

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o prenájme energetických zariadení MESTA BARDEJOV
podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a ďalších
súvisiacich platných právnych predpisov

Čl. I. ZMLUVNÉ STRANY

1.1. Prenajíateľ : MESTO BARDEJOV
Zastúpené primátorom mesta
MUDr. Borisom HANUŠČAKOM

Bankové spojenie : VÚB Bardejov
Číslo účtu : 18627-522/0200
IČO : 00321 842
DIČ : 2020622923

1.2. Nájomca : BARDTERM, s.r.o.
Moyzesova 7, 085 01 Bardejov
Zastúpený konateľom spoločnosti
Andrejom ČECHOM

Bankové spojenie : VÚB Bardejov
Číslo účtu : 1570964551/0200
IČO : 36476277
DIČ : 2020028516
Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Prešov
Odd: Sro Vložka: 13148/P

Čl. II. PREDMET ZMLUVY

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľností (kotolní a výmenníkových staníc)
nachádzajúcich sa v KÚ Bardejov zapísaných na LV č. 6279:
 - K/01, č. s. 978 na parc. č. KN 1506/1 a teplovodných rozvodov ako príslušenstva vecí
hlavnej a v nej umiestnený súbor hnutelných vecí presne a podrobne špecifikovaný
v prílohe č. 1 ako neoddeliteľnej súčasťou tejto zmluvy

- K/02, č. s. 608 na parc. č. KN 1921/1 a teplovodných rozvodov ako príslušenstva vecí hlavnej a v nej umiestnený súbor hnutelných vecí presne a podrobne špecifikovaný v prílohe č. 2 ako neoddeliteľnej súčasť tejto zmluvy
- K/03, č. s. 606 na parc. č. KN 2070/13 a teplovodných rozvodov ako príslušenstva vecí hlavnej a v nej umiestnený súbor hnutelných vecí presne a podrobne špecifikovaný v prílohe č. 3 ako neoddeliteľnej súčasť tejto zmluvy
- K/04, č. s. 2668 na parc. č. KN 2072/24 a teplovodných rozvodov ako príslušenstva vecí hlavnej a v nej umiestnený súbor hnutelných vecí presne a podrobne špecifikovaný v prílohe č. 4 ako neoddeliteľnej súčasť tejto zmluvy
- K/05, č. s. 1268 na parc. č. KN 1310/10 a teplovodných rozvodov ako príslušenstva vecí hlavnej a v nej umiestnený súbor hnutelných vecí presne a podrobne špecifikovaný v prílohe č. 5 ako neoddeliteľnej súčasť tejto zmluvy
- K/06, č. s. 3123 na parc. č. KN 6534 a teplovodných rozvodov ako príslušenstva vecí hlavnej a v nej umiestnený súbor hnutelných vecí presne a podrobne špecifikovaný v prílohe č. 6 ako neoddeliteľnej súčasť tejto zmluvy
- K/07, č. s. 3125 na parc. č. KN 370/2 a teplovodných rozvodov ako príslušenstva vecí hlavnej a v nej umiestnený súbor hnutelných vecí presne a podrobne špecifikovaný v prílohe č. 7 ako neoddeliteľnej súčasť tejto zmluvy
- K/08, č. s. 3124 na parc. č. KN 40/1 a teplovodných rozvodov ako príslušenstva vecí hlavnej a v nej umiestnený súbor hnutelných vecí presne a podrobne špecifikovaný v prílohe č. 8 ako neoddeliteľnej súčasť tejto zmluvy
- K/09, č. s. 572 na parc. č. KN 1045 a teplovodných rozvodov ako príslušenstva vecí hlavnej a v nej umiestnený súbor hnutelných vecí presne a podrobne špecifikovaný v prílohe č. 9 ako neoddeliteľnej súčasť tejto zmluvy
- K/10, č. s. 3126 na parc. č. KN 5167/19 a teplovodných rozvodov ako príslušenstva vecí hlavnej a v nej umiestnený súbor hnutelných vecí presne a podrobne špecifikovaný v prílohe č. 10 ako neoddeliteľnej súčasť tejto zmluvy
- K/11, č. s. 3127 na parc. č. KN 5167/9 a teplovodných rozvodov ako príslušenstva vecí hlavnej a v nej umiestnený súbor hnutelných vecí presne a podrobne špecifikovaný v prílohe č. 11 ako neoddeliteľnej súčasť tejto zmluvy
- K/12, č. s. 3128 na parc. č. KN 5167/107 a teplovodných rozvodov ako príslušenstva vecí hlavnej a v nej umiestnený súbor hnutelných vecí presne a podrobne špecifikovaný v prílohe č. 12 ako neoddeliteľnej súčasť tejto zmluvy
- K/13, parc. č. KN 659/1 a v nej umiestnený súbor hnutelných vecí presne a podrobne špecifikovaný v prílohe č. 13 ako neoddeliteľnej súčasť tejto zmluvy
- K/14, stroj. tech. časť č. s. 35 na parc. č. KN 906 podľa prílohy č. 14 ako neoddeliteľnej súčasť tejto zmluvy

