

NÁJOMNÁ ZMLUVA
UZAVRETÁ PODĽA § 663 A NASL. OBČIANSKEHO ZÁKONNÍKA, ZÁKONA Č. 40/1964 ZB.
V ZNENÍ NESKORŠÍCH PREDPISOV,
§ 269 ODS. 2 OBCHODNÉHO ZÁKONNÍKA Č. 513/1991 ZB. V ZNENÍ NESKORŠÍCH PREDPISOV A
ZÁKONA Č. 250/2012 Z.Z. O REGULÁCII V SIEŤOVÝCH ODVETVIACH V ZNENÍ NESKORŠÍCH
PREDPISOV
(ĎALEJ LEN „ZMLUVA“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ :

Názov : **Základná škola**
IČO : 37 86 12 21
Sídlo : Ul. pohraničná 9, 945 01 Komárno
Zástupca : Mgr. Slavomír Ďurčo, riaditeľ
Bankové spojenie : ČSOB, a.s., pobočka Komárno
IBAN : SK97 7500 0000 0040 2948 8589
BIC/SWIFT : CEKOSKBX
(ďalej ako „prenajíateľ“)

Nájomca :

Názov : **CALOR, s.r.o.**
IČO: 43 797 831
DIČ: SK 2022482517
Sídlo : Športová 1, 945 01 Komárno
Zástupca: Ing. Béla Balogh, konateľ spoločnosti
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Komárno
IBAN : SK79 5600 0000 0038 2306 5001
BIC/SWIFT : KOMASK2X
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra,
oddiel: Sro, vložka číslo: 20929/N
(ďalej ako „nájomca“)

Článok I.
Predmet a účel zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom súboru hnutelných a nehnuteľných vecí, (ďalej len predmet nájmu), ktorý bude ako celok využívaný za účelom výroby tepla a rozvodu tepla a je presne vyšpecifikovaný v Prílohe č.1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Prenajíateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom predmetu nájmu je Mesto Komárno, na základe zriaďovateľskej listiny je správcom predmetu nájmu a je oprávnený ho prenajať tretím osobám. Predmet nájmu prenecháva nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie do nájmu za podmienok dojednaných v tejto zmluve.

3. Nájomca vyhlasuje, že je mu dobre známy stav predmetu nájmu, ktorý za podmienok dohodnutých v tejto zmluve preberá do nájmu.
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za odplatu. Nájomca sa zaväzuje ho užívať riadne dohodnutým spôsobom, v súlade s touto zmluvou a s verejným záujmom.
5. Nájomca ako prevádzkovateľ, vykonáva regulovanú činnosť v oblasti tepelnej energetiky v zmysle zákona č. 250/2012 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach . Jeho práva a povinnosti upravuje tento zákon a osobitný predpis. V oblasti prevádzkovania teplovodných kotolní je držiteľom potrebných oprávnení na výkon predmetnej činnosti. Má záujem vykonávať podnikateľskú činnosť súvisiacu s prevádzkovaním sústavy tepelných zariadení a priamo z nej poberať úžitok vo forme príjmov z podnikania v súlade s činnosťami uvedenými v obchodnom registri SR.
6. Počas trvania nájmu bude pohyb majetku medzi zmluvnými stranami riešený dodatkom k nájomnej zmluve formou odovzdávacích a preberacích protokolov a odovzdanej technickej, právnej a účtovnej dokumentácie. V prípade odpredaja nového majetku, alebo technicky zhodnoteného majetku nájomcom, predaj prenájomcovi sa uskutoční kúpnu zmluvou.

Článok II. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa účinnosti do 31.12.2024.

Článok III. Výška nájomného a platobné podmienky

1. Nájomca je povinný platiť prenájomcovi nájomné za užívanie predmetu nájmu, ktoré je stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 3 600 - €/ rok, slovom : tritisícšesťsto € z čoho :

- ročné nájomné za prenajatý hnutelný majetok : 1 700.- €
- ročné nájomné za prenajatú časť nehnuteľnosti : 1 900.- €

Pri stanovení výšky nájomného zmluvné strany ako podklad použili ustanovenia Vyhlášky ÚRSO č. 248/2016 Z.z § 4 bod 1 písm. j, k, regulačný príkon a plochu nehnuteľnosti využívanú na umiestnenie tepelného zariadenia

Nájomné v plnej výške bude použité na rozvoj tepelnej sústavy – prenajatého majetku mesta Komárno v správe prenájomcovi, pričom plánované investície nemusia byť vykonané v príslušnom roku.

