



Mestská časť Bratislava – Lamač

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
m. č. Bratislava - Lamač
dňa 11.09.2014

26)

Nesúhlas s výškou nájomného za tepelné hospodárstvo – BES s. r. o.

Predkladá:

Ing. Peter Šramko
starosta

Materiál obsahuje:

1. návrh na uznesenie
2. dôvodová správa
3. stanovisko MR zo dňa 02.09.2014
4. list BES s. r. o. zo dňa 21.03.2013
5. list BES s. r. o. zo dňa 16.06.2014
6. stanovisko AK Šrobár s. r. o.
7. stanovisko AK ŠKOREC, HRNČIAR, MATEJKA & partners
8. zmluva o dlhodobom prenájme
9. list MČ BA – Lamač zo dňa 21.08.2014
10. list BES s. r. o. zo dňa 28.08.2014

Zodpovedná:

Mgr. Michaela Kövári Mrázová
poverená prednostka

Spracovala:

Mgr. Mária Matiko Štarková
poverená vedúca Organizačného referátu

Bratislava, september 2014

1.
Návrh na uznesenie
miestneho zastupiteľstva č. /2014/VI
mestskej časti Bratislava - Lamač
zo dňa 11.09.2014
k nesúhlasu s výškou nájomného za tepelné hospodárstvo – BES s. r. o.

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava – Lamač

A. nesúhlasí

s navrhnutým výpočtom nájomného spol. BES s. r. o. za rok 2013 a 2014, ktorý je uvedený v liste zo dňa 21.03.2013 a zo dňa 16.06.2014

B. požaduje

od spol. BES s. r. o. doplatiť nájomné za rok 2013 vo výške 7 922,78 €

C. požaduje

od spol. BES s. r. o. uhradiť nájomné za rok 2014 v zmysle Zmluvy o dlhodobom prenájme, prevádzkovaní a modernizácii tepelného hospodárstva zo dňa 16.02.2005 **vrátane uplatnenia inflačného indexu**

D. žiada

starostu v súlade so stanoviskom AK ŠROBÁR s. r. o. vymáhať nedoplatok za rok 2013 od spol. BES s. r. o. súdnou cestou a taktiež v prípade nesplnenia záväzku z predmetnej zmluvy za rok 2014

- s pripomienkami

- bez pripomienok

2.

Dôvodová správa

Dňa 16.06.2014 bola Miestnemu úradu MČ Bratislava – Lamač doručená písomnosť zn. 3754/2014 od spol. BES s.r.o., v ktorej vyjadruje nesúhlas s výškou nájomného za prenájom tepelného hospodárstva na rok 2014.

V zmysle čl. III bod 3.2 a 3.3 Zmluvy o dlhodobom prenájme, prevádzkovaní a modernizácii tepelného hospodárstva zo dňa 16.02.2005 (ďalej len „zmluva“) MČ Bratislava – Lamač každoročne oznamuje spol. BES s.r.o. výšku nájomného za príslušný rok na základe miery inflácie. Túto informáciu každý rok zverejňuje Štatistický úrad SR. Zároveň upozorňujeme, že od roku 2007 do roku 2012 spol. BES s.r.o. nikdy nenamietala metodiku výpočtu nájomného a až do roku 2012 má uhradené všetky finančné záväzky vo MČ BA

Lamač. Od roku 2013 spol. BES neuhrádza nájomné v zmysle platnej zmluvy a dlží na nájomnom za rok 2013 **7 922,78 €** a za rok 2014 ešte neuhradila nájomné vo výške 42 904,04 €, pričom lehota na zaplatenie je do 30.09. **Mestská časť môže dlžné nájomné vymáhať súdnou cestou.**

O stanovisko k vyššie uvedenej problematike sme požiadali našu predchádzajúcu a aj súčasnú advokátsku kanceláriu. Zo stanoviska AK jednoznačne vyplýva, že **mechanizmus navyšovania ceny o index inflácie je v praxi bežný a jeho zmyslom je upraviť cenu platnú za predchádzajúci rok a nie cenu, ktorá bola dohodnutá pre prvý rok trvania zmluvného vzťahu.** Celé stanovisko AK Vám predkladáme v prílohe materiálu.

3.

Stanovisko MR zo dňa 02.09.2014

K bodu 14 - Nesúhlas s výškou nájomného za tepelné hospodárstvo – BES s. r. o.

Starosta podal informácie k materiálu. Poslanci MR odporučili prerokovať predložený materiál na zasadnutí MZ.

Uznesenie č. 11/14 – Miestna rada po prerokovaní predloženého materiálu odporúča Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava – Lamač

A. prerokovať Nesúhlas s výškou nájomného za tepelné hospodárstvo – BES s. r. o. na zasadnutí MZ dňa 11.9.2014

Počet poslancov: 2

Za: 2

Protiv: 0

Zdržal sa: 0

BES s.r.o.
Furmanská 2
841 03 Bratislava 47
IČO: 35752165, IČ DPH: SK2020220510
Bankové spojenie: KB Bratislava
č. ú. 35 – 4851050207/8100
tel./fax: 02/64461607, 02/645 30 460

V Bratislave 20.3.2013

Vec: Nesúhlas s výškou nájomného za tepelné hospodárstvo

Výška nájomného je stanovená na základe Zmluvy o dlhodobom prenájme vo výške 1 000 000 .- SK (slovom jeden milión slovenských korún), tj. 33193,91 Eur (slovom tridsať tritisíc sto deväťdesiat tri eur a deväťdesiat jeden centov). Táto výška nájomného je upravená bodom 3.2 zmluvy a navyšuje sa o hodnotu inflácie v predošlom roku.

Zo zmluvy jednoznačne vyplýva, že **základná výška nájomného je 33 193,91 Eur.**

Výpočet pre rok 2013 je 33 193,91 Eur plus inflácia 1195 Eur (za rok 2012) zo základu nájomného.

Celková suma teda činí **34 388,91 Eur.** Každý rok sa vychádza pri výpočte zo základnej výšky nájomného, ktorá je zmluvne daná a nemenná.

Metodika výpočtu, ktorú uvádzate vo svojom liste zo dňa 12.3.2013, ktorý je adresovaný našej spoločnosti, nie je v súlade so zmluvou. Od začiatku zmluvného vzťahu účtujeme nájomné podľa výšky uvedenej metodiky. S uvedenou zmenou účtovania, kde sa výška nájomného navyšuje kumulatívne, nesúhlasíme. Zmena vo výpočte nájomného by sa mohla zmeniť iba písomným dodatkom k zmluve.

Pokiaľ by sme však chceli ísť systémom Vášho prepočtu firma **by to v žiadnom prípade finančne neuniesla.** Od doby, kedy sa stanovila v zmluve výška nájomného, došlo takmer k 100 % zatepleniu odberných miest. Z tohto dôvodu sme takmer na polovicu plánovaných 120 000 GJ tepla. Výška nájomného sa stanovovala zmluvne keď bola spotreba cca 120 000 GJ tepla. Momentálna je na úrovni 70 000 GJ. Zataženie ceny tepla s titulom výšky nájomného je tak takmer dvojnásobné. Ďalšie zdvíhanie výšky nájomného by tak urobilo cenu tepla úplne nekonkurencieschopnou a mohlo by to tak ohroziť stabilitu celého systému CZT, ktorá je predovšetkým založená na neodpájaní sa zostávajúcich odberateľov.

S pozdravom

JUDr. Ján Vereský
konateľ spoločnosti

BES s.r.o.
Furmanská 2
841 03 Bratislava
-2-



BES s.r.o.
Furmanská 2
841 03 Bratislava 47
IČO: 35752165, IČ DPH: SK2020220510
Bankové spojenie: KB Bratislava
č. ú. 35 – 4851050207/8100
tel./fax: 02/64461607, 02/645 30 460

Miestny úrad
Mestská časť Bratislava –
Lamač
Ing. Peter Šramko
Malokarpatské nám. 9
Bratislava 84103

1784/2014

V Bratislave 12.6.2014

Vec: Sponzorský príspevok, Nesúhlas s výškou nájomného za tepelné hospodárstvo

Vážený pán starosta Ing. Peter Šramko

na akciu Rozálske hody 2014, ktorá sa bude konať v dňoch 5. – 7. Septembra 2014. Vám poskytneme sponzorský príspevok vo výške 300.- Eur (slovom tristo Eur).

