

Mestské zastupiteľstvo v PEZINKU

dňa: 11.04.2013

číslo: **26.1.**

26.1. Návrh nájomnej zmluvy o prenájme nehnuteľností a tepelnotechnických zariadení

PREDKLADÁ: Mgr. Oliver Solga, primátor Mesta Pezinok
SPRACOVALI: Ing. Miloš Andel, zástupca primátora Mesta Pezinok
Mgr. Peter Štetka, právnik MsÚ v Pezinku

UZNESENIE MsZ č./2013

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku,
v zmysle ustanovenia § 11 ods. 4 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

schvaľuje
návrh nájomnej zmluvy o prenájme nehnuteľností a tepelnotechnických zariadení
v predloženom znení

a) bez pripomienok

b) s týmito pripomienkami

Vysvetlivky:

Mesto Pezinok ako verejný obstarávateľ vyhlásilo samostatný predmet zákazky nazvaný: Prenájom a modernizácia tepelného hospodárstva Mesta Pezinok za účelom dlhodobej výroby a dodávky tepla a TÚV.

Tento predmet zákazky sa verejný obstarávateľ rozhodol obstarat' postupom súťažný dialóg v súlade s metodickým odporúčaním Ministerstva financií SR a Úradu pre verejné obstarávanie pre oblasť projektov verejno-súkromného partnerstva.

Oznámenie o vyhlásení verejného obstarávania bolo zverejnené vo Vestníku verejného obstarávania č. 140/2012 označenie 08636 - MDT, z 24. júla 2012 a tiež v Dodatku 141 k Úradnému vestníku Európskej únie pod označením 2012/S 141-235456 z 25. júla 2012, pričom boli vykonané dve redakčné opravy z toho prvá zverejnená vo Vestníku verejného obstarávania 154/2012, zo 07. 06. 2012 a tiež v Dodatku 155 k Úradnému vestníku Európskej únie pod označením 2012/S 155-257876 zo 14. augusta 2012 a druhá zverejnená vo Vestníku verejného obstarávania 164/2012, zo 25. augusta 2012 a tiež v Dodatku 164 k Úradnému vestníku Európskej únie pod označením 2012/S 164-271696 z 28. augusta 2012.

Dňa 27.03.2013 bola predložená zo strany spoločnosti TERMMING, a.s. konečná ponuka a to v lehote na predkladanie ponúk. V ten istý deň, 27.03.2013, zasadala komisia na vyhodnotenie ponúk. Komisia zistila, že spoločnosť TERMMING, a.s. splnila podmienky účasti z oznámenia o vyhlásení verejného obstarávania a požiadavky na predmet zákazky zo súťažných podkladov nadlimitnej zákazky a jej ponuka bola v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Návrh zmien a doplnkov nájomnej zmluvy predložený oprávnené podľa súťažných podkladov uchádzačom na samostatnom dokumente bol komisiou bez pripomienok a jednomysel'ne akceptovaný v zmysle odstránenia formulačných nepresností.

Komisia na vyhodnotenie ponúk určila pri vyhodnotení ponúk použitím kritérií na vyhodnotenie ponúk, že spoločnosť TERMMING, a.s. je úspešným uchádzačom a navrhla verejnemu obstarávateľovi, aby túto konečnú ponuku prijal.

Verejný obstarávateľ si odborný názor nezávislej komisie na vyhodnocovanie ponúk osvojil a dňa 28.03.2013 bolo spoločnosti TERMMING, a.s. zaslané oznámenie, že jeho konečnú ponuku prijíma.

Verejný obstarávateľ oznámil úspešnému uchádzačovi, že dôvodom jeho úspešnosti bolo, že v dialógovej časti boli všetky variantné veci vyjasnené, ustálené a na ich podklade vypracoval verejný obstarávateľ súťažné podklady, pričom predložená konečná ponuka bola v zhode s nimi. K porovnaniu s inými konečnými ponukami nedošlo lebo bola predložená jediná konečná ponuka.

Mesto Pezinok ako verejný obstarávateľ je v súlade s § 45 ods. 1 a ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní oprávnený uzatvoriť zmluvu najskôr 16. deň odo dňa doručenia informácie o výsledku vyhodnotenia ponúk, odoslanej dňa 28.03.2013, ale nie neskôr, ako uplynie lehota viazanosti ponúk určená v súťažných podkladoch na 01. júla 2013.

Text zmluvy, predložený spoločnosťou TERMMING, a.s. v konečnej ponuke, vzájomne odsúhlasený s Mestom Pezinok, **predkladáme** Mestskému zastupiteľstvu na schválenie.