Nevyčerpané nájomné môže byť kumulované maximálne do troch za sebou nasledujúcich rokov.

Prenajímateľ sa zaväzuje investovať minimálne vo výške 100% nájomného do rozvoja sústavy tepelných zariadení za účelom zvýšenia efektívnosti vykurovania a úspory nákladov. Návrhy investícií na základe dohody prenájomcovi a nájomcu predkladá konateľ nájomcu vopred na schválenie MsZ v Komárne.

Výška nájomného môže byť zmenená dohodu zmluvných strán podľa aktuálneho stavu prenajatého majetku formou dodatku k nájomnej zmluve.

2. Na základe dohody zmluvných strán nájomné sa bude uhrádzať v dvoch rovnomerných splátkach, a to 31.6. a 15.12. bežného roku.

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu so zaplatením splatného nájomného, prenajímateľ má právo na zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 0,025 % z výšky nezaplateného splatného nájomného za každý deň omeškania.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený vykonať rekonštrukcie a investície na prenajatom majetku, ktoré sú započítateľné s nájomným za podmienky, že návrh plánovaných rekonštrukcií a investícií bude vopred odsúhlasený prenajímateľom a Mestským zastupiteľstvom v Komárne v rámci podnikateľského plánu nájomcu. V prípade, ak nájomca vykoná rekonštrukcie alebo investície na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, nemá nárok na ich započítanie s nájomným.
4. Investície a technické zhodnotenie majetku, ktoré sú hradené z nájomného, prenajímateľ po zavedení do užívania vkladá do vlastného majetku, následne ich odpisuje a súčasne dáva do prenájmu nájomcovi.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

A/ Nájomca

1. Pri nakladaní s predmetom zmluvy a pri uskutočňovaní svojej činnosti nájomca je povinný:
 - a) užívať a prevádzkovať prenajatý majetok v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v SR, VZN Mesta Komárno, Prevádzkovým poriadkom, rozhodnutiami príslušných orgánov verejnej správy a dojednanými zmluvnými podmienkami a to na dojednaný účel,
 - b) vykonávať všetky bežné opravy a udržiavacie práce na prenajatom majetku na vlastné náklady a nebezpečenstvo. Vykonané bežné opravy a udržiavacie práce nemajú vplyv na dohodnutú výšku nájomného.
 - c) vykonávať na vlastné náklady prehliadky stavu a revízií prenajatých zariadení a odstrániť na vlastné náklady takto zistené chyby a poruchy,
 - d) pri prevzatí ďalšieho majetku do nájmu počas doby trvania platnosti tejto zmluvy, zabezpečiť všetky činnosti spojené s nájmom,
 - e) akékoľvek zmeny na prenajatom majetku s výnimkou bežných opráv, udržiavacích prác a prác potrebných na odstránenie havárií a porúch, nájomca je oprávnený vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Neplánované investície z dôvodu vykonania nevyhnutných zásahov na majetku za účelom predchádzania havárií príp. odstránenia následkov havárií a porúch, zabezpečené nájomcom budú vykonané na základe predchádzajúceho písomného oznámenia prenajímateľovi a na MsÚ – Odbor školstva Komárno, pričom nájomca je povinný oznámiť rozsah a potrebné náklady k zachovaniu majetku v prevádzkyschopnom stave, resp. k uvedeniu dotknutého majetku alebo jeho časti do

prevádzkyschopného stavu. Neplánované investície budú čerpané z investičného rámca podľa čl. III. bod.1 tejto zmluvy.

