

Predbežný návrh zmluvných podmienok

k zmluve o nájme a prevádzke sústavy tepelných zariadení na výrobu, rozvod a dodávku tepla na vymedzenom území m.č. Rača, a to pre odberateľov vrátane organizácií v zriaďovateľskej pôsobnosti MČ Rače na vymedzenom území MČ Rača (ďalej len „Zmluva“)

1	Prenajímateľ alebo Objednávateľ (ďalej len „ MČ Rača “)	Mestská časť Bratislava - Rača Kubačova 21 831 06 Bratislava IČO: 00304557 DIČ: 2020879212
2	Nájomca alebo Prevádzkovateľ (ďalej len „ Nájomca “)	<ul style="list-style-type: none">• víťazný uchádzač z verejného obstarávania• povolenie na podnikanie v tepelnej energetike na výrobu a rozvod tepla na vymedzenom území MČ Rača
3	Cieľ Zmluvy	<ul style="list-style-type: none">• bezpečná, spoľahlivá a hospodárna prevádzka sústavy tepelných zariadení na výrobu a rozvod tepla na náklady a zodpovednosť Nájomcu prenajatých Nájomcovi na základe Zmluvy za účelom zásobovania a dodávky tepla na vykurovanie a na prípravu teplej vody pre odberateľov vrátane organizácií v zriaďovateľskej pôsobnosti MČ Rače na vymedzenom území MČ Rača• vzhľadom na súčasný technický stav sústavy tepelných zariadení na výrobu a rozvod tepla záväzok Nájomcu na rekonštrukciu a modernizáciu a s tým súvisiace investície do sústavy tepelných zariadení na výrobu a rozvod tepla
4	Predmet Zmluvy	<ul style="list-style-type: none">• nájom sústavy tepelných zariadení na výrobu a rozvod tepla a iný predmet nájmu vo vlastníctve a v správe MČ Rače, ktoré sú uvedené v prílohe č. 11 k základným súťažným podkladom ako aj v prílohe č. 5 - schémy rozvodov, ktoré budú prílohami Zmluvy; sústava nezahŕňa tepelné zariadenia na spotrebu tepla• záväzok Nájomcu na vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečiť bezpečnú, spoľahlivú a hospodárnu prevádzku tepelných zariadení na výrobu a rozvod tepla za účelom zabezpečenia výroby, rozvodu a dodávky tepla na vykurovanie a na prípravu teplej vody na vymedzenom území MČ Rače pre odberateľov vrátane organizácií v zriaďovateľskej pôsobnosti MČ Rače na vymedzenom území MČ Rače

