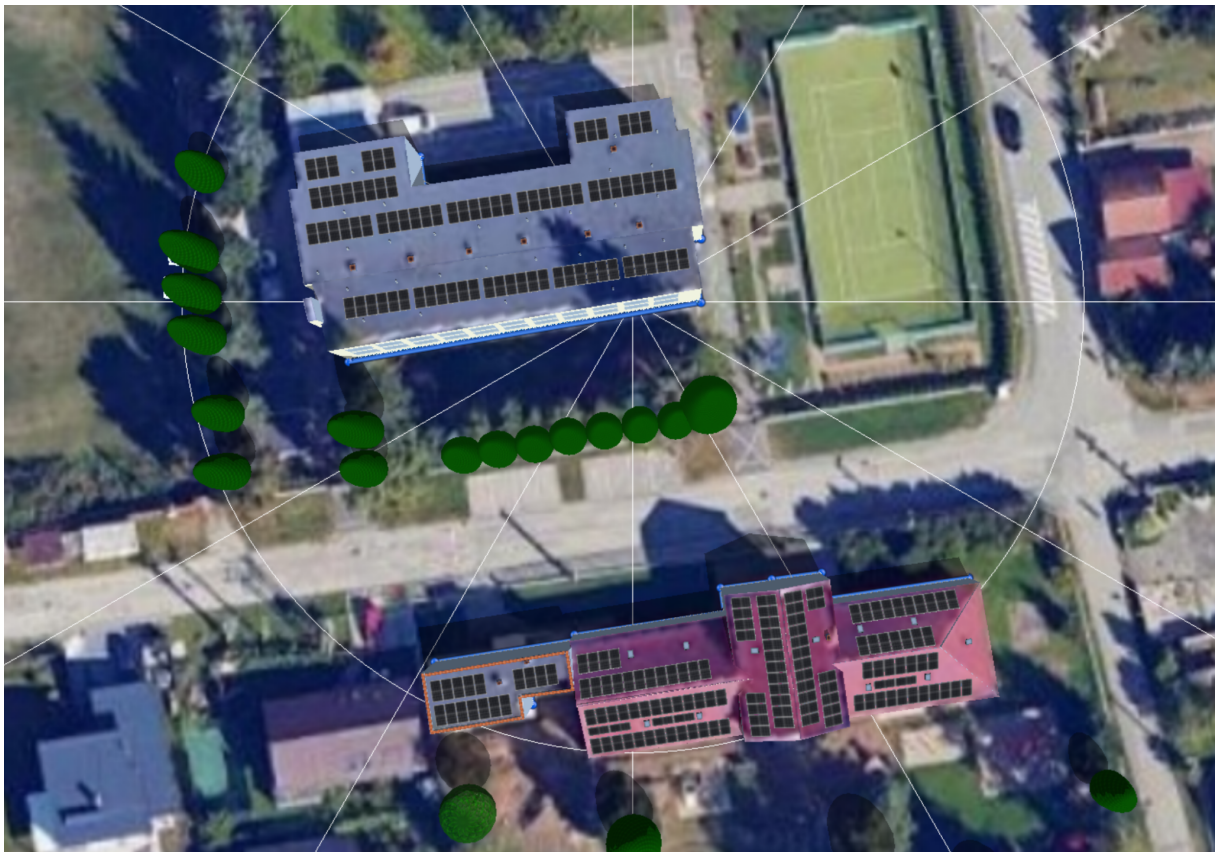
- **Rozsah nájmu – grafické znázornenie**
- **Vyjadrenie znalca a verejne dostupná ponuka na nájom**

