

## Nájomná zmluva o prenájme nehnuteľností a tepelnotechnických zariadení (ďalej len „zmluva“)

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. a § 721 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) a § 269 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník) v znení neskorších predpisov.

### **nájomcom:**

Obchodné meno

Adresa sídla:

Poštová adresa pre doručovanie :

Štatutárny zástupcovia :

Osoba oprávnená konať  
v zmluvných a právnych otázkach

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Registrácia \*):

Email kontakt:

Tel.:

ďalej len **nájomca**

### **TERMMING, a.s.**

Jarošova 2961/1, 831 03 Bratislava

Jarošova 2961/1, 831 03 Bratislava

Ing. Martin Žigo, člen predstavenstva

Ing. František Sás, člen predstavenstva

Ing. Martin Žigo, Ing. František Sás

Tatra Banka, a.s.

2620004693/1100

IBAN: IBAN: SK46 1100 0000 0026 2000 4693

35 972 254

2022102126

SK 2022102126

Okresný súd Bratislava I, odd Sa, vl. 3779/B

info.sk@engie.com

02/58316223

a

Názov:

Adresa sídla:

Poštová adresa pre doručovanie:

Štatutárny zástupca :

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IČO:

DIČ:

Email kontakt:

Tel:

### **Obec Kanianka**

Ul. SNP 583/1, 972 17 Kanianka

Ul. SNP 583/1, 972 17 Kanianka

Ing. Ivor Husár, starosta obce

Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Prievidza

9000151002/5600,

IBAN: SK 81 5600 000 0090 0015 1002

00518239

2021160361

[Ocu.kanianka@stonline.sk](mailto:Ocu.kanianka@stonline.sk)

046/5400615

ďalej len **prenajímateľ**

nájomca a prenajímateľ spolu ďalej tiež ako **zmluvné strany**.

## **P r e a m b u l a**

(1) Táto nájomná zmluva bola uzatvorená ako výsledok rokovaní, ktorej účelom je „Prenájom a modernizácia tepelného hospodárstva Obce Kanianka, dlhodobá stabilizácia výroby a dodávok tepla a TÚV z centrálného zdroja, modernizácia tepelného hospodárstva a zabezpečenie udržateľnosti cien tepla pre konečných odberateľov“.

- (2) Táto nájomná zmluva bola uzavretá v súlade s uznesením obecného zastupiteľstva v Kaniianke č. .... /2016 v zmysle § 9a ods. 9) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí z dôvodu zabezpečenia prevádzky centrálného zdroja tepla a TÚV.
- (3) Prvotným podkladom pre uzavretie tejto zmluvy je ponuka nájomcu z 23.3.2016 časť IV. „**Prenájom a modernizácia tepelného hospodárstva obce Kaniianka**“, ktorou sa nájomca zaväzuje :
  - na investície do prenajatého tepelného hospodárstva v prvých troch rokoch nájmu v sume minimálne 400 000,-€ bez DPH,
  - v ďalších rokoch postupne investovať do rekonštrukcie rozvodov tepla,
  - že nedôjde k zvýšeniu nákladov na teplo pre konečných odberateľov, pričom tieto náklady je možné udržať za predpokladu, že nedôjde k zvýšeniu vstupných cien energií ako zemný plyn, štiepka, elektrina a zachovaní súčasného stavu odberu tepla. Stabilizácii ceny tepla bola prispôsobená aj výška nájmu, počas celej doby trvania nájmu.
- (4) Finančné prostriedky na výrobu, distribúciu a dodávku tepla a TÚV budú plynúť z mesačných platieb odberateľov za dodávku tepla a TÚV.

## **ČLÁNOK I.**

### **Úvodné ustanovenia, vymedzenie niektorých pojmov**

- (1) **Tepelnotechnickým zariadením** sa pre účely tejto zmluvy rozumie zariadenie, určené na výrobu a rozvod tepla (ďalej aj ako „ústredné vykurovanie“ alebo „ÚK“) a teplej vody (ďalej aj ako „TÚV“), vrátane armatúr, prípadne tepelných rozvodov s ním súvisiacich, až po prechod do vnútorných rozvodov domu alebo po výstup z priestorov za stenu ohraničujúcu funkčný celok tepelnoenergetického zariadenia v dome výlučne pre tento dom (ďalej aj ako „TEZ“).
- (2) **Nehnutelnosť zviazaná s tepelnotechnickým zariadením** je pre účely tejto zmluvy samostatne stojaca stavba alebo nebytový, či iný priestor, v ktorých je TEZ umiestnené. Tiež je ňou zastavaná časť pozemku takouto nehnuteľnosťou a ďalej tiež všetky kanálové vedenia a šachty, v ktorých sú umiestnené TEZ alebo k nim prislúchajúce rozvody ÚK a TÚV.
- (3) Prenajímateľ je vlastníkom TEZ špecifikovaných v prílohe č. 1 k tejto zmluve, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
- (4) Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností zviazaných s TEZ špecifikovaných v prílohe č. 1 a č. 2 k tejto zmluve, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť (ďalej tiež „nehnutelné veci“).
- (5) Prenajímateľ výslovne vyhlasuje, že nehnuteľné veci a TEZ sú bez akýchkoľvek právnych väd, ich stav zodpovedá veku a bežnému opotrebeniu.
- (6) Nájomca výslovne vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu a jeho parametrami oboznámil a že jeho stav zodpovedá veku a bežnému opotrebeniu.
- (7) Prenajímateľ oboznámil nájomcu, že prenajímané nehnuteľné veci a TEZ nie sú zaťažované užívateľmi právami v prospech tretích osôb, tieto nie sú predmetom záložného práva, zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva, alebo iného práva, ktorého obsah je v rozpore s obsahom a účelom tejto zmluvy.
- (8) **Výrobou tepla** sú pre účely tejto zmluvy fyzikálne a chemické procesy v zariadeniach na výrobu tepla, ktorých výsledkom je získanie tepla na účel jeho predaja na vykurovanie alebo na prípravu teplej úžitkovej vody, alebo na iné tepelnoenergetické využitie.
- (9) Nájomca je výrobcom a dodávateľom tepla, na základe tejto skutočnosti nájomca vyrába a distribuuje teplo za účelom jeho predaja a je držiteľom povolenia na výrobu a rozvod tepla podľa platných právnych predpisov č. 2006 T 0097, vydaného Úradom pre reguláciu sieťových odvetví a prehlasuje, že má všetky oprávnenia potrebné na prevádzkovanie prenajatého tepelného hospodárstva a dodávku tepla a TÚV v zmysle tejto zmluvy. Na zabezpečenie účelu tejto zmluvy nájomca požiada Úrad pre reguláciu sieťových odvetví v súlade s ust. § 8 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „zákon o tepelnej energetike“) o zmenu povolenia a prenajímateľ sa zároveň zaväzuje, že ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy zabezpečí, aby doterajší výrobca a dodávateľ tepla v obci Kaniianka, t.j.

obchodná spoločnosť Eko Energia, s.r.o., so sídlom ul. SNP 583/1. Kanianka, IČO: 36 332 445, požiadal Úrad pre reguláciu sieťových odvetví o ukončenie povolenia na podnikanie v oblasti dodávky tepla v obci Kanianka.