Príloha: Nájomná zmluva o prenájme nehnuteľností a tepelnotechnických zariadení

Nájomná zmluva o prenájme nehnuteľností a tepelnotechnických zariadení

(ďalej len „zmluva“)

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. (Občianskeho zákonníka) v znení neskorších predpisov
medzi

nájomcom:

Obchodné meno

Adresa sídla:

Poštová adresa pre doručovanie :

Štatutárny zástupcovia :

Osoba oprávnená konať
v zmluvných a právnych otázkach

E-mail:

Domovská stránka:

Mobil

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Registrácia *):

ďalej len **nájomca**

TERMMING, a.s.

Mlynské Nivy 61, 827 11 Bratislava

Mlynské Nivy 61, 827 11 Bratislava

Ing. Jozef Smolka, člen predstavenstva

Ing. František Sás, člen predstavenstva

Ing. Jozef Smolka

jozef.smolka@cofely.sk

www.cofely.sk

+421 903 719 070

Tatra Banka, a.s.

2620004693/1100

35 972 254

2022102126

SK 2022102126

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

a

prenajímateľom:

Úradný názov:

Adresa sídla:

Poštová adresa pre doručovanie:

Štatutárny zástupca :

Tel. č. pevnej linky:

Fax:

E-mail:

Domovská stránka:

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Mesto Pezinok

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok

Mgr. Oliver Solga, primátor mesta

+421 336901100, +421 336901101

+421 0336412303

oliver.solga@msupezinok.sk

<http://www.pezinok.sk>

Prima banka Slovensko, a.s.

6602006001/5600

00305022

2020662226

(poskytovateľ nie je platiteľom DPH),

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 je súčasťou zmluvného modelu, ktorý bol uzatvorený ako výsledok verejného obstarávania nadlimitnej zákazky na dodávku tovaru na predmet zákazky „Prenájom a modernizácia tepelného hospodárstva Mesta Pezinok za účelom dlhodobej výroby a dodávky tepla a TÚV“, organizovaného postupom súťažného dialógu. Verejné obstarávanie bolo vyhlásené zverejnením oznámenia o vyhlásení verejného obstarávania 25. júla 2012 v Dodatku č. 141 k Úradnému vestníku Európskej únie pod označením 2012/S 141-235456 a pod názvom SK-Pezinok: Para, teplá voda a súvisiace produkty a dňa 24. júla 2012 vo Vestníku verejného obstarávania č. 140 pod označením

08636 – MDT (ďalej len oznámenie o vyhlásení verejného obstarávania). Túto zmluvu uzatvárajú zmluvné strany na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva Mesta Pezinok č. 1-233/2011 zo dňa 08.11.2011, uznesenia Mestského zastupiteľstva Mesta Pezinok č. 22/2013 zo dňa 13.03.2013 a **uznesenia Mestského zastupiteľstva Mesta Pezinok č. .../2013 zo dňa 11.04.2013**, s cieľom zabezpečiť po dobu 20 rokov od účinnosti zmluvy spoľahlivú, bezpečnú, vysoko efektívnu, a cenovo výhodnú a trvalo udržateľnú dodávku tepla a teplej úžitkovej vody pre obyvateľstvo, podnikateľov a iné organizácie na území mesta Pezinok, pričom na dosiahnutie tohto cieľa v priebehu 5 rokov od účinnosti tejto zmluvy nájomca zabezpečí obnovu a modernizáciu dodávky tepla a teplej úžitkovej vody, spočívajúcu v obnove tepelno-technických zariadení, rozvodov a v uskutočnení s tým súvisiacich stavebných prác.

- (2) Finančné prostriedky na výrobu, distribúciu a dodávku tepla a TÚV budú plynúť z mesačných platieb odberateľov za dodávku tepla a TÚV.
- (3) Nájomca súhlasí so všetkými podmienkami a požiadavkami uvedenými v oznámení o vyhlásení verejného obstarávania, súťažných podkladoch na predmet zákazky, považuje ich za úplné, jednoznačné a nediskriminačné, v súlade s výsledkom dialógových etáp súťažného dialógu.

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 „nehnuteľné veci“).
- (5) Prenajímateľ výslovne vyhlasuje, že nehnuteľné veci a TEZ sú bez akýchkoľvek právnych a faktických väd. V zmysle predchádzajúcej vety prenájomca oboznámil nájomcu, že nehnuteľné veci a TEZ nie sú zaťažené užívateľskými 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, okrem pozemku s parcelným číslom 1055/4 a okrem nájomných zmlúv na nehnuteľnostiach vo výmenníkovej stanici VS 2 (Sever) a VS Za hradbami. Všetky nájomné zmluvy v žiadnom prípade nezabraňujú výrobe a dodávke tepla a TÚV.
- (6) **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.
- (7) 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. 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. Podmienkou nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy je nadobudnutie právoplatnosti zmeny povolenia nájomcu na výrobu a rozvod tepla spôsobom uvedeným v tomto ustanovení zmluvy.

