

Nájomná zmluva
o prenájme tepelnoenergetických zariadení a nehnuteľností s nimi
zviazanými

č. 864790521-7-2014

uzatvorená v súlade s ust. § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „**Zmluva**“)
medzi týmito zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ:

Obchodné meno	: Železnice Slovenskej republiky, Bratislava v skrátenej forme „ŽSR“
Sídlo	: Klemensova 8, 813 61 Bratislava
Právna forma	: iná právnická osoba
Registrácia	: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Po, vložka číslo: 312/B
Štatutárny orgán	: Ing. Štefan Hlinka, generálny riaditeľ
Odštepny závod	: Železnice Slovenskej republiky - Stredisko hospodárenia s majetkom Bratislava, Holekova 6, 811 04 Bratislava (ďalej len „ SHM “)
Osoba splnomocnená na podpis Zmluvy	: Ing. Ľubomír Bielik, riaditeľ SHM
IČO	: 31 364 501
DIČ	: 2020480121
IČ DPH	: SK2020480121
Údaje k DPH	: prenájomca je platiteľ DPH
Adresa	
pre doručovanie písomností (ďalej len „ Prenajímateľ “)	: ŽSR – SHM, RP Bratislava, Šancová 5/C, 811 04 Bratislava

a

2. Nájomca:

Obchodné meno	: ESM-YZAMER, energetické služby a monitoring s.r.o.
Sídlo	: Skladová 2, 917 01 Trnava
Právna forma	: spoločnosť s ručením obmedzeným
Registrácia	: Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka číslo&. 10904/T
Štatutárny orgán	: Ing. Emil Izakovič, konateľ
IČO	: 36 226 904
DIČ	: 2020163442
IČ DPH	: SK 2020163442
Údaje k DPH	: nájomca je platiteľ DPH
Bankové spojenie	:
Číslo účtu	:
IBAN	:
SWIFT/BIC	:
(ďalej len „ Nájomca “)	
(spolu ďalej len „ Zmluvné strany “).	

PREAMBULA

Na základe Nájomnej zmluvy č. 864790096 zo dňa 3.6.2002 uzatvorenej medzi Prenajímateľom a Nájomcom v znení Dodatku č. 1 zo dňa 21.12.2004 má Nájomca v užívaní tepelnoenergetické zariadenia a nehnuteľnosti s nimi zviazané v Trnave bližšie špecifikované v Čl. II ods. 1 Zmluvy. Za účelom bezpečnej, spoľahlivej a hospodárnej výroby a dodávky tepla pre ÚK a TÚV pre konečných spotrebiteľov sa Zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy.

Čl. I VYMEDZENIE NIEKTORÝCH POJMOV

1. Tepelnoenergetickým zariadením sa pre účely Zmluvy rozumie zariadenie, určené na výrobu a rozvod tepla (ďalej len „**Ústredné vykurovanie**“ alebo „**ÚK**“) a teplej vody (ďalej len „**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 len „**TEZ**“).

2. Nehnuteľnosť zviazaná s tepelnoenergetickým zariadením je pre účely Zmluvy samostatne stojaca stavba, v ktorej 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. Výrobou tepla sú pre účely 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.

4. 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. **2005T 0052** vydaného Úradom pre reguláciu sieťových odvetví.

Čl. II PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ je na základe zákona č. 258/1993 Z. z. o Železničiach Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov správcom majetku štátu nachádzajúceho sa v **katastrálnom území Trnava** a to:

- a) **stavby výmeníkovej stanice** – budovy technickej vybavenosti so súpisným číslom 8298 na pozemku parc. č. 5681/28, nachádzajúcej sa na Koniarekovej ulici v Trnave zapísanej na LV č. 45, IM č. 10000753 vrátane tepelnoenergetických zariadení,
- b) **pozemku** reg. C KN parc. č. 5681/28, zastavané plochy a nádvoria o výmere 155 m² zapísanom na LV č. 45, IM č. 90005401,
- c) **teplovodného kanála** v dĺžke 1 634 m, v ktorom sú umiestnené:
 - teplovodná prípojka, IM č. 20000131,
 - sekundárne rozvody ÚK a TÚV, IM č. 20000132

(ďalej len „**tepelnoenergetické zariadenia a nehnuteľnosti s nimi zviazané**“).

2. Na základe Zmluvy Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania majetok špecifikovaný v Čl. II ods. 1 Zmluvy (ďalej spolu len „**Predmet nájmu**“) a Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať spôsobom a za podmienok dohodnutých na základe Zmluvy. Súčasťou užívacieho oprávnenia Nájomcu je i technické zhodnotenie, vrátane rekonštrukcie Predmetu nájmu, rovnako zámena jednotlivých hnuiteľných vecí za nové spôsobom a za podmienok uvedených v Zmluve.

Predmet nájmu je vyznačený v situačnom pláne, ktorý tvorí **Prílohu č. 1** Zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné v súlade s Čl. V Zmluvy.

4. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne za účelom bezpečnej, spoľahlivej a hospodárnej výroby a dodávky tepla pre ÚK a TÚV pre konečných spotrebiteľov (ďalej len „**Účel nájmu**“). Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý na základe Zmluvy spôsobom zlučiteľným s užívacími právami Prenajímateľa.

5. Nájomca sa výslovne zaväzuje vykonávať činnosti podľa Zmluvy výlučne v súlade s príslušnými právnymi predpismi platnými na úseku tepelnej energetiky, najmä ust. Zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike, vrátane Vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 152/2005 Z. z. o určenom čase a 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.

Čl. III DOBA NÁJMU

1. Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi na **dobu určitú – 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy** za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.

2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom **1. septembra 2014**, ktorému bude predchádzať jej zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

3. Dňom predošlým ku dňu nadobudnutia účinnosti Zmluvy stráca platnosť a účinnosť Nájomná zmluva č. 864790096 zo dňa 3.6.2002 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 21.12.2004.

Čl. IV PREVZATIE A ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU

1. Nájomca prijíma Predmet nájmu bez faktického odovzdania a to vzhľadom na skutočnosť, že Nájomca už užíva Predmet nájmu na základe Nájomnej zmluvy č. 864790096 zo dňa 3.6.2002 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 21.12.2004.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný v prípade ukončenia nájomného vzťahu pred úplným účtovným odpísaním Nájomcom vykonaného technického zhodnotenia uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, t. j. uvoľniť ho, vypratať a odstrániť vykonané stavebné úpravy a v takom stave ho Prenajímateľovi odovzdať. Ak Nájomca túto svoju povinnosť nedodrží a neurobí tak ani na výzvu Prenajímateľa, Nájomca podpisom Zmluvy výslovne súhlasí s tým, aby Prenajímateľ uviedol Predmet nájmu do pôvodného stavu sám a to na náklady Nájomcu. V prípade, ak by uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu nebolo technicky možné, prípadne by malo za následok nezanedbateľné poškodenie, resp. znehodnotenie Predmetu nájmu, Zmluvné strany berú na vedomie a výslovne súhlasia s tým, že v takom prípade Prenajímateľ nebude požadovať od Nájomcu vrátenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu a Nájomca nebude požadovať od Prenajímateľa protihodnotu toho, o čo sa Predmet nájmu zhodnotil. V prípade, ak by uvedenie do pôvodného stavu nebolo technicky možné, prípadne by malo za následok nezanedbateľné poškodenie, resp. znehodnotenie Predmetu nájmu, Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi:

- a) hodnotu technického zhodnotenia Predmetu nájmu, ktoré so súhlasom Prenajímateľa v zmysle Čl. VIII ods. 9 Zmluvy odpisoval Nájomca,
- b) dátum zaradenia vykonaného technického zhodnotenia Predmetu nájmu do užívania.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je v prípade ukončenia nájomného vzťahu až po úplnom účtovnom odpísaní Nájomcom vykonaného technického zhodnotenia povinný Predmet nájmu uvoľniť, vypratať a protokolárne ho odovzdať Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v stave schopnom bezpečnej, spoľahlivej a efektívnej prevádzky a s prihliadnutím na odsúhlasené technické zhodnotenie vykonané Nájomcom. Zmluvné strany berú na vedomie a výslovne súhlasia s tým, že v takom prípade Prenajímateľ nebude požadovať od Nájomcu vrátenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu a Nájomca nebude požadovať od Prenajímateľa protihodnotu toho, o čo sa Predmet nájmu zhodnotil.

Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi:

- a) hodnotu technického zhodnotenia Predmetu nájmu, ktoré so súhlasom Prenajímateľa v zmysle Čl. VIII ods. 9 Zmluvy odpisoval Nájomca,
- b) dátum zaradenia vykonaného technického zhodnotenia Predmetu nájmu do užívania.

4. V prípade zistenia rozdielného stavu Predmetu nájmu od odovzdania Predmetu nájmu Nájomcovi do vrátenia Predmetu nájmu Prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, ako aj v prípade nezanedbateľného poškodenia, resp. znehodnotenia Predmetu nájmu spôsobeného jeho uvedením do pôvodného stavu, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi škodu, ktorá týmto vznikla. Nezanedbateľné poškodenie je predovšetkým také poškodenie Predmetu nájmu, dôsledkom ktorého by bolo narušenie, resp. poškodenie nosných konštrukčných prvkov (statika) Predmetu nájmu, znefunkčnenie, resp. obmedzenie funkčnosti existujúcich inžinierskych sietí ako sú rozvody tepla vrátane vykurovacích telies, vodovodných rozvodov vrátane príslušných sanitárnych zariadení, elektrických a plynových rozvodov.

Čl. V NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že za prenájom Predmetu nájmu uhradí Nájomca Prenajímateľovi nájomné vo výške 1.972,40 €/rok (slovom: tisícdeväťstosedemdesiatdva eur a štyridsať centov).

Dohodnuté nájomné je uvedené bez DPH. DPH bude fakturovaná podľa platných právnych predpisov.

2. Nájomné je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi vopred štvrťročne na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom na číslo bankového účtu uvedené v záhlaví faktúry. Faktúra bude vystavená Prenajímateľom vždy do dvadsiateho (20.) dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.

3. Prvá fakturácia nájomného za obdobie odo dňa účinnosti Zmluvy do prvého dňa začatia zmluvne dohodnutého pravidelného fakturačného obdobia bude vykonaná najneskôr do siedmich (7) dní od posledného dňa obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.

4. Prenajímateľ bude uhrádzať za Predmet nájmu daň z nehnuteľností v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Výška dane z nehnuteľností je zahrnutá do ceny nájmu.

5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za Predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka.

Zvýšené nájomné bude Nájomcovi písomne oznámené a následne dofakturované najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa doručenia oznámenia o výške inflácie Prenajímateľovi od Štatistického úradu SR. Faktúra bude splatná do štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.

6. Ak Nájomca o viac ako tridsať (30) dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie tejto Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. VI ods.1 písm. b) Zmluvy.

7. Ak zistí Prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení Zmluvy, alebo povinností uložených Nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi a ktoré Nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľa, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške:

a) 10% z ročného nájmu (bez DPH), ak v danom prípade došlo k porušeniu povinností Nájomcu, ktoré má podľa Zmluvy povahu menej závažného porušenia Zmluvy, menej závažné porušenie Zmluvy je také porušenie, ktoré nie je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie,

b) 20% z ročného nájmu (bez DPH), ak v danom prípade došlo k porušeniu povinností Nájomcu, ktoré má podľa Zmluvy povahu závažného porušenia Zmluvy; závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie.

Zmluvnú pokutu v zmysle tohto ods. je možné uložiť opakovane, ak nebude závadný stav odstránený v určenej lehote, alebo ak sa budú závady opakovať. Týmto nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.

8. Nájomca sa zaväzuje v čase trvania nájomného vzťahu písomne oznámiť Prenajímateľovi dátum zmien v registrácii za platiteľa dane z pridanej hodnoty a to bezodkladne - najneskôr do piatich (5) dní po tomto dátume. V prípade, že Nájomca neoznámí zmeny v registrácii bezodkladne po tomto dátume a daňový úrad vyrubí Prenajímateľovi pokutu, Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi túto vyrubenú pokutu vrátane dodatočne vyrubenej dane na základe faktúry. Splatnosť faktúry je štrnásť (14) dní odo dňa jej vystavenia.

9. V dohodnutom nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber elektrickej energie, plynu, vody, tepla, odvoz odpadu a iných služieb. Tieto poplatky a náklady znáša sám Nájomca a platby za tieto médiá a služby budú riešené samostatnými odberateľskými zmluvami s dodávateľmi týchto služieb. Kópie týchto zmlúv predloží Nájomca Prenajímateľovi najneskôr do tridsiatich (30) dní odo dňa účinnosti Zmluvy. V opačnom prípade sa bude tento nedostatok považovať za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. VI ods.1 písm. b) Zmluvy.

Čl. VI UKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah zanikne:

a) písomnou dohodou Zmluvných strán,

b) písomnou výpoveďou Prenajímateľa z dôvodu závažného porušenia povinností Nájomcu vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Výpovedná lehota je v tomto prípade šesťmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,

c1) zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy v súlade s ust. § 23 ods. 1 Zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok Nájomcu v úpadku,

c2) zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy Nájomca vstúpi v súlade s ust. § 70 ods. 2 Zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov do likvidácie,

c3) zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy Nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti, na ktorú má Predmet nájmu prenajatý v zmysle Čl. II ods. 4 Zmluvy,

d) odstúpením od Zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom Zmluvné strany písomne dohodli sa Zmluva ruší s účinkami ex nunc,

e) uplynutím doby nájmu.

2. Nájomca sa zaväzuje vznik skutočností uvedených v Čl. VI ods. 1 písm. c1), c2) a c3) Zmluvy bezodkladne - najneskôr do piatich (5) dní písomne oznámiť Prenajímateľovi, v opačnom prípade bude Nájomca povinný platiť odplatu vo výške dohodnutého nájomného v zmysle Čl. IV Zmluvy a to až do dňa doručenia predmetného písomného oznámenia Prenajímateľovi.

3. Výpoveď v zmysle Čl. VI ods. 1 písm. b) Zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpovedi môže predchádzať písomné upozornenie Prenajímateľa Nájomcovi o porušení zmluvných podmienok.

Čl. VII DORUČOVANIE

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany Nájomcu alebo Prenajímateľa budú doručované na adresy Prenajímateľa alebo Nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v záhlaví Zmluvy.

2. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v Zmluve ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené Nájomcovi, aj keď:

- a) Nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručení dňom odmietnutia prijatia zásielky,
- b) zásielka bola na pošte uložená a Nájomca ju neprevzal do troch (3) dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa Nájomca o uložení nedozvedel,
- c) bola zásielka vrátená Prenajímateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné nájomcu na adrese uvedenej v Zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je Prenajímateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručení, a to aj vtedy, ak sa Nájomca o tom nedozvie.

3. Písomnosti sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za právnické osoby prijímať. Ak takýchto zamestnancov niet, doručuje sa písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk, tomu, kto je oprávnený za právnickú osobu konať, ostatné písomnosti ktorémukoľvek jej zamestnancovi, ktorý písomnosti prijme.

Čl. VIII PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s technickým stavom Predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad má v užívaní.

2. Nájomca bude užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca smie užívať Predmet nájmu len na účely uvedené v Čl. II ods. 4 Zmluvy.

2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade záujmu Nájomcu užívať Predmet nájmu na iný účel ako ten, na ktorý je stavebne určený, je povinný po udelení súhlasu Prenajímateľa, na vlastné náklady a bez nároku na refundáciu zo strany Prenajímateľa požiadať príslušný stavbený úrad o povolenie zmeny účelu užívania časti stavby. Nájomca do doby nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného stavbeného úradu o zmene účelu užívania časti stavby nie je oprávnený užívať Predmet nájmu na iný účel, v opačnom prípade sa zaväzuje nahradiť Prenajímateľovi všetky sankcie, ktoré mu budú z tohto titulu uložené. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi zmenu účelu užívania časti stavby ako i doručiť kópiu rozhodnutia o povolení užívania časti stavby na iný účel a to s vyznačenou doložkou právoplatnosti v lehote do piatich (5) pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti príslušného rozhodnutia. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. VI ods.1 písm. b) Zmluvy.

3. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady vykonávať všetky úkony smerujúce k zabezpečeniu bezpečnej, spoľahlivej a hospodárnej prevádzky TEZ a v zmysle uvedeného sa Nájomca zaväzuje vykonávať najmä:

- a) kontrolnú a revíziu činnosť (odborné prehliadky a skúšky) TEZ v zmysle platných predpisov, vrátane komínov,
- b) pravidelnú údržbu a opravy TEZ,
- c) odstraňovanie havárií TEZ a vykonávanie opatrení na predchádzanie havarijných stavov,
- d) technický rozvoj TEZ s cieľom zabezpečiť povinnosti vyplývajúce z platných právnych predpisov,
- e) modernizáciu a rekonštrukciu nevyhovujúcich častí TEZ alebo celku po odsúhlasení s Prenajímateľom a za podmienok dohodnutých Zmluvou,
- f) viesť predpísanú prevádzkovú dokumentáciu.

4. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť na požiadanie 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. V prípade vzniku poistnej udalosti na Predmete nájmu je Nájomca povinný túto udalosť Prenajímateľovi nahlásiť bezodkladne - najneskôr do štyridsaťosem (48) hodín. Nájomca je povinný informovať Prenajímateľa o poistnej udalosti písomnou formou alebo telefonicky na t. č. 0911321031. Nájomca je povinný poskytnúť súčinnosť pri spracovaní všetkých relevantných podkladov potrebných pri likvidácii škôd poistnej udalosti. Poistnou udalosťou je prípad poškodenia alebo zničenia vecí živelnou udalosťou (komplexné živelné riziko), prípad odcudzenia vecí, prípad poškodenia vecí vandalizmom, prípad poškodenia alebo zničenia strojov a zariadení – lom stroja a zodpovednosť za škodu.

6. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti Nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť, príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša Nájomca sám.

7. Nájomca je povinný umožniť zamestnancom Prenajímateľa vstup do Predmetu nájmu za účelom overenia jeho technického stavu a spôsobu jeho užívania. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne troch (3) mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti Zmluvy umožní vstup do Predmetu nájmu zamestnancom Prenajímateľa a záujemcom o odkúpenie, resp. o iné využitie Predmetu nájmu. Súčasne sa Nájomca v tomto období zaväzuje Prenajímateľovi umožniť umiestnenie oznamu na Predmete nájmu, prostredníctvom ktorého bude Prenajímateľ ponúkať tretím osobám Predmet nájmu na odpredaj, resp. na iné využitie (napr. nájom). Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. VI ods.1 písm. b) Zmluvy.

8. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu podľa Zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie Predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. VI ods.1 písm. b) Zmluvy.

9. Akékoľvek stavebné úpravy Predmetu nájmu môže Nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom

plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Nájomca je v takom prípade povinný písomne požiadať Prenajímateľa o písomné stanovisko k navrhovaným úpravám s tým, že súčasťou tejto žiadosti budú i nasledovné doklady:

➤ projektová dokumentácia a kalkulácia nákladov (rozpočet) na realizáciu plánovaných stavebných úprav, ktoré má Nájomca záujem zrealizovať na Predmete nájmu. Kalkulácia nákladov - stavebný rozpočet bude slúžiť ako podklad na realizáciu a kontrolu zrealizovaných úprav na Predmete nájmu. Projektovú dokumentáciu a kalkuláciu nákladov (rozpočet) zabezpečí Nájomca na vlastné náklady a bez nároku na refundáciu zo strany Prenajímateľa.

Prenajímateľ sa zaväzuje, že v lehote do šesťdesiatich (60) dní od predloženia projektovej dokumentácie a kalkulácie nákladov, oznámi Nájomcovi svoje písomné stanovisko. Prenajímateľ posúdi uvedené podklady po vecnej, obsahovej a cenovej stránke. V prípade potreby predloženia dodatočných podkladov sa Nájomca zaväzuje poskytnúť potrebnú súčinnosť. V prípade rozsiahlejšej projektovej dokumentácie si Prenajímateľ vyhradzuje právo predĺženia uvedenej lehoty o tridsať (30) dní. Nájomca je povinný zapracovať podmienky Prenajímateľa do projektovej dokumentácie. V prípade, ak tieto podmienky nebudú Nájomcom do projektovej dokumentácie zapracované, má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy. Týmto ustanovením nie sú dotknuté lehoty stanovené príslušnými právnymi predpismi pre stavebné konanie, ak si technické zhodnotenie Predmetu nájmu vyžaduje stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebnému úradu.

Nájomca sa zaväzuje predložiť Prenajímateľovi právoplatné rozhodnutie o povolení zmeny účelu užívania Predmetu nájmu so stavebnými úpravami, resp. kolaudačné rozhodnutie s vyznačenou doložkou právoplatnosti v lehote do piatich (5) pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti príslušného rozhodnutia. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. VI ods.1 písm. b) Zmluvy.

Porušenie povinnosti v zmysle ods. 9 tohto článku Zmluvy sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. VI ods.1 písm. b) Zmluvy. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na Predmete nájmu zo strany Nájomcu vzniknú Prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod.), Nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnať v plnom rozsahu.

Zmluvné strany sa dohodli, že vykonané stavebné úpravy na Predmete nájmu uhradené Nájomcom, ktoré je možné odpisovať v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov bude odpisovať Nájomca. Prenajímateľ vyhlasuje, že nezvýši vstupnú cenu Predmetu nájmu o Nájomcom za týmto účelom vynaložené náklady.

Nájomca sa zaväzuje zaslať Prenajímateľovi oznámenie o spôsobe a dĺžke odpisovania Predmetu nájmu do tridsiatich (30) dní odo dňa začatia odpisovania. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. VI ods.1 písm. b) Zmluvy.

V prípade zamietavého stanoviska Prenajímateľa k predloženej projektovej dokumentácii a kalkulácii nákladov, má Nájomca i Prenajímateľ právo od Zmluvy odstúpiť.

10. Nájomca môže na Predmete nájmu umiestniť svoje označenie podľa účelu dohodnutého v Zmluve, maximálne na dvoch (2) paneloch o rozmere dva (2) m² každý. Ďalšia reklama bude predmetom samostatnej zmluvy.

11. Prenajímateľ sa s Nájomcom dohodol na základe § 6 odsek 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, že Nájomca je povinný zabezpečiť na Predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č.

372/1990 Zb. o priestupkoch (vodný zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností Nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené. Nájomca sa zároveň zaväzuje na vlastné náklady vykonávať pravidelné revízie určených technických zariadení, elektrického zariadenia, ústredného kúrenia, komínových telies, hasiacich prístrojov a hydrantov, nachádzajúcich sa na Predmete nájmu a Nájomca je povinný predložiť kópiu revízií Prenajímateľovi. Inak Nájomca zodpovedá Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré vzniknú porušením tejto povinnosti.

12. Nájomca je povinný ihneď ohlásiť Prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedeným v Zmluve, najneskôr však do sedmich (7) kalendárnych dní po nej. V prípade takéhoto oznámenia sa doručuje písomnosť na novooznámenú adresu. Porušenie tejto povinnosti Nájomcu písomne ohlásiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedeným v Zmluve, sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. VI ods.1 písm. b) Zmluvy.

13. Nájomca je povinný v nevyhnutnom rozsahu umožniť vstup do Predmetu nájmu oprávneným zamestnancom ŽSR za účelom opráv a odstraňovania porúch na vedeniach, resp. zariadeniach umiestnených na Predmete nájmu.

14. V zmysle § 11 zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov Nájomca podpisom Zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním svojich osobných údajov v záhlaví Zmluvy pre potreby realizácie účelu Zmluvy. Nájomcov súhlas so spracovaním jeho osobných údajov Prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto Zmluvou a počas doby, po ktorú bude Zmluva archivovaná Prenajímateľom po jej zániku v zmysle platných a účinných právnych predpisov. Súhlas je možné odvolať písomným oznámením doručeným Prenajímateľovi. Účinky takéhoto odvolania nastávajú momentom doručenia.

Čl. IX ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené Zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. Práva a povinnosti Prenajímateľa vykonávajú jednotlivé organizačné zložky Prenajímateľa v zmysle platného organizačného poriadku Prenajímateľa.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, že si Zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, že Zmluva bola uzavretá po vzájomnej dohode v súlade so zákonom, s ich slobodnou vôľou, vážne, určite a nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluva je na znak súhlasu podpísaná oboma Zmluvnými stranami.

4. Akékoľvek zmeny obsahu Zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného očíslovaného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami, okrem oznámenia Prenajímateľa o zvýšení nájmu v zmysle Čl. V ods. 5 Zmluvy a ďalších zmien, ktoré Zmluva pripúšťa.

5. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, a dôvod tejto neplatnosti sa nevzťahuje na celú Zmluvu, nemá takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy, alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením. Členenie Zmluvy a jej titulky nie sú pre výklad Zmluvy podstatné.

6. Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením Zmluvy i jej prípadných dodatkov v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

7. Zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a Nájomca jedno (1) vyhotovenie.

Prenajímateľ:

Nájomca:

V Bratislave dňa.....

V Trnave dňa.....

.....
Železnice Slovenskej republiky, Bratislava
v skrátenej forme "ŽSR"
Ing. Ľubomír Bielik
riaditeľ

.....
ESM - YZAMER, energetické služby a
monitoring s.r.o.
Ing. Emil Izakovič
konateľ