Sumu poukážeme na vami uvedené číslo účtu.

Otázka nájomného: stanovisko som Vám zaslal písomne dňa 20.3.2013, osobitne sme k tomu vydali publikáciu " PRAVDA O NÁJOMNOM, cene tepla a odpojovaní ". Táto bola expedovaná všetkým naším odberateľom.

Výška nájomného je stanovená na základe Zmluvy o dlhodobom prenájme vo výške 1 000 000 .- SK (slovom jeden milión slovenských korún), tj. 33193,91 Eur (slovom tridsať tritisíc sto deväťdesiat tri eur a deväťdesiat jeden centov). Táto výška nájomného je upravená bodom 3.2 zmluvy a navyšuje sa o hodnotu inflácie v predošlom roku.

Zo zmluvy jednoznačne vyplýva, že **základná výška nájomného je 33 193,91 Eur.**

Výpočet pre rok 2014 je 33 193,91 Eur plus inflácia 464,71 Eur (za rok 2013) zo základu nájomného.

Celková suma teda činí **33 665,23 Eur**. Každý rok sa vychádza pri výpočte zo základnej výšky nájomného, ktorá je zmluvne daná a nemenná.

Metodika výpočtu, ktorú uvádzate vo svojom liste zo dňa 10.6.2014, ktorý je adresovaný našej spoločnosti, nie je v súlade so zmluvou. Od začiatku zmluvného vzťahu účtujeme nájomné podľa výšky uvedenej metodiky. S uvedenou zmenou účtovania, kde sa výška nájomného navyšuje kumulatívne, nesúhlasíme. Zmena vo výpočte nájomného by sa mohla zmeniť iba písomným dodatkom k zmluve.

Pokiaľ by sme však chceli ísť systémom Vášho prepočtu firma **by to v žiadnom prípade finančne neuniesla**. Od doby, kedy sa stanovila v zmluve výška nájomného, došlo takmer k 100 % zatepleniu odberných miest. Z tohto dôvodu sme takmer na polovici plánovaných 120 000 GJ tepla.

Výška nájomného sa stanovovala zmluvne keď bola spotreba cca 120 000 GJ tepla. Momentálna je na úrovni 70 000 GJ. Zatiaženie ceny tepla s titulom výšky nájomného je tak takmer dvojnásobné. Ďalšie zdvíhanie výšky nájomného by tak urobilo cenu tepla úplne nekonkurencieschopnou a mohlo by to tak ohroziť stabilitu celého systému CZT, ktorá je predovšetkým založená na neodpájanie sa zostávajúcich odberateľov.

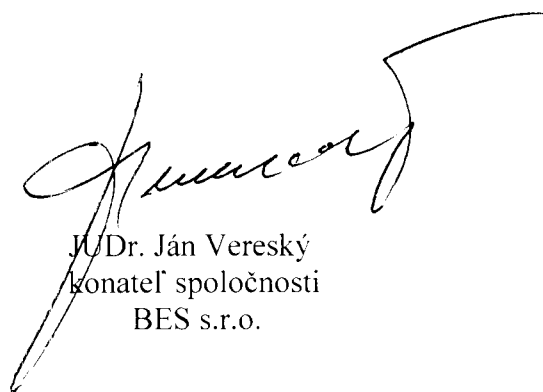
Naša spoločnosť BES s.r.o. si váži prácu pána starostu Šramka i poslanecký zbor. Chcem, aby nás spájala práca. Svedčia o tom i dary, ktoré sme poskytli.

Za obdobie od právoplatného uzatvorenia „zmluvy“, spoločnosť BES s.r.o. zaplatila resp. poskytla nad rámec zmluvných povinností prenajímateľovi mestskej časti Bratislava – Lamač, čiastky vo výške uvedenej v tabuľke:

Navýšená úhrada nájomného	24 349,93 EUR
Neuplatnenie sankcií z oneskorených úhrada faktúr	15 047,50 EUR
Sponzorské dary	3 042,67 EUR

Nebránime sa diskusii ani kritike, ale prosím Vás zastavte, neviem ako nazvať, diskusie pána poslanca Valentoviča.

S pozdravom



JUDr. Ján Vereský
konateľ spoločnosti
BES s.r.o.

Na vedomie: Mgr. Ing. Radoslav Oleksák – predseda finančnej komisie

Mestská časť Bratislava - Lamač
Malokarpatské námestie 9
841 03 Bratislava

Vec: Inflácia – Zmluva o dlhodobom prenájme, prevádzkovaní a modernizácii tepelného hospodárstva mestskej časti Bratislava - Lamač

Zmluva o dlhodobom prenájme, prevádzkovaní a modernizácii tepelného hospodárstva mestskej časti Bratislava – Lamač popisuje nájomné a výšku jeho splatnosti v článku III. Výšku nájomného za rok 2004 a 2005 upravuje bod 3.1.1. a ročné nájomné za ďalšie roky začínajúc rokom 2006 vo výške 1000000,-Sk. Podľa bodu 3.2 cit. *„Nájomné uvedené v bode 3.1.2 bude pravidelne upravované vždy presne o hodnotu inflácie za predchádzajúci kalendárny rok podľa údajov zverejnených príslušným úradom (Štatistický úrad SR a pod.). V prípade, že inflácia bude mínusová (t.j. deflácia), nájomné sa upravovať nebude.“*

O inflácii hovoríme vtedy, keď dochádza k všeobecnému rastu cien tovarov a služieb, nie len k rastu cien jednotlivých položiek. Z uvedeného vyplýva, že všeobecný a trvalý rast cien má za následok zníženie kúpnej sily. Z uvedeného ustanovenia podľa môjho názoru vyplýva, že účelom dohody zmluvných strán bolo stanoviť spôsob výpočtu nájomného pre konkrétny kalendárny rok prostredníctvom objektívne zisiteľnej veličiny, ktorou je miera inflácie v predchádzajúcom kalendárnom roku za použitia výšky nájomného za predchádzajúci kalendárny rok. Uvedená dohoda je obvyklou metódou stanovenia nájomného z dôvodu zachovania reálne totožnej výšky nájomného po dobu trvania nájmu vo vzťahu k hodnote meny. Je zjavné, že pod vplyvom zvyšujúcej sa miery inflácie má napr. jedno euro nižšiu hodnotu ako napr. pred pár rokmi. Ak by sa nájomné menilo spôsobom popisovaným nájomcom, absentoval by akýkoľvek logický význam, dokonca teoreticky by mohlo aj dôjsť napr. k zníženiu reálnej hodnoty nájomného oproti predchádzajúcemu roku.

V neposlednom rade je potrebné akcentovať, že pre prípad, ak sa v minulosti obe zmluvné strany správali zhodne, t.j. prenajímateľ vždy raz ročne zvýšil predchádzajúce nájomné o mieru inflácie a nájomca takto upravené nájomné zaplatil, je nepochybné, že prejav vôle zmluvných strán bol od začiatku existencie záväzkového vzťahu zhodný. Jedným zo základných predpokladov platnosti právneho úkonu je jeho určitosť. Právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný. (viď ust. § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Právny úkon je dostatočne určitý a zrozumiteľný za predpokladu, ak sa strany podľa neho správajú, resp. mu prikladajú zhodne rovnaký význam. Podstatným pre výklad nie je len jazykový výklad slov, ale najmä tiež vôľa toho, kto právny úkon urobil.

Z hľadiska výkladových pravidiel obsahuje všeobecnú právnu úpravu v súkromnom práve občiansky zákonník (ust. § 35 Občianskeho zákonníka) a osobitnú právnu úpravu pre prípad obchodných záväzkových vzťahov obchodný zákonník. Napríklad obchodný zákonník v ust. § 266 ods.3 akcentuje v prípade výkladu prax, ktorú strany medzi sebou zaviedli, ako aj následné správanie strán, pokiaľ to pripúšťa povaha vecí.

