

**ZMLUVA O PRENÁJME
TEPELNO-ENERGETICKÉHO KOMPLEXU
OBCE SMIŽANY**

uzavretá medzi zmluvnými stranami v zmysle zák. NR SR č. 369/1990 o obecnom zriadení, zák. NR SR č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí a Občianskeho zákonníka (všetky v platnom znení)

Prenajíateľom: Obec Smižany
Sídlo: Námestie M. Pajdušáka 1341/50, 053 11 Smižany
Zastúpená: starostkou obce Mgr. Miroslavovu Szitovou, PhD.
IČO: 00691721
Bankové spojenie: IBAN: SK82 5600 0000 0034 1263 6025

(ďalej len „Obec“)

Nájomcom: EMKOBEL, a.s.
Sídlo: Rázusova ul. č. 1846, 052 01 Spišská Nová Ves
Zastúpená: Ing. Mariánom Bubeníkom, riaditeľom spoločnosti
na základe poverenia zo dňa 23.05.2019
Zapísaná: v obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sa, vložka č. 830/V
IČO: 31736785
Bankové spojenie: IBAN: SK30 5600 0000 0035 8416 4001

(ďalej len „EMKOBEL“)

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Obec vyhlásila dňa 19.11.2021 verejnú obchodnú súťaž na prenájom nehnuteľností a tepelno-energetických zariadení, a to za účelom zabezpečenia služieb spojených s výrobou a dodávkou tepla na vykurovanie, tepla na prípravu teplej úžitkovej vody a studenej vody určenej na prípravu teplej úžitkovej vody do odberných miest v Obci, do ktorej sa EMKOBEL prihlásila a so svojím návrhom bola úspešná.

Odberné miesta	
Smižany, Za kaštieľom 1	Smižany, Nálepková 13
Smižany, Za kaštieľom 2	Smižany, Nálepková 15
Smižany, Za kaštieľom 3	Smižany, Nálepková 17
Smižany, Za kaštieľom 4	Smižany, Nálepková 19
Smižany, Za kaštieľom 5	Smižany, Nálepková 21
Smižany, Za kaštieľom 6	Smižany, Nálepková 23
Smižany, Nálepková 1	Smižany, Pavla Suržina 3
Smižany, Nálepková 3	Smižany, Nám. M. Pajdušáka 50
Smižany, Nálepková 5	Smižany, Tatranská 80
Smižany, Nálepková 7	Smižany, Tatranská 303/107
Smižany, Nálepková 9	Smižany, Materská škola, ul. Ružová
Smižany, Nálepková 11	Smižany, Materská škola. ul. Zelená

2. Predmetom zmluvy je prenájom dlhodobého hmotného majetku (ďalej len DHM), ktorý predstavujú objekty, predmety a zariadenia tepelného hospodárstva (tepelno-energetického komplexu) Obce ako právnickej osoby pre EMKOBEL za účelom jeho podnikania.

3. Účelom prenájmu je zabezpečenie služieb spojených s výrobou a dodávkou tepla, teplej úžitkovej vody do bytových a nebytových objektov Obce a vytvorenie základných podmienok pre odbornú starostlivosť o objekty, predmety a zariadenia tepelného hospodárstva, skvalitňovanie a zefektívnenie tepelného hospodárstva Obce.

Článok II.

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti, predmety a zariadenia (DHM) Obce v tomto členení:
 - a) budovy, stavby, plynové kotolne,
 - b) rozvody tepla UK a TÚV,
 - c) pracovné stroje a technologické zariadenia (vrátane meradiel a riadiacej techniky).

Tento predmet nájmu je položkovite špecifikovaný podľa členenia v predchádzajúcom bode v prílohe č. 1 tejto zmluvy. Príloha č. 1 tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy o prenájme tepelno-energetického komplexu Obce a je vyhotovená v štruktúre minimálne s týmito údajmi (poradové číslo, inventúrne číslo, názov, rok nadobudnutia, obstarávacía hodnota, oprávky, zostatková hodnota). Celková účtovná hodnota prenajímaného majetku k 1.1.2022 je uvedená v prílohe č. 1. Hodnota prenajímaného majetku sa aktualizuje formou doplnkov k prílohe o novozaradený alebo vyradený hmotný i nehmotný majetok raz ročne.

Doplňky vyjadrujú zmenu prenajímaného majetku a musia mať písomnú formu podpísanú obidvoma stranami.

