

Zmluva

o dlhodobom prenájme, prevádzkovaní a modernizácii tepelného hospodárstva mesta Zlaté Moravce

uzavretá podľa 269 a nasl. Zákona č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník) v znení neskorších predpisov a 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:**Mesto Zlaté Moravce**

Sídlo: Ulica 1. mája č.2, 953 01 Zlaté Moravce
Zastúpený: Ing. Serafína Ostrihoňová, primátorka
ICO: 308 676
Bankové spojenie: VÚB, a.s. Nitra
č. účtu: 33422-162/0200

a

Nájomca:**Prvá energetická a teplárenská spoločnosť, s.r.o.**

Sídlo: Rádcova 3, 841 03 Bratislava
Zastúpený: JUDr. Ján Vereský, konateľ
IČO: 35 785 225
Bankové spojenie: Tatra banka, a. s.
č. účtu: 2621701212/1100
zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I. Oddiel: Sro,
vložka číslo: 21431/B

Článok I. Preambula

- 1.1 Zmluvné strany touto zmluvou o dlhodobom prenájme, prevádzkovaní a modernizácii tepelného hospodárstva mesta Zlaté Moravce (ďalej len „zmluva“) vymedzujú nové podmienky zmluvného vzťahu medzi mestom Zlaté Moravce ako prenajímateľom a nájomcom, resp. dodávateľom tepla prostredníctvom tepelného hospodárstva mesta Zlaté Moravce, ktoré vychádzajú z Uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Zlaté Moravce č. 261/2008 zo dňa 27.5.2008, ktoré sú neoddeliteľnou Prílohou č. 4 tejto zmluvy.
- 1.2 Pokiaľ sa v tejto zmluve používa termín „majetok“ alebo termín „tepelné hospodárstvo - TH“, rozumie sa tým majetok tepelného hospodárstva, ktorý vlastní mesto Zlaté Moravce za účelom prevádzkovania tepelného hospodárstva (zdroje tepelnej energie, rozvodné systémy, budovy kotolní a nimi zastavané pozemky a pod.).
- 1.3 Prenajímateľ dáva majetok, ktorého zoznam je uvedený v neoddeliteľnej Prílohe č. 1 k tejto zmluve, do dlhodobého prenájmu (ďalej len nájom) nájomcovi za účelom jeho využitia na účel, ku ktorému je určený a za

účelom zabezpečenia jeho zhodnotenia a modernizácie, a to za podmienok ďalej uvedených a špecifikovaných v Prílohe č. 2 Rekonštrukcia a modernizácia TH mesta Zlaté Moravce.

- 1.4 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou a pokynmi prenajímateľa a zabezpečiť jeho účelné užívanie ako aj zhodnotenie modernizáciou v dojednanom rozsahu.
- 1.5 Účelom tejto zmluvy je stanovenie podmienok užívania prenajatého majetku nájomcom, ich vymedzenie touto zmluvou, ako aj vymedzenie práv a povinností zmluvných strán vyplývajúcich zo zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou s cieľom zabezpečiť efektívne využitie majetku prenajímateľa a jeho zhodnotenie cestou modernizácie tohto majetku podľa podmienok uvedených v tejto zmluve.

Článok II.

Predmet zmluvy

2.1 Predmetom tejto zmluvy je:

- 2.1.1 prenechanie majetku uvedeného v neoddeliteľnej Prílohe č.1 k tejto zmluve zdroje tepelnej energie, budovy kotolní spolu s nimi zastavanými pozemkami a rozvodné systémy v meste Zlaté Moravce (ďalej tiež „TH“) prenajímateľom do užívania nájomcovi a platenie v tejto zmluve dohodnutého nájomného nájomcom prenajímateľovi;
- 2.1.2 zabezpečenie prevádzkovania TH nájomcom podľa podmienok ustanovených touto zmluvou a príslušnými právnymi predpismi, a to najmä :
- a) výroba tepla v TTZ v súlade so zákonom číslo 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike a vykonávacími predpismi;
 - b) rozvod tepla pre ústredné vykurovanie a dodávku teplej úžitkovej vody v TTZ podľa objednávok priamych odberateľov tepla – fyzických a právnických osôb mesta Zlaté Moravce ;
 - c) rozvod a dodávka studenej vody v TTZ;
 - d) atestácia TTZ vrátane spracovania podkladov;
 - e) opravy a údržba TTZ;
 - f) starostlivosť o funkčnosť meracej a regulačnej techniky na TTZ po vstupy do odberných miest;
 - g) bezpečnostná a revízná činnosť, požiarňa ochrana;
 - h) uzatváranie zmlúv s odberateľmi tepla a TÚV;
 - i) uzatváranie zmlúv s dodávateľmi palív, energií a ostatných služieb;
 - j) fakturácia platieb za dodávku tepla a TÚV odberateľom;
 - k) inkaso úhrad v určených platobných podmienkach a vymáhanie nedoplatkov na účet nájomcu.
- 2.1.3 realizácia modernizácie TH nájomcom v časti zdrojov a tiež v časti rozvodného systému, podľa podmienok uvedených v tejto zmluve, v rozsahu a podľa harmonogramu uvedeného v neoddeliteľnej Prílohe č. 2 k tejto zmluve, ktorá je v súlade s Konceptiou rozvoja mesta Zlaté Moravce v tepelnej energetike
- 2.1.4 garancia ceny tepla pre koncového užívateľa