PRÍLOHA 1

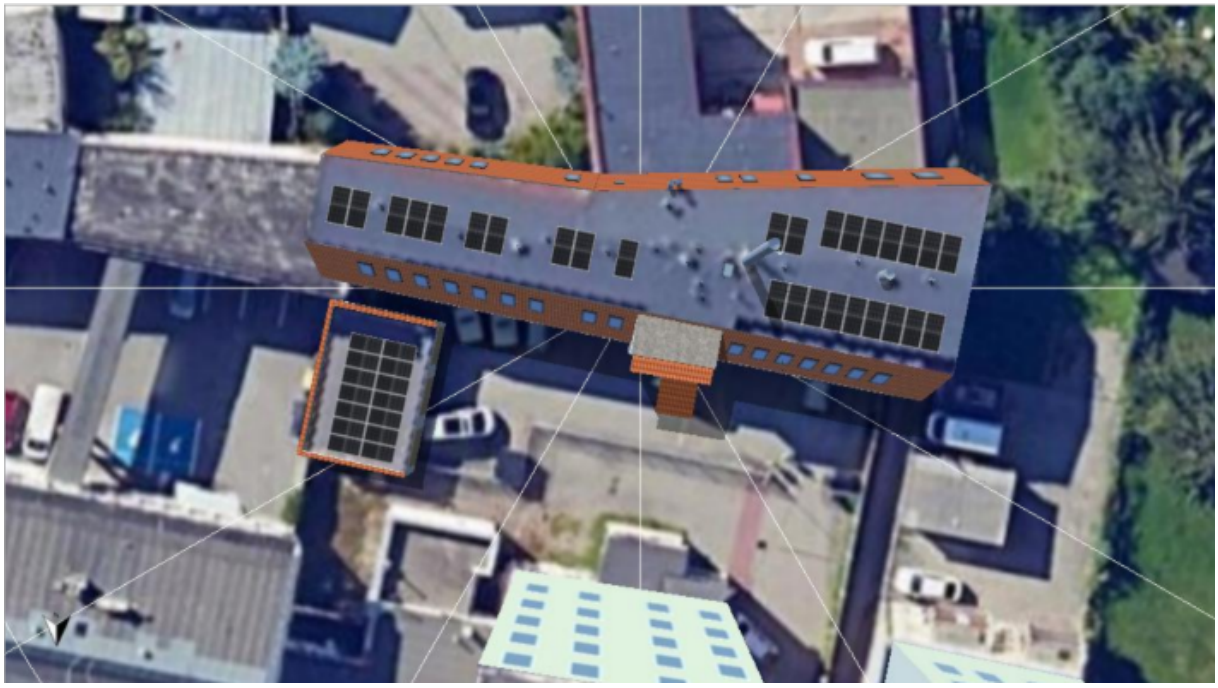
Rozsah prenájmu strechy – ZŠ s MŠ Školská 49, Žilina



PRÍLOHA 2
Rozsah prenájmu strechy – ZŠ s MŠ Do Stošky 8, Žilina



PRÍLOHA 3
Rozsah prenájmu strechy – Mestská polícia , Hollého 8163/11A, Žilina



Hlavačáková Darina JUDr.

Predmet: FW: UPI Vystavba FVE ESMZ - prosim ASAP
Prílohy: ESMŽ - Výstavba FVE- návrh na scválenie mestské zastupiteľstvo.docx; LV budovy.PDF; MsÚ Žilina.pdf; MŠ Trnavská.pdf; ZŠ a MŠ Sv. Gorazda.pdf; ZŠ Limbova.pdf; 2025_MAJ_VYJ_UPI_fotovoltaika_ESMŽ_CHO .pdf

---

From: AdriÃ¡n Bukovec <bukovec.adrian@yahoo.com>
Sent: Wednesday, January 22, 2025 11:04 AM
To: Jágerská Soňa <Sona.Jagerska@zilina.sk>
Cc: Hlavačáková Darina JUDr. <Darina.Hlavacakova@zilina.sk>
Subject: Re: UPI Vystavba FVE ESMZ - prosim ASAP

Dobrý deň, veľmi pekne ďakujem za oslovenie,

moje stanovisko ku Vašej žiadosti o stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu (určitej výmery) strechy:

1) Podľa vyhlášky 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
Obsahové vymedzenie znaleckého odboru Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností:

Odvetvie je zamerané na stanovenie východiskovej, technickej, výnosovej a všeobecnej hodnoty nehnuteľností, stanovenie všeobecnej hodnoty práv a závad viaznucich na nehnuteľnostiach, stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného, stanovenie výšky škody, posúdenie zhodnotenia alebo znehodnotenia.
Obsahom odvetvia je stanovenie všeobecnej hodnoty všetkých druhov stavieb, všetkých druhov pozemkov v zastavaných územiach obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaných území obcí.