5	Účel Zmluvy	<ul style="list-style-type: none"> • zabezpečenie prevádzky predmetu nájmu, výroby a rozvodu tepla na vykurovanie a na prípravu teplej vody pre odberateľov vrátane organizácií v zriaďovateľskej pôsobnosti MČ Rača na vymedzenom území MČ Rača, a to na základe priameho zmluvného vzťahu Nájomcu ako dodávateľa tepla a týchto odberateľov
6	Doba trvania Zmluvy	<ul style="list-style-type: none"> • 25 rokov od protokolárneho prevzatia predmetu nájmu Nájomcom (ďalej len „T“), ktoré nastane po zverejnení Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, pričom zásadné míľniky Zmluvy budú T+5 rokov, T+ 10 rokov a T+25 rokov • explicitné vylúčenie automatickej prolongácie nájmu podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka
7	Zásadné míľniky Zmluvy	<ul style="list-style-type: none"> • zásadné míľniky Zmluvy, pre ktoré sa zafinujú ciele, ktoré má Nájomca dosiahnuť pri nájme a prevádzke sústavy tepelných zariadení na výrobu a rozvod tepla a ktoré budú určujúce pre záväzky Nájomcu, a to pre časové míľniky T+5 rokov, T+10 rokov, pre ktoré bude záväzný Investičný plán 1, ktorý bude predložený uchádzačom vo verejnom obstarávaní a pre časový míľnik T +11 rokov až T + 25 rokov, pre ktorý bude záväzný Investičný plán 2 • míľnik T + 5 rokov – záväzok Nájomcu na rekonštrukciu a modernizáciu zdrojov tepla na náklady a na zodpovednosť Nájomcu, a to minimálne pre nasledovné kotolne Kadnárová 3, Záhumenice, Experiment – Hečkova 3, Komisárky slúžiace pre 4 najväčšie hydraulické okruhy označené v schémach, ktoré tvoria prílohu č. 11 základných súťažných podkladov a budú tvoriť prílohu Zmluvy, a to v rozsahu rekonštrukcie a modernizácie takým spôsobom, že sa zabezpečí pokrytie dodávky 100 % tepla pre teplú vodu mimo vykurovacieho obdobia minimálne v uvedených 4 okruhoch technológiami: a) len OZE (100 %) alebo b) len KVET (100 %) alebo c) kombinácia OZE s KVET (100 %). Ak Nájomca bude rekonštruovať alebo modernizovať aj rozvody, tak výmene nepodliehajú rozvody, ktoré boli vymenené spoločnosťou Račianska teplárenská, a.s., so sídlom: Hečkova 5, Bratislava 831 05, IČO: 35 886 781 (ďalej len „Račianska teplárenská“) a sú vyznačené a farebne odlišené v schémach rozvodov, ktoré tvoria prílohu č. 5 základných súťažných podkladov a budú tvoriť prílohu Zmluvy • T + 10 rokov – záväzok Nájomcu na náklady a na zodpovednosť Nájomcu a) zabezpečiť vyššiu mieru zastúpenia OZE alebo kombinácie OZE a KVET alebo len KVET pre výrobu tepla na vykurovanie a na prípravu teplej vody bude predmetom rokovacieho konania a b) záväzok na výmenu rozvodov týkajúcich sa minimálne 4 najväčších hydraulických okruhov (z kotolní Kadnárová 3, Záhumenice, Experiment – Hečkova 3, Komisárky) označených v schémach okruhov, ktoré tvoria prílohu č. 11 základných súťažných podkladov a budú tvoriť prílohu Zmluvy, pričom výmene nepodliehajú rozvody, ktoré boli vymenené Račianskou

		<p>teplárenskou a sú vyznačené a farebne odlišené v schémach rozvodov, ktoré tvoria prílohu č. 5 základných súťažných podkladov a budú tvoriť prílohu Zmluvy</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nájomca preukáže, že splnil vecné ako aj finančné záväzky z Investičného plánu 1 do konca obdobia T + 10 • T + 11 rokov až T + 25 rokov – záväzok Nájomcu na náklady a na zodpovednosť Nájomcu zabezpečiť výrobu tepla na vykurovanie a na prípravu teplej vody pri 100 % zastúpení OZE v celej prevádzkovej sústave tepelných zariadení na výrobu a rozvod tepla, t.j. záväzok Nájomcu na rekonštrukciu a modernizáciu zdrojov tepla a rozvodov vo všetkých zostávajúcich okruhoch, a to spôsobom a v rozsahu Investičného plánu 2; pre vylúčenie pochybností, Investičný plán 2 nesmie obsahovať rekonštrukciu a modernizáciu rozvodov vymenených v etape T + 10 rokov, ale môže obsahovať obnovu tých zdrojov tepla, ktoré už boli rekonštruované a modernizované v etape T +10 rokov • Nájomca preukáže, že splnil vecné ako aj finančné záväzky z Investičného plánu 2 do konca obdobia T + 25
8	Nájomné	<ul style="list-style-type: none"> • ročné nájomné 160.000 EUR • zábezpeka na ročné nájomné • každoročná indexácia o mieru inflácie v SR zverejnenú Štatistickým úradom SR • splatnosť nájomného do 31.1. vopred príslušného kalendárneho roka • záväzok na úhradu zostatkovej účtovnej hodnoty majetku obstaraného Račianskou teplárenskou v sume 326.977,76 EUR k 30.04.2024, pričom táto suma bude konkrétne špecifikovaná v Zmluve podľa stavu k dátumu protokolárneho odovzdania predmetu nájmu, pričom položkovito bude tento majetok špecifikovaný v prílohe 7 súťažných podkladov k výzve na predkladanie ponúk ako aj v prílohe Zmluvy, a to vo forme mimoriadneho jednorazového nájomného za majetok a technické zhodnotenie, ktoré boli prevedené z vlastníctva Račianskej teplárenskej do vlastníctva MČ Rača, pri ukončení súčasnej nájomnej zmluvy s Račianskou teplárenskou
9	Cena za výrobu, distribúciu a dodávku tepla na	<ul style="list-style-type: none"> • Zmluva zakotví záväzné určenie ceny za výrobu, distribúciu a dodávku tepla pre obdobie T + 1 až T + 10 roku účinnosti Zmluvy, ktorá bude tvorená súčtom:

	vykurovanie a na prípravu teplej vody	<p>a) vysúťaženej fixnej zložky ceny tepla (garantovaná fixná zložka ceny na 10 rokov), ktorá môže podliehať inflačnej doložke avšak max. v rozsahu uvedenom vo vyhláške ÚRSO č. 312/2022 Z. z. ktorou sa ustanovuje cenová regulácia v tepelnej energetike a</p> <p>b) variabilnej zložky ceny tepla v zmysle cenového rozhodnutia ÚRSO pre Nájomcu a dané vymedzené územie pre daný rok</p> <ul style="list-style-type: none"> ročný príspevok Nájomcu vo výške, ktorá vyplynie z rokovacieho konania, a to pre základné školy, materské školy, detské jasle a zariadenia pre seniorov, ktorých zriaďovateľom je MČ Rača za účelom znižovania energetickej náročnosti budov; každoročná indexácia príspevku o mieru inflácie v SR zverejnenú Štatistickým úradom SR
10	Investičný plán 1 („IP 1“)	<ul style="list-style-type: none"> záväzok Nájomcu dodržiavať Investičný plán 1 predložený vo verejnom obstarávaní na obdobie T + 10 roku, ktorý bude obsahovať vecné a finančné vyjadrenie investícií pre každý rok a osobitne pre T+ 5, a ktorý bude záväznou prílohou Zmluvy s náležitosťami, ktoré budú špecifikované v súťažných podkladoch k výzve na predkladanie ponúk Zmluva bude pripúšťať povolené zmeny v Investičnom pláne 1, ktoré budú podliehať schvaľovaniu komisiou zo zástupcov MČ Rače a podmienkou pre prípustnosť takejto zmeny bude zachovanie minimálnej efektívnosti investície podľa vzorca, ktorý bude špecifikovaný v súťažných podkladoch k výzve na predkladanie ponúk
11	Investičný plán 2 („IP 2“)	<ul style="list-style-type: none"> záväzok Nájomcu dodržiavať Investičný plán 2 pre obdobie T + 11 rokov až T + 25 roku záväzok Nájomcu predložiť „pracovný“ návrh Investičný plán 2 v T+6 roku, keďže v danom čase už bude vykonaná značná časť investícií z Investičného plánu 1, a bude tak možné predvídať investície pre druhú fázu trvania Zmluvy, ktorej cieľom bude zabezpečenie výroby tepla pre vykurovanie a na prípravu teplej vody zo zdrojov so 100% OZE v 2050 Nájomca predloží záväzný návrh Investičného plánu 2 v T + 10 roku návrh Investičného plánu 2 bude predmetom schvaľovacieho procesu zo strany MČ Rača, pričom ak po 2 kolách pripomienok nedôjde k jeho schváleniu MČ Rača, tak zmluvné strany predložia návrh Investičného

		plánu 2 na preskúmanie energetickým a ekonomickým expertom, ktorí vypracujú expertný investičný plán, pričom ak nedôjde k uzatvoreniu dodatku k Zmluve, ktorého prílohou bude expertný investičný plán, tak Zmluva zanikne
12	Ďalšie záväzky Nájomcu	<ul style="list-style-type: none"> • záväzok Nájomcu na založenie osobitného subjektu alebo zriadenie samostatného nákladového strediska s oddeleným a výlučným účtovaním nákladov a výnosov zo Zmluvy • záväzok Nájomcu dodržiavať zmluvný parameter efektívnosti investície podľa vzorca pre výpočet, ktorý bude prílohou súťažných podkladov k výzve na predkladanie ponúk výzvy a Zmluvy • záväzok Nájomcu na zveľadenie predmetu nájmu v podobe opláštenia budov, opráv striech, výmeny okien, sadových úprav na príľahlých pozemkoch v súlade s dizajn manuálom MČ Rača, po dobu prvých piatich rokov Zmluvy, pričom Nájomca sa zaväzuje neuplatniť tento výdavok ako ekonomicky oprávnený náklad v cenových návrhoch po dobu trvania Zmluvy • záväzok Nájomcu uzatvoriť poistenie predmetu nájmu ako aj poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu na majetku a zdraví tretích osôb v súvislosti s prevádzkovou činnosťou, • záväzok Nájomcu bezodkladne po obdržaní cenového rozhodnutia na základe výzvy MČ Rača ako centrálnej obstarávacej organizácie uzatvoriť s odberateľmi – organizáciami v zriaďovateľskej pôsobnosti MČ Rača zmluvy o dodávke a odbere tepla v znení, ktoré bude tvoriť prílohu Zmluvy (vrátane obchodných podmienok) pri dodržaní ceny v zmysle podmienok Zmluvy • záväzok Nájomcu neuplatňovať voči ďalším odberateľom vyššiu cenu ako cenu schválenú alebo určenú v cenovom rozhodnutí ÚRSO na vymedzenom území MČ Rača pri dodržaní ceny v zmysle podmienok Zmluvy
13	Kontrolné mechanizmy	<ul style="list-style-type: none"> • komisia pozostávajúca iba z nominantov MČ Rače • predchádzajúci súhlas komisie nominantov MČ Rače sa bude vyžadovať na povolené zmeny investičných plánov a ich dopadov na cenu za dodávku tepla na vykurovanie a na prípravu teplej vody • následná kontrola plnenia Zmluvy prostredníctvom každoročnej správy vypracovanej Nájomcom s min. obsahovými náležitosťami zadanými v Zmluve

		<ul style="list-style-type: none"> • právo MČ Rače kedykoľvek si vyžiadať cenový návrh resp. návrh na zmenu cenového rozhodnutia na kontrolu • právo auditu pre MČ Rača akejkolvek dokumentácie súvisiacej s cenovým návrhmi ako aj dokumentácie preukazujúcej plnenie povinností podľa Zmluvy a povinnosť Nájomcu umožniť vykonanie auditu a poskytnúť bezodplatne všetku súčinnosť, ktoré v prípade porušenia bude sankcionované zo strany MČ Rače vypovedaním Zmluvy ako aj zmluvnými pokutami
14	Technické zhodnotenie predmetu nájmu	<ul style="list-style-type: none"> • technické zhodnotenie odpisuje Nájomca, pričom MČ Rača pri ukončení Zmluvy ako dohodnutú sumu za vysporiadanie technického zhodnotenia zaplatí 1 EUR • ak pri ukončení Zmluvy bude súčasťou sústavy tepelných zariadení majetok obstaraný Nájomcom, ktorý je v samostatnom vlastníctve Nájomcu, tak Nájomca je povinný tento majetok previesť na MČ Rača za odplatu 1 EUR
15	Prevádzka	<ul style="list-style-type: none"> • Nájomca na vlastné náklady, zodpovednosť a vo vlastnom mene personálne zabezpečuje komplexnú obsluhu a prevádzku sústavy tepelných zariadení na výrobu a rozvod tepla v rozsahu všetkých zákonných povinností a zodpovedá za opravy, údržbu, revízie a za udržiavania predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, čím nie je dotknutá jeho povinnosť investovať, modernizovať a rekonštruovať podľa Investičného plánu 1, Investičného plánu 2 a iných ustanovení Zmluvy • Nájomca na vlastné náklady zabezpečí záruku materskej spoločnosti Nájomcu za plnenie záväzkov nájomcu zo Zmluvy plus banková záruka na záväzky z Investičného plánu 1 a Investičného plánu 2 vo výške podľa Zmluvy na dobu jedného roka s povinnosťou každoročnej prolongácie resp. jej doplnenia (v prípade čerpania) až do uplynutia Zmluvy • plná zodpovednosť Nájomcu za zabezpečenie povolení, osvedčení na výstavbu, vrátane súvisiacej dokumentácie a podkladových stanovísk, rozhodnutí a súhlasov na náklady Nájomcu • Nájomca na vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečí všetky činnosti potrebné pre kontinuálnu, efektívnu, bezpečnú a bezporuchovú prevádzku