Článok III. Nájomné, výška a splatnosť

- 3.1 Nájomné za príslušný kalendárny rok je určené dohodou zmluvných strán, a to vo výške:
- 3.1.1 ročné nájomné za rok spolu celkom: 1 000 000,-Sk (slovom: Jeden milión slovenských korún).
- 3.2 Nájomné uvedené v bode 3.1.1 bude pravidelné upravované vždy presne o hodnotu inflácie za predošlý kalendárny rok podľa údajov zverejnených príslušným úradom (Štatistický úrad SR a pod.). V prípade, že inflácia bude mínusová (tzv. deflácia), nájomné sa upravovať nebude.
- 3.3 Aktuálnu výšku nájomného pre príslušný kalendárny rok je povinný prenajímateľ nájomcovi písomne oznámiť najneskôr do konca marca príslušného kalendárneho roka. Ak nájomca do 15 dní od doručenia tohto oznámenia neprejaví písomne nesúhlas s výpočtom aktuálnej výšky nájomného pre príslušný kalendárny rok, platí, že s výpočtom súhlasí.
- 3.4 Nájomné je splatné **jedenkrát** ročne bankovým prevodom na účet prenajímateľa č. 33422-162/0200 vo VÚB, a.s., expozitúra Zlaté Moravce v lehote do 30.9. daného kalendárneho roka, pričom v lehote splatnosti musí byť pripísané na účet prenajímateľa.
- 3.5 Zmluvné strany sa zaväzujú zmluvným dodatkom dojednať zmenu výšky nájomného uvedenej v tomto článku v bode 3.1.2 tejto zmluvy, a to v prípade zmeny zákonných a vykonávacích predpisov, ktoré majú vplyv na výšku nájomného. O týchto zmenách je prenajímateľ povinný nájomcu písomne informovať a ten je povinný zmeny rešpektovať.
- 3.6 Zmluvné strany si pre prípad omeškania nájomcu s platením nájomného dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,05% za každý deň omeškania s plnením dlžnej čiastky. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu do 30 dní po doručení oprávnenej písomnej výzvy k zaplateniu.

Článok IV. Doba nájmu

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na základe predchádzajúceho súhlasu Miestneho zastupiteľstva na dobu určitú, a to na dobu 20 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z nájomného vzťahu.
- 5.1.1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom k obvyklému užívaniu a nájomca ho v tomto stave preberá. Nájomca prehlasuje, že so stavom predmetu nájmu je podrobne oboznámený. Prípadné vady, ktoré by bránili dohodnutému užívaniu predmetu

- nájmu, resp. vybraných častí, príslušenstva a súčastí, je nájomca povinný na vlastné náklady odstrániť, pokiaľ nie je ďalej uvedené inak.
- 5.1.2. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu v zmysle Prílohy č.1 najneskôr do 30 dní od podpísania tejto zmluvy.
- 5.1.3. Prenajímateľ postupuje na nájomcu v plnom rozsahu všetky práva spojené s užívaním a prevádzkou TH, ktoré nie sú v rozpore s platnými právnymi predpismi a zároveň nie sú v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, na dosiahnutie efektívnej a hospodárnej prevádzky týchto zariadení pre konečných spotrebiteľov.
- 5.1.4. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu predmetu nájmu. Bežnou údržbou sa rozumie udržiavanie a obnova funkčnej činnosti predmetu nájmu, resp. jeho jednotlivých častí.
- 5.1.5. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z dodržiavania príslušných právnych predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a požiarnej ochrane ako aj príslušných hygienických predpisov.
- 5.1.6. Nájomca nezodpovedá za bežné opotrebenie predmetu nájmu spôsobené jeho riadnym užívaním.
- 5.1.7. Nájomca je povinný znášať všetky bežné náklady spojené s opravou a údržbou predmetu nájmu, jeho súčastí a príslušenstva, a to cez kalkuláciu ceny tepelnej energie, ktorú podľa príslušných právnych predpisov predkladá Úradu pre reguláciu sieťových odvetví na schválenie.
- 5.1.8. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu mesta Zlaté Moravce poskytnúť tretej osobe možnosť užívať predmet nájmu, jeho príslušenstvo, súčasti, resp. jednotlivé samostatné celky.
- 5.1.9. V súvislosti s užívaním predmetu nájmu v rámci prevádzkovania TH mesta Zlaté Moravce je nájomca povinný znášať všetky bežné výdavky za služby a dodávku médií a s tým spojené náklady hradí priamo dodávateľom. Za týmto účelom s nimi nájomca uzatvorí kúpne zmluvy na poskytovanie dodávok médií a príslušných služieb.
- 5.1.10. Nájomca je povinný do 3 mesiacov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podať na príslušnom správnom orgáne návrh na zápis tohto nájomného vzťahu do katastra nehnuteľností v zmysle príslušných právnych predpisov.
- 5.1.11. Nájomca je povinný viesť samostatne účtovníctvo strediskového charakteru o svojom hospodárení s TH mesta Zlaté Moravce v zmysle platných právnych predpisov.
- 5.2 Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z modernizácie predmetu nájmu.
- 5.2.1 Nájomca sa zaväzuje uskutočniť a prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi umožniť rekonštrukciu a modernizáciu prenajatého TH mesta Zlaté Moravce v rozsahu, ktorý je uvedený v Prílohe č. 2 tejto zmluvy. Tieto investície budú majetkom nájomcu, a to až dovtedy, kým sa v zmysle ustanovenia Článku VIII tejto zmluvy, uvedené investície stanú vlastníctvom prenajímateľa. K investíciám v časti investícií do