2) Podľa zákona 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) je budova (mestského úradu, školy, ...) nebytovou budovou.
(Nebytové budovy sú stavby, v ktorých je viac ako polovica ich využiteľnej podlahovej plochy určená na nebytové účely)
Nebytovým priestorom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie;
nebytovým priestorom nie sú spoločné časti budovy ani spoločné zariadenia budovy.
Spoločnými časťami budovy sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, **strechy**, chodby, obvodové múry,
priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Vzhľadom na vyššie uvedené **strecha** nie je samostatnou stavbou ani nebytovým priestorom, **strecha** je spoločnou časťou budovy.
Podľa zákona 382/2004 Z.z. ani vyhlášky 228/2018 Z.z. nie je v kompetencií znalca stanoviť všeobecnú hodnotu konštrukčného prvku STRECHA ani všeobecnú hodnotu nájmu konštrukčného prvku STRECHA.

Ďakujem a zostávam s pozdravom

Ing. Bukovec Adrián

Znalec - odhad hodnoty nehnuteľností & dopravné stavby
Odborne spôsobilý stavbyvedúci
Odborne spôsobilý stavebný dozor

Adresa : Jána Vojtaššáka 10/15 , 010 08 Žilina
Mobil : +421 917 460 686

Nájomná zmluva
č. 08 – 31 - 2015

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami:

prenajímateľ **Základná škola**
Tupolevova ulica č. 20, 851 01 Bratislava - Petržalka
IČO: 30 844 533
Zastúpená: Mgr. Miroslav Cisár, riaditeľ
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 9401103001/5600
ďalej len ako „prenajímateľ"

zriaďovateľ **Mestská časť Bratislava-Petržalka**
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
zastúpený: **Vladimír Bajan, starosta**
IČO: 00603 201
DIČ: 2020936643
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 1800599001/5600
(ďalej len „zriaďovateľ")

nájomca **Veolia Eenergia Slovensko, a.s.**
So sídlom: Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
IČO: 35 702 257
DIČ: 20 20 341 092
IČ DPH: SK 7020000097
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s. č. ú.: 2626000466/1100
Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 1188/B
Zastúpená: Miroslav Kot, člen predstavenstva a generálny riaditeľ spoločnosti na základe plnej moci

ďalej len ako „nájomca"

Prenajímateľ a nájomca uzatvárajú túto nájomnú zmluvu v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 63 zo dňa 05.05.2015.

I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi na výlučné užívanie časť nehnuteľnosti – strechu B3 objektu ZŠ na Tupolevovej ulici č. 20 v Bratislave, súpisné číslo 1010, postavenú na pozemku s parc. číslom C-KN 3193 o celkovej výmere 4060 m^2, ďalej pozemku s parc. číslom C-KN 3192 o celkovej výmere 1544 m^2 a pozemku s parc. číslom C-KN 3194/2 o celkovej výmere 953 m^2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava – Mestská časť - Petržalka, okres Bratislava V, zapísané na liste vlastníctva č. 4550, vedenom na Katastrálnom úrade Hl. mesta Bratislava , Správa katastra Bratislava (ďalej len „predmet nájmu" v príslušnom gramatickom tvare) a nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné.

II.
Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne za účelom umiestnenia alternatívneho zdroja energie na ohrev teplej úžitkovej vody – slnečných kolektorov na predmete nájmu definovanom v čl. I. bod 1 tejto zmluvy v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 63 zo dňa 05.05.2015.

III.
Doba nájmu a jeho skončenie

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.6.2015 do 31.12.2024.

