

## SMLOUVA O PACHTU TEPELNÝCH ROZVODNÝCH ZAŘÍZENÍ

uzavřená podle ustanovení §2332 a násl.zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění(dále jen „**Smlouva**“)

(1) **Univerzita Karlova**

se sídlem Ovocný trh 5, 116 36 Praha 1,  
IČO: 002 16 208

Organizační součást:

Koleje a menzy

se sídlem Zvoníčková 5, 162 08 Praha 6

zastoupená Ing. Jiřím Macounem, ředitelem

(dále jen „**Propachtovatel**“)

a

(2) **Sdružení KOMTERM energetické služby pro areál Hostivař** v zastoupení KOMTERM Čechy, s.r.o.

se sídlem: Bělehradská 55/15, 140 00, Praha 4

IČO: 28510011

zastoupená: Ing. Jiřím Uhrem, jednatelem

(dále jen „**Pachtýř**“)

(Propachtovatel a Pachtýř dále společně jako „**Smluvní strany**“, a každá samostatně jako „**Smluvní strana**“)

### VZHLEDEM K TOMU, ŽE

- A. Propachtovatel je výlučným vlastníkem technologie tepelných rozvodných zařízení, sestávající mj. z rozvodů, předávacích stanic, měřících zařízení a výměňkové stanice, jak je tato technologie popsána v příloze č. 1 této Smlouvy (včetně všech součástí a příslušenství dále jen „**Zařízení**“), jež slouží k výrobě a rozvodu tepelné energie pro topení a ohřev teplé vody pro areál kolejí (dále jen „**Areál**“) Univerzity Karlovy, uliceWeilova 1144/2, Praha Hostivař.
- B. Propachtovatel s Pachtýřem současně s touto Smlouvou uzavírají smlouvu o dodávkách tepla Pachtýřem Propachtovateli do Areálu (dále jen „**Smlouva o dodávkách tepla**“);
- C. Pachtýř má zájem užívat a požívat Zařízení za účelem jeho provozování vlastním jménem a na vlastní účet a zajišťování výroby a dodávek tepla pro Propachtovatele a případné další odběratele, kteří jsou připojeni k Zařízení, a to v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění (dále jen „**Energetický zákon**“) a dalšími právními předpisy;
- D. Propachtovatel uzavření této Smlouvy zadal v zadávacím (koncesním) řízení s názvem „UK KAM, Kolej Hostivař – Dodávka tepla pro vytápění a ohřev vody, provozování energetických sítí, energetický management“ ev. č. 174677, uveřejněným dne 20.12.2018 (dále jen „**Koncesní řízení**“). Na základě Koncesního řízení byla jako nejvhodnější nabídka vybrána nabídka Pachtýře,

## **DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY TAKTO:**

### **1. PŘEDMĚT A ÚČEL PACHTU**

- 1.1 Propachtovatel touto Smlouvou přenechává Pachtýři Zařízení na sjednanou dobu do užívání a požívání za účelem jeho provozování jménem a na riziko Pachtýře pro výrobu a dodávky tepla pro Propachtovatele a případné další odběratele, kteří jsou připojeni k Zařízení, a to za podmínek stanovených touto Smlouvou.
- 1.2 Pachtýř se zavazuje Zařízení řádně užívat a požívat, provozovat jej svým jménem a na své podnikatelské riziko, brát z něj užitky a za užívání a požívání Zařízení platit Propachtovateli pachtovné ve sjednané výši.
- 1.3 Cílem této Smlouvy je zajištění:
  - a) užívání a požívání Zařízení Pachtýřem v souladu s Energetickým zákonem a ostatními souvisejícími zákony a předpisy, v platném znění;
  - b) řádného zásobování objektů napojených na Zařízení teplem;
  - c) dodržování určení cen tepla v souladu s podmínkami zákona č. 526/1990 Sb., o cenách v platném znění, s příslušnými prováděcími předpisy a cenovými rozhodnutími Energetického regulačního úřadu, v platném znění; a
  - d) řádné údržby, oprav a revizí Zařízení.
- 1.4 Žádné ustanovení této Smlouvy není zamýšleno a nemůže být vykládáno jako ustanovení o převodu vlastnického práva Propachtovatele k Zařízení na Pachtýře. Propachtovatel zůstává vlastníkem Zařízení po celou dobu trvání pachtu dle této Smlouvy.

### **2. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ ZAŘÍZENÍ A DOBA PACHTU**

- 2.1 Propachtovatel se zavazuje předat Pachtýři Zařízení do užívání a požívání a Pachtýř se zavazuje Zařízení do užívání a požívání převzít, dne 1. července 2019. Bude-li Smlouva uzavřena po dni 1. července 2019, zavazuje se Propachtovatel předat Pachtýři Zařízení do užívání a požívání a Pachtýř se zavazuje Zařízení do užívání a požívání převzít nejbližšího následujícího 1. července nebo 1. ledna, podle toho, co nastane dříve (každý z uvedených dnů dále jen „**Den předání**“).
- 2.2 O předání a převzetí Zařízení bude sepsán a oběma Smluvními stranami podepsán předávací protokol, který bude obsahovat základní vymezení Zařízení a základní popis jeho stavu.
- 2.3 Pacht dle této Smlouvy se sjednává na dobu patnácti (15) let ode Dne Předání. V případě provedení Rekonstrukce (jak je tento pojem definován níže) se doba trvání pachtu dle této Smlouvy prodlužuje tak, aby pacht trval patnáct (15) let ode dne uvedení nové technologie Výměňkové stanice (jak je tento pojem definován níže) do provozu, ne však déle než sedmáct (17) let ode Dne předání.

### **3. PACHTOVNÉ**

- 3.1 Pachtýř je povinen zaplatit Propachtovateli pachtovné za pacht Zařízení dle této Smlouvy ve výši 1 000 000,-- Kč (slovy: jeden milion korun českých) bez DPH za jeden rok pachtu (dále jen „**Pachtovné**“). Ke sjednanému Pachtovnému se uplatňuje základní sazba DPH ve výši 21%. Celkové roční Pachtovné činí včetně DPH celkem 1 210 000,-- Kč (slovy: jeden milion dvě stě deset tisíc korun českých).
- 3.2 Dojde-li ke změně sazby DPH, Propachtovatel bez zbytečného odkladu Pachtýři písemně oznámí nově vypočítané platby Pachtovného včetně DPH.

- 3.3 Pachtýř bude platit Propachtovateli Pachtovné ve čtvrtletních splátkách o shodné výši, a to na základě faktury vystavené a doručené Pachtýři v souladu s právními předpisy, a to do dne splatnosti stanoveného v takové faktuře, přičemž ale takový den splatnosti Pachtovného nemůže nastat dříve než 15. den po doručení faktury Pachtýři.
- 3.4 Veškeré platby dle této Smlouvy je každá ze Smluvních stran povinna provádět bezhotovostním převodem, a to na bankovní účet či účty sdělené jí pro takový účel druhou Smluvní stranou.
- 3.5 Platba je považována za provedenou dnem připsání příslušné částky na specifikovaný bankovní účet.
- 3.6 Každá ze Smluvních stran je povinna v rámci bezhotovostního platebního styku platbu (její účel) řádně identifikovat. Neučiní-li tak některá Smluvní strana, přičemž zároveň bude v prodlení s úhradou více plateb dle této Smlouvy, započte se příslušná platba či platby v následujícím pořadí: (i) náklady související s uplatněním pohledávky či pohledávek, (ii) úrok z prodlení, (iii) smluvní pokuty a (iv) Pachtovné a (v) ostatní peněžitá plnění dle této Smlouvy.
- 3.7 V Pachtovném nejsou zahrnuty platby za tepelnou energii, elektrickou energii, vodu, plyn a jiné služby a subdodávky nutné k provozování Zařízení. Pachtýř je povinen sjednat příslušné smlouvy s dodavateli uvedených energií, služeb a subdodávek svým jménem a na svůj účet.
- 3.8 Smluvní strany se dohodly, že Propachtovatel je oprávněn jednou ročně k 1. lednu příslušného kalendářního roku upravit výši ročního Pachtovného dle míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to písemným oznámením Propachtovatele doručeným Pachtýři nejpozději do 31. března daného roku. Podmínkou pro takový postup Propachtovatele je promítnutí takového zvýšení pachtovného do regulované ceny za poskytnutí distribuce elektřiny Pachtýřem prostřednictvím Zařízení dle příslušného cenového rozhodnutí Energetického regulačního úřadu. První úprava ročního Pachtovného je možná od 1. ledna kalendářního roku následujícího po Dni předání.
- 3.9 Pokud v průběhu doby pachtu Česká republika přijme jako své zákonné platidlo euro, budou všechny částky uvedené v této Smlouvě v CZK přepočteny na EUR zafixovaným směnným kurzem stanoveným a vyhlášeným Českou národní bankou, a začnou automaticky platit jako vyjádřené v hodnotě a měně euro dnem, kdy se měna euro stane reálným peněžním platidlem.

#### **4. JISTOTA**

- 4.1 Pachtýř je povinen poskytnout Propachtovateli do dvaceti (20) pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy jistotu ve výši 500 000,- Kč (dále jen „**Jistota**“).
- 4.2 Pachtýř může Jistotu poskytnout i formou bankovní záruky, pojištění záruky nebo ručitelského prohlášení osoby ovládající Pachtýře, a to v případě, že budou splňovat následující parametry:
- (i) Bankovní záruka nebo pojištění záruky může být vydáno pouze bankou / pojišťovnou s oprávněním poskytovat služby v České republice.
  - (ii) Ručitelské prohlášení musí být vydáno osobou prokazatelně ovládající Pachtýře.
- Bankovní záruka, pojištění záruky nebo ručitelské prohlášení musí obsahovat ustanovení, že příslušná částka ve výši 500 000,- Kč bude splatná na první požádání a zajištění bude neodvolatelné a bezpodmínečné. Konečný obsah bankovní záruky, pojištění záruky a ručitelského prohlášení bude podléhat schválení ze strany Propachtovatele.
- 4.3 Propachtovatel je oprávněn použít Jistotu k úhradě jakýchkoliv dluhů Pachtýře vzniklých na základě či v souvislosti s touto Smlouvou. Propachtovatel je povinen Pachtýře bez zbytečného odkladu informovat o použití Jistoty.

- 4.4 V případě důvodného čerpání Jistoty Propachtovatelem je Pachtýř povinen doplnit Jistotu, a to nejpozději do dvaceti (20) pracovních dnů od okamžiku, kdy došlo k jejímu snížení pod 75% původní částky.
- 4.5 Propachtovatel se zavazuje při skončení této Smlouvy vrátit nevyčerpanou část Jistoty Pachtýři, a to po uhrazení veškerých dluhů Pachtýře vůči Propachtovateli dle této Smlouvy. Propachtovatel je oprávněn si ponechat Jistotu do té doby, než uplynou veškeré lhůty pro úhradu jakýchkoliv peněžitých plnění dle této Smlouvy.

## **5. POJIŠTĚNÍ**

- 5.1 Po celou dobu trvání této Smlouvy musí mít Pachtýř na vlastní náklady u renomované pojišťovny uzavřena níže uvedená pojištění:
- a) Pojištění Zařízení proti všem běžným rizikům a pro případ škodní události s pojistným krytím alespoň 20 000 000,- Kč (slovy: dvacet milionů korun českých), s tím že:
    - i. Plnění pojistných událostí je příjmem Pachtýře;
    - ii. Náklady na uvedení Zařízení do stavu před pojistnou událostí hradí Pachtýř v celém rozsahu. Pokud byla škoda způsobena Pachtýřem, nese tyto náklady nad rámec pojistného plnění Pachtýř;
    - iii. V případě pojistné události zmocní Propachtovatel Pachtýře k jejímu řešení s příslušnou pojišťovnou;
    - iv. Konkrétní pojistné události budou dále řešeny jednotlivě a rovněž plné moci pro jejich řešení budou pro Pachtýře vystaveny jednotlivě, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.
  - b) pojištění odpovědnosti Pachtýře za škodu způsobenou provozní činností třetím osobám s výší pojistného krytí alespoň 20 000 000,- Kč (slovy: dvacet milionů korun českých).
- 5.2 Pachtýř je povinen předložit na žádost Propachtovatele pojistky prokazující existenci shora uvedených pojištění a dokumenty potvrzující platby pojistného.
- 5.3 Smluvní strany sjednávají, že pojistné vztahující se k pojištění dle tohoto odstavce je nákladem Pachtýře.

## **6. PRÁVA A POVINNOSTI PACHTÝŘE**

- 6.1 Pachtýř se ode Dne předání zavazuje užívat, požívat a provozovat Zařízení svým jménem, na vlastní účet, na své podnikatelské riziko a na vlastní odpovědnost vlastními pracovníky v rozsahu stanoveném touto Smlouvou a v souladu s platnými právními předpisy, a to zejména v souladu s Energetickým zákonem, zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, v platném znění, zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění a dalšími platnými předpisy, technickými specifikacemi Zařízení a technickými normami, za účelem výroby a dodávek tepla pro Propachtovatele a další odběratele, kteří jsou připojeni k Zařízení.
- 6.2 Pachtýř potvrzuje, že před podpisem Smlouvy provedl prohlídku Areálu a seznámil se s právním a faktickým stavem Zařízení a v tomto stavu jej od Propachtovatele přijímá.
- 6.3 Pachtýř potvrzuje, že disponuje, případně ke Dni předání bude disponovat, platným živnostenským oprávněním dle zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, potřebným pro výrobu a rozvod tepelné energie, a všech souvisejících veřejnoprávních povolení, zejména příslušnou licenci dle Energetického zákona.

- 6.4 Pachtýř bude tuto Smlouvu plnit prostřednictvím osob, které uvedl pro pozice (pro které byla požadována praxe či vzdělání) požadované v rámci prokazování kvalifikace v Koncesním řízení. Seznam těchto osob je uveden v Příloze č. 6 této Smlouvy. Změna těchto osob je možná jen s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele, který nebude bezdůvodně odepírán za předpokladu, že nově uvedené osoby splňují příslušné kvalifikační předpoklady, které zadávací dokumentace Koncesního řízení na dané členy realizačního týmu kladla.
- 6.5 Pachtýř je oprávněn tuto Smlouvu plnit prostřednictvím Propachtovatelem schválených poddodavatelů, a to v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy. Souhlas Propachtovatele s plněním prostřednictvím poddodavatelů se považuje za udělený pro případ poddodávky uvedené v kvalifikační dokumentaci Pachtýře. Pachtýř má zejména právo zadat poddodavateli provedení stavby a realizaci dodávky technologií při Rekonstrukci. Smluvní strany vylučují z možnosti plnění prostřednictvím poddodavatele provozování Zařízení. Za jakoukoli činnost poddodavatele a případnou škodu odpovídá Propachtovateli přímo Pachtýř.
- 6.6 Jakožto užitek z požívání Zařízení je Pachtýř v souladu s cenovou regulací a Smlouvou o dodávkách tepla oprávněn odběratelům tepelné energie ze Zařízení účtovat odměnu za poskytování služby rozvodu tepelné energie. Pachtýř je dále oprávněn na odběratele přenést v souladu s cenovou regulací náklady spojené s provozem, údržbou a opravami Zařízení.
- 6.7 Pachtýř se zavazuje při provozování Zařízení řídit pokyny Propachtovatele. Pachtýř je povinen upozornit Propachtovatele na nevhodnost pokynů či návrhů daných mu Propachtovatelem.
- 6.8 Pachtýř se zavazuje bez zbytečného prodlení po podpisu této Smlouvy začít jednat se stávajícím provozovatelem Zařízení (není-li tímto provozovatelem sám Pachtýř) o převzetí Zařízení a dále o převzetí veškeré související dokumentace vedené v souvislosti s provozováním Zařízení jeho stávajícím provozovatelem (provozní knihy a provozní deníky vybraných technologických zařízení, organizační a havarijní řády určených technologických zařízení, plán bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, plán požární ochrany a havarijní plán, plán nakládání s odpady a nebezpečnými odpady a ochrany životního prostředí apod.).
- 6.9 Pachtýř posoudí veškerou dokumentaci převzatou od stávajícího provozovatele Zařízení a podá Propachtovateli zprávu o stavu této dokumentace. Na výzvu Propachtovatele vypracuje Pachtýř na své náklady následující novou dokumentaci nebo upraví stávající dokumentaci: provozní řád, organizační a havarijní řády určených technologických zařízení, plán bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, plán požární ochrany a havarijní plán, plán nakládání s odpady a nebezpečnými odpady a ochrany životního prostředí.
- 6.10 Pachtýř v plné míře odpovídá za plnění daňových povinností vznikajících plněním předmětu Smlouvy na straně Pachtýře.
- 6.11 Pachtýř je oprávněn a povinen provádět a zajišťovat zejména následující činnosti související s plněním předmětu Smlouvy:
- a) **za účelem zabezpečení výroby a rozvodu tepelné energie:** (i) řídit provoz; (ii) zajišťovat obsluhu a kontrolu Zařízení; (iii) nakupovat na vlastní účet energie; (iv) vyrábět a rozvádět tepelnou energii; (v) zajistit likvidaci odpadů; (vi) zajistit úpravu vody.
  - b) **za účelem technického zajištění provozu Zařízení:** (i) provádět Údržbu (jak je tento pojem definován níže) a vést evidenci provedených úkonů Údržby; (ii) provádět Opravy (jak je tento pojem definován níže) a vést evidenci provedených úkonů Oprav.
  - c) **za účelem řízení provozu Zařízení:** (i) vést provozní evidenci; (ii) zajišťovat revize a kontroly Zařízení a vést jejich evidenci, (iii) vytvářet koncepci technického rozvoje a připravovat investiční činnosti.
- 6.12 Pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele při provozování

Zařízení:

- d) přerušit a/nebo ukončit výrobu nebo rozvod tepelné energie; a/nebo
  - e) využívat Zařízení k jiné činnosti než pro výrobu a rozvod tepelné energie; a/nebo
  - f) umožnit užívání Zařízení třetím osobám jiným, než svým poddodavatelům, schváleným Propachtovatelem; a/nebo
  - g) připojit k Zařízení nového odběratele; a/nebo
  - h) učinit jakékoli kroky vedoucí k odpojení jakéhokoli ze stávajících odběratelů od Zařízení.
- 6.13 Pachtýř je povinen uzavřít smlouvy nezbytné pro provoz Zařízení. Toto ujednání se nevztahuje na případy, kdy na Pachtýře přešla práva a povinnosti, vyplývající z dřívějších smluvních vztahů.
- 6.14 Zdrojem tepla vyráběného a rozváděného v Zařízení je výměňková stanice napojená na primární horkovod systému zásobování tepelnou energií společnosti Pražská teplárenská a.s., IČO: 45273600 (dále jen „PT a.s.“). Primárním médiem je horká voda o teplotním spádu 130/70°C, v létě pak 80/50°C. Na horkovodní přípojce je instalováno fakturační měření (indukční měřič EESA) PT a.s., dále pak uzavírací armatury, havarijní uzávěr s elektropohonem a související vstrojení. Kontinuitu připojení Zařízení k primárnímu horkovodu společnosti PT a.s. zajistí Pachtýř. Podmínky a uzavření smlouvy o dodávkách tepla mezi společnostmi PT a.s. jako dodavatelem tepla a Pachtýřem jako odběratelem tepla podléhají předchozímu písemnému souhlasu Propachtovatele, který nebude bezdůvodně odepírán v případě, že podmínky uvedené smlouvy o dodávkách tepla budou v místě a čase obvyklé, zejména pokud cena tepelné energie dodávané společností PT a.s. Pachtýři bude v místě a čase obvyklá a bude odpovídat aktuálně platnému ceníku společnosti PT a.s. nebo bude nižší.
- 6.15 Pachtýř je oprávněn plánovat a s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele provádět rekonstrukce a modernizace nebo jiné investiční akce na Zařízení, a to na své náklady bez nároku na náhradu těchto nákladů Propachtovatelem dle této Smlouvy.
- 6.16 Pachtýř není oprávněn nakládat se Zařízením jiným způsobem, než jak vyplývá z této Smlouvy.
- 6.17 Pachtýř nesmí bez souhlasu Propachtovatele měnit podstatu Zařízení.
- 6.18 Pachtýř není oprávněn k Zařízení zřídit jakákoli práva třetích osob.
- 6.19 Pachtýř umožní Propachtovateli nebo jím pověřené osobě kontrolu plnění předmětu Smlouvy a Zařízení, kdykoliv o to Propachtovatel požádá. Ze strany Propachtovatele bude písemně doloženo, kdo je ke kontrole oprávněn, včetně stanovení rozsahu a způsobu kontroly.
- 6.20 Pachtýř je oprávněn zastupovat Propachtovatele před správními orgány a při soudních sporech týkajících se předmětu pachtudle této Smlouvy pouze na základě k tomu udělené plné moci. Pachtýř bude zplnomocněn pro každý případ samostatně. Propachtovatel se zavazuje udělit na vyžádání Pachtýři včas plnou moc v potřebném rozsahu.
- 6.21 Pachtýř ke dni uzavření Smlouvy od Propachtovatele převzal revizní zprávy o technickém stavu Zařízení a další technickou a jinou dokumentaci vztahující se k Zařízení. Pachtýř se zavazuje upozornit Propachtovatele na případné nedostatky takové dokumentace nebo chybějící dokumenty a k žádosti Propachtovatele za tržní cenu tyto nedostatky odstranit nebo chybějící dokumenty doplnit.
- 6.22 Vznikne-li na základě jakéhokoliv aplikovatelného kogentního právního předpisu či pravomocného a vykonatelného rozhodnutí orgánu veřejné moci povinnost provést změny Zařízení, zavazuje se Pachtýř takové změny ve stanovené lhůtě řádně provést za předpokladu, že Propachtovatel splní včas svoji povinnost a udělí souhlas a současně si nevyhradí provedení těchto změn Propachtovatelem.

6.23 Pachtýř je povinen strpět právo Propachtovatele k převzetí provozování Zařízení namísto Pachtýře a nečinít žádné překážky takovému provozování Zařízení v případě, že:

- (a) Pachtýř bude podstatným způsobem porušovat své povinnosti ze Smlouvy o dodávce tepla tak, že Propachtovateli nebude dodávat tepelnou energii ve sjednaném množství a kvalitě po dobu alespoň tří (3) po sobě jdoucích dní;
- (b) Pachtýř bude podstatným způsobem porušovat své povinnosti ze Smlouvy a toto porušení neodstraní ani v přiměřené lhůtě poskytnuté mu v písemné výzvě Propachtovatelem.

## 7. OPRAVY A ÚDRŽBA ZAŘÍZENÍ A INVESTICE DO ZAŘÍZENÍ

7.1 Pachtýř se zavazuje Zařízením řádně provozovat, provádět řádnou údržbu, obvyklé opravy, zajišťovat příslušné zkoušky, revize a kontroly (dále společně jen „**Revize**“), to vše v rozsahu vyžadovaném právními předpisy, příslušnými povoleními, technickými specifikacemi Zařízení a technickými normami.

7.2 Údržbou a diagnostikou Zařízení (dále jen „**Údržba**“) se rozumí veškeré obvyklé periodické a preventivní činnosti směřující k omezení nebo snížení provozního opotřebení Zařízení jako např. provádění preventivní kontroly, mazání, dotahování přírubových spojů, výměna spotřebního materiálu, přetěšňování, použití termokamery apod.

7.3 Opravami Zařízení (dále jen „**Opravy**“) se rozumí odstraňování havárií a ostatních poruch a vad Zařízení.

(i) Havárie. Havárií se rozumí porucha zařízení, způsobující výpadek provozu Zařízení. Pachtýř se zavazuje zahájit odstranění havárie okamžitě, nejpozději do 4 hodin po jejím zjištění Pachtýřem, bude-li to objektivně možné, a to pouze po předchozím souhlasu Propachtovatele s provedením havarijního zásahu. Pokud Pachtýř neobdrží nebo nemůže obdržet včas Propachtovatelův souhlas, je oprávněn odstranit havárii bez tohoto souhlasu, ale je povinen to bez zbytečného odkladu oznámit Propachtovateli. Lhůta pro zahájení odstranění havárie se považuje za splněnou i v případě, že Pachtýř v této lhůtě zahájí provedení pouze provizorní opravy zařízení vedoucí k odstranění dopadu havárie do provozu Zařízení a definitivní opravu provede následně v termínu dohodnutém s Propachtovatelem. Pokud je havárie způsobena zásahem vyšší moci anebo je její rozsah takový, že nelze po Pachtýři spravedlivě požadovat její odstranění (ani provizorní) ve sjednané čtyřhodinové lhůtě, a to přes veškeré úsilí, které by po Pachtýři mohlo být spravedlivě požadováno, stanoví se bez zbytečného odkladu lhůta pro odstranění havárie s ohledem na její rozsah vždy po dohodě s Propachtovatelem; do té doby není Pachtýř v prodlení a nelze vůči němu uplatňovat žádné sankce.

(ii) Opravy závad ohrožujících provoz Zařízení. Pachtýř je povinen provést veškeré opravy Zařízení s předchozím souhlasem Propachtovatele, pokud hrozí bezprostřední ohrožení zdraví nebo života osob nebo hrozí vznik škody na Zařízení nebo hrozí bezprostřední zastavení nebo omezení provozu Zařízení. Pokud nemůže Pachtýř obdržet včas Propachtovatelův souhlas, je oprávněn provést opravu bez tohoto souhlasu, ale je povinen to Propachtovateli bez zbytečného odkladu oznámit. Takové opravy je Pachtýř povinen zahájit do 4 hodin od zjištění situace Pachtýřem. Pokud je nebezpečí z prodlení způsobeno zásahem vyšší moci anebo je jeho rozsah takový, že nelze po Pachtýři spravedlivě požadovat její odstranění (ani provizorní) ve sjednané lhůtě, a to přes veškeré úsilí, které by po Pachtýři mohl být spravedlivě požadováno, stanoví se bez zbytečného odkladu lhůta pro odstranění opravy s ohledem na jeho rozsah vždy po

dohodě s Propachtovatelem, do té doby není Pachtýř v prodlení a nelze vůči němu uplatňovat žádné sankce.

- (iii) Ostatní opravy Zařízení. Pachtýř je povinen oznámit Propachtovateli a s jeho předchozím souhlasem odstranit ostatní vady Zařízení ve lhůtě dohodnuté s Propachtovatelem.
- 7.4 Pachtýř je povinen držet servisní pohotovost přístupnou odběratelům tepelné energie ze Zařízení, včetně Propachtovatele v případě poruchy, havárie, či jiné mimořádné události spojené s přerušением dodávek tepelné energie, a to prostřednictvím telefonního helpdesku Pachtýře. Provozovatel je povinen zajistit přijímání telefonických hlášení prostřednictvím helpdesku bez výjimky denně od 00:00 do 24:00, tedy v režimu 24/7.
- 7.5 Pachtýř je povinen neprodleně oznámit Propachtovateli jakékoliv závady nebo škody na Zařízení.
- 7.6 Pachtýř je povinen zpracovat plán Revizí na jeden kalendářní rok, a to vždy nejpozději do konce října předchozího roku. Plán Revizí musí být schválen Propachtovatelem.
- 7.7 Pokud budou po uzavření této Smlouvy nově stanoveny veřejnoprávní platby či odvody nebo jiné Provozní náklady, jejichž úhrada je nezbytná pro naplnění účelu této Smlouvy a řádný provoz Zařízení, vzniká Pachtýři povinnost tyto hradit od samého počátku této Smlouvy.
- 7.8 Odpady, které nelze likvidovat s komunálním odpadem (zejména zvláštní odpad, elektrický a elektronický odpad a nebezpečné látky i objemný odpad atd.), je Pachtýř povinen nechat odborně zlikvidovat na své náklady a podle aplikovatelných právních předpisů. Dočasné řádné uložení těchto odpadů do jejich likvidace je rovněž odpovědností Pachtýře.
- 7.9 Vedle Pachtovného je Pachtýř povinen po celou dobu trvání této Smlouvy hradit také veškeré náklady související s provozem, Údržbou, Opravami a Revizemi Zařízení (jak jsou tyto pojmy definovány níže) (dále jen „**Provozní náklady**“).
- 7.10 Pachtýř je povinen hradit Provozní náklady přímo třetím osobám a popř. s nimi vlastním jménem a na vlastní účet uzavřít potřebné smlouvy. Pachtýř je povinen tyto smlouvy na požádání Propachtovatele bez zbytečného odkladu Propachtovateli předložit.
- 7.11 Pachtýř nemá vůči Propachtovateli pohledávku na náhradu Provozních nákladů. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že na straně Propachtovatele nedochází z tohoto důvodu k bezdůvodnému obohacení, neboť oproti vynaložení Provozních nákladů získává Pachtýř brát požitky z provozu Zařízení.
- 7.12 Pachtýř je v souladu s cenovou regulací oprávněn Provozní náklady promítnout do ceny tepla rozváděného Pachtýřem prostřednictvím Zařízení.
- 7.13 Smluvní strany se dohodly na limitaci plnění Pachtýře při provádění Údržby a Oprav, s výjimkou Oprav havárií, takto:
- (i) finanční objem Provozních nákladů Údržby a Oprav, s výjimkou Oprav havárií, za jeden kalendářní rok, je omezen částkou 200 000,-- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) (dále jen „**Limit**“);
  - (ii) pro provedení Údržby a Oprav, s výjimkou Oprav havárií, ve finančním objemu nepřevyšujícím Limit, se neuplatní požadavek odst. 7.3 na předchozí souhlas Propachtovatele;
  - (iii) pro kalkulaci ceny prací Údržby a Oprav bude Pachtýř používat ceník uvedený v Příloze č. 5 této Smlouvy, který byl součástí nabídky Pachtýře v Koncesním řízení. Pro kalkulaci ceny dodávek materiálu bude Pachtýř používat nákupní ceny od dodavatelů, nejvýše však běžné ceny ve výši v čase a místě obvyklé;



- (iv) Provedení Údržby a Oprav po překročení Limitu v daném kalendářním roce je Propachtovatel oprávněn zadat třetí osobě, případně zadat Pachtýři s přiměřeným využitím odst. 7.13 (iii) této Smlouvy.
- 7.14 Při výkonu Údržby a Oprav odpovídá Pachtýř za vhodnost a jakost použité technologie a materiálu a provedení prací. Záruční doba na provedené práce činí 6 měsíců od provedení prací Pachtýřem a jejich převzetí Propachtovatelem. Na použité technologie a materiál Pachtýř poskytuje záruku dle záruky poskytované dodavatelem, ne však kratší než 24 měsíců.
- 7.15 Jestliže Pachtýř nesplní svou povinnost provádět Údržbu nebo Opravy ani v dodatečně přiměřené lhůtě poté, co k tomu byl písemně vyzván Propachtovatelem, je Propachtovatel oprávněn provést neodkladné práce sám, a to na náklady Pachtýře.
- 7.16 V případě nebezpečí poškození Zařízení nebo přerušování výroby a rozvodu tepelné energie v důsledku prodlení Pachtýře je Propachtovatel oprávněn provést veškerá potřebná opatření na náklady Pachtýře, a to bez poskytnutí dodatečně přiměřené lhůty Propachtovateli.
- 7.17 Pachtýř je při Údržbě a Opravách oprávněn provádět instalace jakýchkoli nových technologií pouze s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele.
- 7.18 Materiál a technologie nově instalované při Údržbě a Opravách se stávají součástí Zařízení.
- 7.19 Poskytovatel je povinen zajistit, aby pracovníci Poskytovatele měli k jednotlivým činnostem příslušnou kvalifikaci nebo byli odpovídajícím způsobem vyškoleni a poučeni.

## 8. REKONSTRUKCE ZAŘÍZENÍ

- 8.1 Propachtovatel souhlasí s tím, aby Pachtýř nad rámec obvyklé údržby a oprav Zařízení provedl v prvních 24 měsících ode Dne předání na svůj náklad a své nebezpečí rekonstrukci Infrastruktury v rozsahu potřebném pro její další dlouhodobě udržitelné bezvadné provozování pro potřeby výroby a rozvodu tepelné energie po Areálu (dále jen „**Rekonstrukce**“).
- 8.2 Pachtýř je povinen Rekonstrukci na svůj náklad a nebezpečí provést. Smluvní strany v této souvislosti výslovně sjednávají, že na straně Propachtovatele nedochází z důvodu nesení nákladů Rekonstrukce výhradně Pachtýřem k bezdůvodnému obohacení, neboť oproti nákladům na Rekonstrukci stojí na straně Pachtýře získání práva brát užítky z provozování Zařízení
- 8.3 Základní technický popis Rekonstrukce (prací a technologií), obsahující zejména:
- (i) uvedení specifikace zařízení předpokládaných k instalaci v rámci výměny technologie Zařízení, včetně popisu technologie nové výměňkové stanice (dále jen „**Výměňková stanice**“); a
  - (ii) popis napojení na již stávající či nové inženýrské sítě
- (dále jen „**Specifikace**“), který byl součástí nabídky Pachtýře v Koncesním řízení, tvoří přílohu č. 2 Smlouvy. Specifikace je pro Pachtýře při provádění Rekonstrukce závazná. Pachtýř je oprávněn se od ní odchýlit výlučně na základě projednání a předchozího písemného odsouhlasení Propachtovatelem.
- 8.4 Základní rozpočet Rekonstrukce obsahující předpokládané účelné a obvyklé náklady, které bude nutno vynaložit na přípravu výstavby, výstavbu, uvedení rekonstruovaných částí Zařízení do provozu, který byl součástí nabídky Pachtýře v Koncesním řízení, tvoří přílohu č. 3 Smlouvy („**Rozpočet**“). Rozpočet je pro Pachtýře závazný. Pachtýř je oprávněn se od něj odchýlit výlučně na základě projednání a předchozího písemného odsouhlasení Propachtovatelem.
- 8.5 Základní harmonogram Rekonstrukce, obsahující popis maximální doby omezení a odstávky dodávek tepelné energie po dobu trvání Rekonstrukce, který byl součástí nabídky Pachtýře

v Koncesním řízení, tvoří přílohu č. 4 Smlouvy („**Harmonogram**“). Harmonogram je pro Pachtýře závazný. Pachtýř je oprávněn se od něj odchýlit výlučně na základě projednání a předchozího písemného odsouhlasení Propachtovatelem.

- 8.6 Dojde-li v průběhu přípravy realizace Rekonstrukce k takovým nepředvídatelným okolnostem, že nebude objektivně možné postupovat dle Specifikace, Rozpočtu nebo Harmonogramu, dohodnou se Smluvní strany v dobré víře na nejvhodnějším postupu a příslušné změně Specifikace, Rozpočtu nebo Harmonogramu, tak aby vyhovovala novým požadavkům a současně byla co možná nejbližší původnímu znění Specifikace, Rozpočtu a Harmonogramu.
- 8.7 Rekonstrukce zahrnuje veškeré činnosti potřebné pro přípravu výstavby, výstavbu, uvedení nových zařízení do provozu a povolení jejich užívání, zejména inženýrskou činnost, projekční činnost, zajištění potřebných dodávek, montáží a stavebních prací a provedení zkoušek, a to dle této Smlouvy a v souladu s projektovou dokumentací zhotovenou Pachtýřem a schválenou Propachtovatelem.
- 8.8 Pachtýř se při Rekonstrukci zavazuje:
- (i) postupovat vždy tak, aby náklady na Rekonstrukci byly vynaloženy účelně a prokazatelně a aby takovéto náklady odpovídaly cenám v místě a čase obvyklým; a
  - (ii) provést Rekonstrukci v souladu se Specifikací, Rozpočtem a Harmonogramem, dle projektové dokumentace odsouhlasené Propachtovatelem a příslušných stavebně-právních povolení a v souladu s technickými normami a právními předpisy; a
  - (iii) obstarat veškerá správní povolení a souhlasy potřebná k zahájení provádění Rekonstrukce a k uvedení nových součástí Zařízení, dodaných Pachtýřem v rámci Rekonstrukce, do provozu. V této souvislosti se Pachtýř zavazuje požádat o příslušná stavební povolení pouze na základě projektové dokumentace písemně schválené Propachtovatelem; a
  - (iv) použít při Rekonstrukci pouze nové technologie a zařízení;
  - (v) přizvat Propachtovatelem písemně určeného zástupce (dále jen „**Zástupce Propachtovatele**“) k účasti na kontrolních dnech či jiných schůzkách či jednáních konajících se při přípravě projektové dokumentace a provádění Rekonstrukce a svolaných za účelem kontroly postupu, rozsahu a souladu prováděných prací ze strany dodavatele či dodavatelů stavebních prací technologických zařízení; a
  - (vi) vypracovat v souladu s Popisem projektovou dokumentaci Rekonstrukce a předložit ji Zástupci Propachtovatele ke schválení v elektronické podobě; a
  - (vii) oznámit Zástupci Propachtovatele zahájení provádění Rekonstrukce alespoň jeden kalendářní měsíc před zahájením prací; a
  - (viii) předložit Zástupci Propachtovatele výkaz výměr Rekonstrukce; a
  - (ix) umožnit Zástupci Propachtovatele vstup na staveniště a kontrolu prováděných prací; a
  - (x) přizvat Zástupce Propachtovatele k provádění dílčích i komplexních zkoušek; a
  - (xi) umožnit Zástupci Propachtovatele kontrolu rozsahu a souladu výkazu skutečně provedených prací a dodávek s výkazem výměr, jakož i poskytnout potřebná vysvětlení či doklady prokazující oprávněnost nákladů na provedení Rekonstrukce; a
  - (xii) přizvat Zástupce Propachtovatele k účasti na předání a převzetí díla od dodavatele či dodavatelů stavebních prací či technologických zařízení; a
  - (xiii) přizvat Zástupce Propachtovatele k účasti na předání a převzetí díla po odstranění vad či nedodělků zjištěných při převzetí, zejména za účelem potvrzení bezvadnosti

- provedení díla; a
- (xiv) umístit měřidla na přípojky elektřiny a vody poskytnuté Propachtovatelem k provádění prací na Rekonstrukci a platit za naměřenou spotřebu; a
  - (xv) veškeré práce provádět tak, aby nad míru přiměřenou poměrům nezasahovaly do práv Propachtovatele nebo třetích osob a co nejméně rušily provoz Areálu; a
  - (xvi) provést Rekonstrukci tak, aby doba omezení a odstávky dodávek tepelné energie prostřednictvím Zařízení nepřesáhla dobu uvedenou v Harmonogramu; a
  - (xvii) doložit Propachtovateli přehled realizovaných investic do Rekonstrukce; a
  - (xviii) realizovat další činnosti, úkony či jednání a/nebo provést další zápisy a vytvořit či shromáždit další dokumentaci, je-li to potřebné pro přípravu či provedení Rekonstrukce a/nebo pokud bude Pachtýř o to důvodně písemně požádán Propachtovatelem; a
  - (xix) dodržovat vnitřní předpisy a procedury Propachtovatele se vztahem k rekonstrukci a provozování Zařízení, se kterými Propachtovatel Pachtýře prokazatelně seznámil; a
  - (xx) předat Propachtovateli do 30 dnů ode dne vydání kolaudačního souhlasu dokumentaci skutečného provedení rekonstruovaných částí Zařízení, příslušné revizní zprávy, atesty, záruční listy, prohlášení o shodě, osvědčení o zkouškách použitých materiálů a všechny ostatní relevantní doklady.

#### 8.9 Propachtovatel:

- a) se zavazuje poskytnout Pachtýři veškerou součinnost, která na něm může být spravedlivě požadována, potřebnou pro provedení Rekonstrukce. Tato povinnost zahrnuje zejména povinnost Propachtovatele k včasnému a řádnému vydávání souhlasů a stanovisek potřebných pro získání potřebných stavebně-právních povolení a souhlasů a dále povinnost Propachtovatele zdržet se jakéhokoli jednání bránícího vlastní stavební činnosti při Rekonstrukci, nicméně Pachtýř bere na vědomí, že Rekonstrukce bude probíhat za plného provozu Areálu, z čehož mohou vyplývat případná omezení;
  - b) se zavazuje schválit projektovou dokumentaci Rekonstrukce a / nebo změnu Rozpočtu nebo Harmonogramu, do pěti (5) pracovních dnů po jejím předložení Pachtýřem, nebo k ní v téže lhůtě sdělit Pachtýři odůvodněné námítky. Po marném uplynutí uvedené lhůty se projektová dokumentace Rekonstrukce a / nebo změna Rozpočtu nebo Harmonogramu považuje za schválenou Propachtovatelem. Souhlas Propachtovatele s projektovou dokumentací Rekonstrukce nepřenáší z Pachtýře na Propachtovatele odpovědnost za její správnost a úplnost;
  - c) poskytne Pachtýři přípojky elektřiny a vody potřebné k provádění Rekonstrukce;
  - d) souhlasí s tím, aby Pachtýř spojil v potřebném rozsahu nové části Zařízení se stávajícími inženýrskými sítěmi v Areálu tvořícími Zařízení.
- 8.10 Výměňíková stanice se nestane součástí prostor, v nichž je umístěna. Propachtovatel bez zbytečného prodlení po obdržení písemné výzvy Pachtýře zajistí, aby vlastník uvedených prostor podal příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na to, aby do katastru nemovitostí byla na list vlastnictví, na kterém je zapsáno vlastnické právo k těmto prostorám, zapsána výhrada, že Výměňíková stanice není vlastnictvím vlastníka prostor.
- 8.11 Části Zařízení dodané Pachtýřem při Rekonstrukci zůstanou ve vlastnictví Pachtýře.
- 8.12 Propachtovatel je oprávněn vyzvat Pachtýře k uzavření smlouvy, kterou Pachtýř prodá Propachtovateli částí Zařízení dodané Pachtýřem při Rekonstrukci (dále jen „**Kupní smlouva**“).
- 8.13 Pachtýř je povinen uzavřít Kupní smlouvu nejpozději do 30 dnů od doručení písemné výzvy Propachtovatelem. Povinnost Pachtýře uzavřít Kupní smlouvu se zřizuje na dobu trvání pachtu

dle této Smlouvy, prodlouženou o jeden rok.

- 8.14 Pokud není v této Smlouvě sjednáno jinak, budou se Smluvní strany při uzavírání Kupní smlouvy řídit ustanoveními § 1785 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník. Zánik Smlouvy z jakéhokoli důvodu nemá vliv na platnost a závaznost těchto ujednání o Kupní smlouvě.
- 8.15 Kupní cena, kterou Pachtýř zaplatí Propachtovateli dle Kupní smlouvy (dále jen „**Kupní cena**“), bude splatná do třiceti (30) kalendářních dnů od uzavření Kupní smlouvy a bude určena jako rozdíl mezi:
- (i) pořizovací cenou části zařízení dodaného Pachtýřem při Rekonstrukci prokazatelně a v souladu s touto Smlouvou vynaloženou Pachtýřem a doloženou Propachtovateli příslušnými dokumenty, která však nesmí být vyšší než Rozpočet, ve znění případných změn písemně schválených Propachtovatelem, (dále jen „**Pořizovací cena**“), zvýšenou o 1 000,-- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých); a
  - (ii) součinem (i) počtu dokončených kalendářních roků od dokončení Rekonstrukce a (ii) 1/15 Pořizovací ceny.
- 8.16 Pachtýř v Kupní smlouvě učiní Propachtovateli následující prohlášení:
- (i) na zařízení dodaném Pachtýřem při Rekonstrukci, jmenovitě pak na Výměňkové stanici, nevážnou žádná práva třetích osob;
  - (ii) Pachtýř zařízení dodané Pachtýřem při Rekonstrukci řádně udržoval v provozuschopném stavu po celou dobu trvání Smlouvy, opravoval je, provozoval ve všech podstatných ohledech v souladu s právními předpisy, technickými specifikacemi zařízení či technickými normami a zajistil provedení zákonem vyžadovaných zkoušek, revizí a kontrol; a
  - (iii) zařízení dodané Pachtýřem při Rekonstrukci je prosto jakýchkoliv právních vad, zejména předkupních práv, zástavních práv, práv třetích osob odpovídajících věcným břemenům, nájemních práv a jiných užívacích práv, jiných práv či omezení a zatížení ve prospěch třetích osob, nevážnou na něm žádné daňové ani jiné pohledávky či nedoplatky a dle nejlepšího vědomí Pachtýře není ohledně něj vedeno žádné soudní, správní, rozhodčí ani jiné řízení.

## 9. PRÁVA A POVINNOSTI PROPACHTOVATELE

- 9.1 Propachtovatel přenechá Zařízení Pachtýři ve stavu způsobilém smluvenému užívání.
- 9.2 Propachtovatel se zavazuje poskytnout Pachtýři nezbytnou součinnost při plnění předmětu této Smlouvy.
- 9.3 Propachtovatel se zavazuje zdržet veškerých činností, které by bránily Pachtýři řádně užívat Zařízení v souladu s touto Smlouvou.
- 9.4 Propachtovatel se zavazuje informovat Pachtýře o organizačních změnách, smluvních a vlastnických vztazích, dotýkajících se Zařízení či majících vliv na ustanovení této Smlouvy.
- 9.5 Propachtovatel nenese jakoukoliv odpovědnost za rušení či omezování práv Pachtýře v souvislosti s pachtěním Zařízení ze strany třetích osob. Je však povinen na žádost Pachtýře vyvinout veškeré přiměřené úsilí, aby takové rušení či omezování bylo odstraněno.
- 9.6 Propachtovatel Pachtýři negarantuje uzavření žádných smluv mezi Pachtýřem a třetími osobami, zejména smluv o dodávce tepelné energie Pachtýřem třetím osobám v Areálu, smluv s provozovatelem nadřazeného tepelného rozvodného zařízení o připojení ani smluv s dodavatelem tepelné energie Pachtýři. Sjednání smluvních podmínek a jejich uzavření se třetími osobami je výhradně rizikem Pachtýře.

9.7 Propachtovatel Pachtýři negarantuje žádný minimální objem tepelné energie rozváděné prostřednictvím Zařízení.

## **10. PŘECHOD PRÁV A POVINNOSTÍ**

10.1 Propachtovatel je oprávněn kdykoliv za trvání této Smlouvy převést vlastnické právo k Zařízení na třetí osobu. V takovém případě přejdou veškerá práva a povinnosti z této Smlouvy na nového vlastníka. Tato skutečnost nezakládá právo Pachtýře vypovědět tuto Smlouvu. O převodu vlastnického práva k Zařízení je Propachtovatel povinen Pachtýře informovat v dostatečném předstihu. Propachtovatel je povinen seznámit nového vlastníka Zařízení před nabytím s obsahem této Smlouvy. Pachtýř poskytne Propachtovateli na jeho žádost veškerou nezbytnou součinnost v souvislosti s takovým převodem.

10.2 Propachtovatel je oprávněn postoupit a/nebo převést jakákoliv svá práva a povinnosti podle této Smlouvy anebo jejich část a/nebo tuto Smlouvu.

10.3 Pachtýř je oprávněn postoupit a/nebo převést jakákoliv svá práva a povinnosti podle této Smlouvy anebo jejich část a/nebo tuto Smlouvu, na jakoukoliv třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele. To platí obdobně také pro jakékoliv zatížení práv Pachtýře podle této Smlouvy právy třetích osob. Pokud Propachtovatel uvedený souhlas Pachtýři udělí, poskytne Pachtýři na jeho žádost veškerou nezbytnou součinnost v souvislosti s takovým postoupením a/nebo převodem.

## **11. SMLUVNÍ POKUTY A ÚROK Z PRODLENÍ**

11.1 V případě, že Pachtýř bude v prodlení se zahájením provozování Zařízení ve lhůtě stanovené v této Smlouvě, je povinen zaplatit Propachtovateli smluvní pokutu ve výši 10 000,-- Kč za každý započatý den prodlení.

11.2 V případě, že Pachtýř bude v prodlení se zahájením Opravy havárie ve lhůtě stanovené v této Smlouvě, je povinen zaplatit Propachtovateli smluvní pokutu ve výši 2 000,-- Kč za každou započatou hodinu prodlení až do zahájení odstranění havárie. Maximální výše smluvní pokuty se sjednává ve výši 300 000,- Kč za jeden případ.

11.3 Smluvní pokuta je splatná do deseti (10) dnů ode dne, kdy byla Pachtýři doručena písemná výzva Propachtovatele k zaplacení smluvní pokuty, a to na specifikovaný bankovní účet Propachtovatele.

11.4 Uplatnění nároku na smluvní pokutu nevyklučuje uplatnění nároku na náhradu škody způsobené porušením smluvní povinnosti zajištěné smluvní pokutou.

11.5 V případě prodlení s plněním finančních povinností Pachtýře vůči Propachtovateli ve sjednaných termínech má Propachtovatel právo nárokovat po Pachtýři úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

## **12. UKONČENÍ SMLOUVY**

12.1 Tato Smlouva může být ukončena následujícími způsoby:

- (a) písemnou dohodou Smluvních stran;
- (b) odstoupením z důvodů uvedených v této Smlouvě.

12.2 Smluvní strany se dohodly, že Propachtovatel je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v následujících případech:

- a) přeměny Pachtýře podle ustanovení zákona č. 125/2008 Sb., zákon o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění provedené bez předchozího

- písemného souhlasu Propachtovatele; a/nebo
- b) rozhodnutí příslušného orgánu Pachtýře a/nebo soudu o zrušení Pachtýře bez právního nástupce s likvidací; a/nebo
  - c) nabytí právní moci rozhodnutí o prohlášení úpadku Pachtýře dle ustanovení zákona č.182/2006 Sb., zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění, neodstraní-li Pachtýř důvody prohlášení úpadku do třiceti (30) dnů po dni nabytí právní moci uvedeného rozhodnutí; a/nebo
  - d) nabytí právní moci usnesení o nařízení exekuce na majetek Pachtýře dle ustanovení zákona 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, v platném znění, na základě kterého je prováděn výkon rozhodnutí prodejem závodu Pachtýře; a/nebo
  - e) vydání jakéhokoliv pravomocného rozhodnutí orgánu veřejné správy a/nebo soudu v důsledku kterého došlo k omezení či ukončení činnosti Pachtýře, která bezprostředně souvisí s předmětem této Smlouvy; a/nebo
  - f)vydání jakéhokoliv pravomocného rozhodnutí orgánu veřejné správy a/nebo soudu, kterým je Pachtýři opakovaně uložena sankce a/nebo jiné opatření v souvislosti s provozováním Zařízení ze strany kontrolních orgánů České republiky působících v oblasti, pokud takovým rozhodnutím je uložena sankce a/nebo jiné opatření za opakované závažné porušení právních předpisů a/nebo povinností plynoucích Pachtýři z této Smlouvy; a/nebo
  - g) prodlení Pachtýře se splněním kteréhokoliv jeho peněžního závazku, k jehož úhradě je povinen podle ustanovení této Smlouvy, a nesplnění tohoto závazku ani v náhradní lhůtě k tomuto účelu poskytnuté Propachtovatelem, která nebude kratší než třicet (30) dní; a/nebo
  - h) porušení povinností Pachtýře, které mu vyplývají z této Smlouvy, podstatným způsobem a neodstranění takového stavu ani v náhradní lhůtě k tomuto účelu poskytnuté Propachtovatelem, která nebude kratší než třicet (30) dní, nebo porušení téže povinnosti, na které byl Propachtovatelem písemně upozorněn, Pachtýřem alespoň třikrát v kalendářním čtvrtletí.
- 12.3 Smluvní strany se dohodly, že v případech vzniku práva Propachtovatele odstoupit od této Smlouvy z důvodů uvedených v ustanoveních tohoto článku, Propachtovatel nejprve písemně vyzve Pachtýře k odstranění důsledků prodlení a/nebo porušení závazků a/nebo případně prokázání, že podmínky pro odstoupení Propachtovatele od této Smlouvy vznikly i přesto, že Pachtýř jednal s péčí řádného hospodáře a současně, že důvod pro odstoupení od této Smlouvy vznikl nezávisle na vůli Pachtýře, který jeho vznik nemohl objektivně ovlivnit ani s vynaložení veškeré odborné péče.
- 12.4 K prokázání skutečností, že Pachtýř jednal s péčí řádného hospodáře a současně, že důvod pro odstoupení od této Smlouvy vznikl nezávisle na vůli Pachtýře, který jeho vznik nemohl objektivně ovlivnit ani s vynaložení veškeré odborné péče, musí Pachtýř prokázat nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení písemné výzvy Propachtovatelem.
- 12.5 Pachtýř je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, jestliže se Zařízení bez zavinění Pachtýře stane nezpůsobilým k užívání ve smyslu a za podmínek vyplývajících z této Smlouvy.
- 12.6 Pachtýř je povinen vrátit Propachtovateli Zařízení s veškerou související dokumentací (provozní dokumentace, revizní zprávy atd.) a provést zaškolení obsluhy a údržby pracovníky Propachtovatele nebo jím určené třetí osoby.
- 12.7 Pachtýř je povinen vrátit Propachtovateli Zařízení ve stavu, v jakém jej od Propachtovatele převzal, s přihlédnutím k provedení Rekonstrukce a k obvyklému opotřebení způsobenému řádným užíváním a s Propachtovatelem odsouhlasenými úpravami.

12.8 Smlouva je smlouvou závislou na Smlouvě o dodávkách tepla. Zánik jedné ze smluv z jakéhokoli důvodu způsobí bez dalšího zánik druhé smlouvy.

### 13. OZNÁMENÍ

13.1 Veškerá oznámení, žádosti nebo sdělení podle této Smlouvy budou činěna na níže uvedené kontaktní adresy Smluvních stran:

13.2 Doručovací adresou Propachtovatele se rozumí tato adresa:

firma: Univerzita Karlova  
organizační součást: Koleje a menzy  
adresa: Zvoníčkova 5, 162 08 Praha 6  
email: podatelna@kam.cuni.cz  
ID datové schránky: piyj9b4

13.3 Doručovací adresou Pachtýře se rozumí tato adresa:

firma: KOMTERM Čechy, s.r.o.  
k rukám: Ing. Monika Melzerová  
adresa: Bělehradská 55/15, 140 00, Praha 4  
email: cechy@komterm.eu  
telefonní číslo: + 420 234 133 133  
ID datové schránky: txegbqz

13.4 Veškerá oznámení, žádosti nebo jiná sdělení určená Smluvní straně budou považována za řádně učiněná, pokud budou doručena osobně nebo doporučenou poštou anebo, v případě, kdy touto Smlouvou není vyžadována výslovně písemná forma, elektronickou poštou, a to na kontaktní údaje uvedené v tomto ustanovení nebo na jinou adresu, kterou příslušná Smluvní strana písemně sdělí druhé Smluvní straně; oznámení o změně kontaktních údajů nabývá účinnosti 3. den po jeho doručení druhé Smluvní straně, nebo v pozdější den uvedený v takovém oznámení. Písemnost, jejíž převzetí bylo odmítnuto, je považována za doručenu dnem odmítnutí převzetí. Písemnost, která byla uložena u poskytovatele poštovních služeb z důvodu jejího nedoručení adresátovi, je považována za doručenu po uplynutí 3 pracovních dní od jejího uložení.

13.5 Bude-li oznámení, žádost nebo jiné sdělení odesláno e-mailem v souladu s podmínkami předchozího ustanovení, považuje se za okamžik doručení okamžik, kdy byla elektronická zpráva odeslána na e-mailovou adresu příslušné Smluvní strany uvedenou v tomto ustanovení.

### 14. VYŠŠÍ MOC

14.1 Žádná ze Smluvních stran nebude odpovídat za nesplnění kteréhokoli ze svých smluvních závazků dle této Smlouvy v důsledku událostí vyšší moci. Pro účely této Smlouvy za vyšší moc považují Smluvní strany takovou mimořádnou a neodvratitelnou událost, která není závislá na Smluvních stranách, nemohou ji ovlivnit, nezahrnuje chybu nebo zanedbání, a kterou příslušná Smluvní strana nemohla s vynaložením veškeré obvyklé péče předvídat ani jí sama zabránit, jako například válka, teroristické akce, blokáda, sabotáž, požár velkého rozsahu, živelná pohroma, rozhodnutí státních orgánů, změny právních předpisů apod.

14.2 O vzniku situace vyšší moci a jejích bližších okolnostech uvědomí Smluvní strana odvolávající se na vyšší moc neprodleně druhou Smluvní stranu elektronickou poštou či jiným prokazatelným způsobem. Zpráva musí být neprodleně potvrzena doporučeným dopisem. Stejným způsobem

bude druhá Smluvní strana informována o pominutí situace vyšší moci, a pokud bude o to požádána, předloží věrohodný důkaz o existenci této skutečnosti. Smluvní strana ztrácí právo na uplatnění důsledků vyšší moci, pokud bez zbytečného prodlení poté, co zjistila nebo měla zjistit, že došlo k případu vyšší moci, neuvědomila o tom druhou Smluvní stranu.

## **15. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 15.1 V případě jakékoli nejistoty ohledně výkladu této Smlouvy budou její ustanovení vykládána tak, aby v co nejširší míře zohledňovala účel koncese vyjádřený v zadávací dokumentaci Koncesního řízení.
- 15.2 Obě Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., a nebudou proto žádat obnovení jednání o Smlouvě, ani její změnu soudem.
- 15.3 Ke změně či doplnění této Smlouvy může dojít pouze formou písemných číslovaných dodatků, které musí být odsouhlaseny a podepsány oběma smluvními stranami.
- 15.4 Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy se vztahují i na eventuální právní nástupce Smluvních stran.
- 15.5 Práva a povinnosti Smluvních stran v této Smlouvě výslovně neupravená se řídí ust. § 2332 a násl. občanského zákoníku.
- 15.6 Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) shodných vyhotoveních, přičemž Propachtovatel obdrží jedno (1) vyhotovení a Pachtýř obdrží dvě (2) vyhotovení. Každé z vyhotovení má platnost originálu.
- 15.7 Jestliže se po nabytí účinnosti této Smlouvy ukáže kterékoli její ustanovení jako neplatné ve smyslu platné právní úpravy a lze-li toto neplatné ustanovení od ostatního obsahu této Smlouvy oddělit, nepozbývá tím tato Smlouva platnosti jako celek, ostatní ustanovení této Smlouvy zůstávají nedotčena a neplatné ustanovení se nahradí dodatkem k této Smlouvě, jinak příslušným ustanovením obecně závazného právního předpisu a nebude-li takového ustanovení, pak úpravou obvyklou v právním styku s podnikatelem, to je zejména obchodními zvyklostmi zachovávanými obecně nebo v daném odvětví.
- 15.8 Tato Smlouva a veškeré dodatky k ní, jakož i jejich výklad, se řídí právním řádem České republiky.
- 15.9 Všechny spory vznikající z této Smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu třemi rozhodci.
- 15.10 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:
- |               |  |
|---------------|--|
| Příloha č. 1: | Popis Zařízení   |
| Příloha č. 2: | Specifikace (dle nabídky Pachtýře v Koncesním řízení)                    |
| Příloha č. 3: | Rozpočet (dle nabídky Pachtýře v Koncesním řízení)                       |
| Příloha č. 4: | Harmonogram (dle nabídky Pachtýře v Koncesním řízení)                    |
| Příloha č. 5: | Ceník prací Údržby a Oprav (dle nabídky Pachtýře v Koncesním řízení)     |
| Příloha č. 6: | Seznam osob pro plnění Smlouvy (dle nabídky Pachtýře v Koncesním řízení) |



15.11 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

Smluvní strany po přečtení této Smlouvy shodně prohlašují, že byla sepsána a uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toto připojují své podpisy.

**Propachtovatel**

Místo:

Datum:

**Pachtýř**

Místo: Praha

Datum: 31.1.2019

---

Jméno: Ing. Jiří Macoun

Funkce: ředitel

---

Jméno: Ing. Jiří Uher

Funkce: jednatel