Bod 3.3 popisuje povinnosť prenajímateľa písomne oznámiť nájomcovi v stanovenej lehote aktuálnu výšku nájomného pre kalendárny rok. Zmluva neupravuje následok zmeškanie lehoty prenajímateľom ani následok nesúhlasu nájomcu s výškou nájmu. Uvedený bod upravuje výlučne len následok omisívneho

Advokátska kancelária ŠROBÁR, s.r.o.
Sídlo: 811 01 Bratislava, Laurinská 12/212
zapísaná v OR okresného súdu Bratislava I., vložka č 82415/B., oddiel: Sro

správania nájomcu, ktorým je súhlas s výškou nájomného. Vyjadrenie spoločnosti BES s.r.o. neobsahuje podľa môjho názoru žiadny právne relevantný argument vo vzťahu k stanovovaniu výšky nájomného tým spôsobom, ako to tvrdí vo svojom písomnom vyjadrení.

Vypracoval dňa 21.8.2014:

JUDr. Peter Šrobár, advokát a konateľ

Advokátska kancelária ŠROBÁR, s.r.o.

STANOVISKO AK K INFLÁCII – BES s. r. o.

Ustanovenie čl. III. ods. 3.2 Zmluvy o dlhodobom prenájme zo dňa 26.02.2005 tým, že odkazuje na bod 3.1.2 zmluvy, pripúšťa dva výklady:

1. Nájomné na príslušný rok sa upravuje o infláciu z predchádzajúceho roku navýšením sumy **základného nájomného dohodnutého v odseku 3.1 bod 3.1.2 tejto zmluvy** (to tvrdí BES s.r.o.)
2. Nájomné na príslušný rok sa upravuje o infláciu z predchádzajúceho roku navýšením sumy **nájomného platného v predchádzajúcom roku** (ktorá bola tiež navýšená o infláciu za rok predtým)

Výklad ustanovenia odseku 3.2 zmluvy, ktorý presadzuje spoločnosť BES s.r.o., odporuje obchodnej zvyklosti, ktorú zmluvné strany medzi sebou založili praxou od uzatvorenia zmluvy. Z konania zmluvných strán za uplynulé roky jasne vyplýva ako sa výška nájomného upravuje a nakoľko BES s.r.o. takto upravenú výšku nájomného vždy bez pripomienok uhradila, je nesporné, že takýto spôsob úpravy sumy nájomného bol skutočným úmyslom zmluvných strán už pri uzatváraní zmluvného dojednania vyjadreného v odseku 3.2 Zmluvy o dlhodobom prenájme zo dňa 26.02.2005. Zmluvné strany tak medzi sebou založili nespornú obchodnú zvyklosť.

Argumentom v prospech vášho spôsobu navyšovania sumy nájomného o mieru inflácie je aj skutočnosť, že takýto mechanizmus navyšovania ceny o index inflácie je v praxi bežný a jeho zmyslom je upraviť cenu platnú za predchádzajúci rok a nie cenu, ktorá bola dohodnutá pre prvý rok trvania zmluvného záväzku.

Argumenty, ktoré uvádza spoločnosť BES s.r.o. v súvislosti so zateplením v tomto prípade neobstoja a sú právne irelevantné, nakoľko ide o okolnosti podnikateľského rizika, na ktoré mala myslieť spoločnosť BES s.r.o. už pri uzatváraní zmluvy.

Samozrejme tieto skutočnosti možno prebrať na spoločnom rokovaní, ktorého iniciátorom by mala byť spoločnosť BES s.r.o. za účelom zmeny dojednaní o cene. Ale bez ústretového kroku zo strany MČ BA Lamač smerujúceho k zmene mechanizmu určovania výšky nájomného, nemajú tieto argumenty BES s.r.o. vplyv na ich povinnosť platiť nájomné zvýšené o predmetnú mieru inflácie.

Zmluva o dlhodobom nájme síce umožňuje nájomcovi oznámiť v lehote 15 dní nesúhlas s určeným nájomným, ale zároveň nedefinuje následky toho, ak nájomca svoj nesúhlas prejaví. Toto dojednanie odseku 3.3 zmluvy nemá žiadnu právnu relevanciu a žiaden vplyv na to, že cena sa upravuje každý rok a nájomcov nesúhlas môže byť napríklad podnetom na rokovanie o úprave ceny, avšak prenajímateľ nie je povinný po prejavení nesúhlasu reagovať ani vykonať nejaké konkrétne právne kroky.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti, pokiaľ nájomca neuhradí, čo i len časť nájomného, ktoré mu bolo oznámená listom zo dňa 12.03.2013, včas, dostane sa do omeškania, kedy nastupuje aplikácia ustanovenia podľa odseku 3.6 zmluvy.

Pre budúcnosť navrhujeme upraviť ustanovenie odseku 3.2 zmluvy nasledovne:

„Výška nájomného platná pre príslušný kalendárny rok sa každoročne s účinnosťou k 01.01. príslušného kalendárneho roka automaticky upravuje po oficiálnom zverejnení miery inflácie

Štatistickým úradom Slovenskej republiky v príslušnom kalendárnom roku za predchádzajúci kalendárny rok, a to tak, že nájomné platné v predchádzajúcom kalendárnom roku sa zvýši o čiastku zodpovedajúcu oficiálnej miere inflácie za predchádzajúci kalendárny rok počítanej zo sumy nájomného platného v predchádzajúcom kalendárnom roku. (nájomné za rok 2012 + súčin nájomného za rok 2012 a miery inflácie v %) a nájomca sa toto upravené nájomné zaväzuje uhradiť vo výške, ktorá mu bude oznámená prenajímateľom podľa odseku 3.3 tohto článku zmluvy. “

Taktiež navrhujeme vypustiť poslednú vetu z odseku 3.3 zmluvy o tom, že nájomca je oprávnený oznamovať nesúhlas s výškou nájomného.

S pozdravom

Mgr. Dagmara Friedmannová

V Bratislave, dňa 25.04.2013

ŠKOREC, HRNČIAR, MATEJKA & partners
advokátska kancelária - law office - rechtsanwaltskanzlei - cabinet d'avocat

Špitálska 25
811 08 Bratislava
Slovakia

mobil: 00421/907 604 994

tel: 00421/2/52 62 18 60 - 61

fax: 00421/2/ 52 62 18 59

e-mail: friedmannova@akmatejka.sk
www.akmatejka.sk

friedmannova@shmpartners.eu
www.shmpartners.eu

Zmluva

o dlhodobom prenájme, prevádzkovaní a modernizácii
tepeľného hospodárstva mestskej časti Bratislava – Lamač
uzavretá podľa § 269 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník) v znení neskorších predpisov
a § 663 a nasl. zákona 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany :

Prenajímateľ : Mestská časť Bratislava - Lamač
Sídlo: Heyrovského 2, 841 03 Bratislava 47
Zastúpený: Ing. Peter Šramko, starosta
IČO: 00 603 414
Bankové spojenie: VÚB Bratislava, expozitúra Lamač
č. účtu: 3024-032 / 0200
telefón: 02/ 64 78 00 65, 64 78 15 81; fax: 64 78 06 89

a

Nájomca : BES s.r.o.
Sídlo: Furmanská 2, 841 03 Bratislava
Zastúpený: Ing. Jiří Držmíšek, konateľ a Ing. Jiří Příhoda, konateľ
IČO: 35752165
IČ DIČ: SK 2020220510
Bankové spojenie: VÚB Bratislava, expozitúra Lamač
č. účtu: 1441160258/0200
telefón: 02 / 64 46 16 07, fax: 02 / 64 53 04 60
zapísaný v obchodnom registri OS Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 17828/B

Článok I.