2. Pred uplynutím dohodnutej doby sa nájom môže skončiť:
   i) písomnou dohodou zmluvných strán,
   ii) výpoveďou prenajímateľa podľa bodu 3. tohto článku,
   iii) výpoveďou nájomcu podľa bodu 4 tohto článku.

3. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať v prípade, že:
   i) nájomca užíva predmet nájmu v hrubom rozpore s touto zmluvou
   ii) nájomca viac ako 30 (tridsať) dní mešká s úhradou nájomného

4. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať v prípade, že:
   i) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
   ii) predmet nájmu sa stane ako celok bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie; toto písm. ii) sa nepoužije v rozsahu, v akom zmluvné strany v nájomnej zmluve dojednajú osobitnú úpravu následkov poškodenia alebo zničenia predmetu nájmu v dôsledku náhodnej udalosti,
   iii) nebudú príslušnými štátnymi orgánmi vydané rozhodnutia, resp. povolenia potrebné na vykonanie príslušných úkonov, čím dôjde k zmareniu účelu nájmu.

5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy len z dôvodov uvedených v § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy z dôvodov uvedených v § 679 ods. 1 vyššie uvedeného právneho predpisu.

6. Výpovedná lehota je 6 (šesť) mesiacov a začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak sa nepovažuje za výpoveď tejto zmluvy. V prípade ak nájomca odovzdá predmet nájmu skôr ako uplynie výpovedná lehota uvedená v tomto bode, nájom sa končí dňom podpisu zápisnice o odovzdaní predmetu nájmu. Dojednanie podľa predchádzajúcej vety obdobne platí aj pre prípad odstúpenia od tejto zmluvy.

7. Podmienky výpovede podľa tohto článku môže ktorákoľvek zmluvná strana uplatniť len na základe predchádzajúceho písomného upozornenia druhej zmluvnej strany s poskytnutím lehoty na zjednanie nápravy v dĺžke 10 dní.

8. Zmluvné strany sú najneskôr dňom začatia plynutia výpovednej lehoty povinné navzájom spolu rokovať o ďalšom postupe na obdobie po uplynutí účinnosti tejto zmluvy tak, aby bola zabezpečená nepretržitá ochrana technologických zariadení. Zmluvné strany sú povinné poskytovať si počas výpovednej lehoty navzájom súčinnosť.

9. V prípade akéhokoľvek predčasného skončenia platnosti tejto zmluvy sú zmluvné strany povinné vrátiť všetky preplatky a vyrovnať nedoplatky najneskôr ku dňu skončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy, ak sa písomne nedohodnú inak.

10. Po ukončení nájomného vzťahu sa nájomca zaväzuje vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 60 dní od skončenia nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na

obvyklé užívanie a zmeny, ktoré so súhlasom prenajímateľa, na základe tejto zmluvy vykonal. Nájomca vykoná demontáž a odvoz zariadení vrátane stavebných konštrukcií, ktoré umiestnil na predmete nájmu na vlastné náklady a to do 60 dní odo dňa skončenia nájmu, iba ak sa zmluvné strany nedohodli inak.

11. Ak táto zmluva zanikne z akýchkoľvek dôvodov nemá nájomca právo na náhradu nákladov vynaložených na vykonanie prác na prenajatom objekte.

IV.
Odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet nájmu nájomcovi na dohodnuté užívanie dňom uzavretia tejto zmluvy. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú na strešnej ploche budovy v rámci prevádzkovania slnečných kolektorov ako i za škody, ktoré vzniknú používaním strešnej plochy nájomcom počas doby prenájmu.

V.
Nájomné

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je stanovené na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Petržalka č. 63 zo dňa 05.05.2015 v celkovej výške **6 000 € za celé obdobie nájmu nasledovne:**
    a. Nájomca uhradí nájomné **vo výške 3 850,00 €** (tritisícosemstopäťdesiat eur) do 30 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy na účet prenajímateľa, nájomné sa skladá z jednorazového nájomného vo výške 3 000,00 €, vzájomne dohodnutého mimoriadneho nájomného vo výške 550,00 € a ročného nájomného za rok 2015 vo výške 300,00 €.
    b. Nájomca sa zaväzuje každoročne uhradiť nájomné vo výške **300,00 €** vždy k 15. februáru príslušného kalendárneho roka počnúc rokom 2016.