2. Obec vyhlasuje, že EMKOBEL-u prenajíma majetok, ktorý je jej vlastníctvom a je v plnej miere oprávnený s prenajatým majetkom nakladať, tento majetok nie je zaťažený žiadnou ťarchou, bremenom alebo iným právom tretej osoby, ktoré by malo za následok nemožnosť Obce uzatvoriť platne túto Zmluvu.

3. EMKOBEL predmet nájmu prevezme dňa 1.1.2022, pričom vyhlasuje, že predmet nájmu, jeho stav, je mu známy a nemá k nemu podstatné pripomienky, alebo výhrady okrem tých uvedených v preberaco-odovzdávacom protokole.

4. EMKOBEL vyhlasuje, že je držiteľom všetkých oprávnení potrebných na výkon správy a prenajatého majetku na účel dohodnutý v tejto Zmluve.

5. EMKOBEL môže prenajatý majetok prenajať tretej osobe len na základe písomného súhlasu Obce.

6. Obec sa zaväzuje odovzdať EMKOBEL-u všetky zariadenia vo funkčnom stave. Umožní voľný prístup zamestnancom spoločnosti EMKOBEL do technických a tých častí zariadení, kde títo zamestnanci budú musieť zasahovať.

7. Obec sa zaväzuje, že poskytne spoločnosti EMKOBEL výhradné právo poskytovania služieb vyplývajúcich zo zmluvy.

8. Obec sa zaväzuje, že bude spolupôsobiť vo všetkých veciach a jednaniach spoločnosti EMKOBEL ako vlastník Predmetu nájmu.

9. Obec sa zaväzuje odovzdať spoločnosti EMKOBEL všetku dostupnú dokumentáciu týkajúcu sa predmetu nájmu.

Článok III.

Doba prenájmu a nájomné

1. Prenájom majetku tepelno-energetického komplexu je dohodnutý na dobu určitú so začiatkom dňa 1.1.2022 na dobu 10 rokov.
2. Výška ročného nájomného na rok 2022 je uvedená v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Nájomné na ďalšie roky sa dojednáva každoročne najneskôr do 31.12. na nasledujúci rok formou doplnkov k tejto zmluve. V prípade ak medzi stranami nedôjde k uzatvoreniu doplnku k tejto zmluve, použije sa na nasledujúce obdobie posledné platne dojednané nájomné.
3. Dojednanie nájomného bude mať vždy písomnú formu a bude tvoriť doplnok zmluvy o prenájme.
4. Ročné nájomné na príslušný rok sa dojednáva:
 - a) vo výške plánovaných odpisov prenajatého DHM na príslušný rok,
 - b) vo výške nájomného.
5. Z dohodnutého ročného nájomného podľa bodu 4. EMKOBEL, a.s. zaplatí Obci sumu nájomného v rovnomerných mesačných splátkach. Nájomné je splatné k poslednému dňu príslušného mesiaca. Nájomné sa platí na účet Obce uvedený na prvej strane tejto zmluvy. Rozpis nájomného na rok 2022 tvorí prílohu číslo 2. tejto zmluvy a je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.
6. Obec sa zaväzuje zaplatené nájomné podľa bodu 4. a) evidovať na samostatnom účte a použiť ho len na obstaranie, technické zhodnotenie majetku, ktorý je charakterizovaný v predmete tejto zmluvy.
7. Prostriedky podľa bodu 4 a) sa považujú za účelové a môžu byť použité len na kapitálové výdavky schválené Obecným zastupiteľstvom Obce Smižany vo forme investičného plánu tepelného hospodárstva na príslušný rok.
8. V prípade, že schválený plán investícií tepelného hospodárstva na príslušný rok bude vo vyššom objeme ako sú zdroje z nájomného podľa bodu 4. a) Obec zabezpečí zdroje financovania na tento účel formou úveru. Čerpanie úveru musí byť v súlade so zák. NR SR. č. 583/2004 o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v platnom znení.

Článok IV.