nehnutelností vo vlastníctve prenajímateľa po ich dokončení v súlade s príslušnými právnymi predpismi nadobúda vlastnícke právo prenajímateľ s možnosťou ich účtovného odpisu nájomcom.

5.2.2 Nájomca hradí všetky výdaje na investície, správu, údržbu a prevádzku prenajatého TH mesta Zlaté Moravce .

5.2.3 Nájomca sa zaväzuje:

5.2.3.1 Vypracovať projekt pre stavebné konanie v termíne do 12 týždňov od podpísania nájomnej zmluvy

5.2.3.2 Zrealizovať modernizáciu TH mesta Zlaté Moravce v rozsahu podľa Prílohy č. 2 v časti Rekonštrukcia tepelného hospodárstva

bod A) Modernizácia centrálnej kotolne¹ a

v lehote do 8 mesiacov od vydania právoplatného stavebného povolenia.

V súvislosti s modernizáciou TH mesta Zlaté Moravce je nájomca povinný znášať všetky s modernizáciou spojené výdavky (projektové, realizačné a iné).

5.2.4 Nájomca sa ďalej zaväzuje uskutočniť a prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi umožniť priebežnú realizáciu opráv potrubných rozvodov včítane príslušenstva, a to každoročne v takom rozsahu, aký si vyžiada zhoršený tepelno-technický stav jednotlivých častí rozvodov.

5.2.4.1 Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 4 rokov od účinnosti tejto zmluvy na vlastné náklady opraviť najkritickejšie časti rozvodov (výmenou za nové rozvody) a priebežne podľa vlastných finančných možností, za podmienky neohrozenia základnej činnosti firmy, uskutočniť rekonštrukciu rozvodov v celom rozsahu TH. Nájomca berie na vedomie, že prípadné zhoršenie stavu rozvodov nezakladá mu právo na zvýšenie garantovanej ceny tepla pre koncového užívateľa.

5.2.4.2 Nájomca sa zaväzuje, že v prípade získania neodvolateľného potvrdenia o možnosti čerpania finančných zdrojov na rekonštrukciu TH z Eurofondov uskutoční úplnú rekonštrukciu tepelných zdrojov do 2 rokov.²³

5.2.5 Nájomca sa ďalej zaväzuje:

5.2.5.1 k zníženiu ceny tepla pre koncového užívateľa po ukončení rekonštrukcie tepelných zdrojov, ale najneskôr od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po uvedení technológie do trvalej prevádzky (po ukončení skúšobnej prevádzky) o 80,- Sk/GJ oproti súčasnej cene

¹ Modernizáciou centrálnej kotolne dôjde k zmene palivovej základne prechodom z plynu na drevnú štiepku. Jednania nájomcu so zástupcami štátnych lesov (Levice – Ing. Farkaš hlavný distribútor štiepky na Slovensku, Banská Bystrica – Ing. Valovičová obchod s rezivom) potvrdili možné odbery v potrebnom rozsahu.

² Z prostriedkov Eurofondov bude uskutočnená úplná rekonštrukcia všetkých tepelných zdrojov lokalizovaných mimo centrálneho zdroja TH mesta

³ Stanovenie podmienky bodu 5.2.4.2 vychádza z nasledovných skutočností: Financovanie rekonštrukcie z Eurofondov a) nie je nárokovateľné, b) nepokryje vzniknuté náklady v plnej výške (cca 30% ceny investície), c) vyplatenie dotácie je podmienené predchádzajúcim ukončením realizácie.