- f) Po dokončení investície nájomcom, zabezpečenej podľa Čl. III, bod 1., alebo podľa Čl. IV, bod.1, ods. e), nájomca postupuje podľa Čl. I, bod 6. tejto zmluvy. Technickú, právnu a účtovnú dokumentáciu predpísanú podľa platnej legislatívy, nájomca odovzdá prenajímateľovi neodkladne po zavedení tohto majetku, alebo jeho časti do užívania v rámci preberacieho a odovzdávacieho konania (stavby, alebo jej dokončenej časti, príp. stroja) .
2. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek časť inému do užívania alebo do podnájmu.
 3. Nájomca je povinný viesť prevádzkovú evidenciu o objektoch a zariadeniach sústavy tepelných zariadení tvoriacich predmet nájmu v súlade s podmienkami tejto zmluvy a na požiadanie poskytnúť údaje z tejto evidencie prenajímateľovi.
 4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonať prehliadku prenajatého majetku za účelom kontroly jeho stavu, spôsobu jeho užívania, umožniť prenajímateľovi vykonať fyzickú inventúru prenajatého majetku a poskytnúť mu pri jej vykonaní požadovanú súčinnosť, vrátane určenia svojich zodpovedných zamestnancov do jednotlivých inventarizačných komisií.
 5. Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je oprávnený prenajatý majetok resp. jeho časť likvidovať, vyradovať z užívania, dať do výpožičky alebo zaťažovať právom tretích osôb.

B/ Prenajímateľ

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) oznamovať nájomcovi bezodkladne všetky skutočnosti, ktoré majú vplyv na plnenie ustanovení tejto zmluvy,
 - b) niesť zodpovednosť za škody vzniknuté nájomcovi porušením povinností prenajímateľa vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - c) viesť evidenciu majetku, ktorá je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený najmä:
 - a) kontrolovať plnenie tejto zmluvy nájomcom a požadovať od nájomcu splnenie ktorejkoľvek povinnosti uvedenej v tejto zmluve,
 - b) kontrolovať, či nájomca užíva a prevádzkuje prenajatý majetok riadnym dohodnutým spôsobom v súlade s touto zmluvou a za tým účelom vstupovať do všetkých priestorov prevádzok a pracovísk nájomcu,
 - c) požadovať od nájomcu všetky podklady a informácie súvisiace s predmetom kontroly a potrebnú súčinnosť,
 - d) v primeranej lehote a primeraným spôsobom požadovať od nájomcu odstránenie zistených väd a nedostatkov.

Článok V. Oprava prenajatého majetku

1. Nájomca je povinný zabezpečiť opravy sústavy tepelných zariadení na svoje náklady a pri vykonávaní opráv dodržiavať technické normy a platné právne predpisy.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť realizáciu opráv podľa schváleného plánu opráv. Povinnosť nájomcu zabezpečiť opravy podľa tejto zmluvy v pláne opráv nezariadených, tým nie je dotknutá.
3. Prenajíateľ je oprávnený požadovať od nájomcu predloženie písomnej správy o stave plnenia plánu opráv a v prípade zistenia nedostatkov, nájomca je povinný tie odstrániť bez zbytočného odkladu a zaslať o tom písomnú správu prenajíateľovi.
4. Nájomca je zodpovedný za to, že výsledky realizácie opráv, ktoré realizuje na svoje náklady a nebezpečenstvo, budú spĺňať všetky normy, najmä technického a bezpečnostného charakteru, stanovené platnými právnymi predpismi.

Článok VI. Rozvoj predmetu nájmu

1. Realizáciu investícií a technického zhodnotenia predmetu nájmu zabezpečuje prenajíateľ.
2. Prenajíateľ ako správca rozvoj predmetu nájmu zabezpečí v súlade s podmienkami a v termínoch stanovených v Investičnom pláne vlastníka pre daný rok.
3. Prenajíateľ má právo pri zmene podmienok, za ktorých bol Investičný plán schválený, urobiť zmeny v Investičnom pláne týkajúce sa bezprostredne predmetu nájmu po predchádzajúcom prerokovaní s nájomcom.
4. Nájomca je oprávnený zúčastňovať sa na príprave realizácie investícií a technického zhodnotenia predmetu nájmu zabezpečovaných prenajíateľom.

Článok VII. Prevádzkovanie prenajatého majetku

1. Počas doby platnosti tejto zmluvy nájomca má povinnosť prevádzkovať a spravovať všetky zariadenia sústavy tepelných zariadení, ktoré sú predmetom nájmu, ako aj zariadenia, ktoré budú vybudované a uvedené do prevádzky počas doby platnosti tejto zmluvy. Nájomca má povinnosť manipulovať s prenajatými zariadeniami podľa platného prevádzkového poriadku v zmysle platnej vyhlášky, ktorou sa ustanovujú náležitosti prevádzkových poriadkov sústav tepelných zariadení.

Článok IX. Zodpovednosť za škodu

1. Prenajíateľ zabezpečí poistenie predmetu nájmu na vlastné náklady.

2. V prípade, ak nájomca hoci len z nedbanlivosti spôsobí akúkoľvek škodu na prenajatom majetku, je povinný spôsobenú škodu v plnom rozsahu odstrániť na vlastné náklady.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky chyby, poruchy a poškodenia, ktoré na prenajatom majetku spôsobil vlastnou činnosťou alebo nečinnosťou, resp. činnosťou osôb, ktoré plnili jeho príkazy.
4. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na prenajatom majetku nevznikla škoda a odcudzenie vecí, ďalej je povinný poistiť sa na vlastné náklady pre prípady spôsobenia škody tretím osobám.
5. Nájomca nezodpovedá za škody na zverenom majetku, ktoré budú spôsobené vyššou mocou alebo neoprávnenými zásahmi tretích subjektov. V prípade poskytnutia poistného plnenia z poistenia prenajatého majetku uvedeného v Prílohe č.1 tejto zmluvy bude poistné plnenie použité na úhradu nákladov, potrebných na odstránenie škody.

Článok X. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah sa skončí uplynutím dojednanej doby nájmu.
2. Pred uplynutím dojednanej doby nájmu zmluvu možno zrušiť :
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou,
 - c) odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou z dôvodov uvedených v platných právnych predpisoch alebo dohodnutých v tejto zmluve.
3. Túto zmluvu môže písomne vypovedať ktorákoľvek zo zmluvných strán z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu, pričom výpovedná doba je 6-mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená.
4. Prenajíateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy najmä, ak:
 - a) nájomca dá prenajatý majetok alebo jeho časť do užívania alebo podnájmu inému v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca neužíva predmet zmluvy v súlade s dohodnutým účelom,
 - c) nájomca porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo príslušných právnych predpisov,
 - d) ak v dôsledku vykonaných zmien hrozí na predmete nájmu prenajíateľovi značná škoda,
 - e) nájomca bude v omeškaní viac ako 60 dní s úhradou splatného nájomného,
 - f) ak nájomca ako prevádzkovateľ stratí oprávnenie alebo prestane spĺňať podmienky na vykonávanie činností, ktoré sú predmetom tejto Zmluvy a tento stav nenapraví do 90 dní odo dňa, kedy stratil oprávnenie alebo prestal spĺňať uvedené podmienky.
5. Ku dňu ukončenia tejto Zmluvy odovzdá nájomca prenajíateľovi prenajatý majetok v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebovaniu a veku prenajatého majetku s prihliadnutím na investície, technické zhodnotenie a opravy.
6. O spätnom odovzdaní prenajatého majetku bude vyhotovený písomný preberací protokol, súčasťou ktorého bude aktualizovaný súpis a stav prenajatého majetku tak, aby zodpovedal ich reálnemu stavu ku dňu skončenia Zmluvy.

7. Spolu s prenajatým majetkom odovzdá nájomca prenajímateľovi aj všetku dokumentáciu týkajúcu sa predmetu nájmu a súvisiace dokumenty požadované prenajímateľom v zmysle platnej legislatívy.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o nájme nadobúda platnosť a účinnosť dňom 1.1.2022.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva podlieha povinnému zverejneniu v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so z.č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku zmluvy.
4. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých dve sú určené pre prenajímateľa a dve vyhotovenia pre nájomcu.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, bola uzatvorená podľa ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni alebo za jednostranne nevýhodných podmienok, s jej obsahom súhlasia bez výhrad a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Komárne, dňa 21.12.2021

Prenajímateľ:

Základná škola, Ul. pohraničná 9, Komárno

zastúpený

Mgr. Slavomír Ďurčo

riaditeľ školy

.....

Nájomca:

CALOR, s.r.o.

zastúpený

Ing. Béla Balogh

konateľ spoločnosti

CALOR, s.r.o.

.....