- (8) Ku dňu podpisu tejto zmluvy je platná a účinná Vyhláška Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ďalej aj ako „URSO“) č.219/2011 Z.z. zo 6.7.2011 v znení Vyhlášky č. 170/2012 Z.z. zo dňa 15.6.2012, 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. 5 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Nájomca kalkuluje cenu tepla v súlade s platnými predpismi URSO.
- (9) 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 (4 kotolne a 8 odovzdávacích staníc tepla s inštalovaným výkonom tepelných zdrojov 23,5 MW s približnou dĺžkou rozvodov 21 km) 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 cenu nájmu. Súčasťou užívacieho oprávnenia nájomcu je i technické zhodnotenie, vrátane rekonštrukcie predmetu nájmu, rovnako zámena jednotlivých hnuteľných 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 (ďalej aj ako „účel nájmu“). Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý na základe tejto zmluvy spôsobom zlučiteľným s užívacími právami 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. 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 a dodávať teplo hospodárne a v súlade s existujúcou energetickou koncepciou mesta.
- (4) Nájomca zabezpečí správu a prevádzku 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 Mesta Pezinok 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 organizácie, pričom v priebehu 5 rokov od účinnosti zmluvy zabezpečí obnovu a modernizáciu dodávky tepla a teplej úžitkovej vody, spočívajúcu v obnove tepelno-technických zariadení, rozvodov a v uskutočnení s tým súvisiacich stavebných prác. Počiatočný regulačný príkon je

určený na približne 6 MW a množstvo dodaného tepla je určené na 30 GWh/rok.

ČLÁNOK III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- (1) Nájomca sa zaväzuje 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 platných právnych predpisov;
 - e) modernizáciu a rekonštrukciu nevyhovujúcich častí TEZ alebo celku po prerokovaní s prenajímateľom a v súlade so strategickým plánom, energetickou koncepciou a rozvojovými zámermi mesta Pezinok ;
 - f) viesť predpísanú prevádzkovú 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,
- (3) Nájomca sa zaväzuje informovať prenajímateľa bez zbytočného odkladu o vzniku havárie na TEZ najneskôr do 24 hodín od okamihu zistenia havarijného stavu.
- (4) Nájomca je povinný v prípade vzniku havárie alebo inej udalosti, ktorá spôsobuje škodu na prenajatom majetku alebo spôsobí výpadok v zásobovaní teplom alebo TÚV okamžite konať v súlade so všeobecne platnými predpismi, aby tak minimalizoval vznik škôd na majetku, ohrozenie zdravia ľudí a čo najskôr zabezpečil aspoň v nevyhnutnom rozsahu obnovenie dodávok. O takomto stave a konaní bezodkladne informuje prenajímateľa a predsedu komisie.
- (5) V prípade, že nájomca nezačne s odstraňovaním následkov havárie do troch dní od vzniku havárie bez uvedenia dôvodu, zmluvné strany sa dohodli na zaplatení zmluvnej pokuty prenajímateľovi a to vo výške 100 eur za každý deň omeškania.
- (6) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky činnosti súvisiace s predmetom nájmu vykonáva nájomca na vlastné náklady a všetky práva, 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 prechádzajú bez ďalšieho na prenajímateľa, ktorý vstupuje do všetkých práv nájomcu súvisiacich s predmetom nájmu.
- (7) Nájomca realizuje stavebnú a technologickú obnovu v priebehu 5 rokov od účinnosti zmluvy s predpokladaným nákladom 5,315.000,- eur bez DPH (slovom päť miliónov tristo pätnásť tisíc euro).
- (8) 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.
- (9) Prenajímateľ má právo na vlastné náklady a po oznámení nájomcovi tridsať (30) dní vopred, dať preskúmať príslušné účtovné knihy a záznamy nájomcu, súvisiace s prenajatým majetkom 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. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek počas obdobia účinnosti tejto zmluvy a počas obdobia dvanástich (12) kalendárnych

mesiacov po ukončení tejto zmluvy požiadať nájomcu v súlade so všeobecne platnými predpismi o archivácii o predloženie dokumentácie súvisiacej s plnením podľa tejto zmluvy.

- (10) Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje informovať prenajímateľa preukázateľným spôsobom o stave jeho majetku a to do termínu podania daňového priznania vždy podľa stavu k 31. decembru. predchádzajúceho roka.
- (11) Nájomca sa zaväzuje vstúpiť do všetkých práv a povinností vyplývajúcich z existujúcich nájomných vzťahov na prenajímaných nehnuteľnostiach.

ČLÁNOK IV. Podmienky nájmu

- (1) Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v deň 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 vykoná fyzickú inventarizáciu všetkých platných dodávateľských a odberateľských zmlúv súvisiacich s predmetom nájmu, výrobou a dodávkami tepla. Pre plynulosť prechodu zmluvných vzťahov uzavretých medzi súčasným prevádzkovateľom, resp. prenajímateľom na jednej strane a dodávateľmi, resp. odberateľmi na druhej strane na nájomcu a kvôli plynulosti zabezpečovania dodávok tepla pre ÚK a TÚV zo strany nájomcu odberateľom a konečným spotrebiteľom, prenajímateľ odovzdá 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. 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 hnuteľný 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).
- (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, po vykonaní technického zhodnotenia sa toto stáva vlastníctvom nájomcu.
- (7) Pre účely tejto zmluvy sa o technické zhodnotenie vykonané spôsobom uvedeným v predchádzajúcej vete nezvyšuje obstarávacía hodnota pôvodného majetku prenajímateľa.
- (8) Zmluvné strany sa dohodli, že technické zhodnotenie prenajatého majetku bude počas doby trvania nájmu odpisovať nájomca. Prenajímateľ nezvýši vstupnú cenu Predmetu nájmu o takéto náklady vo svojom účtovníctve a takéto zvýšenie hodnoty majetku 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 e).
- (10) Nájomca môže v prípade potreby vykonať aj vlastné sprievodné investície mimo technického zhodnotenia prenajatého majetku ak sú nutné na splnenie Účelu nájmu. Sprievodné investície sú majetkom Nájomcu a odpisuje ich Nájomca. V prípade ukončenia tejto nájomnej zmluvy má Nájomca nárok na uskutočnenie odplatného prevodu Sprievodných investícií Prenajímateľovi pričom Prenajímateľ zaplatí za Sprievodné investície cenu vo výške zostatkovej účtovnej hodnoty Sprievodných investícií k mesiacu ukončenia zmluvy. Sprievodné investície prerokováva a schvaľuje stála komisia.
 - (11) 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 na základe predchádzajúcej písomnej výzvy prenajímateľa bez zbytočného odkladu najneskôr v lehote do jedného (1) kalendárneho mesiaca uviesť predmet nájmu do stavu spôsobilého na riadne užívanie v súlade s účelom zmluvy.
 - (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.
 - (15) Nájomca nezodpovedá za opotrebenie predmetu nájmu spôsobené jeho riadnym užívaním (fyzické opotrebenie vekom a morálne opotrebenie zastaralých technológií a programového vybavenia).
 - (16) Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za škodu spôsobenú jeho konaním na predmete nájmu, najmä za jeho poškodenie a nadmerné opotrebenie.
 - (17) Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi škodu na predmete nájmu presahujúcu 35.000,- € bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o škode dozvedel. Pre prípad vzniku škody je nájomca povinný vykonať všetky úkony smerujúce k odstráneniu vzniku škody.
 - (18) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do užívania tretím osobám bez súhlasu prenajímateľa.
 - (19) Nájomca nesmie predať alebo darovať majetok prenajímateľa alebo jeho časť tretím osobám, ibaže sa jedná o konanie v zmysle článku IX. odsek (8).

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 1.7.2013 za splnenia podmienky vykonania zmeny povolenia nájomcu podľa ust. čl. I. ods. 7 tejto zmluvy. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu bude na základe dohody zmluvných strán vykonané protokolárne v lehote do troch dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- (2) Zmluva o nájme sa uzatvára na dobu určitú na čas dvadsať (20) rokov. Nájom začína dňom 01.07.2013 a končí dňom 30.06.2033.

- (3) Platnosť tejto zmluvy je možné ukončiť:
- a) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa,
 - c) výpoveďou zo strany nájomcu,
 - d) odstúpením od zmluvy,
 - e) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý.
- (4) Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu iba ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou:
- a) spôsobom nezlučiteľným s účelom nájomného vzťahu, ktorý bol založený na základe tejto zmluvy;
 - b) nájomca svojím konaním vedome znehodnocuje majetok prenajímateľa alebo svojím konaním, či nečinnosťou mu spôsobuje škodu na prenajatom majetku,
 - c) ak nájomca nie je schopný svojou vinou zabezpečiť plynulé dodávky tepla a TÚV v súlade so zákonom (netýka sa vyššej moci),
 - d) 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 trikrát; to neplatí v prípade, ak dôvodom platobnej neschopnosti nájomcu je neplnenie si platobných povinností odberateľov, ak jeho pohľadávky po lehote splatnosti presiahli objem minimálne 50.000,- €,
 - e) nájomca viac ako šesť (6) mesiacov mešká s platením nájomného; to neplatí v prípade, ak eviduje nájomca voči prenajímateľovi z akéhokoľvek titulu pohľadávky po lehote splatnosti vo výške rovnajúcej sa najmenej nezaplatenej výške nájmu.
- Výpovedná lehota podľa tohto odseku je 12 (dvanásť) kalendárnych mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede nájomcovi.
- (5) Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu ak:
- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ neodsúhlasil také investície, prípadne strategické plány a zámery, ktorých neuskutočnenie by mohlo nájomcovi spôsobiť straty, či škodu 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) prenajímateľ svojou energetickou koncepciou alebo iným konaním ako orgán samosprávy, či preneseného výkonu štátnej správy spôsobuje negatívny dopad na postavenie centrálného zásobovania teplom v meste Pezinok,
 - e) prenajímateľ svojím konaním neumožnil uplatniť nájomcovi v návrhu na schválenie ceny tepla všetky oprávnené položky v zmysle platných predpisov (najmä vyhlášky URSO) a to malo za následok spôsobenie straty významného rozsahu nájomcovi pri plnení podmienok nájmu.
- Výpovedná lehota podľa tohto odseku je 12 (dvanásť) kalendárnych mesiacov a začína plynúť prvým dňom polroka nasledujúceho po doručení písomnej výpovede prenajímateľovi.
- (6) Na základe článku V odsek 3 písm. d) môže táto zmluva zaniknúť odstúpením od zmluvy. Zmluvná strana je oprávnená odstúpiť od zmluvy v prípadoch v nej výslovne uvedených alebo v prípade podstatného porušenia zmluvy druhou zmluvnou stranou. Za podstatné porušenie zmluvy sa považuje porušenie zmluvy podstatným spôsobom v prípadoch uvedených v zákone a v tejto zmluve, pričom musia byť v súlade so zákonom. Za podstatné porušenie zmluvy sa taktiež považuje také konanie ktorejkoľvek zmluvnej strany, ktoré preukázateľne vedie k významným škodám na majetku alebo finančnej ujme druhej strany. Tiež sa za podstatné porušenie zmluvy považuje také konanie zmluvnej strany, ktoré je v rozpore s účelom zmluvy, resp. odporuje hrubým spôsobom dobrým mravom pri užívaní predmetu nájmu.
- (7) Ak v čase najmenej 12 kalendárnych mesiacov pred uplynutím doby trvania nájomného vzťahu na základe tejto zmluvy, neoznámí 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) V prípade ukončenia nájomného vzťahu podľa ust. čl. V. ods. 3 písm. d) je možné odstúpiť výlučne po splnení zákonom stanovených podmienok v prípade podstatného porušenia zmluvy ak dotknutá zmluvná strana oznámi odstúpenie od zmluvy bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o tomto porušení dozvedela. Na účely tejto zmluvy je porušenie zmluvy podstatné, ak strana porušujúca zmluvu vedela v čase uzavretia zmluvy alebo v tomto čase bolo rozumné predvídať s prihliadnutím na účel zmluvy, ktorý vyplynul z jej obsahu alebo z okolností, za ktorých bola zmluva uzavretá, že druhá strana nebude mať záujem na plnení povinností pri takom porušení zmluvy.
- (9) Pri ukončení nájmu podľa článku V odsek (3) písm. a) až d) sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ uhradí nájomcovi najneskôr v lehote 6 kalendárnych mesiacov od dátumu ukončenia nájmu alebo odstúpenia od zmluvy 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 prenajímateľovi účtovné doklady o obstaraní tohto majetku.
- (10) V prípade ukončenia nájmu podľa článku V odsek (3) písm. e) sa zmluvné strany dohodli, že pri ukončení nájmu a odovzdaní majetku vrátane technického zhodnotenia prenajímateľovi, vykonajú majetkové a finančné vysporiadanie technického zhodnotenia majetku prenajímateľa vykonaného nájomcom za obdobie nájmu do 6 mesiacov od ukončenia nájmu nasledovným spôsobom :
- Technické zhodnotenie majetku prenajímateľa, modernizácie a rekonštrukcie, prípadne iný novovybudovaný majetok nájomcom v súlade s touto zmluvou a na náklady nájomcu za obdobie nájmu prevedie nájomca do vlastníctva prenajímateľa v rámci vysporiadania za 1,- (jedno) euro k dátumu prevzatia podľa účtovnej evidencie majetku vedenej nájomcom.
- (11) Nájomca sa zaväzuje odovzdať v deň ukončenia nájmu majetok TEZ v technickom stave schopnom bezpečnej, spoľahlivej a efektívnej prevádzky.

