

2-4-88-27-263

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme tepelnoenergetických zariadení

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi

A. Prenajímateľom : MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - STARÉ MESTO

sídlo, adresa, odovzdacie miesto :
Vajanského nábrežie č. 3; 814 21 Bratislava
IČO: 00603147
Bankové spojenie : VÚB Bratislava-mesto
číslo účtu : 35-1526 012/0200

zastúpeným: Ing. Petrom Čiernikom, starostom mestskej časti

(ďalej len „prenajímateľ“)

B. Nájomcom : TERMING, a. s.

Bukureštská 2
811 04 Bratislava
IČO : 31404243
IČ DPH : SK 2020307586
Zapísaný v OR SR Okresného súdu BA I, odd. Sa, Vložka č. 3705/B
Bankové spojenie : Dexia banka Slovensko, pobočka Bratislava
Číslo účtu : 4835789001/5600

Zastúpený : Ing. Jozefom Smolkom, predsedom predstavenstva

(ďalej len „nájomca“)

Preambula

Na základe nájomnej zmluvy č. 95001 zo dňa 19. 11. 1995 v znení Dodatku č. 1. – 12., uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom a v súlade so zákonom č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike, užíval nájomca tepelnoenergetické zariadenia, ktorých špecifikácia, ako aj adresy domových nehnuteľností, v ktorých sa nachádzajú, sú uvedené v prílohe tejto zmluvy. Nájom skončil dňa 31. 12. 2005. Za účelom novo upraviť vzájomné práva a povinnosti uzatvárajú zmluvné strany túto nájomnú zmluvu :

ČLÁNOK 1.

Predmet a účel nájmu

- (1) Prenajímateľ prehlasuje, že má v zmysle štatútu hlavného mesta SR a príslušných zverovacích protokolov zverené hlavným mestom SR Bratislava do správy tepelnoenergetické zariadenia, ktoré slúžia na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody pre tretie subjekty. Každé tepelnoenergetické zariadenie¹ (ďalej len „TEZ“) je podľa adresy domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza, osobitne špecifikované v Prílohe č. 1 tejto zmluvy. Prenajímateľ má zverené do správy aj nebytové priestory v domových nehnuteľnostiach, v ktorých sú jednotlivé TEZ umiestnené. Nájom nebytových priestorov, v ktorých sa jednotlivé TEZ nachádzajú, sú upravené osobitnými zmluvami.

1) Pod tepelnoenergetickým zariadením sa pre účely tejto zmluvy rozumie zariadenie, určené na výrobu a rozvod tepla a teplej úžitkovej vody, 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 TEZ, ak je zariadenie v dome a len pre jeden dom.

- (2) Prenajímateľ prehlasuje, že na jednotlivých TEZ, nie sú obmedzené jeho dispozičné práva najmä právo prenechať jednotlivé TEZ do nájmu inému subjektu, neviažu sa ne vecné bremená, záložné práva, exekúcie, či pohľadávky tretích osôb a že nie sú predmetom iných nájomných zmlúv.
- (3) Prenajímateľ prenecháva TEZ, ktoré sú špecifikované v prílohe č. 1 tejto zmluvy do nájmu nájomcovi, ktorý ich bude užívať na zabezpečenie výroby a dodávky tepla a teplej úžitkovej vody (ďalej len „TÚV“) pre tretie subjekty.
- (4) Nájomca sa zaväzuje užívať jednotlivé TEZ na účely výroby a rozvodu tepelnej energie na vykurovanie a prípravu TÚV v súlade so zákonom č.657/2004 Z. z. o tepelnej energetike a vyhláškou č.152/2005 Z. z. o určenom čase a určenej kvalite dodávky tepla pre konečného spotrebiteľa, ako aj v súlade s inými platnými právnymi predpismi.

ČLÁNOK II.