- (10) Ku dňu podpisu tejto zmluvy je platná a účinná Vyhláška Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ďalej aj ako „URSO“) č.222/2013 Z.z. zo 11.7.2013, ktorou sa stanovuje rozsah cenovej regulácie za výrobu, distribúciu a dodávku tepla, spôsob jej vykonania a štruktúra oprávnených nákladov, spôsob určenia výšky primeraného zisku a podklady na návrh ceny (ďalej aj ako „Predpis URSO“), tento ako príloha č. 3 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Nájomca kalkuluje cenu tepla v súlade s platnými predpismi URSO.
- (11) Po ukončení regulácie cien tepla na území Slovenskej republiky alebo zásadnej zmene cenovej regulácie, bude cena tepla poskytovaného nájomcom pre potreby tejto zmluvy, stanovená spôsobom, ako je určená na základe predpisu URSO, ktorým sa stanovuje rozsah cenovej regulácie, na základe vecnej regulácie maximálnej ceny za teplo v členení podľa oprávnených nákladov, spôsobu určenia primeraného zisku podľa predpisu URSO, platného ku dňu zrušenia regulácie. Pojem „oprávnený náklad“ v zmysle výnosov URSO sa nahradí pojmom „oprávnený daňový náklad“, resp. „účtovný“ v zmysle daňových a účtovných zákonov a pojem „primeraný zisk“ podľa predpisov URSO sa nahradí pojmom „primeraný zisk“ podľa definície zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov. Pre prípad, ak by bolo možné stanoviť alebo aplikovať prehľadnejší spôsob výpočtu stanovenia ceny, ako spôsobom uvedeným v tomto odseku, sa zmluvné strany výslovne dohodli na stanovení ceny iným spôsobom v súlade s účelom zmluvy, avšak takáto zmena podlieha predchádzajúcemu súhlasu stálej komisie zriadenej podľa tejto zmluvy čl. VIII.

## **ČLÁNOK II.**

### **Predmet a účel nájmu**

- (1) Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania nehnuteľné veci a TEZ špecifikované v prílohe č. 1 a č. 2 tejto zmluvy definované v článku I odseky (1) až (4) (ďalej aj ako „predmet nájmu“) a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať spôsobom a za podmienok dohodnutých na základe tejto zmluvy a za užívanie predmetu nájmu zaplatiť prenajímateľovi dohodnutú ročnú cenu nájmu v zmysle čl. VI tejto zmluvy. Súčasťou užívacieho vzťahu je povinnosť nájomcu na technické zhodnotenie prenajatého majetku, vrátane rekonštrukcie predmetu nájmu, rovnako zámena jednotlivých hnutelných vecí za nové spôsobom a za podmienok uvedených v tejto zmluve.
- (2) Predmet nájmu prenecháva prenajímateľ do užívania nájomcu za účelom bezpečnej, spoľahlivej a hospodárnej výroby a dodávky tepla pre ÚK a TÚV pre konečných spotrebiteľov a za účelom uvedeným v odseku 1. preambuly tejto zmluvy (ďalej aj ako „účel nájmu“). Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý na základe tejto zmluvy spôsobom zlučiteľným s užívacími právami a povinnosťami prenajímateľa.
- (3) Nájomca sa výslovne zaväzuje vykonávať činnosti podľa tejto zmluvy výlučne v súlade s príslušnými právnymi predpismi platnými na úseku tepelnej energetiky, najmä ustanovení zákona o tepelnej energetike, vrátane Vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č.152/2005 Z. z. o určenom čase a o určenej kvalite dodávky tepla pre konečného spotrebiteľa v znení neskorších predpisov a v súlade s ďalšou dotknutou legislatívou. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať platné technické a technologické normy a postupy vyplývajúce z technických a právnych predpisov, týkajúcich sa výroby, rozvodu a dodávky tepelnej energie, teplej vody. Nájomca sa ďalej výslovne zaväzuje vytvárať podmienky tepelnej pohody a dodávať teplo hospodárne a v súlade s existujúcou energetickou koncepciou obce Kanianka.
- (4) Nájomca zabezpečí správu, prevádzku, obnovu a údržbu všetkých určených tepelno-technických zariadení a s nimi súvisiacich stavebných objektov vrátane pozemkov a rozvodov tepla, ktoré získa do prenájmu a ktoré sa nachádzajú v majetku Obce Kanianka a ich použitím zabezpečí po dobu 20 rokov od účinnosti zmluvy (zmlúv) trvalo

udržateľnú dodávku tepla a teplej úžitkovej vody pre obyvateľstvo, podnikateľov a iné subjekty, pričom v priebehu 3 rokov od účinnosti tejto zmluvy zabezpečí na vlastné náklady obnovu a modernizáciu technologických zariadení slúžiacich na dodávky tepla a teplej úžitkovej vody, pričom sa zaväzuje najmä obnoviť a modernizovať tepelno-technické zariadenia, rekonštruovať teplovodné rozvody a uskutočniť s tým súvisiace stavebné práce v sume minimálne 400.000 € (slovom štyristotisíc EUR) bez DPH.