ČLÁNOK VI.

Cena nájmu

- (1) Nájomné za predmet nájmu, sa skladá z dvoch častí :
- a) nájomné za majetok TEZ uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy je stanovené vo výške 45.000,- eur ročne , slovom: štyridsať päť tisíc euro),
- b) nájomné za majetok nehnuteľností zviazaných s TEZ uvedený v prílohe č. 1 a č. 2 tejto zmluvy je stanovené vo výške 5.000,- eur ročne, slovom: päť tisíc euro).
- Dohodnuté ročné nájomné uhradí nájomca na základe faktúry prenajímateľa vystavenej k 31.05. bežného kalendárneho roka s lehotou splatnosti 14 dní.
- (2) V prípade, že nájomný vzťah v príslušnom roku nebude trvať počas celého roka, výška nájomného sa určí alikvotnou čiastkou prepočítanou na celý počet mesiacov v roku, počas ktorého nájom trval.
- (3) Prenajímateľ prehlasuje, že nie je platiteľom DPH.
- (4) Výška nájmu uvedená v čl. VI. Odsek 1 písmeno a), b) sa nebude znižovať ani pri prípadnom odovzdaní jednotlivých nevyužívaných hnutelností a nehnuteľností, ktoré boli predmetom prenájmu. Tento odovzdaný majetok dňom odovzdania prestáva byť predmetom zmluvy o prenájme.
- (5) V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného riadne a včas si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň 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), nájomca je oprávnený tieto vykonať na základe písomného plnomocenstva udeleného prenajímateľom pre jednotlivé úkony samostatne.
- (3) Na účely zabezpečenia zmluvných povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, predovšetkým zabezpečenie jednotlivých činností podľa tejto zmluvy a to nákup zemného plynu, tepelnej a elektrickej energie, platby vodného a stočného, odvoz a likvidácia odpadov, ktoré je nájomca oprávnený vykonávať samostatne, mu prenajímateľ týmto udeľuje plnú moc na právne úkony voči orgánom a organizáciám, s ktorými je povinný nájomca pri zabezpečovaní prevádzky zariadenia a platných predpisov konať.
- (4) 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.
- (5) Nájomca bude vykonávať kalkuláciu ceny tepla v súlade s platnými zákonmi, vyhláškami a ďalšími predpismi. Zároveň sa nájomca zaväzuje kalkuláciu nákladov na teplo každoročne prerokovať v stálej komisii určenej v článku VIII. pred podaním žiadosti nájomcom o schválenie ceny tepla príslušnému úradu.
- (6) 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 zodpovedať krytiu poistnej udalosti do výšky škody 35.000,- € pri jednej poistnej udalosti. Súčasná dohodnutá výška plnenia s poisťovňou je do výšky 166.000,- €. Nájomca sa zaväzuje v súlade s bodom III.1.4) oznámenia o vyhlásení verejného obstarávania, že v lehote 30 dní od účinnosti zmluvy určenej okamihom právoplatnosti udelenia licencie Úradu pre reguláciu sieťových odvetví nájomcovi na prevádzkovanie tepelných zdrojov, ktoré sú predmetom nájmu upraví poistenie za škodu spôsobenú podnikaním v minimálnej výške jeden (1,-) milión € na jednu poistnú udalosť. Pre prípad ukončenia platnosti poistnej zmluvy sa nájomca zaväzuje túto skutočnosť ihneď oznámiť prenajímateľovi a zároveň v lehote do jedného (1) kalendárneho mesiaca uzavrieť novú poistnú zmluvu.
- (7) 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.
- (8) Nájomca sa zaväzuje v súlade s bodom III.1.4) oznámenia o vyhlásení verejného obstarávania, že v lehote 30 dní od účinnosti zmluvy určenej okamihom právoplatnosti udelenia licencie Úradu pre reguláciu sieťových odvetví nájomcovi na prevádzkovanie tepelných zdrojov, ktoré sú predmetom nájmu, zloží realizačnú zábezpeku vo výške 10 % z ceny investície na dobu 5 rokov týmto spôsobom : Nájomca prevedie zo svojho účtu na účet matky – spoločnosti COFELY, a.s. so sídlom Mlynské Nivy 61, 827 11 Bratislava, Slovenská republika čiastku 531.500 ,- € ako zábezpeku a COFELY, a.s. vydá čestné prehlásenie prenajímateľovi, podpísané členmi štatutárneho orgánu, že uvedená suma bude po celú dobu 5 rokov od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy až do ukončenia investícií, ku ktorým sa zaviazal nájomca vyhradená na účte, spoločnosti, o čom predloží bezodkladne doklad Prenajímateľovi. Suma bude uvoľnená nájomcovi po súhlasnom stanovisku stálej komisie o preinvestovaní zaviazanej čiastky.
- (9) Pri činnostiach, ku ktorým je nájomca zaviazaný v predchádzajúcich odsekoch tohto článku je prenajímateľ povinný poskytnúť náležitú súčinnosť, inak sa opatrenia postihujúce nájomcu nemôžu uplatniť.
- (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 v súlade s bodom III.1.4) oznámenia o vyhlásení verejného obstarávania, že po nadobudnutí účinnosti zmluvy určenej okamihom právoplatnosti udelenia licencie Úradu pre reguláciu sieťových odvetví nájomcovi na prevádzkovanie tepelných zdrojov, ktoré sú predmetom nájmu preukáže, že bude mať po dobu platnosti a účinnosti zmluvy k dispozícii okamžité finančné prostriedky na odstránenie mimoriadnych havarijných stavov vo výške, ktorá bude predmetom súťažného dialógu v minimálnej výške 500.000,- € (slovom päťsto tisíc euro).
- (12) Nájomca sa zaväzuje, že v prípade vzniku nepredvídateľnej situácie, ktorá spôsobí škodu alebo vyradenie technologických zariadení z prevádzky, 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 9-členná, z toho štyria členovia za nájomcu a piati členovia za prenajímateľa. Z titulu svojej funkcie sa členom komisie stáva primátor mesta Pezinok. Dalších zástupcov komisie za prenajímateľa schvaľuje mestské zastupiteľstvo Mesta Pezinok a ich činnosť sa bude riadiť príkaznou zmluvou uzatvorenou medzi prenajímateľom a členmi komisie za prenajímateľa. Na základe dohody zmluvných strán bude predsedom komisie v každom jednotlivom prípade zástupca prenajímateľa a podpredsedom komisie zástupca nájomcu. Mená členov komisie prenajímateľ oznámi nájomcovi do 14 dní od ich schválenia mestským 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, komisia je uznášaniaschopná v prípade ak je na zasadnutí prítomných viac ako polovica jej členov, komisia rozhoduje väčšinou hlasov prítomných členov. Rokovanie komisie sa uskutočňuje spravidla raz za štvrtrok, nie však menej ako 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, ktorého si komisia zvolí zo svojho streda na prvom zasadnutí. V prípade dlhodobej neprítomnosti alebo práceneschopnosti predsedu zvoláva a riadi činnosť komisie jej 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, sprievodných investícií, plánov investičných akcií na základe podkladov nájomcu;
 - b) schvaľovanie sprievodných investícií v zmysle čl. IV. ods. 10 zmluvy;
 - c) prerokovanie plánu opráv a údržby na základe podkladov nájomcu, tento sa zaväzuje nájomca predkladať ku dňu 30.09. 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 31.10. na bezprostredne nasledujúci kalendárny rok;
 - e) prehľad realizovaných investícií sa nájomca zaväzuje predkladať prenajímateľovi najneskôr ku dňu 31.05. počas trvania účinnosti tejto zmluvy za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok;
 - f) prerokovanie skutočnej ceny tepla za predchádzajúci rok tak, ako sa predkladá na URSO sa nájomca zaväzuje predkladať prenajímateľovi každoročne do 31.05. za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok.
- (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 pätnástich (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, prípadne nesprávnosť predkladaných návrhov.