Práva a povinnosti nájomcu

- (1) Nájomca je oprávnený v súlade s touto zmluvou jednotlivé TEZ prevádzkovať, spravovať, rekonštruovať a prípadne nahradiť úplne novým zariadením za podmienky uzatvorenia dohody o vysporiadaní alebo likvidácii pôvodného TEZ.
- (2) Nájomca je povinný za účelom dosiahnutia a udržiavania bezpečnej, spoľahlivej a hospodárnej prevádzky jednotlivých TEZ vykonávať najmä tieto činnosti:
 - a) kontrolnú a revíziu činnosť (odborné prehliadky a skúšky) TEZ v zmysle platných predpisov, vrátane komínov,
 - b) opravy TEZ,
 - c) odstraňovanie havárií TEZ a vykonávanie opatrení na predchádzanie havarijným stavom,
 - d) modernizáciu a rekonštrukciu TEZ s cieľom zabezpečiť povinnosti vyplývajúce z platných predpisov a to na základe osobitnej dohody s prenajímateľom,
 - e) viesť predpísanú prevádzkovú dokumentáciu.
- (3) Plán činností podľa bodu 2 písm. d) tohto článku sa nájomca zaväzuje písomne predkladať povereným zástupcom prenajímateľa najneskôr do 31.1. bežného roka.
- (4) Nájomca sa zaväzuje pri užívaní prenajatého majetku dodržiavať platné technické a technologické normy a postupy vyplývajúce z technických a právnych predpisov, týkajúcich sa výroby, rozvodu a dodávky tepelnej energie, teplej a studenej vody. Nájomca rovnako preberá na seba všetky povinnosti a zodpovednosť za dodržiavanie predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a požiarnej ochrane, o ochrane životného prostredia, ako aj hygienických predpisov
- (5) Nájomca je povinný vykonávať činnosti súvisiace s predmetom nájmu špecifikované v bode 1 písm. a), b) a c) tohto článku na vlastné náklady, bez nároku na ich náhradu od prenajímateľa.

z. B.

- (6) Vzhľadom k tomu, že nájomca na základe nájomnej zmluvy č. 95001 zo dňa 19. 11. 1995 v znení Dodatku č. 1. – 12 jednotlivé TEZ užíva je povinný ku dňu podpisu tejto zmluvy zabezpečiť :
- a) inventarizáciu prenajímaného majetku po samostatných funkčných celkoch
 - b) zdokumentovanie skutkového stavu a technologické schémy TEZ, revízie knihy vyhradených technických zariadení a správy o východiskových prehliadkach a skúškach v zmysle platných predpisov,
- (7) Nájomca je povinný ohlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú škodu na prenajatom TEZ.
- (8) Nájomca nie je oprávnený prenechať prenajaté TEZ do podnájmu tretím osobám bez súhlasu prenajímateľa.

ČLÁNOK III.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- (1) Prenajímateľ je povinný po tom, ako nájomca splní povinnosť vyplývajúcu z čl. II bod 6, odovzdať nájomcovi jednotlivé TEZ špecifikované v prílohe č. 1 tejto zmluvy v stave, v akom sa nachádzajú ku dňu fyzického prevzatia na základe preberacieho protokolu.
- (2) Prenajímateľ je povinný včas informovať nájomcu o všetkých skutočnostiach, ktoré majú vplyv na plnenie záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.
- (3) Prenajímateľ je oprávnený prostredníctvom poverených pracovníkov, kontrolovať stav a spôsob prevádzky TEZ, za týmto účelom je oprávnený požadovať nevyhnutnú súčinnosť od nájomcu.
- (4) Prenajímateľ je povinný doručiť nájomcovi písomné stanovisko k návrhu plánu činnosti podľa čl. II bod 3 do 30 dní od doručenia návrhu. V prípade, že sa prenajímateľ v tejto lehote nevyjadrí, má sa za to, že s návrhom súhlasí.

ČLÁNOK IV.

Vznik, trvanie a ukončenie nájmu

- (1) Nájomný pomer podľa tejto zmluvy vzniká dňom 1. 1. 2006.
- (2) Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú do 30.11.2015
- (3) Nájom jednotlivého TEZ končí :
 - a) zánikom prenajatého TEZ,
 - b) odpredajom jednotlivého TEZ.
- (4) Nájomná zmluva zaniká :
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodu, že
 - 1. nájomca podľa zistenia prenajímateľa, potvrdeného hodnotením nezávislej znalej osoby, napriek písomnej výzve prenajímateľa, užíva prenajaté TEZ, alebo trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi tým preukázateľne vzniká škoda,
 - 2. ak nájomca hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy alebo neplní povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce,



- c) písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodu, že prenajímateľ hrubo porušuje ustanovenia tejto zmluvy alebo neplní povinnosti z tejto zmluvy vyplývajúce,
 - d) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý,
 - e) zrušením nájomcu bez právneho nástupcu,
 - f) odpredajom všetkých TEZ, ktoré sú predmetom tejto zmluvy do vlastníctva nájomcu.
- (5) Výpoveď prenajímateľa aj nájomcu musí byť riadne odôvodnená. Výpovedná lehota podľa bodu 4, písm. b) a c) je 12 mesiacov. Lehota začne plynúť prvým dňom kalendárneho roka nasledujúceho po roku, v ktorom došlo k doručeniu výpovede druhej strane. Na doručovanie písomností sa primerane vzťahujú ustanovenia § 47 Občianskeho súdneho poriadku. Pre doručenie je rozhodujúca posledná preukázateľne známa adresa účastníka tohto zmluvného vzťahu.