- 5.2.5.2 uskutočniť všetky kroky k získaniu dotácie z fondov EU, čo sa následne prenesie do garancie zníženia ceny tepla o 200,- Sk/GJ pre koncového užívateľa
- 5.2.5.3 uskutočniť zníženie ceny o 200,- Sk/GJ pre koncového užívateľa najneskôr do dvoch rokov od prijatia dotačných zdrojov a to tak, že v každom roku bude uplatnené zníženia o 50% z čiastky, ktorá bude rozdielom k zníženiu po rekonštrukcii a konečnej hodnote zníženia 200,- Sk/GJ.
- 5.2.5.4 k úpravám fixnej zložky maximálne len do výšky miery ročnej inflácie
- 5.2.5.5 k úpravám variabilnej zložky na základe vonkajších vplyvov, len v percentuálnom rozsahu úpravy nákupných cien drevnej štiepky, zemného plynu, elektrickej energie a vody, pritom pri drevnej štiepke garantovaná cena bude platiť pri európskej cene drevnej štiepky (35% vlhkosti) vyhodnotenej z priemeru 20-tich dodávateľov drevnej štiepky nezávislou organizáciou C.A.R.M.E.N. (<http://www.carmen-ev.de/dt/energie/bezugsquellen/hackschnipreise.html>) v čase podpisu zmluvy. Nová cena sa bude určovať každoročne do 30. októbra bežného roka a môže sa upraviť percentuálne k počiatočnej hodnote podľa ceny za 2. štvrťrok bežného roka.
- 5.2.5.6 Podporovať športovú, zdravotnícku a vzdelávaciu činnosť v meste Zlaté Moravce formou sponzorstva (športové aktivity a zdravotníctvo), resp. dohodou o úprave ceny odoberaného tepla (vzdelávacie aktivity)
- 5.3 Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán.
- 5.3.1 Prenajímateľ je oprávnený prostredníctvom povereného zástupcu, (kontrolný orgán prenajímateľa) kontrolovať všetky technické, hospodárske, ekonomické, prevádzkové a právne skutočnosti týkajúce sa výroby a dodávok tepelnej energie v TH mesta Zlaté Moravce a tiež kontrolovať celý priebeh realizácie investície do TH, ku ktorej sa nájomca zaviazal, a ktorá je v tejto zmluve ďalej upravená. Nájomca je povinný kontrolu za plnej súčinnosti umožniť. Neumožnenie tejto kontroly, resp. neposkytnutie súčinnosti za účelom kontroly sa považuje za zvlášť hrubé porušenie tejto zmluvy. Ak sa zodpovedná osoba, takto poverená prenajímateľom, dozvedia pri výkone kontroly skutočnosti, týkajúce sa podnikateľskej činnosti nájomcu, je povinná zachovať obchodné tajomstvo a zároveň sa zaviazaf, že nepoužije získané informácie pre vlastnú činnosť, ani ich neposkytne tretím osobám, a to ani po skončení platnosti tejto zmluvy.
- 5.3.2 Nájomca je povinný každoročne najneskôr do 30.4. nasledujúceho roku predkladať prenajímateľovi Správu o stave, úrovni a rozvoji TH mesta Zlaté Moravce za predošlý rok. Prenajímateľ má právo každoročného podielu na rozdelení zisku spoločnosti vo výške 15% z celkom rozdeleného zisku. Prislúchajúci podiel bude vyplatený prenajímateľovi najneskôr do 15 dní od schválenia ročnej uzávierky a rozdelenia zisku spoločnosti.

- 5.3.3 V následnosti po získaní finančných zdrojov z EU, nájomca garantuje zvýšenie podielu na zisku firmy prevádzkovateľa TH z pôvodných 15% na 30% podielu z čistého ročného zisku v prospech mesta Zlaté Moravce.
- 5.3.4 Na základe ustanovenia Článku II. tejto zmluvy je nájomca povinný k celému TH mesta Zlaté Moravce (s výnimkou potrubných rozvodov umiestnených pod zemou) uzatvoriť zmluvu o poistení majetku TH (proti poškodeniu, odcudzeniu,...) a zároveň zmluvu o poistení zodpovednosti za škody spôsobené nájomcom pri výkone činnosti podľa tejto zmluvy. Nájomca je povinný uzatvoriť také poistenie, aby v prípade poistnej udalosti bolo možné z poistného plnenia zabezpečiť uvedenie poisteného majetku do pôvodného stavu. V prípade poistnej udalosti bude poistné plnenie príjmom nájomcu, ktorý sa ho zaväzuje v plnom rozsahu použiť na uvedenie poisteného majetku do pôvodného stavu. V prípade, že poistné plnenie z každej jednotlivkej poistnej udalosti nebude postačovať na uvedenie poisteného majetku do pôvodného stavu, nájomca sa zaväzuje uviesť majetok dotknutý poistnou udalosťou do pôvodného stavu z vlastných zdrojov.
- 5.3.5 Rekonštrukciou a modernizáciou prenajatého TH mesta Zlaté Moravce sa niektoré jeho časti prestanú využívať pre účel nájmu, z dôvodu, že rekonštrukciou a modernizáciou TH mesta Zlaté Moravce, resp. jeho jednotlivých častí tieto jednotlivé časti TH mesta Zlaté Moravce prestanú byť súčasťou systému TH mesta Zlaté Moravce. Tieto časti nájomca bezodkladne do 2 mesiacov po ukončení užívania presne písomne vyšpecifikuje a odovzdá prenajímateľovi. Zmluvné strany sú povinné po prevedení modernizácie tieto časti vyňať z predmetu nájmu. Akákoľvek takto vyvolaná zmena rozsahu predmetu nájmu nemá vplyv na výšku nájomného.
- 5.3.6 Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady odstrániť všetok odpad vzniknutý v súvislosti s plnením tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený písomne vyzvať nájomcu na odpratanie odpadu, v prípade, že do 30 dní od doručenia tejto písomnej výzvy nájomcovi si nájomca nesplní povinnosť odpratať odpad je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 000,- Sk za každé takéto porušenie povinnosti.
- 5.3.7 Nájomca v rámci plnenia podnikateľského a investičného zámeru obnovy, modernizácie a rekonštrukcie tepelného hospodárstva mesta Zlaté Moravce preberá na seba všetky záruky spojené so súvisiacimi bankovými a nebankovými úvermi. Nájomca sa zaväzuje, že investície, ktoré sa v zmysle ustanovení tejto zmluvy stanú jeho vlastníctvom, neprevedie na tretiu osobu, nezaťaží v prospech tretej osoby a inak nebude disponovať vlastníckym právom k týmto investíciám s výnimkou založenia týchto investícií banke prípadne inému finančnému subjektu ako záruku za čerpanie úveru, ktorý bude výhradne použitý na krytie investičných nákladov spojených s modernizáciou TH mesta Zlaté Moravce. Úverová zmluva bude obsahovať oprávnenie príslušného záložného veriteľa v prípade realizácie záložného práva predať záloh iba spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva, z ktorého bude vplývať, že vlastnícke právo k zálohu bude môcť

nadobudnúť, resp. príslušný záložný veriteľ bude môcť záloh predať iba prenajímateľovi, resp. inému investorovi, resp. dodávateľovi, resp. výrobcovi tepla prostredníctvom TH mesta Zlaté Moravce, s ktorým bude prenajímateľ v zmluvnom vzťahu

- 5.3.8 Nájomca je povinný ohlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú škodu na prenajatom TH, ktorá môže mať podstatný vplyv na jej ďalšiu prevádzku z pohľadu zásobovania tepelnou energiou na ÚK a TÚV pre zmluvných odberateľov.
- 5.3.9 Nájomca je povinný počas doby trvania nájmu kalkulovať a určovať cenu tepelnej energie pre konkrétnych priamych odberateľov v zmysle platných legislatívnych a cenových predpisov a podľa metodiky, ktorá je uvedená v Prílohe č.3 tejto zmluvy. Túto metodiku je povinný nájomca v najkratšej možnej dobe preniesť do kúpnych zmlúv na dodávku tepla s jednotlivými odberateľmi. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona NR SR Č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike.
- 5.3.10 Prenajímateľ sa zaväzuje dôsledne uplatňovať zásady budovania rozvoja TH tak, ako je schválené v Konceptii rozvoja mesta Zlaté Moravce v tepelnej energetike. Mesto Zlaté Moravce bude prostredníctvom svojho zástupcu kontrolovať postup nájomcu pri uplatňovaní doporučení mesta v činnosti nájomcu.
- 5.3.11 Nájomca je povinný postupovať pri zariaďovaní záležitostí vyplývajúcich z tejto zmluvy so starostlivosťou riadneho hospodára, t.j. s náležitou starostlivosťou, ktorá zahŕňa povinnosť postupovať s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami prenajímateľa.
- 5.3.12 Ak zariadenie záležitosti vyžaduje uskutočnenie právnych úkonov nad rámec tejto zmluvy, tak na výkon týchto úkonov potrebuje nájomca od prenajímateľa písomné splnomocnenie zriadené na základe osobitej dohody.
- 5.3.13 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť povereným zamestnancom a tretím osobám nájomcu neobmedzený prístup k TH mesta Zlaté Moravce za účelom jeho prevádzkovania, opráv, údržby, modernizácie, včítane možnosti využitia prístupových komunikácií a pozemkov, na ktorých sa TH mesta Zlaté Moravce nachádza.
- 5.3.14 Za účelom zabezpečenia odberu tepla z TH mesta Zlaté Moravce nájomca uzatvorí nové kúpne zmluvy na odber tepla s jednotlivými odberateľmi, pričom nájomca je oprávnený uzatvoriť tieto nové kúpne zmluvy najskôr po nadobudnutí platnosti a účinnosti tejto zmluvy v zmysle bodu 9.8 tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje pri prevádzkovaní TH mesta Zlaté Moravce dodržiavať príslušné ustanovenia zákona NR SR Č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike.
- 5.4 Nájomca sa zaväzuje prevziať všetkých kmeňových zamestnancov v súčasnosti pracujúcich v TH Zlaté Moravce. Tiež sa zaväzuje po ukončení rekonštrukcie zamestnancov preškoliť a po preškolení a zapracovaní ich ďalej zamestnať.
- 5.5 Nájomca sa zaväzuje pre potreby rekonštrukcie TH mesta Zlaté Moravce a následného zabezpečenia servisnej a havarijnej služby v prevádzke TH

využiť v maximálnej miere miestne profesijne príbuzné a odborne spôsobilé firmy resp. živnostníkov.

5.6 Nájomca sa zaväzuje, bez prieťahov uskutočniť všetky potrebné činnosti (projektová časť, finančné zabezpečenie, realizačné zabezpečenie rekonštrukcie rozvodov) na vypracovanie podkladov pre čerpanie prostriedkov na rekonštrukciu rozvodov z Eurofondov.

5.7 Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť maximálnu súčinnosť v prípravnej a vykonávacej fáze vyhotovenia podkladov na čerpanie prostriedkov z Eurofondov.

Článok IV

Sankcie a náhrada škody

6.1 Zodpovednostné vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré vzniknú ako následok porušenia zmluvných povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy sa riadia všeobecnými ustanoveniami Obchodného zákonníka s odchýlkami výslovne dohodnutými zmluvnými stranami v tejto zmluve.

6.2 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že rozsah náhrady škody, ktorá vznikne ako následok nedodržania zmluvných povinností jednej zmluvnej strany voči druhej zmluvnej strane, okrem povinností, ktorých neplnenie je zabezpečené zmluvnou pokutou, je obmedzený na výšku skutočnej škody. Žiadna zo zmluvných strán nenesie zodpovednosť za škody nepriamo vzniknuté druhej zmluvnej strane, za škody následné, za škody na stratách z výnosov a iných finančných stratách s tým súvisiacich.

6.3 Nájomca zodpovedá za všetky škody a vzniknuté vady, ktoré v čase nájmu na majetku TH mesta Zlaté Moravce vzniknú či už jeho konaním alebo nekonaním, najmä za jeho poškodenie, neprimerané opotrebenie, ktoré je v rozpore s jeho riadnym užívaním a nedostatočnou starostlivosťou o predmet nájmu. Nájomca však nezodpovedá za tie vady či škody, ktoré vznikli na predmete nájmu, jeho súčastiach, príslušenstve alebo samostatných celkoch, a ktorých vzniku nájomca nemohol ani pri vynaložení všetkej starostlivosti, ktorú možno od neho spravodlivo požadovať, zabrániť.

6.4 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nezodpovedá za vzniknutú škodu na majetku, ak k nej došlo v dôsledku príčin, za ktoré nájomca objektívne nezodpovedá, t. j. ak vznikla v dôsledku vyššej moci.

6.5 Zmluvné strany sa riadia sankciami dohodnutými v tejto zmluve. Zmluvné strany sa zaväzujú zaplatiť zmluvné pokuty dojednané touto zmluvou do 30 dní po doručení oprávnenej písomnej výzvy k zaplateniu.

6.6 Každá zmluvná strana je oprávnená požadovať náhradu škody spôsobenú porušením zmluvných povinností, nárok na zmluvnú pokutu týmto nie je dotknutý.

Článok VII. Ukončenie nájmu

- 7.1 Prenajímateľ môže ukončiť túto zmluvu písomnou výpoveďou, len ak nájomca napriek písomnej výzve prenájomateľa neplní podmienky tejto zmluvy, resp. ak porušuje jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy zvlášť hrubým spôsobom, resp. ak nájomca vstúpi do likvidácie, alebo súd vyhlási na majetok nájomcu konkurz alebo povolí vyrovnanie alebo v prípade zrušenia nájomcu v zmysle § 68 Obchodného zákonníka alebo v iných obdobných prípadoch upravených v zákone č. 513/1 991 Zb.
- 7.2 Za zvlášť hrubé porušenie tejto zmluvy sa považuje:
- 7.2.1 nájomcom zavinené omeškanie s platením nájomného o viac ako 6 mesiacov;
 - 7.2.2 nedodržanie termínu ukončenia rekonštrukcie a modernizácie TH mesta Zlaté Moravce a povinnosti podľa Prílohy č. 2 nájomcom ibaže preukáže, že porušenie tejto povinnosti bolo spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť v zmysle príslušných ustanovení § 373 a nasl. Obchodného zákonníka;
 - 7.2.3 nezabezpečenie dodávky tepla TÚV pre konečných odberateľov riadne a včas podľa príslušných právnych predpisov (z. Č. 657/2004 Zz. o tepelnej energetike) s vylúčením krátkodobých výpadkov;
 - 7.2.4 ďalšie prípady, ktoré sú uvedené v tejto zmluve, u ktorých je výslovne uvedené, že sa jedná o zvlášť hrubé porušenie tejto zmluvy.
- 7.3 V prípade naplnenia skutočností definovaných v bode 7.2.2 sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenájomateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200 tis. Sk. V prípade naplnenia skutočností definovaných v bode 7.2.4 a 7.2.3 sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenájomateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 tis. Sk za každé takéto porušenie povinností nájomcu. Zmluvnú pokutu za nesplnenie povinností definovanej v bode 7.2.3 je nájomca povinný zaplatiť iba v prípade ak nájomca nezačne do 5 hodín od oznámenia pracovať na odstránení prerušenia dodávky tepla alebo teplej úžitkovej vody alebo podstatného zníženia kvality dodávky tepla alebo teplej úžitkovej vody ktorémukolvek z odberateľov v TH mesta Zlaté Moravce a uvedené prerušenie alebo zníženie neodstráni v čo najkratšom termíne podľa svojich možností.
- 7.4 Výpovedná lehota podľa tejto zmluvy je 6-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7.5 Nájom je možné ukončiť aj vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
- 7.6 Prenajímateľ môže jednostranne vypovedať nájomnú zmluvu len z dôvodu, že nájomca nebude plniť povinnosti uvedené v bode 5.3.9.
- 7.7 V prípade ukončenia tejto zmluvy z vyššie uvedených dôvodov, po prevedení investície do TH mesta Zlaté Moravce je prenájomateľ povinný, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, v lehote do 90 dní od ukončenia – zmluvy uhradiť nájomcovi zostatkovú hodnotu vložených investícií, ktoré boli zaradené do prevádzky systému TH mesta Zlaté

Moravce. Zostatková hodnota vložených investícií sa vypočíta tak, že každý deň od kolaudácie včítane sa hodnota investícií znižuje o 1/7300, čím po 20 rokoch bude zostatková hodnota investícií rovná nula Sk. Uvedené sa týka len investícií, ktoré je nájomca povinný realizovať podľa Prílohy č. 2 tejto zmluvy do ukončenia výstavby.

7.8 Zmluvné strany si pre prípad omeškania prenajímateľa s platením záväzku, ktorý je uvedený v bode 7.7 zmluvy, dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s plnením dlžnej čiastky.

7.9 Ak bude nájom ukončený v čase od rozostavania až po deň zaradenia HIM spojeného s majetkom TH mesta Zlaté Moravce do prevádzky TH mesta Zlaté Moravce, je prenajímateľ povinný zaplatiť nájomcovi investičné prostriedky preukázateľne vynaložené z vlastných finančných zdrojov i z úveru nájomcu použité na investíciu do TH mesta Zlaté Moravce.

7.10 V prípade ukončenia platnosti tejto zmluvy je nájomca povinný v lehote najneskôr do 90 dní od ukončenia nájmu predložiť prenajímateľovi zoznam položiek prenajatého majetku s uvedením týchto údajov k jednotlivým položkám:

- účtovná hodnota modernizácie (investícia),
- dátum zaradenia investície do majetku nájomcu,
- výška ročných odpisov,
- výška celkových odpisov.
- Záverečné vyúčtovanie sa vykoná do 6 mesiacov odo dňa ukončenia platnosti tejto zmluvy.

7.11 V prípade omeškania nájomcu so splnením povinností uvedených v predošlom bode tohto článku o viac ako 30 dní je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10. 000,-Sk za každé takéto porušenie povinností nájomcu.

7.12 V prípade, keď prenajímateľ ukončí nájomnú zmluvu z iného dôvodu, ako je preukázateľné hrubé porušenia nájomnej zmluvy, je prenajímateľ povinný zaplatiť nájomcovi okrem náhrady zostatkovej ceny investície v zmysle bodu 7.7 aj ušlý zisk za dobu do riadneho ukončenia nájomnej zmluvy.

7.13 Ušlý zisk „UZ“ sa pre tento prípad vypočíta ako hodnota „C“ rovná 25,- Sk (resp. 0,76 EURO) za každý potenciálne predaný GJ za dobu do riadneho ukončenia zmluvy, pričom počet rokov „PR“ sa vypočíta ako rozdiel (20 „mínus“ rok trvania nájomnej zmluvy), a množstvo predaných GJ za rok PG ako aritmetický priemer predaného objemu GJ za posledné tri roky trvania zmluvy. Celková hodnota ušlého zisku bude teda rovná:

$$UZ = PR * ((PG^{n-3} + PG^{n-2} + PG^{n-1})/3) * C$$

n – je rok ukončenia zmluvy

7.14 Ak zákonná úprava zmení hodnotu „C“ primeraného zisku na jeden GJ predaného tepla na inú hodnotu, vo výpočte sa uplatní aktuálne platná zákonná hodnota primeraného zisku na 1GJ v dobe ukončenia zmluvy.

Článok VIII

Prechod vlastníckeho práva

- 8.1 V prípade riadneho ukončenia nájmu, t. z. skončením platnosti tejto zmluvy uplynutím dohodnutej doby, sa vlastníkom investícií stane prenajímateľ po zaplatení 1.000,- Sk nájomcovi.
- 8.2 V prípade predčasného ukončenia tejto zmluvy z dôvodov a spôsobom definovaným v článku VII tejto zmluvy sa prenajímateľ stane vlastníkom investícií dňom zaplatenia zostatkovej hodnoty investícií podľa bodu 7.7 tejto zmluvy, ak k ukončeniu tejto zmluvy dôjde v prvých 15 rokoch doby nájmu. Ak k predčasnému ukončeniu tejto zmluvy dôjde počas prvých 15 rokov doby nájmu, prenajímateľ sa stane vlastníkom investícií dňom ukončenia tejto zmluvy.
- 8.3 Ak nájomca vstúpi do likvidácie, alebo súd vyhlási na majetok nájomcu konkurz alebo povolí vyrovnanie alebo v prípade zrušenia nájomcu v zmysle §68 Obchodného zákonníka sa prenajímateľ stane vlastníkom investícií dňom vstupu nájomcu do likvidácie, dňom vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu, dňom povolenia vyrovnania, resp. dňom zrušenia nájomcu v zmysle §68 Obchodného zákonníka.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

- 9.1 Právne vzťahy týkajúce sa prenájmu tepelného hospodárstva mesta Zlaté Moravce a ktoré nie sú touto zmluvou výslovne upravené sa riadia primerane ustanoveniami Občianskeho a Obchodného zákonníka. Právne vzťahy týkajúce sa nájmu ako aj vzťahy, ktoré vznikli pri zabezpečení plnenia záväzkov v záväzkových vzťahoch vyplývajúcich z nájmu sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a právne vzťahy týkajúce sa zabezpečenia prevádzkovania TH a realizácie modernizácie ako aj vzťahy, ktoré vznikli pri zabezpečení plnenia záväzkov v záväzkových vzťahoch vyplývajúcich zo zabezpečenia prevádzkovania TH a realizácie modernizácie sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka s výnimkami uvedenými v jednotlivých ustanoveniach tejto zmluvy.
- 9.2 Vo vzťahu ku všetkým finančným čiastkam, ktoré sú v tejto zmluve uvedené platí, že ich výška sa v aktuálnom roku primerane upravuje podľa úradne overených inflačných koeficientov od roku 2008.
- 9.3 Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vyhotoviť len v podobe písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných štatutárnymi orgánmi oboch zmluvných strán.
- 9.4 Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa riadi slovenským právom a prípadné spory, ktoré vzniknú z tohto zmluvného vzťahu, sa budú prednostne riešiť mimo súdnou dohodou zmluvných strán.
- 9.5 Pokiaľ sa v priebehu trvania tejto zmluvy zmenia všeobecné hospodárske alebo technické pomery tak podstatne, že plnenie a protislužba nebudú

už navzájom v primeranom pomere, dohodnú sa zmluvné strany na odpovedajúcej zmene tejto zmluvy formou dodatkov ku zmluve tak, aby odpovedali zmeneným pomerom.

9.6 Pokiaľ sa niektoré ustanovenia tejto zmluvy stanú právne neúčinnými, nie je tým platnosť ostatných ustanovení dotknutá, ale zmluvné strany sú v takomto prípade povinné, tieto neúčinné ustanovenia nahradiť inými, hospodárskemu účelu a výsledkom blízkyimi ustanoveniami.

9.7 Táto zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zmluvná strana po jej podpise dostane 3 vyhotovenia.

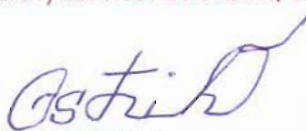
9.8 Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom právoplatnosti povolenia vydaného príslušným úradom v zmysle zákona Č. 657/2004 Z.z., najskôr však dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Zlatých Moravciach, dňa: 10.7.2008

V Zlatých Moravciach, dňa





primátorka



konateľ

**Prvá energetická a teplárenská
spoločnosť, s. r. o.,
Rádcova 3, 841 03 Bratislava
IČO: 35785225**

matónai spracovať

ke správnosť

10.7.2008