### ČLÁNOK III.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán

- (1) Nájomca sa zaväzuje vo vlastnom mene, na vlastné nebezpečenstvo a na vlastné náklady vykonávať všetky úkony smerujúce k zabezpečeniu bezpečnej, spoľahlivej a hospodárnej prevádzky TEZ, v zmysle uvedeného sa nájomca zaväzuje vykonávať najmä:
  - a) kontrolnú a revíziu činnosť (odborné prehliadky a skúšky) TEZ v zmysle platných predpisov, vrátane komínov potrebných pre výrobu tepla.
  - b) pravidelnú údržbu a opravy TEZ;
  - c) odstraňovanie havárií TEZ a vykonávanie opatrení na predchádzanie havarijným stavom;
  - d) technický rozvoj TEZ s cieľom zabezpečiť povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a platných právnych predpisov;
  - e) modernizáciu a rekonštrukciu nevyhovujúcich častí TEZ alebo celku na základe dohody s prenajímateľom a v súlade s preambulou tejto zmluvy, strategickým plánom, energetickou koncepciou a rozvojovými zámermi obce Kanianka;
  - f) viesť predpísanú prevádzkovú, ekonomickú a inú legislatívou a touto zmluvou stanovenú dokumentáciu.
- (2) Plán činností podľa písm. b) , d) a e) uvedených v odseku 1 tohto článku vyhotovený v súlade s platnými právnymi predpismi sa nájomca zaväzuje predkladať prenajímateľovi a stálej komisii zriadenej pre účely tejto zmluvy podľa ust. čl. VIII. odsek 3) vždy do 30. septembra bežného kalendárneho roka počas trvania tejto zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú na inom termíne.
- (3) Nájomca sa zaväzuje informovať prenajímateľa bez zbytočného odkladu o vzniku havárie na TEZ alebo inej udalosti ktorá spôsobí škodu na prenajatom majetku alebo výpadok v zásobovaní teplom alebo TÚV najneskôr do 24 hodín od okamihu zistenia havarijného stavu. V prípade takejto havárie alebo udalosti je nájomca povinný bezodkladne a to najneskôr do 24 hodín od jej vzniku začať s odstraňovaním jej následkov a realizovať všetky potrebné opatrenia, aby zabránil vzniku priamej škody alebo ďalšej škody, a aby mohli byť v čo najkratšej lehote obnovené dodávky tepla a TÚV. Dodávku tepla a TÚV je nájomca povinný obnoviť najneskôr do 5 pracovných dní od vzniku havárie alebo inej udalosti.
- (4) Ak nájomca nezačne s odstraňovaním následkov havárie alebo inej udalosti v lehote stanovenej v bode 3 tohto článku zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 250,- eur za každý deň omeškania, najviac však do výšky 2 000,-EUR (slovom dvetisíc eur). Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
- (5) Ak nájomca neobnoví dodávku tepla alebo TÚV najneskôr do 5 pracovných dní od vzniku havárie alebo inej udalosti v zmysle bodu 3 tohto článku zmluvy, prenajímateľ môže nájomcovi účtovať zmluvnú pokutu v sume 250,- eur za každý deň omeškania počínajúc dňom nasledujúcim po uplynutí lehoty na obnovenie dodávok tepla až do ich obnovenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
- (6) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky činnosti súvisiace s predmetom nájmu vykonáva nájomca na vlastné náklady a všetky práva a povinnosti, ktoré vzniknú v dôsledku užívania predmetu nájmu patria za podmienok uvedených v tejto zmluve počas trvania zmluvného vzťahu nájomcovi. Po ukončení nájomného vzťahu všetky práva a povinnosti prechádzajú bez ďalšieho na prenajímateľa, ktorý vstupuje do všetkých práv a

- povinností nájomcu súvisiacich s predmetom nájmu, okrem zmluvných vzťahov, ktoré má nájomca uzavreté na dodávky energií a služieb so svojimi dodávateľmi.
- (7) Nájomca je povinný v priebehu 3 rokov od nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy na vlastné náklady realizovať investície do kotolne PK29 a kotolne PK30 a prepojenie tepelných rozvodov oboch kotolní s predpokladaným nákladom v sume minimálne 400 000,- € (slovom štyristotisíc EUR) a v ďalších rokoch uskutočňovať obnovu a rekonštrukciu rozvodov a TEZ v súlade s účelom tejto zmluvy a ponukou nájomcu zo 23.3.2016.
  - (8) Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania nájmu nedôjde k zvýšeniu nákladov na teplo zo strany odberateľov, pričom tieto náklady je možné udržať za predpokladu, že nedôjde k zvýšeniu vstupných cien energií ako zemný plyn, štiepka, elektrina, ako aj pri zachovaní súčasného stavu odberu tepla. Výpočet zmeny ceny tepla je definovaný v prílohe č. 8.
  - (9) Nájomca sa zaväzuje, že počas trvania nájomného vzťahu na základe tejto zmluvy, bude investovať do modernizácie a rekonštrukcie nehnuteľných vecí a TEZ tvoriacich predmet nájmu spôsobom, že po ukončení platnosti tejto zmluvy budú TEZ spôsobilé trvalej prevádzky a táto bude kontinuálne zachovaná s cieľom racionalizácie výroby a dodávok tepelnej energie.
  - (10) Prenajímateľ má právo na vlastné náklady a po oznámení nájomcovi aspoň tridsať (30) dní vopred, dať preskúmať príslušnú ekonomickú dokumentáciu (napr. účtovné knihy a záznamy nájomcu, súvisiace s prenajatým majetkom, cenotvorbu a kalkulácie, spôsob obstarania vstupov a TEZ, atď.) aj prostredníctvom nezávislého audítora, za účelom overenia správnosti účtovných operácií vykonávaných v súvislosti so zabezpečovaním činností podľa tejto zmluvy. Preskúmanie účtovných dokladov bude vykonané v mieste sídla nájomcu v bežnom pracovnom čase, pre prípad sporu sa pracovný čas rozumie obdobie od 8,00 hod. do 16,30 hod. v pracovných dňoch. Kópie účtovných a ekonomických dokladov poskytne nájomca prenajímateľovi v mieste sídla nájomcu, prípadne mu zašle v elektronickej forme na základe písomného vyžiadania prenajímateľa. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas obdobia účinnosti tejto zmluvy a počas obdobia dvadsaťštyri (24) kalendárnych mesiacov po roku, v ktorom bola nájomná zmluva ukončená požiadať nájomcu o predloženie dokumentácie súvisiacej s plnením podľa tejto zmluvy a nájomca je povinný takejto žiadosti do 30 dní od jej doručenia vyhovieť.
  - (11) Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje písomne informovať prenajímateľa o reálnom stave prenajímaného majetku a to do termínu podania daňového priznania vždy podľa stavu k 31. decembru predchádzajúceho roka.
  - (12) Prenajímateľ sa zaväzuje, že najneskôr ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy zabezpečí ukončenie nájomného vzťahu s doterajším dodávateľom tepla, obchodnou spoločnosťou Eko Energia, s.r.o. a zároveň v súčinnosti s touto obchodnou spoločnosťou zabezpečí zmluvné postúpenie práv a záväzkov vyplývajúcich z doterajších zmluvných vzťahov tak s jednotlivými odberateľmi tepla a TÚV, ako aj s jednotlivými dodávateľmi energií a služieb. Prenajímateľ v súčinnosti s obchodnou spoločnosťou Eko Energia, s.r.o. zároveň bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy zabezpečí v mieste obvyklým spôsobom informovanie dotknutých osôb o zmene dodávateľa tepla.

#### **ČLÁNOK IV. Podmienky nájmu**

- (1) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu najneskôr do 3 (troch) pracovných dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude spísaný protokol, podpísaný štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán.
- (2) Ku dňu odovzdania a prevzatia predmetu nájmu prenajímateľ a nájomca vykonajú fyzickú inventarizáciu majetku a v súčinnosti s doterajším výrobcou a dodávateľom tepla a TÚV, obchodnou spoločnosťou Eko Energia, s.r.o. zabezpečí prenajímateľ odovzdanie všetkých platných dodávateľských a odberateľských zmlúv súvisiacich s predmetom nájmu, výrobou a dodávkami tepla nájomcovi. Pre plynulosť prechodu

zmluvných vzťahov uzavretých medzi súčasným prevádzkovateľom, obchodnou spoločnosťou Eko Energia, s.r.o. na jednej strane a jednotlivými dodávateľmi a odberateľmi na druhej strane na nájomcu a kvôli plynulosti zabezpečovania dodávok tepla pre ÚK a TÚV zo strany nájomcu odberateľom a konečným spotrebiteľom, prenajímateľ zabezpečí odovzdanie nájomcovi v dostatočnom časovom predstihu (minimálne 6 týždňov pred začiatkom nájmu) kópie vyššie uvedených dodávateľských a odberateľských zmlúv, zoznamy a čísla odberných miest, ako aj mesačné údaje o odpočtoch energií na fakturačných miestach za predchádzajúcich 36 mesiacov. Súčasne s tým prenajímateľ zabezpečí v súčinnosti s obchodnou spoločnosťou Eko Energia, s.r.o. predloženie nasledovných dokumentov nájomcovi:

- odpisy meracích zariadení vstupných a výstupných médií (plynomery, elektromery, vodomery, merače tepla)
  - a všetku technickú dokumentáciu k tepelným zdrojom a k jednotlivým zariadeniam ako sú:
    - revízne knihy,
    - aktuálne revízne správy (elektro, plyn, tlakové nádoby, komíny, bleskozvody, hasiace prístroje, horáky, kotly, snímače CO),
    - prevádzkové denníky,
    - miestne prevádzkové predpisy,
    - protokoly hospodárnosti,
  - projektové dokumentácie k zdrojom. Táto súčinnosť je nutnou podmienkou k bezproblémovému uzatvoreniu zmluvných vzťahov medzi nájomcom, dodávateľmi a odberateľmi, bez ktorých nie je možné zabezpečiť dodávky tepla a TÚV od prvého dňa nájmu.
- (3) Prenajímateľ sa ku dňu odovzdania a prevzatia predmetu nájmu zaväzuje zabezpečiť:
- a) inventarizáciu predmetu nájmu po samostatných funkčných celkoch; samostatne nehnuteľný a hnutel'ný majetok,
  - b) vstupnú (obstarávaciu) cenu a zostatkovú cenu TEZ, ktorú prenajímateľ eviduje v účtovných dokladoch;
  - c) technologické schémy TEZ, revízne knihy vyhradených technických zariadení a správy o východiskových prehliadkach a skúškach v zmysle platných predpisov;
  - d) všetky písomnosti a doklady, ktoré sú na základe platných právnych predpisov obligatórne a nevyhnutné na prevádzku TEZ.
- (4) Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že predmet nájmu, zverený na základe tejto zmluvy nájomcovi, je oprávnený odpisovať prenajímateľ.
- (5) Nájomca je oprávnený počas doby trvania nájmu vykonávať na Predmete nájmu stavebné úpravy za účelom jeho prispôsobenia dohodnutému Účelu nájmu (ďalej len Technické zhodnotenie) v zmysle platných právnych predpisov (napr. zákon č. 50/1976 Zb. v platnom znení) a v súlade so „Štatútom stálej komisie pre koordináciu riadenia tepelnoenergetických zariadení obce Kanianka“ a „Rokovacím poriadkom stálej komisie na koordináciu činností súvisiacich s prevádzkovaním tepelnotechnických zariadení obce Kanianka, ktoré sú v prenájme spoločnosti Terming, a.s.“ ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- (6) Zmluvné strany sa dohodli, že Technické zhodnotenie predmetu nájmu, ktoré zahŕňa technický rozvoj, modernizáciu a rekonštrukciu tepelno-energetických zariadení vykonané nájomcom počas trvania tejto zmluvy vykonáva nájomca na vlastné náklady a zodpovednosť, po vykonaní Technického zhodnotenia sa toto stáva vlastníctvom nájomcu až do doby ukončenia nájomného vzťahu podľa ďalej dohodnutých podmienok.
- (7) Pre účely tejto zmluvy sa o Technické zhodnotenie vykonané spôsobom uvedeným v predchádzajúcej vete nezvyšuje obstarávacia hodnota pôvodného majetku prenajímateľa.
- (8) Zmluvné strany sa dohodli, že Technické zhodnotenie prenajatého majetku bude počas doby trvania nájmu odpisovať nájomca. Prenajímateľ bez predchádzajúcej dohody s nájomcom nezvýši vstupnú cenu predmetu nájmu o takéto náklady vo svojom účtovníctve a takéto zvýšenie hodnoty majetku, ktoré nebude mať vplyv na dohodnutú výšku nájmu.

- (9) V prípade ukončenia tohto nájomného vzťahu, má Nájomca nárok voči Prenajímateľovi na finančnú náhradu Technického zhodnotenia, vo výške zostatkovej účtovnej hodnoty Technického zhodnotenia k mesiacu ukončenia zmluvy s výnimkou ukončenia nájomného vzťahu podľa čl. V. odseku 3 písmeno b) tejto zmluvy.
- (10) Technické zhodnotenie a investície prerokováva a schvaľuje stála komisia.
- (11) Stála komisia prerokuje a rozhodne o vykonaní a zabezpečení Technického zhodnotenia, rekonštrukcií a modernizácií Predmetu nájmu najneskôr do 30 (slovom: tridsiatich) dní odo dňa doručenia písomnej žiadosti o vydanie rozhodnutia stálej komisie zo strany nájomcu. V prípade, ak stála komisia v stanovenej lehote nájomcom na žiadosť o vydanie rozhodnutia neodpovie resp. sa zásielka vráti ako nedoručená má sa za to, že stála komisia rozhodnutie prijala a súhlas udelila. Ak ide o prípad osobitného zreteľa a zabránenie hroziacej škody na Predmete nájmu je nájomca oprávnený na Predmete nájmu vykonať Technické zhodnotenie, rekonštrukciu a modernizáciu aj bez predchádzajúceho rozhodnutia stálej komisie. Prenajímateľ týmto súhlasí, aby nájomca odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia o rekonštrukcii technologického zariadenia s ktorým súvisí aj Technické zhodnotenie majetku Prenajímateľa, resp. vykonania Sprievodných investícií odpisoval takéto zhodnotenie prenajatého predmetu nájmu v zmysle platného zákona o účtovníctve a zákona o daniach z príjmov.
- (12) Prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájomného vzťahu kontrolovať stav predmetu nájmu. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že kontrolu predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený vykonať na základe predchádzajúceho písomného oznámenia, ktoré musí byť doručené nájomcovi najneskôr 3 dni pred plánovanou kontrolou predmetu nájmu. Nájomca je v každom jednotlivom prípade povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie kontroly. Prenajímateľ je oprávnený vykonať kontrolu len v sprievode nájomcu. Na základe dohody zmluvných strán je dostačujúcou formou oznámenia o vykonaní kontroly prenajímateľom podľa tohto odseku zmluvy zaslanie príslušného faxu alebo e-mailu.
- (13) V prípade, ak počas trvania účinnosti tejto zmluvy sa stane Predmet nájmu nepoužiteľným pre účely tejto zmluvy z dôvodov zanedbania si povinností na strane nájomcu, nájomca sa výslovne zaväzuje bez zbytočného odkladu najneskôr v lehote do troch dní uviesť predmet nájmu do stavu spôsobilého na riadne užívanie v súlade s účelom zmluvy. Ak nájomca do jedného kalendárneho mesiaca neuvedie Predmet nájmu do stavu spôsobilého na riadne užívanie v súlade s účelom zmluvy, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 250,- eur za každý deň omeškania, pričom zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
- (14) Nájomca sa počas trvania nájomného vzťahu zaväzuje dodržiavať všetky právne predpisy, najmä predpisy na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrane majetku pred požiarmi, o ochrane životného prostredia a hygienických predpisov, zaväzuje sa na vlastné náklady poistiť majetok, ktorý je predmetom nájmu, a to pre prípad jeho poškodenia, zničenia, straty, odcudzenia alebo iných škôd, ktoré na ňom môžu vzniknúť.
- (15) Nájomca nezodpovedá za opotrebenie predmetu nájmu spôsobené jeho riadnym užívaním (fyzické opotrebenie vekom a morálne opotrebenie zastaraných technológií a programového vybavenia).
- (16) Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu spôsobenú počas trvania nájmu na predmete nájmu, najmä za jeho poškodenie a nadmerné opotrebenie.
- (17) Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi škodu na predmete nájmu presahujúcu 10.000,- € bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o škode dozvedel. Pre prípad vzniku škody je nájomca povinný vykonať všetky úkony smerujúce k odstráneniu vzniknutej škody. Nájomca je povinný nahradiť škodu preukázateľne spôsobenú nájomcom alebo jeho zamestnancami, predovšetkým uvedením veci do prevádzky schopného stavu a len ak to nie je možné, tak je nájomca povinný nahradiť škodu peňažnou formou.
- (18) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do užívania tretím osobám bez súhlasu prenajímateľa, ani predmet nájmu zaťažovať či scudzovať.

- (19) Nájomca nesmie predať alebo darovať majetok prenajímateľa alebo jeho časť, alebo Technické zhodnotenie, ktoré uskutočnil podľa tejto zmluvy tretím osobám.

## ČLÁNOK V.

### Platnosť zmluvy, doba trvania nájomného vzťahu

- (1) Na základe dohody zmluvných strán táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom dohodnutým v tejto zmluve v čl. V. ods. (2), nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa podľa ustanovenia § 47a odsek 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (2) Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú na čas dvadsať rokov. Nájom začína dňom 1.9.2016 a končí dňom 31.8.2036.
- (3) Platnosť tejto zmluvy je možné ukončiť:
- dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
  - výpoveďou zo strany prenajímateľa a to len z dôvodov uvedených v bode 4 tohto článku zmluvy,
  - výpoveďou zo strany nájomcu a to len z dôvodov uvedených v bode 5 tohto článku zmluvy,
  - uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý.
- (4) Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu:
- ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou spôsobom nezlučiteľným s účelom nájomného vzťahu, ktorý bol založený na základe tejto zmluvy;
  - ak nájomca svojím konaním vedome znehodnocuje majetok prenajímateľa alebo svojím konaním, či nečinnosťou mu spôsobuje škodu na prenajatom majetku,
  - ak nájomca nie je schopný svojou vinou zabezpečiť plynulé dodávky tepla a TÚV v súlade so zákonom (netýka sa vyššej moci),
  - ak pre platobnú neschopnosť nájomcu voči dodávateľom primárnych energií sú zastavené dodávky týchto energií na viac ako 3 dni a uvedená situácia sa zopakuje v jednom kalendárnom roku aspoň dvakrát; to neplatí v prípade, ak dôvodom platobnej neschopnosti nájomcu je neplnenie si platobných povinností odberateľov, ak jeho pohľadávky po lehote splatnosti voči odberateľom tepla a TÚV z prenajatého tepelného hospodárstva v obci Kanianka (predmet nájmu) presiahli objem minimálne 50.000,- €,
  - nájomca viac ako tridsať dní (30) po lehote splatnosti mešká s platením nájomného; to neplatí v prípade, ak eviduje nájomca voči prenajímateľovi z akéhokoľvek titulu pohľadávky po lehote splatnosti viac ako 30 dní vo výške rovnajúcej sa najmenej nezaplatenej výške nájmu,
  - v prípade, ak nájomca porušuje účel stanovený v preambule zmluvy, alebo hrubým spôsobom porušuje ustanovenia tejto zmluvy, alebo ak spôsobil prenajímateľovi straty, či škodu alebo ho môže priviesť ďalším plnením tejto zmluvy k porušovaniu či neplneniu všeobecne platných právnych predpisov, ktoré musí dodržiavať,
  - ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal.
- (5) Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu ak:
- bez vlastného zavinenia stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
  - predmet nájmu sa stane zavinením na strane prenajímateľa nespôsobilý na dohovorené užívanie,
  - prenajímateľ alebo stála komisia neodsúhlasili také investície, prípadne strategické plány a zámery, ktorých neuskutočnenie by mohlo nájomcovi spôsobiť straty, či škodu dosahujúcu, najmenej 20.000,-€, alebo ho priviesť ďalším plnením tejto zmluvy k porušovaniu či neplneniu všeobecne platných právnych predpisov a iných technických a bezpečnostných noriem, ktoré musí dodržiavať,



- d) prenajíateľ svojou energetickou koncepciou alebo iným konaním ako orgán samosprávy, či preneseného výkonu štátnej správy spôsobuje negatívny dopad na postavenie centrálného zásobovania teplom v obci Kaniaňka,
- e) prenajíateľ alebo stála komisia svojím konaním neumožnili uplatniť nájomcovi v návrhu na schválenie ceny tepla všetky oprávnené položky v zmysle platných predpisov (najmä vyhlášky URSO) a to malo za následok spôsobenie škody dosahujúcej najmenej 10 000,- eur nájomcovi pri plnení podmienok nájmu.
- (6) Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota pre obidve zmluvné strany je 6-mesačná a táto začne plynúť od prvého dňa kalendárneho polroka (t. j. od 01.01. alebo od 01.07. príslušného kalendárneho roka), ktorý nasleduje po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane a teda zmluvný vzťah sa skončí buď k 30.06. alebo k 31.12. príslušného kalendárneho roka.
- (7) Ak v čase najmenej 6 kalendárnych mesiacov pred uplynutím doby trvania nájomného vzťahu na základe tejto zmluvy, písomne oznámi jedna zo zmluvných strán druhej zmluvnej strane úmysel ukončiť nájomný vzťah po uplynutí dohodnutej doby nájmu, nájomný vzťah, ktorý vznikol na základe tejto zmluvy sa bez ďalšieho predlžuje o ďalší rok. Takýto postup platí i v nasledujúcich rokoch.
- (8) Pri ukončení nájmu podľa čl. V. odseku 3 písmeno a) a c) zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že prenajíateľ uhradí nájomcovi najneskôr v lehote 6 kalendárnych mesiacov od dátumu ukončenia nájmu účtovnú zostatkovú hodnotu vykonaných technických zhodnotení, modernizácií a iných investícií podľa článku III odsek (1) písm. d) a e) podľa evidencie, ktorú je povinný viesť nájomca v súlade s napĺňaním článku III odsek (7) tejto zmluvy. Nájomca je povinný preukázať prenajíateľovi účtovné doklady o obstaraní tohto majetku.
- (9) V prípade ukončenia nájmu podľa článku čl. V. odseku 3 písmeno d) zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že pri ukončení nájmu a odovzdaní majetku vrátane Technického zhodnotenia prenajíateľovi, vykonajú majetkové a finančné vysporiadanie Technického zhodnotenia majetku prenajíateľa vykonaného nájomcom za obdobie nájmu do 6 mesiacov od ukončenia nájmu nasledovným spôsobom : Technické zhodnotenie majetku prenajíateľa, modernizácie a rekonštrukcie, prípadne iný novovybudovaný majetok nájomcom v súlade s touto zmluvou a na náklady nájomcu za obdobie nájmu prevedie nájomca do vlastníctva prenajíateľa v rámci vysporiadania za 1,- (jedno) euro k dátumu prevzatia podľa účtovnej evidencie majetku vedenej nájomcom.
- (10) Nájomca sa zaväzuje odovzdať v deň ukončenia nájmu majetok TEZ v technickom stave schopnom bezpečnej, spoľahlivej a efektívnej prevádzky, vrátane Technického zhodnotenia majetku prenajíateľa, modernizácie a rekonštrukcie, súlade s touto zmluvou a na náklady nájomcu za obdobie nájmu. Predmet nájmu odovzdá nájomca späť prenajíateľovi za obdobných podmienok, ako ich preberal od prenajíateľa podľa čl. IV tejto zmluvy.

## **ČLÁNOK VI. Výška nájmu jeho a splatnosť**

- (1) Výška ročného nájmu bola zmluvnými stranami stanovená dohodou a pozostáva:
- a) z pevnej paušálnej sumy vo výške 6.700,-EUR (slovom šesťtisíc sedemsto eur) a
- b) z odpisov za prenajímané nehnuteľné a hnutel'né veci uvedené v prílohach č. 1 a č. 2 tejto zmluvy.
- (2) Presná výška dohodnutého ročného nájomného za jednotlivé kalendárne roky, na ktoré sa táto zmluva uzatvára, je podrobne špecifikovaná v prílohe č. 7, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Dohodnuté ročné nájomné za príslušný kalendárny rok, alebo za časť roka do 31.12. je splatné po uplynutí príslušného kalendárneho roka a to na základe faktúry vystavenej prenajíateľom vždy ku dňu 31.01. nasledujúceho kalendárneho roka s tým, že splatnosť jednotlivých vystavených faktúr bola zmluvnými stranami dohodnutá v dĺžke 14 kalendárnych dní.

- (3) V prípade, že nájomný vzťah v príslušnom kalendárnom roku nebude trvať počas celého roka, výška nájomného sa určí alikvotnou čiastkou prepočítanou na počet dní v roku, počas ktorých nájomný vzťah trval.
- (4) Prenajímateľ prehlasuje, že nie je plátcom DPH a preto k vyúčtovanému nájomnému nebude účtovaná DPH.
- (5) Výška nájmu uvedená v čl. VI. odsek 1 písmeno a), b) tejto zmluvy sa nemôže znižovať pri prípadnom vyradení a odovzdaní jednotlivých nevyužívaných hnutelných vecí a nehnuteľností zo strany nájomcu prenajímateľovi, ktoré boli predmetom prenájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Tento vyradený majetok dňom odovzdania prenajímateľovi prestáva byť predmetom zmluvy o prenájme, pričom o vrátení a odovzdaní takéhoto majetku si zmluvné strany vyhotovia písomný protokol. Zmluvné strany sa vyslovene dohodli, že ustanovenie tohto bodu sa nevzťahuje na prípad ukončenia nájmu vo vzťahu ku kotolni PK30 a prislúchajúcim tepelným rozvodom.
- (6) V odôvodnených prípadoch za účelom udržateľnosti regulovaných cien tepla si zmluvné strany môžu dohodnúť aj iný termín splatnosti ročného nájmu, ako je uvedené v bode (2) tohto článku zmluvy.
- (7) V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného riadne a včas si zmluvné strany dohodli v súlade s ust. § 300 a nasl. Obch. zákonníka v spojení s ust. § 544 Obč. zákonníka zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Nájomca zároveň berie na vedomie, že prenajímateľ bude oprávnený v súlade s ust. § 369 Obch. zákonníka v takomto prípade požadovať od neho aj zaplatenie zákonných úrokov z omeškania.

## **ČLÁNOK VII.**

### **Ďalšie práva a povinnosti**

- (1) Nájomca je povinný postupovať pri zariaďovaní záležitostí vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy so starostlivosťou riadneho hospodára.
- (2) Ak zariadenie záležitostí vyžaduje uskutočnenie právnych úkonov nad rámec tejto zmluvy, najmä v zmysle čl. III ods. 1) písm. d) a e) a bude k tomu nevyhnutná aj súčinnosť prenajímateľa, nájomca je oprávnený tieto vykonať len na základe písomného plnomocenstva udeleného prenajímateľom pre jednotlivé úkony samostatne.
- (3) Na účely zabezpečenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy a všeobecne platných právnych predpisov koná nájomca vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť. V prípade potreby požiada prenajímateľa o udelenie plnej moci na právne úkony voči orgánom a organizáciám, s ktorými je povinný nájomca pri zabezpečovaní prevádzky zariadenia a platných predpisov konať a bez súhlasu prenajímateľa nemôže samostatne naplniť účel zmluvy.
- (4) Ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy sa nájomca zaväzuje uzatvoriť samostatnú nájomnú zmluvu s obchodnou spoločnosťou Eko Energia, s.r.o. ako doterajším prevádzkovateľom TEZ a výrobcom tepla na prenájom TEZ, ktoré sú vo vlastníctve tejto obchodnej spoločnosti a v rámci tejto nájomnej zmluvy budú samostatne upravené aj právne vzťahy voči dodávateľom energií, vody, štiepok, plynu, odberateľom tepla a TUV, zamestnancom, obci alebo orgánom ochrany životného prostredia, ÚRSO atď., viažuce sa k predmetu nájmu, ktoré sú k tomuto dátumu platné a účinné.
- (5) Nájomca sa zaväzuje poskytnúť na požiadanie stálej komisie prenajímateľovi všetky požadované informácie vzťahujúce sa k prevádzke TEZ, predovšetkým:
  - a) ročné bilancie energií,
  - b) ročné náklady na výrobu a dodávku tepla,
  - c) údaje o zabezpečení prevádzkovej bezpečnosti TEZ,
  - d) informácie o vplyve prevádzky TEZ na životné prostredie, predovšetkým údaje o množstvách a druhoch znečisťujúcich látok, prípadne aj ďalšie iné údaje a informácie požadované prenajímateľom.
- (6) Nájomca bude vykonávať kalkuláciu ceny tepla v súlade s platnými zákonmi, vyhláškami a ďalšími predpismi. Zároveň sa nájomca zaväzuje v stálej komisii schváliť objem

investícií na príslušný rok a každoročne prerokovať kalkuláciu nákladov na teplo podľa článku VIII. a to pred podaním žiadosti nájomcom o schválenie ceny tepla príslušnému úradu.