Preambula

- 1.1 Zmluvné strany touto zmluvou o dlhodobom prenájme, prevádzkovaní a modernizácii tepeľného hospodárstva mestskej časti Bratislava – Lamač (ďalej len „zmluva“) vymedzujú nové podmienky zmluvného vzťahu medzi Mestskou časťou Bratislava – Lamač ako prenajímateľom a nájomcom, resp. dodávateľom tepla prostredníctvom tepeľného hospodárstva mestskej časti Bratislava – Lamač, ktoré vychádzajú z Uznesení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava Lamač č. 17/IV/2004 zo dňa 16.3.2004 a č. 75/IV/2004 zo dňa 22.6.2004, ktoré sú neoddeliteľnou prílohou č. 4 tejto zmluvy. Táto zmluva v plnom rozsahu nahrádza pôvodnú nájomnú zmluvu uzavretú medzi zmluvnými stranami Mestskou časťou Bratislava – Lamač ako prenajímateľom a spoločnosťou BES s.r.o. (do 13.11.2004 pod obchodným menom MEVA-L, spol. s r.o.) ako nájomcom dňa 6.6.2000. Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy sa ruší Zmluva o prenájme tepelno-technických zariadení Mestskej časti Bratislava – Lamač uzavretá dňa 6.6.2000 medzi zmluvnými stranami.
- 1.2 Pokiaľ sa v tejto zmluve používa termín „majetok“ alebo termín „tepeľné hospodárstvo - TH“, rozumie sa tým majetok tepeľného hospodárstva, ktorý má mestská časť Bratislava - Lamač zverený do správy od hlavného mesta SR Bratislavy za účelom prevádzkovania tepeľného hospodárstva (zdroje teplej energie, rozvodné systémy, budovy kotolní a nimi zastavané pozemky a pod.).
- 1.3 Prenajímateľ dáva majetok, ktorého zoznam je uvedený v neoddeliteľnej Prílohe č. 1 k tejto zmluve, do dlhodobého prenájmu (ďalej len nájom) nájomcovi za účelom jeho využitia na účel, ku ktorému je určený a za účelom zabezpečenia jeho zhodnotenia modernizáciou, a to za podmienok ďalej uvedených a špecifikovaných v Prílohe č. 2 - Rekonštrukcia a modernizácia TH Bratislava Lamač.

- 1.4 Najomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s touto zmluvou a pokynmi prenajímateľa a zabezpečiť jeho účelné užívanie ako aj zhodnotenie modernizáciou v dojednanom rozsahu
- 1.5 Účelom tejto zmluvy je stanovenie podmienok užívania prenajatého majetku nájomcom, ich vymedzenie touto zmluvou ako aj vymedzenie práv a povinností zmluvných strán vyplývajúcich zo zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou s cieľom zabezpečiť efektívne využitie majetku prenajímateľa a jeho zhodnotenie cestou modernizácie tohto majetku podľa podmienok uvedených v tejto zmluve.

Článok II. Predmet zmluvy

- 2.1 Predmetom tejto zmluvy je
- 2.1.1 prenechanie majetku uvedeného v neoddeliteľnej **Prílohe č. 1** k tejto zmluve - zdroje tepelnej energie, budovy kotolní spolu s nimi zastavanými pozemkami a rozvodné systémy v mestskej časti Bratislava – Lamač (ďalej tiež „TH“) prenajímateľom do užívania nájomcovi a platenie v tejto zmluve dohodnutého nájomného nájomcom prenajímateľovi;
- 2.1.2 zabezpečenie prevádzkovania TH nájomcom podľa podmienok ustanovených touto zmluvou a príslušnými právnymi predpismi, a to najmä
- a) výroba tepla v TTZ v súlade so zákonom číslo 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike a vykonávacími predpismi;
 - b) rozvod tepla pre ústredné vykurovanie a dodávku teplej úžitkovej vody v TTZ podľa objednávok priamych odberateľov tepla – fyzických a právnických osôb MČ Bratislava – Lamač;
 - c) rozvod a dodávka studenej vody v TTZ;
 - d) atestácia TTZ vrátane spracovania počkladov;
 - e) opravy a údržba TTZ;
 - f) starostlivosť o funkčnosť meracej a regulačnej techniky na TTZ po vstupe do odberných miest;
 - g) bezpečnostná a revízná činnosť, požiarňa ochrana;
 - h) uzatváranie zmlúv s odberateľmi tepla a TUV;
 - i) uzatváranie zmlúv s dodávateľmi palív, energií a ostatných služieb;
 - j) fakturácia platieb za dodávku tepla a TUV odberateľom;
 - k) inkaso úhrad v určených platobných podmienkach a vymáhanie nedoplatkov na účet najomcu.
- 2.1.3 realizácia modernizácie TH nájomcom podľa podmienok uvedených v tejto zmluve, v rozsahu a podľa harmonogramu uvedeného v neoddeliteľnej **Prílohe č. 2** k tejto zmluve, ktorá musí byť v súlade so spoločným podnikateľským zámerom vypracovaným spoločnosťami EVČ a PET'S dňa 26.02.2004 a schváleným Uznesením č. 75/IV/2004 v zmysle neskorších spoločne dohodnutých úprav (ďalej len spoločný podnikateľský zámer)

Článok III. Nájomné, výška a splatnosť

- 3.1 Nájomné za príslušný kalendárny rok je určené dohodou zmluvných strán, a to vo výške:
- 3.1.1 nájomné za roky 2004 a 2005 spolu celkom: **500 000,-Sk**
(slovom: päťsto tisíc slovenských korún).
- 3.1.2 ročné nájomné za ďalšie roky začínajúc rokom 2006: **1 000 000,-Sk**
(slovom: jeden milión slovenských korún)
- 3.2 Nájomné uvedené v bode 3.1.2 bude pravidelne upravované vždy presne o hodnotu inflácie za predchádzajúci kalendárny rok podľa údajov zverejnených príslušným úradom (Štatistický úrad SR a pod.). V prípade, že inflácia bude minusová (tzv. deflácia), nájomné sa upravovať nebude

- 3.3. Aktuálnu výšku nájomného pre príslušný kalendárny rok je povinný prenajímateľ nájomcovi písomne oznámiť najneskôr do konca marca príslušného kalendárneho roka. Ak nájomca do 15 dní od doručenia tohto oznámenia neprejaví písomne nesúhlas s výpočtom aktuálnej výšky nájomného pre príslušný kalendárny rok, platí, že s výpočtom súhlasí.
- 3.4. Nájomné je splatné jedenkrát ročne bankovým prevodom na účet prenajímateľa č. 3024-032/0200 vo VUB Bratislava, expositúra Lamač v lehote do 30.9. daného kalendárneho roka, pričom v lehote splatnosti musí byť pripísané na účet prenajímateľa.
- 3.5. Zmluvné strany sa zaväzujú zmluvným dodatkom dojednať zmenu výšky nájomného uvedenej v tomto článku v bode 3.1.2 tejto zmluvy, a to v prípade zmeny zákonných a vykonávacích predpisov, ktoré majú vplyv na výšku nájomného. O týchto zmenách je prenajímateľ povinný nájomcu písomne informovať a ten je povinný zmeny rešpektovať.
- 3.6. Zmluvné strany si pre prípad omeškania nájomcu s platením nájomného dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,05% za každý deň omeškania s plnením dlžnej čiastky. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu do 30 dní po doručení oprávnenej písomnej výzvy k zaplateniu.

Článok IV. Doba nájmu

- 4.1. Táto zmluva sa uzatvára na základe predchádzajúceho súhlasu Miestneho zastupiteľstva na dobu určitú, a to na dobu 30 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 5.1. Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z nájomného vzťahu
 - 5.1.1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom k obvyklému užívaniu a nájomca ho v tomto stave preberá. Nájomca prehlasuje, že so stavom predmetu nájmu je podrobne oboznámený. Prípadné vady, ktoré by bránili dohodnutému užívaniu predmetu nájmu, resp. vybraných častí, príslušenstva a súčastí, je nájomca povinný na vlastné náklady odstrániť, pokiaľ nie je ďalej uvedené inak.
 - 5.1.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nakoľko nájomca detailne pozná stav predmetu nájmu, pretože od roku 2000 až do podpísania tejto zmluvy predmet nájmu na základe nájomnej zmluvy zo dňa 6.6.2000 riadne užíva a uzavretím tejto zmluvy nájomný vzťah pokračuje, k protokolárnemu odovzdávaniu a preberaniu predmetu nájmu nedôjde.
 - 5.1.3. Prenajímateľ postupuje na nájomcu v plnom rozsahu všetky práva spojené s užívaním a prevádzkou TH, ktoré nie sú v rozpore s platnými právnymi predpismi a zároveň nie sú v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy, na dosiahnutie efektívnej a hospodárnej prevádzky týchto zariadení pre konečných spotrebiteľov.
 - 5.1.4. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu predmetu nájmu, dežnou údržbou sa rozumie udržiavanie a obnova funkčnej činnosti predmetu nájmu, resp. jeho jednotlivých častí.
 - 5.1.5. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z dodržiavania príslušných právnych predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a požiarnej ochrane ako aj príslušných hygienických predpisov.
 - 5.1.6. Nájomca nezodpovedá za bežné opotrebenie predmetu nájmu spôsobené jeho riadnym užívaním.
 - 5.1.7. Nájomca je povinný znášať všetky bežné náklady spojené s opravou a údržbou predmetu nájmu, jeho súčastí a príslušenstva, a to cez kalkuláciu ceny tepelnej energie, ktorú podľa príslušných právnych predpisov predkladá Úradu pre reguláciu sieťových odvetví na schválenie.