Starostlivosť o prenajatý majetok

1. Spoločnosť EMKOBEL je vo všeobecnosti povinná sa o prenajatý majetok starať podľa zásad dobrého hospodára s odbornou starostlivosťou a hospodárnosťou.
2. Všetky bežné opravy a údržbu objektov a zariadení, tvoriacich stavebnú a technologickú časť tepelno-energetického komplexu Obce Smižany vrátane použitého materiálu, okrem generálnych opráv sa hradia z prevádzkových nákladov spoločnosti EMKOBEL.
3. EMKOBEL bude dôsledne zabezpečovať ochranu prenajatého majetku pred poškodením a odcudzením.
4. EMKOBEL na vlastné náklady zabezpečí poistenie prenajatého majetku.
5. Odstavenie vykurovania a dodávky teplej úžitkovej vody môžu byť uskutočnené iba v nevyhnutne potrebnom čase s využitím všetkých možností na odstránenie závady, opravu alebo rekonštrukciu zariadení predmetu nájmu. Tieto skutočnosti je spoločnosť EMKOBEL povinná oznámiť minimálne 15 dní pred začatím opráv alebo rekonštrukcie zariadení odberateľom. Tento termín sa netýka prípadných havárií, ktoré je nutné odstraňovať okamžite.
6. EMKOBEL sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady plnenie úloh ochrany pred požiarmi inak náležiacich do kompetencie Obce ako vlastníka prenajímaných nehnuteľností v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.

Článok V.

Hospodárenie s prenajatým majetkom

1. EMKOBEL bude prostredníctvom prenajatého majetku vyrábať a dodávať teplo na vykurovanie, teplo na prípravu teplej úžitkovej vody a studenej vody určenej na prípravu teplej úžitkovej vody, v zmysle platných predpisov, vrátane zmluvného zabezpečenia týchto činností.
2. EMKOBEL bude zabezpečovať revíziu činnosť podľa platných právnych predpisov.
3. EMKOBEL bude raz ročne navrhovať a po schválení Obcou zabezpečovať obstaranie, modernizáciu a rekonštrukciu prenajatého majetku, pričom náklady na tieto činnosti budú zmluvné strany znášať v zmysle čl. IV bod 2. zmluvy.

4. EMKOBEL je povinná prenajatý majetok užívať v súlade s jeho určením a na účely, ktoré zodpovedajú technickému riešeniu jednotlivých druhov prenajatého majetku.
5. EMKOBEL môže na jednotlivých druhoch prenajatého majetku vykonávať len také zmeny, ktoré sú prípustné podľa osobitných predpisov. Toto ustanovenie neplatí pre prípady odvrátenia zjavnej hrozby vzniku škody, ohrozenia života alebo zdravia ľudí.
6. Obec vedie vo svojom účtovníctve účtovnú evidenciu prenajatého majetku, vykonáva výpočet odpisov prenajatého majetku, podľa zákona o účtovníctve v platnom znení.
7. Obec vykonáva inventarizáciu prenajatého majetku k dátumu riadnej účtovnej závierky Obce a predkladá k 15.1. nasledujúceho roka inventúrny súpis prenajatého majetku.

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

1. Táto nájomná zmluva môže byť ukončená dohodou zmluvných strán.
2. Ak sa zmluva neukončí dohodou zmluvných strán, môže byť vypovedaná:
 - 1.1 Prenajímateľom ak:
 - a) na prenajatom alebo s prenajatým majetkom prenajímateľa bolo zistené nekvalitné a (alebo) neodborné vykonávanie predmetu zmluvy,
 - b) boli zo strany EMKOBEL porušené ustanovenia zmluvy,
 - c) spoločnosti EMKOBEL zaniklo právo vykonávať činnosť podľa licencie a živnosti.
 - 1.2 EMKOBEL-om ak Obec poruší ktorúkoľvek povinnosť stanovenú touto zmluvou.
3. Výpovedná lehota je 1 (jeden) rok.
 1. Výpovedná lehota začína plynúť k 1. januáru kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane a skončí uplynutím kalendárneho roka, t.j. k 31.12 príslušného roka.
 4. Ak predchádzajúce ustanovenia zmluvy nestanovujú inak, výpoveď nájomnej zmluvy musí mať vždy písomnú formu.
 5. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sú možné, ak sa na nich zmluvné strany dohodli. Zmeny a doplnky musia mať vždy písomnú formu.
 6. Na právne pomery neupravené touto zmluvou sa vzťahujú všeobecne platné právne predpisy.
 7. Zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých každý má charakter originálu. Každá zo zmluvných strán obdrží po dvoch exemplároch zmluvy.

8. Zmluva nadobúda platnosť po jej podpise obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni nadobudnutia platnosti Rozhodnutia URSO a zverejnenia na webovom sídle obce.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že uzavrú Zmluvu o dodávke a odbere tepla k dátumu 1.1.2022.