- (7) Nájomca čestne prehlasuje, že má uzatvorené poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú na vlastnom alebo cudzom majetku, ktorú môže spôsobiť pri jeho prevádzkovaní (poistná zmluva s poisťovňou UNIQA poisťovňa, a.s. Lazaretská 15, 820 07 Bratislava.) Minimálna výška musí počas celej doby trvania nájmu zodpovedať krytiu poistnej udalosti do výšky škody 200.000 eur,- € pri jednej poistnej udalosti.
- (8) Nájomca sa zaväzuje po podpise tejto zmluvy a identifikácii účtovnej hodnoty majetku uvedeného v prílohe č. 1 a prílohe č. 2 k tejto zmluve, uvedený majetok poistiť proti obvyklým rizikám. Náklady na poistenie hradí počas trvania nájomného vzťahu nájomca.
- (9) Pri činnostiach, ku ktorým je nájomca zaviazaný v predchádzajúcich odsekoch tohto článku je prenajímateľ povinný poskytnúť náležitú súčinnosť.
- (10) Nájomca, sa zaväzuje, že počas trvania nájomného vzťahu na základe tejto zmluvy, poskytne prenajímateľovi svoje know – how v oblasti energií, služieb a enviromentu. Nájomca na základe samostatnej vzájomnej dohody s prenajímateľom, vypracuje pre prenajímateľa energetické a technické audity, ekonomické a finančné analýzy a navrhne a zrealizuje riešenia smerujúce k efektívnejšiemu využívaniu všetkých druhov energií, k znižovaniu nákladov na prevádzku nehnuteľností, technických a technologických zariadení, alebo navrhne a zrealizuje riešenia, ktoré akýmkoľvek iným spôsobom prispievajú k hospodárskemu rozvoju prenajímateľa.
- (11) Nájomca sa zaväzuje, že v prípade vzniku nepredvídateľnej okolnosti okamžite zahájí likvidáciu škôd a uvedenie tepelno-technických zariadení do prevádzky. Finančné prostriedky na tento účel okamžite investuje na elimináciu nežiaduceho stavu a nebude čakať na poskytnutie prostriedkov z poistného.

## **ČLÁNOK VIII. Stála komisia**

- (1) Zmluvné strany sa dohodli, že na koordináciu činností súvisiacich s prevádzkovaním TEZ podľa tejto zmluvy bude zriadená stála komisia, zložená zo zástupcov prenajímateľa a nájomcu. Komisia bude 7-členná, z toho traja členovia za nájomcu a štyria členovia za prenajímateľa. Z titulu svojej funkcie sa členom komisie stáva starosta obce Kanianka. Ďalších zástupcov komisie za prenajímateľa schvaľuje obecné zastupiteľstvo obce Kanianka, ktorí sa pri svojej činnosti budú riadiť platnými uzneseniami obecného zastupiteľstva, schváleným rokovacím poriadkom, ako aj schváleným štatútom komisie. Štatút stálej komisie po vzájomnej dohode schvaľujú a podpisujú štatutárny zástupca prenajímateľa a za nájomcu predseda predstavenstva. Na základe dohody zmluvných strán bude predsedom komisie zástupca nájomcu a podpredsedom komisie zástupca prenajímateľa. Mená členov komisie prenajímateľ oznámi nájomcovi do 14 dní od ich schválenia obecným zastupiteľstvom. Členov komisie za nájomcu tento písomne oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od podpisu tejto zmluvy. Nájomca aj prenajímateľ sa zároveň zaväzujú oznámiť si vzájomne každú zmenu v osobe člena komisie písomne.
- (2) Rozhodnutie komisie je v každom jednotlivom prípade záväzné pre prenajímateľa aj pre nájomcu, komisia je uznášania schopná v prípade ak je na zasadnutí prítomných minimálne 5 jej členov, komisia rozhoduje 2/3 väčšinou hlasov prítomných členov komisie. Rokovanie komisie sa uskutočňuje spravidla 2x za rok. V prípade nevyhnutnosti je komisia po oboznámení sa so skutkovým stavom a písomným materiálom oprávnená rozhodovať per rollam, rozhodnutie komisie prijaté per rollam je platné a účinné výlučne ak návrh bol prijatý 100 % hlasov všetkých členov komisie. Komisiu zvoláva a riadi jej predseda prípadne podpredseda, ktorých si komisia zvolí zo svojho streda na prvom zasadnutí. V prípade dlhodobej neprítomnosti alebo práceneschopnosti zastupuje predsedu a riadi činnosť komisie jej podpredseda. Komisiu zvoláva spravidla predseda, zvoliť ju môže aj podpredseda. Prvé zasadnutie komisie zvoláva štatutárny zástupca prenajímateľa v lehote do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Na tomto

zasadnutí volia členovia do svojich funkcií predsedu a podpredsedu komisie a schvaľujú Rokovací poriadok komisie.

- (3) V právomociach komisie ustanovenej podľa predchádzajúceho odseku tohto článku je:
- a) schvaľovanie strategických zámerov, technického zhodnotenia a investícií, plánov investičných akcií na základe podkladov nájomcu za účelom zabezpečenia efektívneho prevádzkovania tepelno-energetických zariadení a za účelom udržania primeranosti cien tepla a TÚV;
  - b) schvaľovanie investícií v zmysle čl. IV. ods. 10 a 11 zmluvy a nutných opráv havarijných stavov v zmysle čl. III. ods. 3 a zmluvy;
  - c) prerokovanie plánu opráv a údržby na základe podkladov nájomcu, tento sa zaväzuje nájomca predkladať najneskôr ku dňu 30.9. na nasledujúci kalendárny rok;
  - d) prerokovanie návrhu ceny tepla predkladaného nájomcom na Úrad pre reguláciu sieťových odvetví, návrh ceny tepla sa zaväzuje nájomca predkladať každoročne najneskôr ku dňu 30.9. na nasledujúci kalendárny rok;
  - e) vyhodnotenie realizovaných investícií, ktoré sa nájomca zaväzuje predkladať prenajímateľovi každoročne najneskôr ku dňu 15.3. za predchádzajúci kalendárny rok;
  - f) prerokovanie skutočnej ceny tepla za predchádzajúci kalendárny rok tak, ako sa predkladá na URSO a tento sa nájomca zaväzuje predkladať prenajímateľovi každoročne do 15.3. nasledujúceho roku.
- (4) V prípade, ak si nájomca splnil predkladacie povinnosti voči komisii a táto sa nezišla, nerozhodla alebo neprijala záväzné stanovisko v prípadoch podľa písm. a) až e) tohto ustanovenia v lehote pätnásť (15) dní odo dňa predloženia stanovených dokladov, je nájomca oprávnený konať vecne a finančne podľa návrhov predložených komisii, aby si včas zabezpečil povinnosti, ktoré mu ukladá zákon alebo všeobecne záväzné predpisy.
- (5) Komisia nemôže bezdôvodne zamietnuť návrhy prerokovávané podľa odseku (3) písm. a) až d) tohto článku, ibaže by sa kvalifikovane preukázala neopodstatnenosť, nevhodnosť, nevhodnosť, nevhodnosť, nezákonnosť, rozpor s účelom zmluvy, prípadne nesprávnosť predkladaných návrhov.

## **ČLÁNOK IX. Osobitné dojednania**

- (1) Nájomca sa zaväzuje predkladať prenajímateľovi každoročne ku dňu 30.9. počas trvania účinnosti tejto zmluvy, plán investičných akcií na bezprostredne nasledujúci kalendárny rok.
- (2) Pre prípad ukončenia nájomného vzťahu sa zmluvné strany dohodli, že predmet nájmu nájomca odovzdá prenajímateľovi ku dňu zániku nájomného vzťahu a tento je ho povinný prevziať. Zároveň sa zmluvné strany zaväzujú uskutočniť majetkové a finančné vysporiadanie predmetu nájmu, technického zhodnotenia vykonaného nájomcom, prípadne iného majetku, ktorý vznikol v súlade s príslušnými ustanoveniami tejto zmluvy. Majetkové a finančné vysporiadanie vykonajú zmluvné strany do 6 mesiacov od skončenia nájmu spôsobom uvedeným v článku V. tejto zmluvy, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- (3) V prípade likvidácie alebo vyradenia prenajatého majetku prenajímateľa z dôvodu nadbytočnosti, modernizácie, či rekonštrukcie, predloží nájomca návrh na finančné zhodnotenie tohto majetku, aby náklady na jeho likvidáciu boli minimálne a prípadné výnosy čo najvyššie. Ak presahujú náklady na likvidáciu príjmy z predaja majetku, rozdiel ide na ľarchu nájomcu.
- (4) Prenajímateľ nemôže predať majetok prenajatý touto zmluvou alebo jeho časť tretej strane bez súhlasu nájomcu počas celej doby nájmu.

## **ČLÁNOK X. Prechodné a záverečné ustanovenia**

- (1) Vo veciach neupravených touto zmluvou platia primerane ustanovenia Obchodného zákonníka, resp. Občianskeho zákonníka. V prípade nejasností v tejto zmluve sa aplikuje právo a zákony Slovenskej republiky.
- (2) Zmluvné strany výslovne vyhlasujú, že sankcie v nej uvedené, považujú za primerané a v súlade s dobrými mravmi.
- (3) Ak by niektoré ustanovenia zmluvy mali byť neplatnými už v čase jej uzavretia, alebo ak sa stanú neplatnými neskôr po uzavretí zmluvy, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných ustanovení zmluvy sa použijú ustanovenia Obchodného zákonníka, Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré sú obsahom a účelom najbližšie obsahu a účelu zmluvy.
- (4) V prípade, keď sa o ktoromkoľvek ustanovení tejto zmluvy preukáže, že bolo alebo sa stalo neplatným alebo nevykonateľným, nemá táto vec vplyv na ostatné ustanovenia, ktorých platnosť sa následne zachová.
- (5) Zmluvné strany sa budú v dobrej viere usilovať, aby úplne alebo len z časti neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie nahradili platným, ktoré by sa svojim obsahom najviac približovalo neplatnému alebo nevykonateľnému ustanoveniu. Nahradenie sa vykoná v zhode so spoločným úmyslom zmluvných strán, ktorý je jednoznačne vyjadrený touto zmluvou.
- (6) Dodatky a zmeny v zmluve musia mať písomnú podobu, musia byť číslované a podpísané oboma zmluvnými stranami a vopred schválenými obecným zastupiteľstvom obce Kanianka. Podpis na nich je vyjadrením súhlasu s celým obsahom zmluvy vrátane dodatku.
- (7) Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že táto zmluva nezaniká v prípade zrušenia nájomcu alebo prenajímateľa bez likvidácie formou splynutia, zlúčenia alebo rozdelenia, ak zo zákona práva, povinnosti a záväzky z nej prejdú na právneho nástupcu nájomcu alebo prenajímateľa.
- (8) Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) a nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma účastníkmi a účinnosť dňom 1.9.2016, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa podľa ustanovenia § 47a odsek 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- (9) V prípade rozdielov alebo nezrovnalostí medzi touto zmluvou a jej prílohami, alebo zmluvou a ponukou nájomcu zo 23.3.2016 má prednosť táto zmluva a postupuje sa podľa jej jednotlivých ustanovení.
- (10) Zmluvu možno meniť písomnými dodatkami, s ktorými musia súhlasiť obe zmluvné strany.
- (10) Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, každá zo zmluvných strán obdrží po dve (2) vyhotovenia. Podpisy oprávnených osôb na zmluve, ako aj jej prípadných dodatkoch musia byť úradne overené.
- (11) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:  
*Príloha č.1: Zoznam prenajímaného nehnuteľného majetku, pozostávajúceho zo stavieb, pozemkov a hmotného investičného majetku (líniových stavieb), patriacich do súboru tepelnoenergetických zariadení*  
*Príloha č.2: Zoznam prenajímaných hnutelých vecí patriacich do tepelnoenergetických zariadení, včítane ich príslušenstva*  
*Príloha č. 3: Rozsah cenovej regulácie za výrobu, distribúciu a dodávku tepla (Rozsah a štruktúra oprávnených nákladov)*  
*Príloha č. 4: Ponuka nájomcu uvedená v materiály „Prenájom a modernizácia tepelného hospodárstva obce Kanianka“ zo 23.3.2016*  
*Príloha č. 5: Štatút stálej komisie pre koordináciu riadenia tepelnoenergetických zariadení obce Kanianka.*  
*Príloha č. 6: Rokovací poriadok stálej komisie na koordináciu činností súvisiacich s prevádzkovaním tepelnotechnických zariadení obce Kanianka, ktoré sú v prenájme spoločnosti Termming, a.s.*

Príloha č. 7: Podrobný rozpis nájomného na jednotlivé kalendárne roky

Príloha č. 8: Výpočet zmeny ceny tepla.

---

Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode na základe ich slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určite a zrozumiteľne, zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluva je urobená v predpísanej forme, zmluvu si pred jej podpísaním prečítali a na znak súhlasu ju podpísali.

V Kanianke, dňa .....

V Kanianke, dňa .....

.....  
za prenajímateľa

Ing. Ivor Husár

starosta obce Kanianka

.....  
za nájomcu:

Ing. Martin Žigo, Ing. František Sás

členovia predstavenstva