

Rámcová smlouva o poskytování energetických služeb se zaručeným výsledkem

uzavřená mezi

THERMAL-F, a.s.

I. P. Pavlova 2001/11

360 01 Karlovy Vary

a

ENESA a.s.

U Voborníků 852/10

190 00 Praha 9

Obsah

Článek 1. Smluvní strany	3
Článek 2. Preambule	4
Článek 3. Úvodní prohlášení	4
Článek 4. Definice	5
Článek 5. Účel smlouvy	7
Článek 6. Předmět smlouvy	8
Článek 7. Zpracování koncepční zprávy	10
Článek 8. Projektová dokumentace, výběr subdodavatelů, uzavření DROP	11
Článek 9. Práva a povinnosti smluvních stran	13
Článek 10. Komplexní zkoušky	15
Článek 11. Předání	16
Článek 12. Záruka za jakost	17
Článek 13. Prostá opatření	18
Článek 14. Energetický management a související služby	19
Článek 15. Záruka za dosažení garantované úspory	20
Článek 16. Roční porady	20
Článek 17. Změna okolností	21
Článek 18. Závěrečná zpráva	22
Článek 19. Cena za koncepční zprávu	23
Článek 20. Cena za zpracování projektové dokumentace a další činnosti	23
Článek 21. Cena za provedení opatření	23
Článek 22. Finanční náklady	25
Článek 23. Cena energetického managementu	25
Článek 24. Sankce za nedosažení garantované úspory	25
Článek 25. Prémie za překročení garantované úspory	25
Článek 26. Závěrečné vypořádání	26
Článek 27. Fakturace	26
Článek 28. Splatnost	27
Článek 29. Ostatní platební podmínky	28
Článek 30. Vzájemná informační povinnost	29
Článek 31. Ochrana informací a obchodní tajemství	29
Článek 32. Komunikace	30
Článek 33. Oprávněné osoby	30
Článek 34. Právo užití	31
Článek 35. Pojištění	31
Článek 36. Postoupení pohledávek	31
Článek 37. Vyšší moc	32
Článek 38. Náhrada škody	32
Článek 39. Smluvní pokuty	33
Článek 40. Trvání smlouvy	33
Článek 41. Řešení sporů	34
Článek 42. Závěrečná ustanovení	35

Rámcová smlouva o poskytování energetických služeb se zaručeným výsledkem

(dále jen „smlouva“)

se uzavírá dle **ustanovení § 10e odst. 1 zákona o hospodaření energií**
ve spojení s § 1746 odst. 2 občanského zákoníku
níže uvedeného dne mezi těmito smluvními stranami:

Článek 1. Smluvní strany

1. THERMAL-F, a.s.

se sídlem I. P. Pavlova 2001/11, 360 01 Karlovy Vary

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 813

zastoupená panem Ivanem Chadimou, předsedou představenstva, a Mgr. et Mgr. Adamem Vojtěchem, členem představenstva

IČ: 25401726

DIČ: CZ25401726

(dále jen „Klient“)

2. ENESA a.s.

se sídlem U Voborníků 852/10, 190 00 Praha 9

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 10200

zastoupená Ing. Ivo Slavotínkem, předsedou představenstva a Ing. Matejem Šantou, místopředseda představenstva

IČ: 27382052

DIČ: CZ27382052

(dále jen „ESCO“)

(ESCO a Klient dále společně označování jen jako „**smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**smluvní strana**“)

Číslo Smlouvy Klienta:

Číslo Smlouvy ESCO:

Část první: Obecná ustanovení

Článek 2. Preambule

1. Smluvní strany se dohodly uzavřít tuto smlouvu s cílem uskutečnit projekt zvýšení efektivity užití energie v jednotlivých objektech ve vlastnictví Klienta.
2. Účelem této smlouvy je úprava vzájemných práv a povinností smluvních stran při poskytování energetických služeb ze strany ESCO Klientovi, a to metodou Energy Performance Contracting (EPC) zaručující Klientovi úspory nákladů vynakládaných na zajištění jejich energetických potřeb.

Článek 3. Úvodní prohlášení

1. ESCO prohlašuje, že
 - a) podniká v oblasti energetických služeb, je součástí Skupiny ČEZ, a.s a je držitelem všech podnikatelských oprávnění potřebných pro plnění této smlouvy;
 - b) disponuje dostatečnými lidskými a finančními zdroji pro splnění jeho závazků podle této smlouvy;
 - c) jí není známo nic, co by mohlo ohrozit z její strany plnění této smlouvy (např. nevyjasněné vlastnické vztahy, apod.), zejména ESCO není známo, že by proti ESCO v tomto směru bylo vedeno nebo hrozilo soudní, rozhodčí či jiné řízení;
 - d) uzavření této smlouvy a plnění ESCO dle této smlouvy je v souladu s podmínkami obsaženými v korporátních dokumentech ESCO, zejména pak společenskou smlouvou a/nebo stanovami a/nebo jinými obdobnými dokumenty, pokud existují.
2. Klient prohlašuje, že
 - a) uzavření této smlouvy je řádně schváleno a je v souladu:
 - s jeho vnitřními organizačními předpisy,
 - s právními předpisy, kterými je vázán nebo které se vztahují k jeho majetku, a
 - s veškerými smlouvami (např. smlouvy s dodavateli energií s dlouhou výpovědní lhůtou apod.) nebo pravomocnými soudními, rozhodčími nebo správními rozhodnutími, kterými je vázán nebo které se vztahují k jeho majetku;