ČLÁNOK V.

Cena nájmu

- (1) Cena nájmu za prenájom všetkých TEZ, ktoré sú špecifikované v prílohe č. 1 tejto zmluvy je stanovená podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou v sume

676 000,- Sk ročne (slovom : šesťstosedemdesiatšesťtisíc korún slovenských)

- (2) Nájomné za príslušný kalendárny rok bude nájomca uhrádzať štvrťročne vopred, vždy do 10. dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka. Nájomca je povinný platiť nájomné na tento účet prenajímateľa :

VÚB Bratislava - mesto, č. ú. : 35-1526 012/0200 VS 245 280 122

- (3) V prípade, ak dôjde ku skončeniu nájmu jednotlivých TEZ v priebehu kalendárneho štvrťroka po tom, ako bola úhrada za nájom na príslušný štvrťrok uhradená, zaväzuje sa prenajímateľ vrátiť nájomcovi alikvótnu časť zaplatenej ceny nájmu. Ak nájom jednotlivých TEZ netrvá celý kalendárny rok, výška nájmu sa určí alikvótnou čiastkou prepočítanou na celý počet mesiacov v roku, počas ktorých nájom trval.
- (4) V prípade, že počas trvania tejto nájomnej zmluvy dôjde k zníženiu počtu TEZ, ktoré sú predmetom nájmu z dôvodu, že prenajímateľ prestane byť ich vlastníkom, bude cena nájmu primerane znížená a upravená dodatkom k tejto zmluve.

ČLÁNOK VI.

Zodpovednosť za škodu

- (1) 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 QBE). Minimálna výška musí zodpovedať neustále krytiu poistnej udalosti do výšky škody 1,000.000,- Sk pri jednej poistnej udalosti. Súčasná dohodnutá výška plnenia s poisťovňou je do výšky 5,000.000,- Sk.
- (2) Nájomca sa zaväzuje po podpise tejto zmluvy a identifikácii účtovnej hodnoty majetku uvedeného v prílohe č. 1 k tejto zmluve, uvedený majetok poistiť proti obvyklým rizikám. Náklady na poistenie hradí nájomca.

- (3) Nájomca nezodpovedá za opotrebenie predmetu nájmu spôsobené jeho riadnym užívaním.
- (4) Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu spôsobenú jeho konaním na prenajatom majetku, najmä za jeho poškodenie, nadmerné opotrebenie a nedostatočnú starostlivosť o prenajaté TEZ.

ČLÁNOK VII. Osobitné dojednania

- (1) Pri skončení nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať a prenajímateľ prevziať prenajaté TEZ v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu ich užívania vrátane ich technického zhodnotenia, vykonaného nájomcom. V prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, s výnimkou predaja TEZ nájomcovi, je prenajímateľ s nájomcom povinný uskutočniť majetkové vysporiadanie investícií vložených nájomcom do TEZ počas trvania nájmu a to v lehote 6 mesiacov od skončenia nájmu.
- (2) Vzhľadom k tomu, že počas trvania nájmu založeného nájomnou zmluvou č. 95001 zo dňa 19. 11. 1995 v znení Dodatku č. 1. – 12. nájomca vložil do prenajatého majetku investície, ktorými priamo zhodnotil prenajaté TEZ sa zmluvné strany dohodli, že v prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, s výnimkou predaja TEZ nájomcovi, pristúpia k vzájomnému majetkovému vysporiadaniu vložených investícií a to v lehote 6 mesiacov od skončenia nájmu.
- (3) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak zo strany prenajímateľa dôjde k odsúhlaseniu plánu činnosti podľa čl. III. bod 4 tejto zmluvy, avšak prenajímateľ nepristúpi k uzatvoreniu Dohody podľa čl. II bod 2 písm. d) , znáša po skončení nájmu takto vynaložené oprávnené náklady v plnom rozsahu prenajímateľ.
- (4) V prípade, ak zo strany prenajímateľa nedôjde k odsúhlaseniu návrhu plánu činnosti podľa čl. III. bod 4 tejto zmluvy a nájomca bude trvať na opodstatnenosti navrhovaných opatrení, zaväzujú sa zmluvné strany predložiť vec na posúdenie nezávislému subjektu a to v lehote 30 dní od doručenia písomného zamietavého stanoviska prenajímateľa nájomcovi. Stanovisko nezávislého subjektu sa obe zmluvné strany zaväzujú bezvýhradne akceptovať.