- K/15, stroj. tech. časť č. s. 4 na parc. č. KN 862/1 a teplovodný kanál ako príslušenstvo vecí hlavnej podľa prílohy č. 15 ako neoddeliteľnej súčasť tejto zmluvy
 - K/16, stroj. tech. časť č. s. 20 na parc. č. KN 821/ podľa prílohy č. 16 ako neoddeliteľnej súčasť tejto zmluvy
 - K/17, č. s. 3074 na parc. č. KN 520/3 a v nej umiestnený súbor hnutelných vecí presne a podrobne špecifikovaný v prílohe č. 22 ako neoddeliteľnej súčasť tejto zmluvy
 - K/18 kino Žriedlo – Bardejovské Kúpele, stroj. tech. časť č. s. 2052 na parc. č. KN 3909 podľa prílohy č. 20 ako neoddeliteľnej súčasť tejto zmluvy
 - K/19 č. s. 24 materská škola Nový Sad s príslušenstvom, umiestnená v suterénnych priestoroch budovy materskej školy
 - K/20 MŠ, ul. Kukorelliho č. 47 s príslušenstvom, umiestnená v areáli materskej školy v samostatnom objekte.
 - K/21 MŠ, Bardejovská Nová Ves č. 189, Bardejov s príslušenstvom, umiestnená v areáli materskej školy v samostatnom objekte
 - výmenník P500/1, č. s. 3210 na parc. č. KN 2020/2 a teplovodných rozvodov ako príslušenstvo vecí hlavnej a v ňom umiestnený súbor hnutelných vecí presne a podrobne špecifikovaný v prílohe č. 17 ako neoddeliteľnej súčasť tejto zmluvy
 - výmenník P500/2, č. s. 3165 na parc. č. KN 1 a teplovodných rozvodov ako príslušenstvo vecí hlavnej a v ňom umiestnený súbor hnutelných vecí presne a podrobne špecifikovaný v prílohe č. 18 ako neoddeliteľnej súčasť tejto zmluvy
 - výmenník Bardejovské Kúpele, bl. E, č. s. 3085 na parc. č. KN 4157/18 a teplovodných rozvodov ako príslušenstvo vecí hlavnej a v ňom umiestnený súbor hnutelných vecí presne a podrobne špecifikovaný v prílohe č. 19 ako neoddeliteľnej súčasť tejto zmluvy
 - výmenník č. 3 Wolkerová ul. s príslušenstvom
2. Predmetom zmluvy je nájom súboru nehnuteľností a v nich umiestnených hnutelných vecí ako majetok MESTA BARDEJOV slúžiaci na výrobu a dodávku tepla, teplej úžitkovej vody (ďalej len TÚV) a elektrickej energie, ktorý bol predmetom odovzdania a prevzatia v súlade s uzn. MsZ č. 30/2001 a uzn. MsZ č. 32/2001 a protokolmi z odovzdania a prevzatia od roku 2001 do 31.12.2004 a to na základe technických a ekonomických podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
 3. Na základe tejto zmluvy prenajíma prenajímateľ nájomcovi súbor nehnuteľností a v nich umiestnených hnutelných vecí v celkovej obstarávacej a zostatkovej hodnote hmotného investičného majetku (HIM) k 31. 12. 2001 podľa špecifikácie uvedenej v prílohách č. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21 a 22 tejto zmluvy.

4. Predmetom prenájmu podľa tejto zmluvy je súbor zahrňujúci nehnuteľnosti a v nich umiestnené hnutel'né veci špecifikované v prílohách č.1,2,3,4,5,6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,17,18,19,20,21, a 22 využívaný nájomcom na zabezpečenie jeho príjmu po celé zdaňovacie obdobie.

Čl. III. ÚČEL NÁJMU

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi na základe tejto zmluvy súbor hnutel'ných a nehnuteľných vecí za účelom komplexného zabezpečenia výroby a dodávky tepla , TÚV a elektrickej energie výlučne nájomcom v rozsahu predmetu činnosti nájomcu podľa výpisu z obchodného registra Okresného súdu v Prešove.
2. Nájomca nie je oprávnený prenajať majetok vo vlastníctve prenajíateľa tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa ani poskytnúť ho na dočasné užívanie inej osobe.

Čl. IV. DOBA NÁJMU

1. Táto zmluva o nájme sa uzatvára na dobu neurčitú.

Čl. V. CENA NÁJMU

1. Na základe dohody zmluvných strán je nájomca povinný platiť prenajíateľovi nájomné:
 - a) pevnou časťou vo výške 3 500 000,-Sk
 - b) pohyblivou časťou rovnajúcou sa výške odpisov prenajatého majetku vyčíslených prenajíateľom

Po vzájomnej dohode zmluvných strán v lehote do 31.3 kalendárneho roka dôjde medzi prenajíateľom a nájomcom k úprave výšky nájomného formou dodatku, ktorý predloží prenajíateľ.

2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť ročné nájomné podľa čl. V odst. 1 na základe podmienok dohodnutých v dodatku k tejto zmluve, ktorý bude uzavretý vždy k 31.3. kalendárneho roka.
 - a) pevnú časť nájmu v 4 – splátkach rovnomerne vždy so splatnosťou k poslednému dňu príslušného štvrt' roka
 - b) pohyblivú časť nájmu priebežne počas celého roka so splatnosťou k 31.12 príslušného roka

3. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v lehote splatnosti sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania.

ČI. VI.

ZDROJE FINANCOVANIA PREVÁDZKY PREDMETU NÁJMU

1. Prenajímateľ ako vlastník energetických zariadení sa zaväzuje počas trvania nájmu použiť nájomné zodpovedajúce výške odpisov prenajatého majetku vyčíslených prenajímateľom a uhradené nájomcom v zmysle tejto zmluvy na technické zhodnotenie, rekonštrukciu a modernizáciu majetku.
2. Nájomca je povinný s prihliadnutím na ods. 1:
 - predložiť prenajímateľovi ako vlastníkovi plán investičných akcií a modernizácie energetických zariadení krytých z finančných prostriedkov podľa ods. 1 na nasledujúci kalendárny rok na schválenie v termíne do 30.11 príslušného kalendárneho roka
 - po schválení plánu investičných akcií MsZ zabezpečiť prípravu a realizáciu investičných akcií
3. Prenajímateľ s prihliadnutím na povinnosť udržiavať predmet prenájmu v stave spôsobilom na dohodnuté a obvyklé užívanie sa zaväzuje poskytovať finančné zdroje za účelom technického zhodnotenia, rekonštrukcie a modernizácie energetických zariadení v súvislosti so zabezpečením ich prevádzky formou:
 - a) finančných prostriedkov podľa čl. VI. bod 1 zúčtovaných z prenajatého súboru hnutel'ných a nehnuteľných vecí tvoriacich predmet nájmu
 - b) účelových dotácií prenajímateľa ako vlastníka

To, o čo sa zväčší hodnota na hnutel'ných a nehnuteľných veciach vo vlastníctve prenajímateľa z finančných prostriedkov poskytnutých nájomcovi podľa článku VI. odst. 3 písm. a) a b) prenajímateľom, sa stáva po ukončení a odovzdaní investičných akcií nájomcom vlastníctvom prenajímateľa.

4. Nájomca je povinný a zaväzuje sa viesť účtovnú evidenciu o majetku, ktorý je vo vlastníctve prenajímateľa a je predmetom tejto zmluvy podľa zákona o účtovníctve a postupov účtovania v platnom znení a samostatne o majetku spoločnosti.
5. Nájomca je povinný včas a bez zbytočného odkladu vykonať opravy a údržbu na prenajatom majetku za účelom plynulého a bezpečného chodu prevádzky.
6. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady vecí, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili.
7. Prenajímateľ nesúhlasí s tým, aby nájomca použil na technické zhodnotenie, rekonštrukciu a modernizáciu predmetu nájmu (energetických zariadení) iné zdroje ako

tie, ktoré mu budú poskytnuté v súlade s ods. 3 a, b tohto článku vlastníkom ako prenajímateľom prenajatého majetku v súlade so schváleným investičným plánom.

8. Nájomca nie je oprávnený použiť vlastné finančné prostriedky (zisk, tržby od odberateľov, úvery) na financovanie technického zhodnotenia, rekonštrukcie a modernizácie energetických zariadení ako hnuiteľných vecí a nehnuteľností tvoriacich predmet prenájmu.
9. Zmeny na veci (nehnuteľnej i hnuiteľnej) je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Ak nájomca vykoná zmeny na veci bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu. Tento súhlas sa nevyžaduje na plnenie povinností vyplývajúcich z článku VI. odsek 10.
10. Bežnú údržbu, opravy a udržiavacie práce, majúce povahu opráv a bežnej údržby energetických zariadení, ktoré nemajú charakter technického zhodnotenia, rekonštrukcie a modernizácie je povinný zabezpečovať a vykonávať na vlastné náklady nájomca.

ČI. VII. PRÁVA A POVINNOSTÍ ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) vykonávať kontrolu predmetu nájmu počas doby trvania nájmu po vzájomnej dohode termínu s nájomcom
 - b) poukázať časť finančných prostriedkov získaných podľa článku VI. bod 1, vedených na osobitnom účte, nájomcovi, vo výške a v súlade s plánom investícií, technického zhodnotenia, rekonštrukcií a modernizácií predmetu nájmu, a to najneskôr v lehote do 15 dní od ich úhrady nájomcom na účet prenajímateľa, pričom za deň úhrady sa považuje pripísanie finančných prostriedkov na účet prenajímateľa. V prípade omeškania sa prenajímateľ zaväzuje uhradiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% za každý deň omeškania.
2. Nájomca je povinný:
 - a) prenajaté energetické zariadenia využívať výhradne na zabezpečovanie výroby a dodávky tepla, TUV a elektrickej energie v súlade s technickými podmienkami podľa platných právnych predpisov na základe pridelenej licencie č. 0063/2001 dňa 20.12.2001 a súčasne je oprávnený efektívne využívať prenajatý majetok v súlade s touto zmluvou,
 - b) prijímať opatrenia ekonomického a technického charakteru na znižovanie nákladov na výrobu tepla,
 - c) 1 x ročne písomne informovať prenajímateľa o stave jeho majetku, priebehu vykurovacej sezóny, vývoji nákladov na tepelnú energiu, technicko - ekonomických opatreniach na zlepšenie stavu energetických zariadení a plnení plánu investičných akcií.
 - d) nakladať s predmetom nájmu s odbornou starostlivosťou,
 - e) zabezpečiť počas trvania nájmu poistenie energetických zariadení v rozsahu poistenia pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí živelnou udalosťou, škôd spôsobených krádežou, poškodenia alebo zničenia strojov a strojových zariadení,

- f) v prípade potreby zabezpečiť bezodkladne opravu resp. údržbu predmetu prenájmu,
- g) pri nakladaní s majetkom prenajímateľa dodržiavať aj ďalšie všeobecne platné právne predpisy
- h) uzatvárať písomné zmluvy a dohody:
 - s tretími osobami ako dodávateľmi jednotlivých druhov energií,
 - s tretími osobami ako odberateľmi tepla, TÚV a elektrickej energie
- i) zriadiť osobitný účet
- j) nájomca je povinný podávať MsZ správy o stave zvereného majetku, správu podáva raz ročne, vždy na zasadnutí MsZ nasledujúcom ukončení ročnej účtovnej závierky u nájomcu, najneskôr do 30.4. kalendárneho roka. Pokiaľ o to MsZ alebo primátor mesta požiada, je nájomca povinný podať správu o stave zvereného majetku alebo inú požadovanú správu v termíne určenom tým, kto o podanie správy požiadal
- k) umožniť kontrolu činnosti nájomcu, týkajúcu sa zvereného majetku, ktorú sú oprávnené vykonať orgány mesta podľa zásad o kontrole, zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a prísl. štátne kontrolné orgány v rozsahu ich oprávnenia
- l) nájomca je povinný dodržiavať platné právne predpisy – všeobecne záväzné právne predpisy i interné predpisy vydané mestským zastupiteľstvom alebo primátorom mesta (zásady, smernice a pod.)

Čl. VIII. ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODY

1. V prípade, že nájomca spôsobí na predmete prenájmu prenajímateľovi škodu je povinný túto škodu uhradiť v plnej výške.
2. Nájomca nie je zodpovedný za škody vzniknuté haváriami prenajatých vecí a zariadení, ku ktorým došlo z objektívnych príčin bez zavinenia nájomcu. Toto ustanovenie sa neuplatní v prípade, že škoda vznikla na predmete prenájmu nesplnením si povinností nájomcu stanovených v čl. VII. tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný bezodplatne na vlastné náklady odstrániť všetky závady a poškodenia, ktoré vznikli na predmete prenájmu činnosťou nájomcu resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
4. Nájomca nie je zodpovedný za škody, ktoré vznikli v dôsledku živelných pohrôm na predmete prenájmu ako majetku prenajímateľa.

Čl. IX. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah na základe tejto zmluvy skončí :
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) odstúpením od zmluvy
 - c) výpoveďou

2. Prenajímateľ môže po predchádzajúcom písomnom upozornení druhej zmluvnej strany od zmluvy odstúpiť pri porušení zmluvných povinností zo strany nájomcu:
 - a) bezdôvodným opakovaným neopodstatneným prerušením dodávky tepla a TÚV
 - b) neplnením povinností podľa článku V a VII. ods. 2.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ani jedna zo zmluvných strán nie je oprávnená predložiť druhej zmluvnej strane písomnú výpoveď zo zmluvy resp. predložiť odstúpenie od zmluvy v čase od 15.9. jedného kalendárneho roka 15.5. ďalšieho kalendárneho roka.
4. Pri výpovedi ktorejkoľvek zo zmluvných strán je potrebné písomnú výpoveď doručiť druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli na 3 – mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. X. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a s ním súvisiacimi právnymi predpismi.
2. Táto zmluva je účinná dňom 1.1.2005.
3. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov na základe dohody zmluvných strán.
4. Obe zmluvné strany vyhlasujú, že sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, čo na znak súhlasu potvrdzujú svojím podpisom.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 4 - roch rovnopisoch, po dva rovnopisy obdrží každá zo zmluvných strán.
6. Touto zmluvou sa ruší nájomná zmluva zo dňa 11.9.2002 v znení neskorších dodatkov.

V Bardejove dňa *10.5.2005*

Prenajímateľ :
Mesto Bardejov:
MUDr. Boris Hanuščák
primátor mesta



Nájomca:
BARDTERM, s.r.o. Bardejov
Andrej Čech
konateľ spoločnosti

BARDTERM, s.r.o.
Moyzesova 7
085 01 BARDEJOV
IČO: 36 476 277