		<ul style="list-style-type: none"> • Nájomca na vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečí nepretržitý dispečing na ohlasovanie porúch, havárií a nástup na opravu • Nájomca poskytne zoznam subdodávateľov na odsúhlasenie MČ Rači, ak by Nájomca prevádzku zabezpečoval aj prostredníctvom subdodávateľov • Nájomca na vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečí výkon pravidelných kontrol, servisných a odborných prehliadok a odborných a revízných skúšok • Nájomca na vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečí všetky práva spojené s prevádzkou sústavy tepelných zariadení na výrobu a rozvod tepla, ktoré sú vo vlastníctve tretích osôb • záväzok Nájomcu umožniť riadny a neobmedzený vstup a prístup do / k predmetu nájmu na základe žiadosti MČ Rače alebo ňou povereným osobám
16	Sankcie pre Nájomcu za vážne porušenia Zmluvy	<ul style="list-style-type: none"> • zmluvná pokuta za porušenie Investičného plánu 1 v danom roku počas obdobia do T + 10 • sankcia za nesplnenie celkového Investičného plánu 1 (po roku T + 10) v podobe predčasného skončenia Zmluvy • zmluvná pokuta za porušenie Investičného plánu 2 ako aj sankcia za čiastkové nesplnenie IP 2 – päťročné intervaly • zmluvná pokuta za nedodržanie uplatňovania ceny podľa tejto Zmluvy • zmluvná pokuta za nedodržanie energetickej efektívnosti podľa vzorca, ktorý bude prílohou Zmluvy • ďalšie zmluvné sankcie za nedodržanie povinností Nájomcu pri prevádzke sústavy tepelných zariadení na výrobu a rozvod tepla • nárok MČ Rača na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcom zmluvnú pokutu
17	Ukončenie Zmluvy	<ul style="list-style-type: none"> • právo MČ Rače na skončenie Zmluvy (výpoveďou / odstúpením v zmysle Obchodného zákonníka) :

		<p>a) vážne alebo opakované porušenie Zmluvy Nájomcom,</p> <p>b) omeškanie so záväzkami Nájomcu voči zamestnancom ako aj jeho subdodávateľom</p>
18	Ostatné ustanovenia	<ul style="list-style-type: none"> • vylúčenie podnájmu predmetu nájmu • vylúčenie zmeny účelu nájmu – t.j. dodávka tepla len pre odberateľov na vymedzenom území MČ Rača • zákaz prechodu / prevodu/ postúpenia práv a povinností zo Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu MČ Rača, ako aj zákaz iných zmien korporátnej štruktúry Nájomcu (prevod OP, predaj podniku/časti podniku), a to ani v rámci skupiny Nájomcu bez predchádzajúceho písomného súhlasu MČ Rača • plnenie povinností Nájomcu ako prevádzkovateľa základnej služby podľa zákona č. 69/2018 Z. z. o kybernetickej bezpečnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov
19	Prílohy Zmluvy	<ul style="list-style-type: none"> • Investičný plán 1 (resp. po schválení a uzatvorení dodatku k Zmluve aj Investičný plán 2 v T+11. roku) • predmet nájmu – zdroje, rozvody, OST • grafické zobrazenie okruhov / situačný plán • technické požiadavky na realizáciu modernizácie v rozsahu opisu zákazky • tepelné zariadenia vo vlastníctve a správe MČ Rače, ako aj vo vlastníctve tretích osôb • metodika výpočtu ceny pre povolené zmeny Investičného plánu 1 / Investičného plánu 2 • vzorec pre výpočet efektívnosti investície • vzor bankovej záruky • vzor záruky materskej spoločnosti • iné zmluvy: <ul style="list-style-type: none"> - vzor individuálnej zmluvy medzi organizáciami v zriaďovateľskej pôsobnosti MČ Rače - ďalšie prílohy, ktoré vyplynú z rokovacieho konania