ČLÁNOK IX.

Osobitné dojednania

- (1) Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 3 mesiacov od podpisu tejto zmluvy predložiť na prerokovanie prenajímateľovi, strategický plán investičných akcií na čas trvania tejto zmluvy ako i plán investičných akcií na čas piatich (5) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, vychádzajúci zo základnej koncepcie, tvoriacej Prílohu č. 3 k tejto zmluve, predloženej v súťažnej ponuke a Návrhu harmonogramu, tvoriaceho Prílohu č. 4 k tejto zmluve, predloženého v súťažnej ponuke.
- (2) Na základe záverov z prerokovania predloženého strategického plánu, spracuje nájomca do 6 mesiacov od stanoviska komisie, na vlastné náklady štúdiu realizovateľnosti (feasibility study) navrhovaných opatrení v strategickom pláne, vrátane dopadov a finančnej analýzy a opätovne ju predloží na prerokovanie komisie, resp. v prípade požiadavky komisie i na rokovanie mestského zastupiteľstva alebo verejné prerokovanie s občanmi.
- (3) V zmysle záverov z vyššie uvedených rokovaní bude podpísaný spoločný strategický dokument o investíciách do TH v meste Pezinok, ktorý bude pre obidve zmluvné strany záväzný. Jeho budúca zmena bude možná na základe vzájomnej dohody oboch strán.
- (4) Nájomca sa rovnako zaväzuje každých päť rokov predkladať prenajímateľovi plán investičných akcií na čas nasledujúcich piatich (5) rokov.
- (5) Vyššie uvedené podmienky v odsekoch (1) až (4) tohto článku nemajú za následok, aby nájomca nemohol okamihom prevzatia TEZ začať realizovať opatrenia, ktoré môžu okamžite prispieť k zvýšeniu efektívnosti, spoľahlivosti a bezpečnosti výroby a dodávok tepla pre ÚK a TÚV v meste Pezinok.
- (6) Nájomca sa zaväzuje predkladať prenajímateľovi každoročne ku dňu 31.10. počas trvania účinnosti tejto zmluvy, plán investičných akcií na bezprostredne nasledujúci kalendárny rok.
- (7) 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 plnením tejto zmluvy a bol odovzdaný prenajímateľovi. Majetkové a finančné vysporiadanie vykonajú zmluvné strany do 6 mesiacov od skončenia nájmu spôsobom uvedeným v článku V. tejto zmluvy.
- (8) V prípade likvidácie alebo čiastočného zrušenia pôvodného 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 ťarchu nájomcu.

- (9) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca má predkupné právo na nehnuteľné a hnutel'né veci, vrátane TEZ, ktoré sú predmetom zmluvy. V prípade, že by sa prenajímateľ rozhodol tieto odpredať, zaväzuje sa ponúknuť ich na odkúpenie nájomcovi.
- (10) 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 obchodným 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. Podpis na nich je vyjadrením súhlasu s celým obsahom zmluvy vrátane dodatku. Z podpísania dodatku sú vylúčené prípady ustanovené § 9 ods. 3 zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, t.j. keby sa dodatkom:
 - menil podstatným spôsobom pôvodný predmet zákazky vymedzenej vo vyhlásenej výzve, na základe ktorej je táto zmluva zadaná,
 - dopĺňali alebo menili podstatným spôsobom podmienky, ktoré by v pôvodne vyhlásenom postupe verejného obstarávania, na základe ktorého je táto zmluva zadaná umožnili účasť iných záujemcov alebo uchádzačov, alebo ktoré by umožnili prijať inú ponuku ako pôvodne prijatú ponuku,
 - menila ekonomická rovnováha zmluvy v prospech úspešného uchádzača spôsobom, s ktorým pôvodná zmluva uvedená v súťažných podkladoch pri zadávaní zákazky, na základe ktorej je táto zmluva zadaná, nepočítala.
- (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 obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť odo dňa **01.07.2013**, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Mesta Pezinok, v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občianskeho zákonníka) a nie skôr ako nadobudne právoplatnosť zmena povolenia nájomcu na výrobu a rozvod tepla. Deň zverejnenia zmluvy bude vyznačený na prednej strane zmluvy.

- (9) 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 musia byť úradne overené.
- (11) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je :

- Príloha č. 1: Zoznam prenajatých stavieb a tepelnotechnických zariadení s príslušenstvom
- Príloha č. 2: Zoznam nehnuteľností (pozemkov) nevyhnutných pre údržbu, správu a prevádzku prenajatých tepelnotechnických zariadení s príslušenstvom
- Príloha č. 3: Základná koncepcia a návrh na obnovu a modernizáciu určených tepelnotechnických zariadení vrátane rozvodov, s cieľom dosahovania úspor a trvalej udržateľnosti tohto spôsobu zásobovania teplom
- Príloha č. 4: Návrh harmonogramu na obnovu a modernizáciu tepelnotechnických zariadení a rozvodov v rámci tepelného hospodárstva v meste Pezinok
- Príloha č. 5: Rozsah cenovej regulácie za výrobu, distribúciu a dodávku tepla (Rozsah a štruktúra oprávnených nákladov) ako predpokladanú kalkuláciu ceny tepla k 01.07.2013
- Príloha č. 6: Oznámenie o vyhlásení verejného obstarávania uverejnené v Úradnom vestníku EÚ z 25.07.2012 označené 2012/S 141-235456 v znení oznámenia vo VVO č. 140/2012 z 24.07.2012 pod zn. 08636- MDT
- Príloha č. 7: Súťažné podklady týkajúce sa predmetnej zákazky

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 Pezinku, dňa dd. mesiac 2013

V Pezinku, dňa dd. mesiac 2013

.....
za prenajímateľa
Mgr. Oliver Solga
primátor mesta Pezinok

.....
za nájomcu:
Ing. Jozef Smolka, Ing. František Sás
členovia predstavenstva