2. Peňažný záväzok nájomcu je platený prostredníctvom banky je splnený pripísaním sumy tohto peňažného záväzku na účet prenajímateľa vedeného v **Prima banka Slovensko, a.s. číslo účtu: 9401103001/5600, VS: 312015.**

VI.
Užívanie predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, predpisy orgánov územnej samosprávy ako aj záväzné rozhodnutia a iné správne akty vydané orgánmi verejnej moci, vzťahujúce sa k predmetu nájmu a jeho užívaniu. Zmluvné strany sa dohodli, že za plnenie úloh ochrany pred požiarmi na predmete nájmu bude v zmysle účinných všeobecne záväzných právnych predpisov (v čase uzavretia tejto zmluvy najmä zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov) zodpovedný v celom rozsahu nájomca. Nájomca ďalej preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (ďalej len „BOZP"), v zmysle ktorých bude zabezpečovať BOZP na celom predmete nájmu a za ňu i v celom rozsahu zodpovedať.

2. Nájomca na predmete nájmu neumiestni, nebude používať alebo spracúvať žiadne zdraviu škodlivé materiály a látky, zamorujúce alebo znečisťujúce materiály, jedovaté látky alebo odpady, infekčné materiály, ropné produkty, azbest alebo azbest obsahujúce materiály.

3. Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie na zabezpečenie predmetu nájmu proti svojvoľnému vstupu nepovolaných osôb. Kľúč od prístupu na predmet nájmu bude vlastniť nájomca a tento zároveň zodpovedá za osoby, ktoré budú mať na predmet nájmu prístup. Jeden kľúč odovzdá nájomca prenajímateľovi (riaditeľovi ZŠ), ktorý tento použije len v prípade havarijnej situácie.

4. Zmluvné strany sa zaväzujú oznámiť druhej zmluvnej strane akékoľvek a všetky informácie

týkajúce sa aktivít súvisiacich s predmetom nájmu. Informácia bude podaná v písomnej forme minimálne 24 (dvadsaťštyri) hodím vopred. Ktorákoľvek zo zmluvných strán umožní druhej zmluvnej strane prítomnosť jej zástupcu pri aktivitách vykonávaných v súvislosti s predmetom nájmu.

5. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas na to, aby počas platnosti tejto zmluvy umiestnil na predmete nájmu svoje označenie v maximálnej veľkosti 2 m^2.

VII.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, záložné práva, predkupné práva, vecné bremená a iné práva tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom rušiť alebo obmedziť užívanie predmetu nájmu.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas doby trvania nájomného vzťahu neprevedie práva k predmetu nájmu na tretiu osobu. V prípade, ak by sa tak stalo, prechádzajú záväzky plynúce z tejto zmluvy na túto osobu. Ustanovenia o náhrade škody týmto nie sú dotknuté.

3. Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby predmet nájmu spĺňal všetky požiadavky nevyhnutné na inštaláciu slnečných kolektorov. Nájomca sa zaväzuje k úhrade všetkých nákladov súvisiacich s úpravou predmetu nájmu podľa predchádzajúcej vety.

4. Nájomca sa zaväzuje po celú dobu nájmu poistiť na vlastné náklady svoj majetok, ako aj poistiť svoju prevádzkovú činnosť na predmete nájmu.

5. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, ako i majetku tretích osôb, ktoré spôsobí sám, alebo jeho zamestnanci, alebo tretie osoby, ktoré sa zdržujú na predmete nájmu na základe pokynov nájomcu alebo s jeho vedomím.