V Smižanoch, dňa 16.12.2021

Za Obec:



Mgr. Miroslava Szitová, PhD.
starostka obce

Za EMKOBEL:

EMKOBEL a. s.
Rázusova 1846
052 01 Spišská Nová Ves
- 1 -

Ing. Marián Bubeník
riaditeľ spoločnosti
na základe všeobecnej plnej moci

Prílohy:

- 1) Zoznam prenajímaného majetku so stavom k 01.01.2022
- 2) Výška nájomného
- 3) Plná moc

Príloha č. 1

k Zmluve o prenájme tepelno-energetického komplexu obce Smižany

Zoznam prenajímaného majetku so stavom k 01.01.2022

P.č.	Inventúrne číslo	Názov	Rok nadob.	Obstarávacia hodnota	Oprávky	Zostatková hodnota
1.	181221 91	Kotolňa PK 1	2005	268 766,84	197 911,77	70 855,07
2.	2827 362	Sekundárny plyn. vykúr. rozvod	2006	103 385,31	65 176,95	38 208,36
3.	2827 363	Sekundárny plyn. vykúr. rozvod	2006	103 315,74	65 436,48	37 879,26
4.	3436 01	Zmäkčovač vody	2011	2 080,00	2 080,00	0,00
5.	3484 001	Horáková automatika	2006	2 842,77	2 842,77	0,00
6.	3484 005	Plynový kotol	2011	15 847,01	15 847,01	0,00
7.	5389 50	Karolimetrické meradlo	1998	10 215,06	10 215,06	0,00
8.	5389 104	Supercall Zener - merač	1995	1 078,59	1 078,59	0,00
9.	5389 105	Supercall Zener - merač	1995	998,31	998,31	0,00
10.	5389 180	El. merače kalorimet.	1998	8 744,07	8 744,07	0,00
11.	5389 181	Merač tepla	1995	3 574,77	3 574,77	0,00
12.	5389 183	Merače TUV	2007	22 152,51	22 152,51	0,00
13.	5405 3635	Riadiaci systém kotolne	2008	13 311,82	13 311,82	0,00
14.	5405 3636	Regulácia ohrevu TUV	2008	43 844,12	43 844,12	0,00
15.	5405 3637	BAP - automat. riadenie kotolne	2010	2 845,60	2 845,60	0,00
16.	5405 3638	Riadiaci systém kotolne	2019	20 934,99	9 336,00	11 598,99
17.	1812 36	Objekt MŠ Ružová - plynové závesné kondenzačné kotly - 3 ks	1991	47 918,00	35 938,50	11 979,50
18.	1812 35	Objekt MŠ Zelená - plynové liatinové teplovodné kotly - 2 ks	2002	16 804,00	12603,00	4 201,00

Príloha č. 2

k Zmluve o prenájme tepelno-energetického komplexu obce Smižany

Výška nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné na rok 2022 sa dojednáva:
 - a) vo výške plánovaných účtovných odpisov prenajatého dlhodobého hmotného majetku na rok 2022 v sume 15 757,00 Eur,
 - b) vo výške nájomného v sume 13 743,00 Eur,
2. Z dohodnutého nájomného v celkovej výške 29 500,00 Eur (15 757,00 Eur + 13 743,00 Eur) zaplatí :
 - a) EMKOBEL, a.s. Spišská Nová Ves Obci Smižany čiastku 15 757,00 Eur, a to v jedenástich mesačných splátkach vo výške 1 313,00 Eur a jednej splátke vo výške 1 314,00 Eur na bankový účet Obce uvedený na prvej strane zmluvy o prenájme nasledovne:

január 2022	1 313,00 Eur	júl 2022	1 313,00 Eur
február 2022	1 313,00 Eur	august 2022	1 313,00 Eur
marec 2022	1 313,00 Eur	september 2022	1 313,00 Eur
apríl 2022	1 313,00 Eur	október 2022	1 313,00 Eur
máj 2022	1 313,00 Eur	november 2022	1 313,00 Eur
jún 2022	1 313,00 Eur	december 2022	1 314,00 Eur

- b) EMKOBEL, a.s. Spišská Nová Ves Obci Smižany čiastku 13 743,00 Eur, a to v jedenástich mesačných splátkach vo výške 1 145,00 Eur a jednej splátke vo výške 1 148,00 Eur na bankový účet uvedený v záhlaví tohto dodatku nasledovne:

január 2022	1 145,00 Eur	júl 2022	1 145,00 Eur
február 2022	1 145,00 Eur	august 2022	1 145,00 Eur
marec 2022	1 145,00 Eur	september 2022	1 145,00 Eur
apríl 2022	1 145,00 Eur	október 2022	1 145,00 Eur
máj 2022	1 145,00 Eur	november 2022	1 145,00 Eur
jún 2022	1 145,00 Eur	december 2022	1 148,00 Eur

3. Nájomné je splatné k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca.