

DODATOK č. 3
k nájomnej zmluve č. 31201/Z/MTL/1
uzatvorenej dňa 05.04.2012 (ďalej len „**Dodatok č. 3**“)

Prenajímateľ: **Mesto Tlmače**
so sídlom: Námestie odborárov 10, 935 21 Tlmače
IČO: 00 307 581
zastúpený: Miroslav Kupči, primátor mesta
(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca: **esi Tlmače s.r.o.**
so sídlom: Kotlárska 64 , 935 21 Tlmače
IČO: 44 499 761
Zápis: v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č. 31697/N
Zastúpený: Ing. Vladimíra Kováčiková, konateľ spoločnosti
(ďalej ako „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu ako „**Zmluvné strany**“)

PREAMBULA

Keďže

- A.** Zmluvné strany uzatvorili dňa 05.04.2012 nájomnú zmluvu č. 31201/Z/MTL/1 (ďalej len „**Zmluva**“), ktorá bola následne predmetom úpravy dodatkom č. 1 zo dňa 12.06.2012 a dodatkom č. 2 zo dňa 03.05.2018;
- B.** Zmluvné strany prejavili vôľu zmeniť ustanovenia tejto Zmluvy a nahradiť ich novým znením;

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom:

I. Predmet Dodatku

- 1. Zmluvné strany sa dohodli, že aktuálne znenie Zmluvy sa mení a nahrádza jej novým úplným znením, ktoré tvorí prílohu č. 1 tohto Dodatku č. 3.

II. Záverečné ustanovenia

- 1. Zmena tohto Dodatku č. 3 je možná len písomnou dohodou Zmluvných strán.
- 2. Tento Dodatok nadobúda platnosť dňom jeho podpísania všetkými Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jeho zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
- 3. Tento dodatok bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Tlmačoch **č... zo dňa...**
- 4. Tento Dodatok je vyhotovený v štyroch (4) rovnopisoch, z toho dva (2) rovnopisy sú určené pre Prenajímateľa a dva (2) rovnopisy pre Nájomcu.
- 5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si tento Dodatok č. 3 prečítali, jeho obsahu porozumeli a na znak toho, že zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli ho podpísali.

Prenajímateľ:
V Tlmačoch, dňa . .2026

Nájomca:
V Tlmačoch, dňa . .2026

Mesto Tlmače
Miroslav Kupči, primátor mesta

esi Tlmače s.r.o.
Ing. Vladimíra Kováčiková, konateľ

Nájomná zmluva č. 31201/Z/MTL/1 v úplnom znení

zo dňa [] .2025 (v ďalšom len: „**Nájomná Zmluva**“ alebo „**Zmluva**“)
uzavretá podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
medzi

1. **Mesto Tlmače**
so sídlom: Námestie odborárov 10
935 21 Tlmače
IČO: 00 307 581
zastúpené: Miroslav Kupči, primátorom mesta

(v ďalšom aj len „**Prenajímateľ**“)

a

2. obchodnou spoločnosťou: **esi Tlmače s.r.o.**
so sídlom: Kotlárska 64
935 21 Tlmače
IČO: 44 499 761
zapísanou: v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra,
v oddiely Sro, vo vložke: 31697/N
zastúpená: Ing. Vladimíra Kováčiková, konateľkou spoločnosti

(v ďalšom aj len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca v ďalšom spolu aj len „**Zmluvné Strany**“)

P r e a m b u l a

Kedže:

- A.** Prenajímateľ má záujem, aby pokračovala modernizácia (v ďalšom aj len „**Modernizácia**“) centrálneho systému výroby a distribúcie tepla (v ďalšom aj len „**Energetického Zariadenia**“) v Tlmačoch, a aby bolo následne v dojednanej dobe Energetické Zariadenie prevádzkované Nájomcom,
- B.** Nájomca má záujem uskutočniť jednak ďalšiu Modernizáciu Energetického Zariadenia, a prevádzkovať zároveň v nasledovnom období Energetické Zariadenie v záujme zabezpečenia spoľahlivej dodávky energie minimálne v súčasnom rozsahu odberných miest a tiež návratnosti investícií Nájomcu,
- C.** Pre účely uskutočňovania vyššie uvedených činností považujú Zmluvné Strany za vhodné a potrebné zabezpečiť pre Nájomcu možnosť dočasného užívania určitých nehnuteľných ako aj hnutelných vecí v rozsahu a za podmienok podľa tejto Zmluvy. Pri uzatvorení tejto zmluvy za účelom zabezpečenia možnosti užívania určitých nehnuteľných ako aj hnutelných vecí zmluvné strany vychádzali zo skutkových okolností a právneho stavu platných ku dňu podpisu tejto Zmluvy.

Zmluvné Strany uzavierajú po vzájomnej dohode Nájomnú Zmluvu v nasledovnom znení:

Článok 1

Predmet Nájomnej Zmluvy a predmet nájmu

- 1.1 Predmetom tejto Nájomnej Zmluvy je nájom vecí, ktoré sú uvedené v článku 1.2 a 1.3 tejto Nájomnej Zmluvy a stanovenie práv a povinností v súvislosti s nájmom vecí. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného užívania po dobu trvania tejto zmluvy veci uvedené v článku 1.2 a 1.3 tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu platiť dohodnuté nájomné.
- 1.2 Prenajímateľ je subjektom výlučného vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam – pozemkom, výpočet ktorých sa nachádza v prílohe č. 1 tejto Nájomnej Zmluvy, a ktoré sú identifikované uvedením najmä:
- parcelného čísla pozemku,
 - výmery pozemku,
 - druhu pozemku,
 - katastrálneho územia, obce a okresu, v ktorom sa pozemok nachádza,
 - čísla listu vlastníctva a príslušného katastrálneho úradu, ktorý vedie kataster nehnuteľností.
- Nehuteľnosti – pozemky, ktoré sú uvedené v prílohe č. 1 tejto Nájomnej Zmluvy sú v texte tejto Nájomnej Zmluvy označené aj ako „**Pozemky**“.

- 1.3 Prenajímateľ je subjektom výlučného vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam – stavbám, výpočet ktorých sa nachádza v prílohe č. 1 tejto Nájomnej Zmluvy, a ktoré sú identifikované uvedením najmä:
- súpisného čísla stavby,
 - parcelného čísla, výmery a druhu pozemku, na ktorom je stavba umiestnená,
 - katastrálneho územia, obce a okresu, v ktorom sa stavba nachádza,
 - čísla listu vlastníctva a príslušného katastrálneho úradu, ktorý vedie kataster nehnuteľností.
- Nehnuteľnosti – stavby, uvedené v prílohe č. 1 tejto Nájomnej Zmluvy sú v texte tejto Nájomnej Zmluvy označené aj ako „**Stavby**“ (Pozemky a Stavby v ďalšom spolu aj len „**Predmet Nájomu**“).
- 1.4 Prenajímateľ týmto zaručuje a vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy, sú nižšie uvedené vyhlásenia pravdivé, úplné a nezamieňajú žiadnu informáciu, ktorá by mohla urobiť ktorékoľvek vyhlásenie podvodné alebo zavádzajúce:
- (i) má všetky potrebné práva a oprávnenia Predmet Nájomu prenajať a je výlučným, neobmedzeným, zapísaným a oprávneným vlastníkom Predmetu Nájomu,
 - (ii) na Predmete Nájomu alebo jeho časti neviazne žiadne záložné právo, ťarcha a/alebo právo tretej osoby/osôb akéhokoľvek druhu,
 - (iii) podľa vedomia Prenajímateľa neexistujú a ani vo vzťahu k Predmetu Nájomu alebo jeho časti nehrozia žiadne nároky, žaloby, súdne konania alebo vyšetrovania vedené štátnymi orgánmi, ani nič čo by v konečnom dôsledku mohlo mať negatívny vplyv na Predmet Nájomu alebo jeho časť alebo čo by bránilo plneniu práv a povinností podľa tejto Zmluvy, a ďalej neexistujú žiadne nevyriešené alebo nespĺnené predbežné alebo konečné rozhodcovské nálezy (rozsudky), súdne rozsudky a/alebo rozhodnutia či nálezy, správne rozhodnutia alebo výnosy, ktorých by bol Prenajímateľ stranou a ktoré by sa týkali Predmetu nájomu alebo jeho časti alebo by bránili v plnení práv a povinností podľa tejto Zmluvy resp. by bránili riadnemu naplneniu účelu tejto Zmluvy,
 - (iv) žiadne informácie a/alebo dokumenty majúce význam vo vzťahu k Predmetu Nájomu Prenajímateľ pred Nájomcom nezatajil.
- 1.5 Prenajímateľ je povinný v súlade s ust. § 47a Občianskeho zákonníka túto Zmluvu v zákonom stanovených lehotách zverejniť, a najneskôr do piatich (5) pracovných dní od zverejnenia Zmluvy doručiť Nájomcovi potvrdenie o jej zverejnení.

Článok 2 Udržiavanie Predmetu Nájomu, práva a povinnosti Zmluvných Strán

- 2.1 Ak by v priebehu nájomného vzťahu vznikla potreba uskutočnenia opráv a udržiavacích prác Pozemkov a Stavieb, pričom náklady na takéto opravy alebo udržiavacie práce presiahnu v jednotlivých prípadoch sumu 3.500,- EUR, Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, po predchádzajúcom písomnom súhlase Dozornej rady Nájomcu:
- (i) potrebu uskutočniť také zásahy do Pozemkov a Stavieb, aby bol tento spôsobilý na dohodnuté užívanie, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ alebo
 - (ii) potrebu vykonať opravy resp. udržiavacie práce Pozemkov a Stavieb, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ.
- Pri porušení tejto oznamovacej povinnosti Nájomcu zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (uvedené v článku 5.2 a 5.3 tejto Nájomnej Zmluvy), ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet Nájomu pre jeho vady, ktoré sa včas Prenajímateľovi neoznámili. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní Predmetu Nájomu v rozsahu potrebnom na vykonanie ich opráv a ich udržiavania. Závady na Pozemkoch a Stavbách spôsobené Nájomcom je povinný odstrániť Nájomca na vlastné náklady.
- 2.2 Ak Nájomca vynaložil náklady na vykonanie zásahov do Predmetu Nájomu, opráv alebo udržiavacích prác Pozemkov alebo Stavieb, pričom na vykonanie týchto zásahov, opráv alebo udržiavacích prác bol povinný v zmysle ustanovenia čl. 2.1 Prenajímateľ, Nájomca má nárok na náhradu týchto nákladov, ak sa tieto zásahy, opravy, resp. udržiavacie práce vykonali so súhlasom Prenajímateľa alebo ak Prenajímateľ bez zbytočného odkladu tieto zásahy, opravy, resp. udržiavacie práce neobstaral, hoci sa mu oznámila potreba ich vykonania. Inak môže Nájomca požadovať len to, o čo sa Prenajímateľ obohatil.
- 2.3 Nájomca je povinný Predmet Nájomu užívať, spravovať a prevádzkovať s odbornou starostlivosťou a v súlade s platnými právnymi predpismi SR, Predmet Nájomu riadne evidovať, udržiavať ho v riadnom a užívania schopnom stave, vykonávať dôsledne a sústavne všetky opatrenia potrebné k jeho ochrane a dbať najmä o to, aby sa predišlo jeho poškodeniu, strate, zneužitiu alebo rozkrádaníu. Nájomca je ďalej povinný najmä:
- (i) zabezpečovať pravidelné odborné prehliadky a revízie vyhradených technických zariadení

- (ii) zabezpečiť všetky opatrenia a povinnosti v oblasti bezpečnosti práce, ochrany životného prostredia, a protipožiarnej ochrany
- (iii) viesť nevyhnutnú dokumentáciu týkajúcu sa Predmetu Nájmu vrátane inventarizácie
- (iv) vykonať Modernizáciu Energetického Zariadenia v rozsahu určenom v tejto Nájomnej Zmluve a v prílohe č. 2 článok II. tejto Nájomnej Zmluvy.

2.4 Zmluvné strany sú povinné dodržiavať povinnosti uvedené v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy.

Článok 3 Užívanie Predmetu Nájmu, účel nájmu

- 3.1 Nájomca je oprávnený užívať Predmet Nájmu akýmkoľvek vhodným spôsobom, ktorý mu umožní uskutočňovať činnosti uvedené v článku 3.2 tejto Zmluvy. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na Predmete Nájmu nevznikla škoda. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k Predmetu Nájmu za účelom kontroly, či Nájomca užíva vec riadnym spôsobom.
- 3.2 Účelom nájmu dojednaného touto Nájomnou Zmluvou je zabezpečiť, aby mal Nájomca možnosť uskutočňovať na Pozemkoch a v Stavbách nižšie uvedené činnosti:
 - (i) Modernizáciu Energetického Zariadenia,
 - (ii) Výrobu a rozvod tepla v Energetickom Zariadenía aby mal zároveň Nájomca možnosť uskutočňovať dodávky tepla v meste Tlmače.
- 3.3 Nájomca nie je oprávnený dať Predmet Nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 3.4 Služby spojené s nájmom (plyn, voda, elektrina, odvoz TKO a pod.) si zabezpečí Nájomca na svoje náklady uzavretím príslušných zmlúv s jednotlivými dodávateľmi.

Článok 4 Zmeny Predmetu Nájmu

- 4.1 Zmenu ktoréhokoľvek z Pozemkov, prípadne ktorejkoľvek zo Stavieb je Nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom Prenajímateľa. Ak sú však splnené súčasne všetky tri nižšie uvedené podmienky:
 - (i) ak Nájomca požiadá Prenajímateľa o udelenie súhlasu k vykonaniu zmien konkrétnych Pozemkov a/alebo konkrétnych Stavieb,
 - (ii) ak vykonanie zmien Pozemkov alebo Stavieb je potrebné práve v záujme Modernizácie Energetického Zariadenia podľa tejto Zmluvy,
 - (iii) ak Prenajímateľ v lehote 14 dní odo dňa doručenia vyššie uvedenej žiadosti Nájomcu nepredloží Nájomcovi v písomnej forme svoj nesúhlas s vykonaním zmien Pozemkov alebo Stavieb má sa za to, že súhlas Prenajímateľa k vykonaniu zmien Pozemkov alebo Stavieb bol udelený.
- 4.2 Ak Nájomca vykoná zmeny na Pozemkoch, resp. na Stavbách bez súhlasu Prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť Pozemky, resp. Stavby na svoje náklady do pôvodného stavu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 4.3 Prenajímateľ udeľuje týmto Nájomcovi súhlas k tomu, aby umiestnil na Predmet Nájmu veci, ktoré bude Nájomca považovať za vhodné pre účely uskutočnenia Modernizácie Energetického Zariadenia podľa tejto Zmluvy, alebo pre účely prevádzkovania Energetického Zariadenia. Veci, umiestňované na Predmet Nájmu v súlade s ustanovením tohto článku Nájomnej Zmluvy, obstará Nájomca na vlastné náklady; vlastnícke právo k týmto veciam nadobúda Nájomca.

Článok 5 Nájomné

- 5.1 Pre jednotlivé roky trvania nájomno-právneho vzťahu založeného touto Nájomnou Zmluvou bolo dohodnuté ročné nájomné vo výške 38.190,- EUR. Prenajímateľ je oprávnený valorizovať výšku nájomného jednostranným právnym úkonom bez nutnosti uzatvorenia dodatku k zmluve, podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim, a to od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola oficiálne výška miery inflácie zverejnená. V prípade, ak bude v danom roku Štatistickým úradom SR zverejnená záporná hodnota medziročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zostáva v platnosti výška nájomného stanovená v predchádzajúcom kalendárnom roku.

Ročné nájomné je Nájomca povinný zaplatiť v dvoch rovnakých splátkach, ktorých výška zodpovedá 1/2 dojednaného ročného nájomného. K 15. dňu prvého kalendárneho mesiaca príslušného kalendárneho polroka je Nájomca povinný zaplatiť splátku nájomného za prebiehajúci kalendárny polrok. V prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného je tento povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,03% za každý deň omeškania. V prípade omeškania nájomcu má prenajímateľ taktiež právo na zaplatenie zákonných úrokov z omeškania.

- 5.2 Nájomca nie je povinný zaplatiť Prenajímateľovi pomernú časť nájomného podľa ods. 5.1 za dobu, pokiaľ pre porušenie záväzkov Prenajímateľa a/alebo pre vady Predmetu Nájmu alebo ktorejkoľvek jeho časti, ktoré nespôsobil Nájomca a odstránenie ktorých je povinný vykonať Prenajímateľ podľa článku 2.2 tejto Zmluvy, nemohol Predmet Nájmu resp. jeho časť užívať dohodnutým spôsobom.
- 5.3 Ak Nájomca môže užívať Predmet Nájmu iba obmedzene, má nárok na primeranú zľavu z nájomného stanovenú rozhodnutím Dozornej rady Nájomcu.
- 5.4 Právo Nájomcu na neplatenie nájomného, uvedené v článku 5.2 tejto Nájomnej Zmluvy, a právo Nájomcu na poskytnutie zľavy z nájomného, uvedené v článku 5.3 tejto Nájomnej Zmluvy, sa musí uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Uvedené práva Nájomcu zaniknú, ak sa neuplatnia do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim.
- 5.5 Hodnotu Stavieb, uvedených v článku 1.3 tejto Nájomnej Zmluvy a v prílohe č. 1 tejto Nájomnej Zmluvy, formou odpisov zahŕňa do daňových výdavkov Prenajímateľ. Hodnotu technického zhodnotenia majetku realizovaného a uhradeného Nájomcom zahŕňa do daňových výdavkov formou odpisov Nájomca. Prenajímateľ udeľuje súhlas Nájomcovi s vykonaním technického zhodnotenia prenajatého majetku a zaväzuje sa, že o sumu technického zhodnotenia realizovaného a uhradeného Nájomcom nezvýši vstupnú cenu prenajatého majetku. Prenajímateľ ďalej súhlasí, že technické zhodnotenie prenajatého majetku bude odpisovať nájomca v zmysle zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v platnom znení.
- 5.6 Nájomca je povinný poistiť Predmet Nájmu a to minimálne v rozsahu platného poistenia ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto Nájomnej Zmluvy a mať poistnú zmluvu platnú a účinnú až do skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy. Trvanie poistenia je nájomca povinný na požiadanie prenajímateľovi preukázať.

Článok 6

Doba nájmu a skončenie nájmu

- 6.1 Na základe súhlasu Zmluvných Strán sa nájom dojednáva na dobu určitú, do 31.12.2045.
- 6.2 Nájomca je oprávnený odstúpiť od Nájomnej Zmluvy:
 - (i) ak sa akékoľvek z vyhlásení Prenajímateľa uvedené v bode 1.6 Zmluvy ukáže ako nepravdivé alebo pravdu skresľujúce,
 - (ii) ak sa stane Predmet Nájmu, bez toho, aby Nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
 - (iii) ak bude Nájomcovi z akéhokoľvek právneho dôvodu odňatá akákoľvek časť Predmetu Nájmu,
 - (iv) ak dôjde k zániku nájomného práva Nájomcu k akejkoľvek časti Predmetu Nájmu, alebo
 - (v) ak dôjde k zániku vlastníckeho práva Prenajímateľa k akejkoľvek časti Predmetu Nájmu, uvedeného v prílohe č. 1 k tejto Nájomnej Zmluve; odhladiť od prípadu, že tieto veci nadobudne Nájomca, resp. osoba ním určená,
 - (vi) ak Prenajímateľ odmietne udeliť súhlas podľa ustanovenia článku 4.1 tejto Nájomnej Zmluvy k zmenám Pozemkov resp. Stavieb,
 - (vii) ak dôjde k zmene legislatívnych podmienok týkajúcich sa a/alebo súvisiacich s dohodnutým účelom nájmu na ktorých tvorbu mal priamy vplyv Prenajímateľ.
- 6.3 Ak tretia osoba uplatňuje k Predmetu Nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami Nájomcu, je Prenajímateľ povinný urobiť potrebné právne opatrenia na ochranu práv Nájomcu. Ak tak Prenajímateľ v primeranej lehote neurobí, alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, ide o podstatné porušenie Nájomnej Zmluvy a Nájomca je oprávnený odstúpiť od Nájomnej Zmluvy.
- 6.4 Nájomca je oprávnený Nájomnú Zmluvu vypovedať v prípade akéhokoľvek porušenia povinnosti Prenajímateľa vyplývajúcej z Nájomnej Zmluvy, uvedenej v bode 6.2 a/alebo 6.3 tohto článku. V prípade vypovedania tejto Zmluvy sa nájom končí uplynutím výpovednej lehoty, ktorej dĺžka je daná časom od doručenia výpovede Prenajímateľovi do 1. januára nasledujúceho kalendárneho roka po doručení výpovede Prenajímateľovi.
- 6.5 Ak Prenajímateľ poruší ktorúkoľvek zo svojich povinností, ktorej porušenie zakladá právo Nájomcu od Nájomnej Zmluvy odstúpiť podľa článku 6.2 a/alebo článku 6.3 tejto Nájomnej Zmluvy, je Prenajímateľ

povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo 100.000 EUR, a to do 90 dní odvtedy, ako Nájomca požiada Prenajímateľa o zaplatenie tejto zmluvnej pokuty.

- 6.6 Po skončení doby nájmu na základe bodu 6.2 až 6.4 Zmluvy je Nájomca povinný Predmet Nájmu protokolárne odovzdať Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania veci, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najskôr nasledujúci pracovný deň po úplnom vysporiadaní všetkých peňažných a/alebo nepeňažných nárokov Nájomcu voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy.
- 6.7. Prenajímateľ je oprávnený Nájomnú Zmluvu vypovedať v prípade akéhokoľvek porušenia povinností nájomcu vyplývajúcej z tejto Nájomnej Zmluvy za predpokladu, že Nájomca tento stav neodstránil ani po doručení písomného upozornenia. V prípade vypovedania tejto Zmluvy sa nájom končí uplynutím vypovednej lehoty, ktorej dĺžka je daná časom od doručenia výpovede nájomcovi do 1. januára nasledujúceho kalendárneho roka po doručení výpovede nájomcovi.
- 6.8 Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od Nájomnej Zmluvy, ak Nájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu užíva Predmet Nájmu alebo ak trpí užívanie Predmetu Nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi preukázateľne vzniká značná škoda alebo že mu preukázateľne hrozí značná škoda, za predpokladu, že Nájomca tento stav neodstránil ani do 30 dní odo dňa doručenia písomného upozornenia. Pre odstránenie prípadných pochybností potvrdzujú zmluvné strany, že za značnú škodu sa považuje škoda na majetku vo výške viac ako 30.000,- EUR; pričom jej vznik resp. hrozbu vzniku musí Prenajímateľ preukázať znaleckým posudkom. Prenajímateľ tiež môže kedykoľvek od tejto Nájomnej Zmluvy odstúpiť, ak Nájomca nezaplatil nájomné ani v dodatočnej lehote 30 dní odo dňa doručenia písomného upozornenia. Prenajímateľ má ďalej právo odstúpiť od zmluvy, ak Nájomca dá predmet nájmu do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa alebo ak nájomca neumožní Prenajímateľovi výkon jeho práva kontroly. Na odovzdanie Predmetu Nájmu platí primerane ustanovenie bodu 6.6 Zmluvy.
- 6.9 Ak Nájomca poruší ktorúkoľvek zo svojich povinností, ktorej porušenie zakladá právo Prenajímateľa od Nájomnej Zmluvy odstúpiť podľa článku 6.8 tejto Nájomnej Zmluvy, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100.000 EUR, a to do 90 dní odvtedy, ako Prenajímateľ požiada Nájomcu o zaplatenie tejto zmluvnej pokuty.

Článok 7

Závazok nepreviesť vlastnícke právo k vymedzeným veciam

- 7.1 Počas doby nájmu dojednanej v tejto Nájomnej Zmluve sa Prenajímateľ zaväzuje, že bez predchádzajúcej písomnej dohody s Nájomcom neprevedie na tretiu osobu vlastnícke právo k Predmetu Nájmu uvedenému v prílohe č. 1 k tejto Nájomnej Zmluve.
- 7.2 V prípade porušenia povinnosti uvedenej v článku 7.1 tejto Nájomnej Zmluvy je Prenajímateľ povinný zaplatiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100.000 EUR, a to do 90 dní odvtedy, ako Nájomca požiada Prenajímateľa o zaplatenie tejto zmluvnej pokuty.
- 7.3 Počas doby nájmu dojednanej v tejto Nájomnej Zmluve sa Nájomca zaväzuje, že bez predchádzajúcej písomnej dohody s Prenajímateľom neprevedie na tretiu osobu vlastnícke právo k Energetickému Zariadeniu, ktoré nadobudol podľa článku 4.3 tejto Nájomnej Zmluvy.
- 7.4 V prípade porušenia povinnosti uvedenej v článku 7.3 tejto Nájomnej Zmluvy je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100.000 EUR, a to do 90 dní odvtedy, ako Prenajímateľ požiada Nájomcu o zaplatenie tejto zmluvnej pokuty.

Článok 8

Vklad do katastra nehnuteľností

- 8.1 Na základe dohody Zmluvných Strán bolo dojednané, že vznik záväzkovo-právneho vzťahu k Pozemkom a Stavbám, ktorý bolo založený touto Nájomnou Zmluvou, oznámi príslušnému katastrálnemu úradu Prenajímateľ do 14 dní odo dňa uzavretia tejto Nájomnej Zmluvy.

Článok 9

Doložka o ochrane investícií

- 9.1 Po skončení riadnej doby nájmu uvedenej v článku 6.1 tejto Zmluvy vznikajú Prenajímateľovi nasledovné povinnosti:

- (i) do jedného dvadsiatich dní od zániku Nájomnej zmluvy, nie však skôr ako do troch dní od doručenia písomnej výzvy Nájomcu, je Prenajímateľ povinný prijať návrh Nájomcu na uzavretie kúpnej zmluvy (v ďalšom len „**Budúca kúpna zmluva**“), v ktorej prevedie Nájomca do vlastníctva Prenajímateľa tie veci, ktoré Nájomca do Predmetu Nájomu umiestnil v súvislosti s Nájomnou Zmluvou, a to za kúpnu cenu určenú znaleckým posudkom podľa hodnoty týchto vecí v čase skončenia nájmu (v ďalšom len „**Budúca kúpna cena**“); ak sa Zmluvné strany na výbere znalca nedohodnú do piatich dní od zániku Nájomnej zmluvy, tohto znalca vyberie sám Nájomca;

9.2 Ak by došlo k zániku Nájomnej Zmluvy v čase pred uplynutím doby uvedenej v článku 6.1 tejto Zmluvy, pričom by boli súčasne splnené i nasledovné podmienky:

- (i) ak by k takémuto skončeniu Nájomnej Zmluvy došlo bez súhlasu Nájomcu,
- (ii) ak by v čase skončenia Nájomnej Zmluvy Nájomca plnil všetky svoje povinnosti jemu vyplývajúce z Nájomnej zmluvy, špecifikované najmä v bode 2.4 Nájomnej Zmluvy a v prílohe č. 2 Nájomnej Zmluvy, neplnenie ktorých by mohlo byť dôvodom pre odstúpenie Prenajímateľa od Zmluvy alebo by mohlo byť dôvodom na výpoveď Zmluvy zo strany Prenajímateľa,

tak vznikajú Prenajímateľovi rovnaké povinnosti, ako sú uvedené v článku 9.1 tejto Zmluvy vyššie.

9.3 V prípade, že Prenajímateľ alebo Nájomca nesplní ktorúkoľvek zo svojich povinností v zmysle článku 9.1 alebo článku 9.2 pododsekov (i) až (ii), je povinný zaplatiť druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu vo výške 100.000,- EUR (slovom: jedno tisíc eur), a to do siedmich pracovných dní odo dňa doručenia výzvy na jej uhradenie, čím nie je dotknuté právo trvať na riadnom splnení povinností zmluvných strán špecifikovaných v uvedených článkoch, resp. domáhať sa nahradenia prejavu vôle súdom.

Článok 10

Záverečné ustanovenia

- 10.1 Zmluvné Strany sa dohodli podľa § 262 ods. 1 Obchodného zákonníka, že tento záväzkový vzťah sa bude spravovať Obchodným zákonníkom. Pokiaľ táto Nájomná Zmluva neustanovuje inak, platia príslušné ustanovenia Obchodného zákonníka podľa § 261 ods. 6.
- 10.2 Pokiaľ sa počas platnosti tejto Zmluvy stane niektoré z ustanovení neplatným či neúčinným, zostávajú ostatné ustanovenia v platnosti. Namiesto neplatného či neúčinného ustanovenia sa použijú ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúce otázku vzájomného vzťahu zmluvných strán. Zmluvné strany sa zaväzujú upraviť svoj vzťah prijatím iného ustanovenia, ktoré obsahom zodpovedá vôli zmluvných strán vyjadrenej v neplatnom alebo neúčinnom ustanovení.
- 10.3 Zmluvné Strany sa dohodli, že odstúpenie od Zmluvy sa nedotýka nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty, nároku na náhradu škody vzniknutej porušením Zmluvy, ani zmluvných ustanovení týkajúcich sa voľby práva, riešenia sporov medzi Zmluvnými Stranami a iných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle strán alebo z hľadiska na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy.
- 10.4 Písomnosti a podklady podľa tejto Zmluvy môžu zmluvné strany doručovať poštou a považujú sa za doručené:
 - (i) dňom prevzatia písomnosti;
 - (ii) v prípade odopretia prijatia písomnosti, dňom, keď jej prijatie bolo odopreté;
 - (iii) v prípade, ak adresát písomnosti nebol zastihnutý a písomnosť sa uloží na pošte, považuje sa za doručenie uplynutím tretieho dňa odo dňa jej uloženia, i keď sa adresát o jej uloženie nedozvedel;
 - (iv) v prípade, ak nie je možné doručiť písomnosť na adresu uvedenú v Zmluve z dôvodu, že adresát nie je známy a iná adresa nie je druhej zmluvnej strane známa, písomnosť sa považuje za doručenie dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi.
- 10.5 Všetky dodatky k Zmluve musia byť písomné, platnosť nadobúdajú dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni ich zverejnenia.
- 10.6 Táto Nájomná Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, pričom každá zo Zmluvných Strán obdrží dva rovnopisy Zmluvy, a dva budú určené pre príslušný katastrálny úrad.
- 10.7 Táto Nájomná Zmluva nadobúda platnosť momentom jej podpísania poslednou zo Zmluvných Strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

- 10.8 Táto zmluva bola schválená uznesením Mestského zastupiteľstva Mesta Tlmače č... zo dňa
- 10.9 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú : Príloha č.1 a Príloha číslo 2
- 10.10 Zmluvné Strany vyhlasujú, že sa s obsahom tejto Nájomnej Zmluvy oboznámili a porozumeli mu, a že táto Nájomná Zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu. Zmluvné Strany zároveň vyhlasujú, že Nájomnú Zmluvu neuzavierajú v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, ani v omyle a že ich zmluvná voľnosť nebola žiadnym spôsobom obmedzená.

V Tlmačoch, dňa __.__.2026

V Tlmačoch, dňa __.__.2026

V mene a za Prenajímateľa

V mene a za Nájomcu

.....
Miroslav Kupčí, primátor mesta

.....
Ing. Vladimíra Kováčiková, konateľka spoločnosti

Príloha č. 1

k Nájomnej zmluve č. 31201/Z/MTL/1
(v ďalšom aj len „Zmluva“)
uzavretej v pôvodnom znení dňa 05.04.2012
medzi

1. **Mestom Tlmače**, so sídlom: Námestie odborárov 10, 935 21 Tlmače, IČO: 00 307 581, ako Prenajímateľ
- a
2. obchodnou spoločnosťou **esi Tlmače s.r.o.**, so sídlom: Kotlárska 64/2, 935 21 Tlmače, IČO: 44 499 761, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, v oddieli Sro, vo vložke: 31697/N ako Nájomca

Predmetom tejto prílohy č. 1 k Zmluve je výpočet nehnuteľností – Pozemkov a Stavieb, výlučným vlastníkom ktorých je Prenajímateľ, a ktoré v zmysle Zmluvy predstavujú Predmet nájmu:

1. Pozemky– parcely registra „C“

Parcelné č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	LV, katastrálne územie
5976/34	564	zastavané plochy a nádvoria	LV č. 1, k.ú. Tlmače
5976/304	940	zastavané plochy a nádvoria	Parcela vytvorená GP č. 24/2012 z parcely č. 5976/1 LV č. 1, k.ú. Tlmače
5976/306	1360	ostatné plochy	Parcela vytvorená GP č. 24/2012 z parcely č. 5976/300, LV č. 1, k.ú. Tlmače

2. Stavby

Invent. číslo	Názov
021/162	Budova kotolne, Kotlárska ulica, súp.č. 64 – parcela registra „C“ , p.č. 5976/34
021/036	Všetky tepelné rozvody mesta Tlmače
021/038	Všetky tepelné prípojky mesta Tlmače
021/077	Všetky tepelné kanály mesta Tlmače

- II. Svojimi podpismi pod textom tejto prílohy č. 1 k Zmluve potvrdzujú Zmluvné Strany správnosť, úplnosť a autenticitu textu tejto prílohy č. 1 k Zmluve.

V Tlmačoch, dňa . .2025

V Tlmačoch, dňa . .2025

V mene a za Prenajímateľa

V mene a za Nájomcu

.....
Miroslav Kupčí, primátor mesta

.....
Ing. Vladimíra Kováčiková, konateľka spoločnosti

Príloha č. 2

k Nájomnej zmluve č. 31201/Z/MTL/1
(v ďalšom aj len „Zmluva“)
Uzavretej v pôvodnom znení dňa 05.04.2012
medzi

1. **Mestom Tlmače**, so sídlom: Námestie odborárov 10, 935 21 Tlmače, IČO: 00 307 581, ako Prenajímateľ
a
2. obchodnou spoločnosťou **esi Tlmače s.r.o.**, so sídlom: Kotlárska 64/2, 935 21 Tlmače, IČO: 44 499 761, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, v oddieli Sro, vo vložke: 31697/N ako Nájomca

I. Základné povinnosti Zmluvných Strán:

- a) Nájomca v spolupráci s Mestom Tlmače pristúpi k ďalšej modernizácii a prestavbe systému výroby a distribúcie tepla smerujúcej k postupnej dekarbonizácii výroby a dodávky tepla v meste,
- b) Nájomca sa zaväzuje zrealizovať všetky investície bez akejkoľvek finančnej spoluúčasti Mesta Tlmače,

II. Cieľ investície:

Ďalšia modernizácia systému výroby a distribúcie tepla bude smerovať k postupnej dekarbonizácii výroby a dodávky tepla v meste Tlmače s cieľom naplniť požiadavky Smernice Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2023/1791 z 13. septembra 2023 o energetickej efektívnosti a o zmene nariadenia (EÚ) 2023/955, najmä ustanovení článku 26 Smernice.

Základnou zásadou modernizácie je optimalizovať ekonomický dopad modernizácie na cenu tepla a náklady obyvateľov súvisiace s vykurovaním a dodávkou teplej úžitkovej vody.

III. Plán investície:

Vývoj v oblasti pokrytia energetických potrieb sa v súčasnej dobe začína uberať procesom dekarbonizácie. To znamená, že sa bude zvyšovať úsilie o zabezpečenia maximálneho množstva energie bez nutnosti priameho spaľovania palív. A to nie len fosílnych ale aj palív na báze biomasy. Využitím odpadného tepla z chladiaceho systému jadrovej elektrárne Mochovce pre komplexné pokrytie potrieb tepla v Tlmačoch by sa zabezpečila potreba celého systému centrálného zásobovania mesta teplom. Výsledkom by bolo výrazné zníženie zaťaženia životného prostredia v meste, najmä v oblasti znečistenia ovzdušia, keďže všetky potreby v oblasti vykurovania a ohrevu teplej vody by boli zabezpečené bez spaľovania akéhokoľvek paliva.

Cieľom investície je privedenie oteplenej chladiacej vody potrubím z Atómovej elektrárne Mochovce (ďalej ako AeM) do objektu kotelne na Kotlárskej ulici v Tlmačoch, kde sa tepelnými čerpadlami odoberie teplo a využije sa v rámci centrálného zásobovania teplom mesta Tlmače.

Odpadové teplo sa bude odoberané z chladiacej vody v elektrárni Mochovce vypojením pred vstupom do chladiacich veží.