- 5.1.8 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho súhlasu Miestneho zastupiteľstva poskytnúť tretej osobe možnosť užívať predmet nájmu, jeho príslušenstvo, súčasti, resp. jednotlivé samostatné celky.
- 5.1.9 V súvislosti s užívaním predmetu nájmu v rámci prevádzkovania TH Lamač je nájomca povinný znášať všetky bežné výdavky za služby a dodávku medií a s tým spojené náklady hradiť priamo dodávateľom. Za týmto účelom s ním nájomca uzatvorí kúpne zmluvy na poskytovanie dodávok medií a príslušných služieb.
- 5.1.10 Nájomca je povinný do 3 mesiacov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podať na príslušnom správnom orgáne návrh na zápis tohto nájomného vzťahu do katastra nennuteľnosti v zmysle príslušných právnych predpisov.
- 5.1.11 Nájomca je povinný viesť samostatne účtovníctvo strediskového charakteru o svojom hospodárení s TH Lamač v zmysle platných právnych predpisov.
- 5.2 Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z modernizácie predmetu nájmu
 - 5.2.1 Nájomca sa zaväzuje uskutočniť a prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi umožniť rekonštrukciu a modernizáciu prenajatého TH Bratislava - Lamač v rozsahu, ktorý je uvedený v Prílohe č. 2 tejto zmluvy, vychádzajúc z spoločného podnikateľského zámeru – ďalej len investície. Tieto investície budú majetkom nájomcu, a to až dovtedy, kým sa v zmysle ustanovenia článku VIII tejto zmluvy, uvedené investície stanú vlastníctvom prenajímateľa. K investíciám v časti investícií do nehnuteľností vo vlastníctve prenajímateľa po ich dokončení v súlade s príslušnými právnymi predpismi nadobúda vlastnícke právo prenajímateľ s možnosťou ich účtovného odpisu nájomcom.
 - 5.2.2 Nájomca hradí všetky výdaje na investície, správu, údržbu a prevádzku prenajatého TH Bratislava - Lamač.
 - 5.2.3 Nájomca sa zaväzuje zrealizovať modernizáciu TH Lamač v rozsahu podľa spoločného podnikateľského zámeru, schváleného Miestnym zastupiteľstvom uzneseniami definovanými v bode 1.1 tejto zmluvy, a v čase podľa harmonogramu priloženého k tejto zmluve (príloha č. 2). V súvislosti s modernizáciou TH Lamač je nájomca povinný znášať všetky s modernizáciou spojené výdavky (projektové, realizačné a iné).
 - 5.2.4 Nájomca sa ďalej zaväzuje uskutočniť a prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi umožniť priebežnú realizáciu opráv potrubných rozvodov včítane príslušenstva, a to každoročne v takom rozsahu, aký si vyžiada zhoršený tepelno-technický stav jednotlivých častí rozvodov. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 30 rokov od účinnosti tejto zmluvy opraviť rozvody (výmenou za nové rozvody) v celom rozsahu TH.
- 5.3 Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán.
 - 5.3.1 Prenajímateľ je oprávnený prostredníctvom povereného zástupcu, či zástupcov (kontrolný orgán prenajímateľa) kedykoľvek kontrolovať všetky technické, hospodárske, ekonomické, prevádzkové a právne skutočnosti týkajúce sa výroby a dodávok tepelnej energie v TH Lamač a tiež kontrolovať celý priebeh realizácie investície do TH, ku ktorej sa nájomca zaviazal a ktorá je v tejto zmluve ďalej upravená. Nájomca je povinný kontrolu za plnej súčinnosti umožniť. Neumožnenie tejto kontroly, resp. neposkytnutie súčinnosti za účelom kontroly sa považuje za zvlášť hrubé porušenie tejto zmluvy. Ak sa zodpovedné osoby, takto poverené prenajímateľom, dozvedia pri výkone kontroly skutočnosti, týkajúce sa podnikateľskej činnosti nájomcu, sú povinní zachovať obchodné tajomstvo a zároveň sa zaviazat, že nepoužijú získané informácie pre vlastnú činnosť, ani ich neposkytnú tretím osobám, a to ani po skončení platnosti tejto zmluvy.
 - 5.3.2 Nájomca je povinný každoročne najneskôr do 30.4 nasledujúceho roku predkladať prenajímateľovi Správu o stave, úrovni a rozvoji TH za predošlý rok.
 - 5.3.3 Na základe ustanovenia Článku II. tejto zmluvy je nájomca povinný k celému TH Lamač (s výnimkou potrubných rozvodov umiestnených pod zemou) uzatvoriť zmluvu o poistení

- majetku TH Lamač (proti poškodeniu, odcudzeniu...) a zaroven zmluvu o poistení zodpovednosti za škody spôsobené nájomcom pri výkone činnosti podľa tejto zmluvy. Nájomca je povinný uzatvoriť také poistenie, aby v prípade poistnej udalosti bolo možné z poistného plnenia zabezpečiť uvedenie poisteného majetku do pôvodného stavu. V prípade poistnej udalosti bude poistné plnenie príjmom nájomcu, ktorý sa ho zaväzuje v plnom rozsahu použiť na uvedenie poisteného majetku do pôvodného stavu. V prípade, že poistné plnenie z každej jednotlivej poistnej udalosti nebude postačovať na uvedenie poisteného majetku do pôvodného stavu, nájomca sa zaväzuje uviesť majetok dotknutý poistnou udalosťou do pôvodného stavu z vlastných zdrojov.
- 5.3.4 Rekonštrukciou a modernizáciou prenajatého TH Bratislava - Lamač sa niektoré jeho časti prestanú využívať pre účel nájmu, z dôvodu, že rekonštrukciou a modernizáciou TH Bratislava – Lamač, resp. jeho jednotlivých častí tieto jednotlivé časti TH Bratislava – Lamač prestanú byť súčasťou systému TH Lamač. Tieto časti nájomca bezodkladne do 2 mesiacov po ukončení užívania presne písomne vyšpecifikuje a odovzdá prenajímateľovi. Zmluvné strany sú povinné po prevedení modernizácie tieto časti vyňať z predmetu nájmu. Akákoľvek takto vyvolaná zmena rozsahu predmetu nájmu nemá vplyv na výšku nájomného.
- 5.3.5 Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady odstrániť všetok odpad vzniknutý v súvislosti s plnením tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený písomne vyzvať nájomcu na odpratanie odpadu, v prípade, že do 30 dní od doručenia tejto písomnej výzvy nájomcovi si nájomca nesplní povinnosť odpratať odpad je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 000,- Sk za každé takéto porušenie povinnosti.
- 5.3.6 Nájomca v rámci plnenia podnikateľského a investičného zámeru obnovy, modernizácie a rekonštrukcie tepelného hospodárstva mestskej časti Bratislava – Lamač preberá na seba všetky záruky spojené so súvisiacimi bankovými a nebankovými úvermi, pričom prenajímateľ má právo kontrolovať výšku a účel vložených prostriedkov. Nájomca sa zaväzuje, že investície, ktoré sa v zmysle ustanovení tejto zmluvy stanú jeho vlastníctvom, neprevedie na tretiu osobu, nezataží v prospech tretej osoby a inak nebude disponovať vlastníckym právom k týmto investíciám s výnimkou založenia týchto investícií banke prípadne inému finančnému subjektu ako záruku za čerpanie úveru, ktorý bude výhradne použitý na krytie investičných nákladov spojených s modernizáciou TH Lamač. Nájomca je povinný pri vstupe do úverových vzťahov prizvať k rokovaniam o poskytnutí úveru a uzatvorení úverovej zmluvy prenajímateľa. Úverová zmluva bude obsahovať oprávnenie príslušného záložného veriteľa v prípade realizácie záložného práva predať záloh iba spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva, z ktorého bude vplývať, že vlastnícke právo k zálohu bude môcť nadobudnúť resp. príslušný záložný veriteľ bude môcť záloh predať iba prenajímateľovi, resp. inému investorovi, resp. dodávateľovi, resp. výrobcovi tepla prostredníctvom TH Lamač, s ktorým bude prenajímateľ v zmluvnom vzťahu. Uzatvorenie úverovej zmluvy nájomcom ohľadom vyššie uvedeného úveru podlieha písomnému súhlasu prenajímateľa. Uzatvorenie príslušnej úverovej zmluvy nájomcom bez písomného súhlasu prenajímateľa sa považuje za porušenie zmluvy zvlášť hrubým spôsobom.
- 5.3.7 Nájomca je povinný ohlásiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú škodu na prenajatom TH, ktorá môže mať podstatný vplyv na jej ďalšiu prevádzku z pohľadu zásobovania tepelnou energiou na ÚK a TUV pre zmluvných odberateľov.
- 5.3.8 Nájomca je povinný počas doby trvania nájmu kalkulovať a určovať cenu tepelnej energie pre konkrétnych priamych odberateľov v zmysle platných legislatívnych a cenových predpisov a podľa metodiky, ktorá je uvedená v **Prílohe č.3** tejto zmluvy. Túto metodiku je povinný nájomca v najkratšej možnej dobe preniesť do kúpnych zmluv na dodávku tepla s jednotlivými odberateľmi. Nájomca je povinný dodržiavať ustanovenia zákona NR SR č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike.
- 5.3.9 Prenajímateľ sa zaväzuje, že najneskôr do konca júna 2005 zabezpečí v spolupráci, resp. prostredníctvom nájomcu vypracovanie koncepcie rozvoja obce v tepelnej energetike v súlade s dlhodobou koncepciou Energetickej politiky Slovenskej republiky, v rozsahu