ČLÁNOK VIII. Záverečné ustanovenia

- (1) Vo veciach neupravených touto zmluvou platia primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka a s ním súvisiacich predpisov.
- (2) Zmluvné strany prehlasujú, že obsah tejto zmluvy je im známy a jasný a na znak súhlasu ju podpisujú.
- (3) Všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú v plnom rozsahu aj na právneho nástupcu nájomcu.
- (4) Nájomná zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán obdrží po dva rovnopisy.
- (5) Zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné uskutočňovať len písomne, so súhlasom štatutárnych zástupcov oboch zmluvných strán. Odsúhlasené zmeny a dodatky tvoria neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.



(6) Táto zmluva je platná dňom podpisu štatutárnymi zástupcami oboch zmluvných strán a účinná dátumom uvedeným v čl. IV bod 1).

(7) Osoby poverené jednať v technických záležitostiach týkajúcich sa zmluvy:

- za prenajímateľa: Ing. Ján Dinka, vedúci odd. rozvoja M. Č.
- za nájomcu: p. Tomáš Miler, vedúci úseku energetiky

(8) Doručovacie adresy pre účely tejto zmluvy :

prenajímateľ : Vajanského nábr. 3, 814 21 Bratislava

nájomca : P.O. Box 55, 820 05 Bratislava 25

Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú nasledovné prílohy :

Príloha č. 1 : špecifikácia jednotlivých TEZ podľa adres domových nehnuteľností

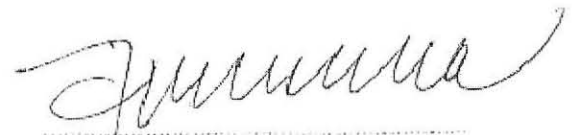
V Bratislave dňa 19. 12. 2005

Za nájomcu :

Za prenajímateľa :


Ing. Jozef Smolka
predseda predstavenstva

 **TERMING, s.r.o.**
Bukureštská 2
811 04 BRATISLAVA
-1-


Ing. Peter Čiernik
starosta mestskej časti



Príloha č. 1 k nájomnej zmluve o nájme tepelno-energetických
zariadení verejných zdrojov tepla

Kotolne včítane sekundárnych rozvodov po jednotlivé odberné miesta

Por. č.	Adresa kotolne	Poznámky
1	Barborská 1	
2	Blumentálska 12	odberateľ aj MŠ Vazuvova 15
3	Blumentálska 24	
4	Čontorínska 8	
5	Drotařská cesta 39	
6	Čokého 8	
7	Garkého 8	
8	Grosslingova 9	
9	Hibovka 1	
10	Holáková 1	
11	Holého 13	odberateľ aj MU
12	Hurbanovo nám. 8	
13	Kozin 26	
14	Križková 5	
15	Kupeňá 10	odberateľ aj MŠ Kupeňá 10
16	Lermontovova 10	
17	Medená 12	
18	Medená 14	
19	Nám. Gen. L. Štrobodu 32	
20	Nám. SNP 3	
21	Nám. 1. mája 16	
22	Patsady 14	
23	Panenská 1	odberateľ aj Staromestská knižnica
24	Radinského 4	
25	Štátnikova 25	odberateľ aj MU
26	Vysoká 6	
27	Zochova 22	

Sekundárne rozvody tepelných okruhov OST

Por. č.	Adresa kotolne	Poznámky
1	Bazručova 6	
2	Čajova 5	
3	Chorvátska 1	
4	Jakubovo nám. 5	
5	Kmetovo nám. 3	
6	Križna 32	odberateľ aj MŠ Keradičova 5.I
7	Povraznícka 4	odberateľ aj Staromestská knižnica a Senior klub Záhrebská 8
8	Povraznícka 14	
9	Šancova 68	odberateľ aj MŠ Tabakova 10
10	Šoltésovej 24	
11	Továrnska 1	odberateľ aj ZŠ Grosslingova 43
12	Továrnska 5	

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]