Trasa potrubného rozvodu pre prívod odpadného tepla bude smerovať od objektu elektrárne Mochovce smerom k objektu kotelne na Kotlárskej ulici v Tlmačoch. Potrubie bude v katastrálnom území Mochoviec vedené pozemkami pozdĺž, resp. krajom lesa. Pri dosiahnutí výškovej úrovne Malokozmálovského potoka trasa kopíruje tvar pozemku parcelné číslo 1848 a vychádza z lesa do zatravnenej plochy. Následne trasa prechádza pretlakom popod Malokozmálovský potok a štátnu cestu III triedy 1586. Po pretlaku bude potrubie vedené cez pole smerom do katastrálneho územia Tlmače. Pred vstupom do zastavaného územia mesta Tlmače pôjde potrubie pretlakom popod potok Lipník. Následne bude potrubie vedené zastavanou časťou mesta až do jestvujúcej kotelne na Kotlárskej ulici v Tlmačoch.

Odobzdaním tepla v tepelných čerpadlách sa dosiahne rovnaký požadovaný efekt ochladenia vody ako by sa uskutočnil v jestvujúcich chladiacich vežiach. Výmenníková stanica v ktorej bude prebiehať odobzdanie odpadnej vody bude vybudovaná priamo v objekte pripojenia dekarbonizačnej úprave chladiacej vody a je riešené zo strany samotnej elektrárne. Odtiaľ bude privedené až po hranicu pozemku, kde sa bude nachádzať pripojovacie miesto (šachta, oddeľovacie armatúry a pod.).

Technické parametre potrubného prepojenia:

➤ Zdroj tepla:	odpadná voda z chladiaceho procesu
➤ Druh siete:	teplovodná tepelná sieť
➤ Systém:	teplovodný dvojtrubkový predizolovaný
➤ Teplonosné médium:	teplá voda
➤ Menovitý tepelný spád:	37/32 °C
➤ Najvyšší dovolený tlak:	1 MPa
➤ Tlaková úroveň potrubia:	min PN10
➤ Tlaková úroveň:	min PN16
➤ Dimenzia predizolovaného potrubia:	DN 200
➤ Celková dĺžka trasy:	cca 6 230 m

Uloženie nových potrubných vedení je navrhované ako podzemné - bezkanálovým spôsobom z predizolovaného potrubného systému, ktoré je možné ukladať priamo do výkopu. **Súbežne s potrubným rozvodom bude do spoločného výkopu uložená optická sieť pre prenos dát a informácií.**

V objekte kotolne na Kotleárskej ulici budú umiestnené tepelné čerpadlá voda/voda. Zdrojom tepla bude voda z chladenia privedená z jadrovej elektrárne Mochovce. Vstupná teplota do TČ bude v rozpätí od cca 16 do 27°C. Projekt uvažuje s inštalovaním 4 ks TČ v paralelno-sériovom zapojení. V období zimnej špičky budú výrobu tepla zabezpečovať všetky 4 ks TČ (na pokrytie výkonu cca 1,7 MW), v letnom období bude v chode iba jedno TČ (na pokrytie výkonu cca 0,4 MW). Takéto nastavenie umožní úplné pokrytie výroby tepla pomocou tepelných čerpadiel s využitím odpadného tepla jadrovej elektrárne. V prípade výpadku, poruchy, resp. mimoriadnej potreby na dodávku tepla bude spustený ďalší záložný zdroj tepla – v prípade krátkodobej potreby kotol na zemný plyn.

Tepelné čerpadlá budú umiestnené v suteréne kotolne, v mieste umiestnenia pôvodnej technológie uhoľnej kotolne. Vyvedenie tepelného výkonu z kotolne zabezpečí jestvujúca technológia vybudovaná pri predchádzajúcej etape modernizácie systému CZT v meste. TČ budú napojené na jestvujúci zberač/rozdeľovač kotolne do jestvujúcich rezervných hrdiel.

V nasledujúcom období sa bude uvažovať aj s umiestnením fotovoltaických panelov na streche objektu pre pokrytie časti vlastnej spotreby elektrickej energie a s vybudovaním akumulátora tepelnej energie, pre vyrovnanie kolísania spotreby tepla počas dňa.

IV. Technologická úroveň a životnosť zariadení:

Zmluvné Strany majú záujem na uplatnení len BAT technológií (Best Available Technology), ktoré vykazujú vysokú technologickú úroveň, prevádzkovú spoľahlivosť a dlhodobú životnosť.

V. Ďalšie formy spolupráce:

Nájomca sa zaväzuje, že bude rozširovať aj ďalšie formy spolupráce s Prenajímateľom. Najmä sa bude počas celej doby nájmu podieľať na podpore kultúrnych, športových, spoločenských podujatí a organizácií v meste Tlmače. Zároveň sa nájomca zaväzuje, že pre prenajímateľa vypracuje na svoje náklady Konceptiu rozvoja Mesta Tlmače v oblasti tepelnej energetiky v zmysle Zákona 657/2004 Z.z.a to v lehote...

VI. Svojimi podpismi pod textom tejto prílohy č. 3 k Zmluve potvrdzujú Zmluvné Strany správnosť, úplnosť a autenticitu textu tejto prílohy č. 3 k Zmluve.

V Tlmačoch, dňa20...

V Tlmačoch, dňa20...

V mene a za Prenajímateľa

V mene a za Nájomcu

.....
Miroslav Kupčí, primátor mesta

.....
Ing. Vladimíra Kováčiková, konateľka spoločnosti