metodického pokynu príslušného ministerstva a v súlade s teraz platnou stratégiou rozvoja obce v oblasti TH a tepelnej energetiky, vyjadrenou v uzneseniach priložených ku zmluve (Príloha č. 4). Takúto koncepciu rozvoja obce v tepelnej energetike prenajímateľ prerokuje na miestnom zastupiteľstve a po schválení túto koncepciu predloží príslušnému orgánu obce (t. j. mestské zastupiteľstvo m. mesta Bratislavy) na schválenie do záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie obce. Prenajímateľ sa zaväzuje, že koncepcia rozvoja obce v tepelnej energetike bude po celú dobu trvania zmluvy podporovať dodávky tepla z TH Lamač. V prípade porušenia povinností definovaných v tomto bode, sa toto bude považovať za zvlášť hrubé porušenie tejto zmluvy a nájomca má právo túto zmluvu vypovedať.

5.3.10 Nájomca je povinný postupovať pri zariaďovaní záležitostí vyplývajúcich z tejto zmluvy so starostlivosťou riadneho hospodára, t. j. s náležitou starostlivosťou, ktorá zahŕňa povinnosť postupovať s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami prenajímateľa.

5.3.11 Ak zariadenie záležitostí vyžaduje uskutočnenie právnych úkonov nad rámec tejto zmluvy, tak na výkone týchto úkonov potrebuje nájomca od prenajímateľa písomné plnomocenstvo zriadené na základe osobitej dohody.

5.3.12 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť povereným zamestnancom a tretím osobám nájomcu neobmedzený prístup k TH Lamač za účelom jeho prevádzkovania, opráv, údržby, modernizácie, včítane možnosti využitia prístupových komunikácií a pozemkov, na ktorých sa TH Lamač nachádza.

5.3.13 Za účelom zabezpečenia odberu tepla z TH Lamač nájomca uzatvorí nové kúpne zmluvy na odber tepla s jednotlivými odberateľmi, pričom nájomca je oprávnený uzatvoriť tieto nové kúpne zmluvy najskôr po nadobudnutí platnosti a účinnosti tejto zmluvy v zmysle bodu 9.8 tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje pri prevádzkovaní TH Lamač dodržiavať príslušné ustanovenia zákona NR SR č. 657/2004 Zz. o tepelnej energetike.

Článok VI.

Sankcie a náhrada škody

6.1 Zodpovednostné vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré vzniknú ako následok porušenia zmluvných povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy sa riadia všeobecnými ustanoveniami Obchodného zákonníka s odchýlkami výslovne dohodnutými zmluvnými stranami v tejto zmluve.

6.2 Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že rozsah náhrady škody, ktorá vznikne ako následok nedodržania zmluvných povinností jednej zmluvnej strany voči druhej zmluvnej strane, okrem povinností, ktorých naplnenie je zabezpečené zmluvnou pokutou, je obmedzený na výšku skutočnej škody. Žiadna zo zmluvných strán nenesie zodpovednosť za škody nepriamo vzniknuté druhej zmluvnej strane, za škody následné, za škody na stratách z výnosov a iných finančných stratách súvisiacich.

6.3 Nájomca zodpovedá za všetky škody a vzniknuté vady, ktoré v čase nájmu na majetku TH Lamač vzniknú či už jeho konaním alebo nekonaním, najmä za jeho poškodenie, neprimerané opotrebenie, ktoré je v rozpore s jeho riadnym užívaním a nedostatočnou starostlivosťou o predmet nájmu. Nájomca však nezodpovedá za tie vady či škody, ktoré vznikli na predmete nájmu, jeho súčasťach, porušením alebo samostatných celkoch, a ktorých vzniku nájomca nemohol ani pri vynaložení všetkej starostlivosti, ktorú možno od neho spravodlivo požadovať, zabrániť.

6.4 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nezodpovedá za vzniknutú škodu na majetku, ak k nej došlo v dôsledku príčin, za ktoré nájomca objektívne nezodpovedá, t. j. ak vznikla v dôsledku vyššej moci.

6.5 Zmluvné strany sa riadia sankciami dohodnutými v tejto zmluve. Zmluvné strany sa zaväzujú zaplatiť zmluvné pokuty dojednané touto zmluvou do 30 dní po doručení oprávnenej písomnej výzvy na zaplatenie.

6.6 Každá zmluvná strana je oprávnená požadovať náhradu škody spôsobenú porušením zmluvných povinností, nárok na zmluvnú pokutu týmto nie je dotknutý.

Článok VII. Ukončenie nájmu

- 7.1 Prenajímateľ môže ukončiť túto zmluvu písomnou výpoveďou, len ak nájomca napriek písomnej výpovedi prenajímateľa neplní podmienky tejto zmluvy, resp. ak porušuje jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy zvlášť hrubým spôsobom, resp. ak nájomca vstúpi do likvidácie, alebo súd vyhlási na majetok nájomcu konkurz alebo povie vyrovnanie alebo v prípade zrušenia nájomcu v zmysle § 68 Obchodného zákonníka alebo v iných obdobných prípadoch upravených v zákone č. 513/1991 Zb.
- 7.2 Za zvlášť hrubé porušenie tejto zmluvy sa považuje
- 7.2.1 nájomcom zavinené omeškanie s platením nájomného o viac ako 6 mesiacov;
 - 7.2.2 nedodržanie termínu ukončenia rekonštrukcie a modernizácie TH Lamač a povinnosti podľa Prílohy č. 2 nájomcom ibaže preukáže, že porušenie tejto povinnosti bolo spôsobené okolnosťami vylučujúcimi zodpovednosť v zmysle príslušných ustanovení § 373 a nasl. Obchodného zákonníka;
 - 7.2.3 nezabezpečenie dodávky tepla a TUV pre konečných odberateľov riadne a včas podľa príslušných právnych predpisov (z č. 657/2004 Zz. o tepelnej energetike);
 - 7.2.4 ďalšie prípady, ktoré sú uvedené v tejto zmluve, u ktorých je výslovne uvedené, že sa jedná o zvlášť hrubé porušenie tejto zmluvy.
- 7.3 V prípade naplnenia skutočností definovaných v bode 7.2.2 sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 5 mil. Sk. V prípade naplnenia skutočností definovaných v bode 7.2.4 a 7.2.3 sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 tis. Sk. za každé takéto porušenie povinností nájomcu. Zmluvnú pokutu za nesplnenie povinností definovanej v bode 7.2.3 je nájomca povinný zaplatiť iba v prípade ak nájomca nezačne do 5 hodín od oznámenia pracovať na odstránení prerušenia dodávky tepla alebo teplej úžitkovej vody alebo podstatného zníženia kvality dodávky tepla alebo teplej úžitkovej vody ktorémukoľvek z odberateľov v TH Lamač a uvedené prerušenie alebo zníženie neodstráni v čo najkratšom termíne podľa svojich možností.
- 7.4 Výpovedná lehota podľa tejto zmluvy je 6-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
- 7.5 Nájom je možné ukončiť aj vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán.
- 7.6 Nájomca môže jednostranne vypovedať nájomnú zmluvu len z dôvodu, že prenajímateľ nebude plniť povinnosti uvedené v bode 5.3.9.
- 7.7 V prípade ukončenia tejto zmluvy z vyššie uvedených dôvodov, po prevedení investície do TH Lamač je prenajímateľ povinný, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, v lehote do 90 dní od ukončenia zmluvy uhradiť nájomcovi zostatkovú hodnotu prevedených investícií, ktoré boli zaradené do prevádzky systému TH Lamač. Zostatková hodnota prevedených investícií sa vypočíta tak, že každý deň od 01.01.2006 vrátane sa hodnota investícií znižuje o 1/5475, čím po 15 rokoch bude zostatková hodnota investícií rovna nuli Sk. Uvedené sa týka len investícií, ktoré je nájomca povinný realizovať podľa Prílohy č. 2 tejto zmluvy do decembra roku 2005.
- 7.8 Zmluvné strany si pre prípad omeškania prenajímateľa s platením záväzku, ktorý je uvedený v bode 7.7 zmluvy, dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania s platením dlžnej čiastky.
- 7.9 Ak bude nájom ukončený v čase od rozostavania až po deň zaradenia HIM spojeného s majetkom TH Lamač do prevádzky TH Lamač, je prenajímateľ povinný zaplatiť nájomcovi investičné prostriedky preukazateľne vynaložené z vlastných finančných zdrojov i z úveru nájomcu použité na investíciu do TH Lamač.
- 7.10 V prípade ukončenia platnosti tejto zmluvy je nájomca povinný v lehote najneskôr do 90 dní od ukončenia nájmu predložiť prenajímateľovi zoznam položiek prenajatého majetku s uvedením týchto údajov k jednotlivým položkám:
- účtovná hodnota modernizácie (investícia),
 - dátum zaradenia investície do majetku nájomcu,

- výška ročných odpisov.
- výška celkových odpisov.

Zvereďné vyúčtovanie sa vykoná v lehote 6 mesiacov odo dňa ukončenia platnosti tejto zmluvy.

- 11 V prípade omeškania nájomcu so splnením povinností uvedených v predošlom bode tohto článku o viac ako 30 dní je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10. 000,-Sk za každé takéto porušenie povinností nájomcu.

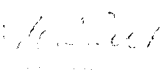
Článok VIII Prechod vlastníckeho práva

- 8.1 V prípade riadneho ukončenia nájmu, t. z. skončením platnosti tejto zmluvy uplynutím dohodnutej doby, sa vlastníkom investícií stane prenajímateľ po zaplatení 1.000,- Sk nájomcovi.
- 8.2 V prípade predčasného ukončenia tejto zmluvy z dôvodov a spôsobom definovaným v článku VII tejto zmluvy sa prenajímateľ stane vlastníkom investícií dňom zaplatenia zostatkovej hodnoty investícií podľa bodu 7.7 tejto zmluvy, ak k ukončeniu tejto zmluvy dôjde v prvých 15 rokoch doby nájmu. Ak k predčasnému ukončeniu tejto zmluvy dôjde počas druhých 15 rokov doby nájmu, prenajímateľ sa stane vlastníkom investícií dňom ukončenia tejto zmluvy.
- 8.3 Ak nájomca vstúpi do likvidácie, alebo súd vyhlási na majetok nájomcu konkurz alebo povolí vyrovnanie alebo v prípade zrušenia nájomcu v zmysle § 68 Obchodného zákonníka sa prenajímateľ stane vlastníkom investícií dňom vstupu nájomcu do likvidácie, dňom vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu, dňom povolenia vyrovnania, resp. dňom zrušenia nájomcu v zmysle § 68 Obchodného zákonníka.

Článok IX. Zvereďné ustanovenia

- 9.1 Právne vzťahy týkajúce sa prenájmu tepelného hospodárstva mestskej časti Bratislava – Lamač a ktoré nie sú touto zmluvou výslovne upravené sa riadia primerane ustanoveniami Občianskeho a Obchodného zákonníka. Právne vzťahy týkajúce sa nájmu ako aj vzťahy, ktoré vznikli pri zabezpečení plnenia záväzkov v záväzkových vzťahoch vyplývajúcich z nájmu sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a právne vzťahy týkajúce sa zabezpečenia prevádzkovania TH a realizácie modernizácie ako aj vzťahy, ktoré vznikli pri zabezpečení plnenia záväzkov v záväzkových vzťahoch vyplývajúcich zo zabezpečenia prevádzkovania TH a realizácie modernizácie sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka s výnimkami uvedenými v jednotlivých ustanoveniach tejto zmluvy.
- 9.2 Vo vzťahu ku všetkým finančným čiastkam, ktoré sú v tejto zmluve uvedené platí, že ich výška sa v aktuálnom roku primerane upravuje podľa úradne overených inflačných koeficientov od roku 2005.
- 9.3 Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vyhotoviť len v podobe písomných a očíslovaných dodatkov podpísaných štatutárnymi orgánmi oboch zmluvných strán.
- 9.4 Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa riadi slovenským právom a prípadné spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvného vzťahu, sa budú prednostne riešiť mimo súdnu dohodu zmluvných strán.
- 9.5 Pokiaľ sa v priebehu trvania tejto zmluvy zmenia všeobecné hospodárske alebo technické pomery tak podstatne, že plnenie a protislužba nebudú už navzájom v primeranom pomere, dohodnú sa zmluvné strany na odpovedajúcej zmene tejto zmluvy formou dodatkov ku zmluve tak, aby odpovedali zmeneným pomerom.
- 9.6 Pokiaľ sa niektoré ustanovenia tejto zmluvy stanú právne neúčinnými, nie je tým platnosť ostatných ustanovení dotknutá, ale zmluvné strany sú v takomto prípade povinné, tieto neúčinné ustanovenia nahradiť inými, hospodárskemu účelu a výsledkom blízkymi ustanoveniami.
- 9.7 Táto zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch s platnosťou originálu, pričom každá zmluvná strana po jej podpise obdrží 3 vyhotovenia.

1.3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom zaplatenia povolenia vydaného príslušným úradom v zmysle zákona č. 657/2004 Z.z., najskôr dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.

Za prenajímateľa : 
Bratislava dňa

Za nájomcu : 
V Bratislave dňa

Ing. Peter Šramko, starosta

Ing. Jiří Držmišek, konateľ

Ing. Jiří Přihoda, konateľ

BES s.r.o.
Furmanská 2
841 03 Bratislava
IČO: 35 752 165
IČ DPH: SK2020220510
-1-



Mestská časť Bratislava - Lamač
Malokarpatské námestie č. 9, 841 03 Bratislava 47

BES, s. r. o.

Furmanská 2

841 03 Bratislava

Naše číslo: OR-2014/853/Štark-4990

V Bratislave, dňa 21.08.2014

Vec: Žiadosť o poskytnutie informácií

V zmysle požiadaviek, o ktoré požiadali poslanci MZ MČ Bratislava - Lamač na viacerých zasadnutiach Miestnych zastupiteľstiev si Vás týmto dovoľujeme zdvorilo požiadať o zaslanie výročných správ spol. BES s. r. o. za roky 2005 až 2013 (článok 5.3.2 Zmluvy o dlhodobom prenájme, prevádzkovaní a modernizácii tepelného hospodárstva mestskej časti Bratislava - Lamač). Poslanci MZ zároveň požadujú informáciu o:

- výnosoch firmy BES s. r. o. v jednotlivých rokoch 2005 až 2013 vrátane príjmov BES s. r. o. za poskytnuté teplo obyvateľstvu Lamača aj za teplo poskytnuté pre všetky budovy zásobované teplom prostredníctvom systému CZT Bratislava - Lamač, ak ich firma neuviedla v povinných výročných správach.
- o čistom zisku firmy BES s. r. o. v jednotlivých rokoch 2005 až 2013 vrátane, ak ich spoločnosť neuviedla v povinných výročných správach.

Ďalej poslanci MZ požadujú predloženie informácií o cenách, za ktoré spol. BES s. r. o. nakupovala plyn pre systém CZT BA - Lamač v rokoch 2005 - 2013 a od ktorých spoločností.

V súvislosti s uvedeným si Vás dovoľujeme požiadať o zaslanie písomného vyjadrenia Vašej spoločnosti k týmto požiadavkám a to do 08.09.2014.

**DORUČENKA
DOPORUČENE**

Odosielateľ:
**Miestny úrad
MČ Bratislava - Lamač
Malokarpatské nám. 9
841 03 BRATISLAVA**

Deň uloženia
zásielky

OR-2014/853/ŠTARK-4990

Denná pečiatka
dodávateľ pošty

ter Šramko
a ro sta

Potvrdzujem príjem tejto písomnosti

Adresát:

Dňa 22.8.2014

Podpis: [signature] SP1A.

BES s.r.o.
FURMANSKÁ 2
841 03 BRATISLAVA

E-mail: starkova@lamac.sk
Fax: 02 / 64780689
IČO: 603 414

BES s.r.o.
Furmanská 2
841 03 Bratislava 47
IČO: 35752165, IČ DPH: SK2020220510
Bankové spojenie: KB Bratislava
č. ú. 35 – 4851050207/8100
tel./fax: 02/64461607, 02/645 30 460

7/8/14

V Bratislave, dňa 28.08.2014

Vážený pán starosta,

dňa 22.8. 2014 sme od Vás obdržali dopis, v ktorom žiadate o poskytnutie niektorých vybraných ekonomických údajov o našej spoločnosti.

Spoločnosť BES s.r.o. vydala cca. pred 4 mesiacmi komplexný informačný bulletin o stave, úrovni a rozvoji tepelného hospodárstva, ktorý obsahuje informácie o spoločnosti za posledných cca. 10 rokov prevádzky. Tento bulletin bol rozposlaný všetkým poslancom a odberateľom tepla.

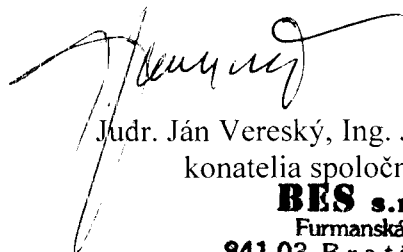
O spoločnosť sa staráme so starostlivosťou riadneho hospodára a môžeme s hrdosťou konštatovať vysokou kvalitu našich služieb, ktorú zástupcovia potvrdili i na svojom zasadnutí. Za celý čas nášho pôsobenia sme nemali výpadky v dodávkach tepla a teplej vody a ani sme nevyužili zákonom povolené odstávky dodávok TUV. Naša cena tepla je konkurencieschopná vid' graf vývoja ceny tepla str. 10 v bulletine (Čo hovoria dokumenty) a zároveň plníme všetky zákonné povinnosti spojené s prevádzkovaním a dodávkami tepla, tj. okrem iného i pravidelné reportovanie ceny tepla pre ÚRSO, kde sú podrobne uvedené jednotlivé nákladové položky, ktoré tvoria cenu tepla.

Pre udržanie prevádzkyschopnosti dodávok tepla a konkurencieschopnosti ceny tepla vykonávame systematickú kontrolu všetkých činností, ktoré majú vplyv na chod spoločnosti. K tomu však musíme venovať významnú pozornosť i jednorazovým vplyvom, ktoré môžu spoločnosť zásadným spôsobom ohroziť.

Takáto skutočnosť nastala v druhej polovici minulého roku, keď Domov seniorov vypísal výberové konanie, ktorého predmetom bolo i odpojenie tohoto objektu od systému CZT. Naša spoločnosť túto súťaž napadla. Úrad pre verejné obstarávanie nám dal za pravdu a verejnú súťaž zrušil. Keby sme sa tomu nezabránili, celkovo pre všetkých zostávajúcich odberateľov CZT by toto odpojenie navýšilo náklady ceny tepla o 45 395 EUR (vid' príloha), čo by malo pre spoločnosť BES s.r.o. fatálne hospodárske dopady. O našej činnosti pri riešení tohoto vážneho problému vydala naše spoločnosť publikáciu „O investície sa treba starať“, ktorú obdržali všetci poslanci. Aj to je dôkaz, že na nás sa môžete spoľahnúť.

Vážený pán starosta, naše spoločnosť je apolitická a vzhľadom k tomu, že sa blíži termín komunálnych volieb, nechceme ďalej o tomto veciach pred voľbami jednať, ale hneď po voľbách chceme tento bod podrobne s Vami prejednať.

S pozdravom



Judr. Ján Vereský, Ing. Jiří Příhoda
konatelia spoločnosti

BES s.r.o.
Furmanská 2
841 03 Bratislava

Analýza dopadu odpojenia Domu seniorov na cenu tepla pre ostatných odberateľov tepla v mestskej časti Bratislava-Lamač.

Prepočet bol uskutočnený na základe údajov podľa skutočného vyhodnotenia roku 2013. Použité hodnoty zodpovedajú oficiálnym údajom vyhodnotenia podľa metodiky ÚRSO. Odlišnosť od schválených maximálnych cien je daná skutočnosťou a meteorologickými podmienkami roku 2013.

Porovnávacie hodnoty sú:

Celkovo dodané množstvo tepla 20,27 GWh

Variabilná zložka 0,057 €/kWh

Fixná zložka 152,61 €/kW

V prepočte je potom porovnávacia jednotková cena vyjadrená v tabuľke:

Porovnávací ukazovateľ jednotkovej ceny		
Variabilná zložka maximálnej ceny tepla	0,057	€/kWh
Fixná zložka maximálnej ceny tepla	152,61	€/kW
Fixná zložka	102,961 EUR/MWh s DPH	
Fixná zložka	84,1008 SKK/kWh s DPH	

Celková skutočná spotreba tepla v objekte Domu seniorov za rok 2013 bola stanovená v zmysle skutočnej faktúry po vyúčtovaní na hodnote 1,7 GWh.

V prípade odpojenia uvedeného objektu „Domu seniorov“ od CZT by sa teda celkový predaj znížil o 1,7 GWh t.j. bol by 18,57 GWh. Odpojenie má zanedbateľný dopad na variabilnú zložku, lebo variabilná zložka vyjadruje priame náklady na výrobu tepla. Takto teplo, ktoré sa nevyrobí, nepredstavuje prakticky žiadne náklady.

Odpojenie sa však bude podieľať na zvýšení fixnej zložky, pretože celkové fixné náklady budú rozpočítané na zníženú hodnotu regulačného príkonu. Odpojením objektu „Dom seniorov“ sa celkový regulačný príkon zníži o 301,7 kW čo je 7,49%. V dôsledku takto zníženého celkového regulačného príkonu dôjde k zvýšeniu hodnoty fixnej zložky o 7,08 %, čo predstavuje zvýšenie fixnej zložky o 10,80 €/kW.

Prepočet dvojzložkovej ceny

Varabilná zložka maximálnej ceny tepla	0,357	EUR/kWh
Fixná zložka maximálnej ceny tepla	0,014	EUR/kWh

Príloha 1

100,00 EUR/kWh s DPH

86,109 SKK s DPH

Keď uvedený výsledok prepočítame metodikou ÚRSO na cenu za MWh a pripočítame hodnotu DPH pridáme k záveru, že celková hodnota ceny tepla pre ostatných odberateľov by sa po odpojení „Domu seniorov“ od CZT plošne zvýšila v priemere o 2,37 %, čo predstavuje 2,45 €/kWh.

Celkove pre všetkých odberateľov z CZT by toto navýšenie predstavovalo ročne cca 45.395,- €.

Uvedená hodnota predstavuje stav podľa roku 2013. V prípade výrazného zníženia priemernej vonkajšej teploty v mestskej časti by sa zvýšilo aj uvedené navýšenie.