

ZMLUVA o uzavretí budúcich zmlúv

uzatvorená podľa ustanovenia § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník
(ďalej len „zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

1.	FINEP Jéého alej a.s.
sídlo:	Trnavská cesta 6/A 821 08 Bratislava – mestská časť Ružinov
zapísaná :	v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v odd.: Sa, vl.č.: 4375/B
v mene ktorej koná:	JUDr. Juraj Hudek, predseda predstavenstva JUDr. Olga Petkova, podpredseda predstavenstva Ing. Pavel Rejchrt, člen predstavenstva
IČO:	43 866 778
DIČ:	2022518608
IČ DPH:	SK 2022518608
bankové spojenie:	
IBAN:	

(ďalej len „spoločnosť FINEP“)

2.	Bratislavská teplárenská, a.s.
sídlo:	Turbínová 3 829 05 Bratislava - mestská časť Nové Mesto
zapísaným :	v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v odd.: Sa, vl. č. 2851/B
v mene ktorého koná:	Ing. Dušan Randuška, generálny riaditeľ spoločnosti Ing. Vojtech Červenka, obchodný riaditeľ spoločnosti
IČO:	35 823 542
IČ DPH:	SK 2020285245
DIČ:	2020285245
bankové spojenie:	
číslo účtu:	
IBAN	

(ďalej len „spoločnosť BAT“)

(spoločnosť FINEP a spoločnosť BAT ďalej tiež ako „zmluvné strany“)

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok:
 - a) spoločnosti FINEP uzatvoriť so spoločnosťou BAT Zmluvy o dodávke a odbere tepla (ďalej len „budúce zmluvy o dodávke a odbere tepla“), predmet ktorých je bližšie špecifikovaný v bode 2. až 4. tohto článku zmluvy,
 - b) spoločnosti FINEP uzatvoriť so spoločnosťou BAT Zmluvy o prevode vlastníckych práv k priestorom (ďalej len „budúce zmluvy o prevode“), predmet ktorých je bližšie špecifikovaný v bode 5. tohto článku zmluvy,
 - c) spoločnosti FINEP uzatvoriť so spoločnosťou BAT Kúpne zmluvy (ďalej len „budúce kúpne zmluvy“), predmet ktorých je bližšie špecifikovaný v bode 6. tohto článku zmluvy,

d) spoločnosti FINEP uzatvoriť so spoločnosťou BAT Zmluvy o zriadení vecného bremena (ďalej len „**budúce zmluvy o zriadení vecných bremien**“), predmet ktorých je bližšie špecifikovaný v bode 7. tohto článku zmluvy.

2. Predmetom budúcich zmlúv o dodávke a odbere tepla bude záväzok spoločnosti BAT dodávať teplo a TÚV do príslušného stavebného objektu prvej etapy (objekty A,B,C) stavby Polyfunkčného komplexu Nová Cvetovka – Century Residence podľa stavebného povolenia č. SÚ/CS 3526/2019/17/ZST/MER-209 zo dňa 05.12.2019, právoplatné dňa 23.04.2020, vydaného príslušným stavebným úradom Mestská časť Bratislava – Ružinov (ďalej len „**polyfunkčný komplex**“) (za predpokladu splnenia podmienok uvedených v ustanovení § 19 ods. 3 písm. a) zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov) a záväzok spoločnosti FINEP (prípadne jej právneho nástupcu, resp. subjektu, ktorý by sa stal novým odberateľom po spoločnosti FINEP) toto teplo a TÚV od spoločnosti BAT odoberať a uhrádzať za ne platby riadne a včas, ktorý sa bude nachádzať na pozemkoch:

- parc. č.11244/221, druh pozemku : Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 2004 m²,
- parc. č.11244/211, druh pozemku : Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 953 m²,
- parc. č.11244/209, druh pozemku : Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 602 m²,

všetky evidované ako parcely registra „C“ KN, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľnosti vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 3827, kat. úz.: Nivy, obec : Bratislava - Ružinov, okres: Bratislava II a záväzok spoločnosti FINEP (prípadne jej právnych nástupcov, resp. subjektov, ktorí sa stanú novými odberateľmi spoločnosti BAT po spoločnosti FINEP) toto teplo a TÚV od spoločnosti BAT odoberať a uhrádzať zaň platby minimálne po dobu 12 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti budúcich zmlúv o dodávke a odbere tepla s tým, že ak v priebehu tohto obdobia dôjde k skončeniu odberu tepla v rozpore s ustanoveniami §§ 19 a 20 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike platného a účinného ku dňu uzatvorenia týchto zmlúv, v takomto prípade bude spoločnosť FINEP, (prípadne jej právni nástupcovia, resp. subjekty, ktoré by sa stali novými odberateľmi po spoločnosti FINEP) povinné zaplatiť spoločnosti BAT zmluvnú pokutu vo výške zodpovedajúcej v tej dobe aktuálnym zostatkovým účtovným hodnotám pomerným časťami horúcovodu vyrátanej podľa percentuálneho podielu výkonov pripojených odovzdávacích staníc tepla (ďalej len „**OST**“), príslušných primárnych tepelných prípojok do OST a technologického zariadenia OST v príslušných stavebných objektoch prvej etapy (objekty A,B,C) polyfunkčnom komplexe.

3. Výška tepelného výkonu potrebného pre stavebné objekty prvej etapy (objekty A,B,C) polyfunkčného komplexu bude rezervovaná vo výške 1,936 MW.

4. Menovité parametre primárneho média, horúcej vody pre stavebné objekty prvej etapy (objekty A,B,C) polyfunkčného komplexu sú:

- | | |
|--|--------------|
| • maximálny prevádzkový tlak | 2,0 Mpa abs. |
| • konštrukčný tlak technologických zariadení | 2,5 Mpa |
| • diferenčný tlak na vstupe do OST | 120 kPa |
| • teplota vody vo vykurovacom období (pri vonkajšej teplote -11°C) | 115/55 °C |
| • teplota vody mimo vykurovacieho obdobia | 75/50 °C |

5. Predmetom budúcich zmlúv o prevode bude záväzok spoločnosti FINEP odplatne previesť na spoločnosť BAT vlastnícke právo k nebytovému priestoru v ktorom sa budú nachádzať (budú umiestnené) technológie OST, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve polyfunkčného komplexu (t.j. príslušného objektu A,B,C v ktorom sa bude nachádzať predmetný nebytový priestor), spoluvlastníckeho podielu na pozemku zastavanom polyfunkčným komplexom (t.j. príslušným objektom A,B,C v ktorom sa bude nachádzať predmetný nebytový priestor) a spoluvlastníckeho podielu na príľahlých pozemkoch (ďalej len „**predmet prevodu**“) a záväzok spoločnosti BAT zaplatiť spoločnosti FINEP za prevod predmetu prevodu kúpnu cenu vo výške uvedenej v článku V., bode 3. tejto zmluvy. Predmetný nebytový priestor bude spoločnosť BAT užívať výlučne pre účely prevádzkovania OST.

6. Predmetom budúcich kúpnych zmlúv budú záväzky spoločnosti FINEP odplatne previesť vlastnícke práva na spoločnosť BAT k horúcovodu (ďalej len „**HV**“), primárnym tepelným prípojkám (ďalej len „**primárne HP**“) a technologickým zariadeniam OST (ďalej len „**TTZ 1**“), vybudovaných v prvej etape projektu (objekty A,B,C) polyfunkčného komplexu, ktoré budú zhotovené podľa projektovej dokumentácie (ďalej len „**PD**“) schválenej

spoločnosťou BAT a záväzok spoločnosti BAT zaplatiť spoločnosti FINEP za prevod vlastníctva k TTZ 1 kúpnu cenu nasledovne:

- a) Cena za zhotovenie nového HV 2xDN150, primárnej HP 2xDN100, primárnej HP 2xDN80, primárnej HP 2xDN65 pre objekty A, B, C polyfunkčného komplexu bude vo výške 17 755,- EUR (slovom: sedemnásťtisíc sedemsto päťdesiatpäť eur) bez DPH,
 - b) Cena za zhotovenie OST pre objekty A, B polyfunkčného komplexu bude vo výške 160 245,- EUR (slovom: stošesťdesiat tisíc dvesto štyridsať päť eur) bez DPH,
 - c) Cena za zhotovenie OST pre objekt C polyfunkčného komplexu bude vo výške 190 000,- EUR (stodeväťdesiat tisíc eur) bez DPH.
7. Predmetom budúcich zmlúv o zriadení vecných bremien bude záväzok spoločnosti FINEP bezplatne zriadiť v prospech spoločnosti BAT vecné bremená spočívajúce
- a) v práve uloženia HV a primárnych HP na pozemkoch parc. č. 11244/207, druh pozemku : Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 78 m², 11244/208, druh pozemku : Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 3007 m², 11244/213, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 196 m², evidovaných ako parcela registra „C“ KN, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 3827, kat. úz.: Nivy, obec : Bratislava - Ružinov, okres : Bratislava II (ďalej len „**zaťažené pozemky**“), cez ktoré bude vedená trasa HV a primárnych HP a v práve vstupu a vjazdu na zaťažené pozemky za účelom zabezpečenia prístupu spoločnosti BAT k HV a primárnym HP v rozsahu nevyhnutnom na účely vykonávania kontroly, opráv, bežnej údržby alebo výmeny a opravy HV a primárnych HP vo vlastníctve spoločnosti BAT,
 - b) v práve vedenia primárnych HP cez spoločné časti alebo príslušný nebytový priestor nachádzajúce sa v stavebných objektoch prvej etapy (objektoch A,B,C a objektu P na pozemku registra „C“ KN parc. č. 11244/1 v kat. úz.: Nivy) polyfunkčného komplexu, cez ktoré bude vedená trasa primárnych HP a v práve vstupu a vjazdu za účelom zabezpečenia prístupu spoločnosti BAT k primárnym HP v rozsahu nevyhnutnom na účely vykonávania kontroly, opráv, bežnej údržby alebo výmeny a opravy primárnych HP vo vlastníctve spoločnosti BAT.

Článok III. Povinnosti zmluvných strán

1. Spoločnosť FINEP je povinná na vlastné náklady zabezpečiť zhotovenie technológií OST systému voda - voda v polyfunkčnom komplexe tak, aby vyhovovali technickým parametrom uvedeným v článku II., bod 3., 4. a 6. tejto zmluvy a primárnych HP do týchto OST o potrebnej kapacite pre objekty A,B do 31.3.2022 a pre objekt C do 30.6.2023 .
2. Spoločnosť BAT je povinná umožniť spoločnosť FINEP napojenie sa na sústavu centralizovaného zásobovania teplom (ďalej len „SCZT“) v jej vlastníctve nachádzajúcej sa na Miletičovej ulici.
3. Podmienkou uzatvorenia príslušnej budúcej kúpnej zmluvy podľa článku II. bodu 1. písm. c) tejto zmluvy bude posúdenie PD pre príslušné TTZ 1 zástupcami spoločnosti BAT a akceptovanie technických podmienok spoločnosti BAT.
4. Spoločnosť FINEP je povinná písomne informovať spoločnosť BAT o každej skutočnosti, dôsledkom ktorej by bola zmena skutočností uvedených v tejto zmluve, ako aj v samotnom projekte a to do 30 dní odo dňa, kedy došlo k danej zmene, pričom každú takúto zmenu je spoločnosť FINEP povinná doložiť príslušnými dokladmi. Zmluvné strany sa dohodli, že spoločnosť FINEP je povinná na základe žiadosti spoločnosti BAT ako budúceho vlastníka TTZ 1 umožniť zástupcom spoločnosti BAT vstup na miesto zhotovovania TTZ 1.
5. Do uzatvorenia príslušnej budúcej zmluvy o prevode je spoločnosť FINEP povinná zabezpečiť pre poverených zamestnancov spoločnosti BAT vstup do nebytového priestoru, v ktorom sa bude nachádzať OST tak, aby jej prevádzkovanie bolo možné realizovať bez obmedzenia.

Článok IV.

Lehota a podmienky uzavretia budúcich zmlúv

1. Príslušnú budúcu zmluvu o dodávke a odbere tepla je príslušná spoločnosť FINEP povinná uzatvoriť so spoločnosťou BAT do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy (prílohou ktorej bude návrh tejto zmluvy) spoločnosti BAT, ktorú je spoločnosť BAT povinná doručiť spoločnosti FINEP do 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia spoločnosti FINEP spoločnosti BAT o termíne plánovaného začiatku odberu tepla (predmetné písomné oznámenie je spoločnosť FINEP povinná zaslať spoločnosti BAT minimálne 60 dní pred termínom plánovaného začiatku odberu tepla).
2. Príslušnú budúcu zmluvu o prevode je spoločnosť FINEP povinná uzatvoriť so spoločnosťou BAT do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy (prílohou ktorej bude návrh tejto zmluvy) spoločnosti BAT, ktorú je spoločnosť BAT povinná doručiť spoločnosti FINEP do 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia spoločnosti FINEP spoločnosti BAT o nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia daného objektu (objekty A,B,C) polyfunkčného komplexu (predmetné písomné oznámenie je spoločnosť FINEP povinná zaslať spoločnosti BAT do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto kolaudačného rozhodnutia) za predpokladu protokolárneho prevzatia právoplatne skolaudovanej OST. Do uzatvorenia budúcej zmluvy o prevode je spoločnosť FINEP povinná prenechať do užívania nebytový priestor, v ktorom sa bude nachádzať OST, spoločnosti BAT bezodplatne.
3. Príslušnú budúcu kúpnu zmluvu je spoločnosť FINEP povinná uzatvoriť so spoločnosťou BAT do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy (prílohou ktorej bude návrh tejto zmluvy) spoločnosti BAT, ktorú je spoločnosť BAT povinná doručiť spoločnosti FINEP do 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia spoločnosti FINEP spoločnosti BAT o nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia daného objektu (objekty A,B,C) polyfunkčného komplexu (predmetné písomné oznámenie je spoločnosť FINEP povinná zaslať spoločnosti BAT do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto kolaudačného rozhodnutia) za predpokladu, že:
 - TTZ 1 budú spĺňať technické parametre uvedené v článku II., bode 3., 4. a 6. tejto zmluvy,
 - bude dodržaná podmienka uvedená v článku III., bod 3. tejto zmluvy,
 - najneskôr v ten istý deň bude uzatvorená príslušná budúca zmluva o zriadení vecného bremena,
 - spoločnosť FINEP bude zapísaná do Registra partnerov verejného sektora v prípade, ak v čase uzatvorenia budúcej kúpnej zmluvy bude z príslušného všeobecného záväzného právneho predpisu takáto povinnosť pre spoločnosť FINEP vyplývať.
4. Príslušnú budúcu zmluvu o zriadení vecného bremena je spoločnosť FINEP povinná uzatvoriť so spoločnosťou BAT do 30 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy (prílohou ktorej bude návrh tejto zmluvy) spoločnosti BAT, ktorú je spoločnosť BAT povinná doručiť spoločnosti FINEP do 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia spoločnosti FINEP spoločnosti BAT.

Článok V.

Ceny

1. Cena tepla bude určená v zmysle príslušného rozhodnutia vydaného Úradom pre reguláciu sieťových odvetví podľa zákona č. 250/2012 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich oblasť cenovej regulácie v tepelnej energetike.
2. Kúpne ceny TTZ 1 sú stanovené podľa článku II., bodu 6., písm. a), b), c) tejto zmluvy a platia za predpokladu dodržania ustanovenia článku III., bodu 3. tejto zmluvy. Kúpne ceny (ku ktorým bude fakturovaná DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov v sadzbe platnej ku dňu vzniku daňovej povinnosti) uhradí spoločnosť BAT spoločnosti FINEP na základe faktúr vystavených spoločnosťou FINEP s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa ich doručenia na adresu sídla spoločnosti BAT. Spoločnosť FINEP vystaví predmetné faktúry za TTZ 1 po ich protokolárnom prevzatí spoločnosťou BAT na základe uzatvorenej príslušnej budúcej kúpnej zmluvy podľa článku IV., bod 3. tejto zmluvy.
3. Kúpna cena za príslušný predmet prevodu bola zmluvnými stranami dohodnutá vo výške 3 000,- EUR (slovom tritisíc eur) bez DPH za každý nebytový priestor. Kúpnu cenu (ku ktorej bude fakturovaná DPH v zmysle zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov v sadzbe platnej ku dňu vzniku daňovej povinnosti) uhradí spoločnosť BAT spoločnosti FINEP na základe faktúry vystavenej spoločnosťou FINEP s lehotou splatnosti 30 dní odo dňa jej doručenia na adresu sídla spoločnosti BAT. Spoločnosť FINEP vystaví

predmetnú faktúru do 10 dní odo dňa doručenia právoplatného rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Bratislava o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu prevodu v prospech spoločnosti BAT.

Článok VI.

Nesplnenie záväzku a náhrada škody

1. V prípade nesplnenia záväzku niektorej zmluvnej strany spočívajúcom v povinnosti uzatvoriť s druhou zmluvnou stranou príslušnú budúcu zmluvu podľa článku II. tejto zmluvy, resp. ak niektorá zo zmluvných strán neoprávnené odmietne rokovať o uzatvorení príslušnej budúcej zmluvy, v takýchto prípadoch vznikne právo spoločnosti BAT alebo spoločnosti FINEP (podľa toho, ktorá zo zmluvných strán je v omeškani s uzatvorením príslušnej budúcej zmluvy), na určenie obsahu príslušnej budúcej zmluvy súdom, ako aj nárok na náhradu škody v zmysle ustanovenia § 290 ods. 2 Obchodného zákonníka.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že právo na určenie obsahu príslušnej budúcej zmluvy súdom, ako i nárok na náhradu škody sa premĺči uplynutím jedného (1) roka odo dňa doručenia písomnej výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane na uzatvorenie príslušnej budúcej zmluvy.

Článok VII.

Osobitné ustanovenie

1. Teplota vykurovacej vody vo vykurovacom období bude regulovaná ekvitermicky podľa dohodnutej vykurovacej krivky.

Článok VIII.

Iné zmluvné dojednania

1. V prípade výstavby príslušných stavebných objektov druhej etapy (objekty D, E) polyfunkčného komplexu a na základe známych parametrov pre dodávku a odber tepla pre stavebné objekty druhej etapy (objekty D, E) polyfunkčného komplexu je spoločnosť FINEP povinná písomne osloviť spoločnosť BAT za účelom prednostného rokovania o podmienkach spolupráce ohľadne dodávky a odberu tepla a spoločnosť BAT.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že spoločnosť FINEP je oprávnená postúpiť na základe samostatnej zmluvy práva a povinnosti z tejto zmluvy na tretiu osobu. Postúpenie práv a povinností z tejto zmluvy podlieha udeleniu predchádzajúceho písomného súhlasu spoločnosti BAT, pričom spoločnosť BAT nie je oprávnená tento písomný súhlas neudeliť bez vážneho dôvodu (napr. vznik možnej škody na strane spoločnosti BAT, neplnenie povinností vyplývajúcich zo zmluvy na strane spoločnosti FINEP a iné).

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy touto zmluvou bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky, a to najmä Obchodným zákonníkom.
2. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy pre zmluvné strany prechádzajú v celom rozsahu na prípadných právnych nástupcov týchto zmluvných strán. V prípade, ak by spoločnosť FINEP previedla nehnuteľnosti alebo ich časti dotknuté touto zmluvou na inú osobu alebo osoby, je povinná zabezpečiť, aby tieto osoby pristúpili k tejto zmluve.
3. Túto zmluvu je možné meniť len písomnými a číslovanými dodatkami podpísanými zmluvnými stranami.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane jedno vyhotovenie.
5. Zmluvné strany týmto spoločne hlasujú, že sú si vedomé skutočnosti, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy na Centrálnom registri zmlúv. Informácia o uzatvorení tejto zmluvy sa zverejňuje nepretržite počas existencie záväzkov vzniknutých z tejto zmluvy, minimálne však po dobu 5 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa s obsahom tejto zmluvy pred jej podpisom oboznámili, ich prejav, ktorý prejavili určite a zrozumiteľne, je slobodný a vážny, s obsahom zmluvy súhlasia, na znak čoho ju podpisujú.

V Bratislave dňa: *1.11.2021*

V Bratislave dňa: *22. 10. 2021*

Za spoločnosť FINEP:

Za spoločnosť BAT:

JUDr. Júraj Hudek
predseda predstavenstva spoločnosti
FINEP Jégeho alej a. s.

Ing. Dušan Randuška
generálny riaditeľ spoločnosti
Bratislavská teplárenská. a.s.

JUDr. Olga Petkova
podpredseda predstavenstva spoločnosti
FINEP Jégeho alej a. s.

Ing. Vojtech Červenka
obchodný riaditeľ spoločnosti
Bratislavská teplárenská, a.s.

Ing. Pavel Rejchrt
člen predstavenstva spoločnosti
FINEP Jégeho alej a. s.