6. Nájomca je povinný zabezpečiť ochranu predmetu nájmu na vlastné náklady.

7. Drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu a náklady spojené s bežnou údržbou uhrádza nájomca. Drobnými opravami sa na účely tejto zmluvy rozumejú opravy, ktorých náklady nepresahujú čiastku 600 EUR (šesťsto euro) ročne. Väčšie opravy, údržbu a technický servis vykonáva prenajímateľ na vlastné náklady, za predpokladu že tieto vady nezapríčinil nájomca svojou činnosťou.

8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili.

9. Každá zmluvná strana je povinná bezodkladne informovať druhú zmluvnú stranu o akýchkoľvek zásadných skutočnostiach:
   i) týkajúcich sa jej vstupu do likvidácie, podania návrhu na vyhlásenie jej konkurzu alebo na povolenie jej reštrukturalizácie,
   ii) ktoré bránia alebo vážnym spôsobom ohrozujú riadne a včasné plnenie jej základných povinností z nájomného vzťahu,
   iii) týkajúcich sa platnosti, účinnosti a trvania poistenia podľa bodu 4 tohto článku,
   iv) týkajúcich sa ďalšieho trvania jej podnikateľských oprávnení na vykonávanie hlavného predmetu podnikania.

10. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmeny vlastníctva alebo správy v priebehu zmluvného obdobia prechádzajú všetky práva a záväzky vyplývajúce z plnenia tejto zmluvy na právneho nástupcu.

12. Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace s touto zmluvou, budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou, v obálke s doručenkou na adresu jej sídla, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak. Zmluvné strany berú na vedomie, že bez ohľadu na skutočnosť, či adresát oznámenie prevzal alebo neprevzal za predpokladu, že s potvrdením o doručení bolo oznámenie zaslané na nižšie uvedené adresy alebo inú adresu poskytnutú podľa tejto zmluvy, za doručenie sa bude považovať:
    i) pri doručení poštou prvej triedy doporučeným listom oznámenie je považované za doručené uplynutím piateho pracovného dňa od odoslania,
    ii) v prípade doručenia renomovanou zásielkovou službou (DHL, UPC atď.) oznámenie je považované za doručené uplynutím času, na ktorý znela požiadavka na doručenie.

VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva môže byť menená, dopĺňaná alebo upravovaná len po dosiahnutí vzájomného súhlasu oboch zmluvných strán. Tieto zmeny sú účinné, len ak majú písomnú formu.

2. Spory týkajúce sa tejto zmluvy a právnych vzťahov vzniknutých z tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane napríklad sporov o platnosť a účinnosť zmluvy, jej trvanie resp. skončenie, náhradu škody a vydanie bezdôvodného obohatenia týkajúce sa tejto zmluvy, spadajú do právomoci príslušných súdov Slovenskej republiky.

3. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení, pričom zmluvné strany sa zaväzujú neplatnú alebo neúčinnú úpravu nahradiť novým platným a účinným dojednaním, ktoré sa bude v medziach právnych možností čo najviac približovať zmyslu a účelu nahrádzaného ustanovenia a tejto zmluvy. Do nahradenia sa namiesto neplatných a/alebo neúčinných ustanovení sa použije právna úprava, ktorá sa bude v medziach právnych možností čo najviac približovať zmyslu a účelu tejto zmluvy.

4. Táto zmluva má osem (8) vyhotovení, pričom prenajímateľ dostane dve (2) vyhotovenia, zriaďovateľ štyri (4) vyhotovenia a nájomca dostane dve (2) vyhotovenia.

5. Vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy neupravené jej ustanoveniami sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.

6. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že sú oprávnené túto zmluvu podpísať, že svoju vôľu uzavrieť túto zmluvu prejavili slobodne a vážne, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, že svoje prejavy považujú za dostatočné, zrozumiteľné a určité.

7. Prenajímateľ a zriaďovateľ ako povinná osoba zo zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov zverejní túto zmluvu na svojej webovej stránke.

8. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

Bratislava dňa .....

Bratislava dňa .....

Mgr. Miroslav Cisár
prenajímateľ

Miroslav Kot
nájomca

Bratislava dňa .....

Vladimír Bajan
zriaďovateľ