Článek 4. Definice

1. Pro účely této smlouvy se níže uvedenými termíny rozumí:
- a) **areál** znamená samostatnou provozní a/nebo správní jednotku Klienta nacházející se v jedné lokalitě, která je tvořena jedním nebo více objekty; specifikace areálu a do nich náležejících objektů je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy;
 - b) **den** znamená kalendářní den, pokud není uvedeno jinak;
 - c) **deník** je definován v ustanovení Článek 9.2.l);
 - d) **doba poskytování garance** znamená dobu definovanou v DROP, po kterou ESCO poskytuje garance za dosažení úspory;
 - e) **doba splácení** je doba splácení ceny za provedení opatření; začíná předáním (nestanoví-li smlouva jinak) a trvá dle příslušné DROP pro dané opatření, neskončí-li předčasně za podmínek stanovených touto smlouvou;
 - f) **dohoda o realizaci opatření (DROP)** obsahuje podmínky realizace (provedení) každého vzájemně odsouhlaseného opatření nebo souboru opatření. DROP je přílohou této smlouvy dle Článek 8. Vzor osnovy DROP je přílohou 4 této smlouvy;
 - g) **energie** znamená všechny formy obchodně dostupné energie včetně elektřiny, zemního plynu (včetně zkapalněného zemního plynu), zkapalněného ropného plynu, jakýchkoli paliv pro vytápění a chlazení včetně dálkového vytápění a chlazení, uhlí a lignitu, rašeliny, pohonných hmot (kromě leteckých a námořních lodních paliv) a biomasy;
 - h) **energetické služby** je souhrnné označení pro všechny činnosti prováděné ESCO pro Klienta podle této smlouvy;
 - i) **energetický management** znamená souhrn činností ESCO spočívající ve sledování a vyhodnocování hospodaření s energií v jednotlivých objektech a objektech Klienta po provedení opatření, a to zejména s ohledem na stanovení vlivu provedených opatření na využití energie a na výši energetických a provozních nákladů. Zahrnuje i doporučování dalších možností, jak zlepšit hospodaření s energií. Energetický management je nedílnou součástí služeb poskytovaných ESCO v rámci této smlouvy;
 - j) **energetický systém** je soustava technických a jiných zařízení sloužící k výrobě, rozvodu a užití energie u Klienta.
 - k) **ESCO (Energy Service Company)** znamená poskytovatel energetických služeb dle § 2 písm. (p) ve spojení s §10e zákona o hospodaření energií a subjekt specifikovaný v záhlaví této smlouvy, který poskytuje energetické služby se zaručeným výsledkem dle této smlouvy;
 - l) **garantovaná úspora** nebo **garance** znamená minimální výši úspory nákladů, které má být v důsledku provedení opatření podle této smlouvy v jednotlivých

zúčtovacích obdobích dosahováno. Výše garantované úspory je specifikována v jednotlivých DROP;

- m) **generální projektant** modernizace Hotelu Thermal je společnost VPÚ DECO PRAHA a.s.;
- n) **harmonogram realizace opatření** je definován v ustanovení Článek 9.2.b).
- o) **investiční opatření** znamená opatření stavebně konstrukční povahy nebo opatření vedoucí ke změně nebo instalaci nové technologie. Investiční opatření jsou specifikována v příslušné DROP;
- p) **IPMVP (International Performance Measurement and Verification Protocol)** znamená Mezinárodní protokol o měření a verifikaci, vyhodnocování dosažených úspor;
- q) **Klient** znamená příjemce energetických služeb dle § 2 písm. (p) ve spojení s §10e zákona o hospodaření energií a subjekt, specifikovaný v záhlaví této smlouvy, který je příjemcem energetických služeb se zaručeným výsledkem dle této smlouvy;
- r) **občanský zákoník** znamená zákon č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů;
- s) **období výstavby** znamená v rámci příslušné DROP období ode dne předání staveniště v objektu Klientem ESCO a končí předáním předmětů investičních opatření po jejich řádném ukončení ze strany ESCO Klientovi (nestanoví-li smlouva jinak);
- t) **obchodní tajemství ESCO** má význam uvedený v Článek 31.3;
- u) **objekt** je budova, část budovy, místnost, anebo jiný prostor, který je jednotlivě specifikován v příloze 1; není-li v dané příloze výslovně uvedeno jinak, platí, že všechny objekty a v nich umístěná technická zařízení jsou ve vlastnictví Klienta;
- v) **opatření** znamená takový postup prací nebo změna technologie, které vede jednotlivě a/nebo společně s jinými opatřeními ke zvýšení energetické účinnosti a ke snížení provozních nákladů a vede u Klienta zejména k těmto následujícím změnám:
 - stavebně konstrukčním změnám,
 - změnám technologie,
 - ekonomickým změnám, nebo
 - změnám v lidském chování.Konkrétní opatření nemusí vést ke snížení provozních nákladů a zvýšení energetické účinnosti, pokud je nezbytné nebo doplňující k jiným opatřením, které k těmto cílům vedou, anebo si jejich provedení bez ohledu na to před uzavřením smlouvy vyžádal Klient. Jednotlivá opatření jsou specifikována v příslušné DROP;
- w) **projekt** je soubor všech opatření a činností poskytovaných ESCO dle této smlouvy nezbytných pro jejich provedení, jejichž cílem je prokazatelné a trvalé

dosažení úspor nákladů a zvýšení energetické účinnosti energetických systémů v objektech Klienta.

- x) **prosté opatření** znamená opatření, které není investičním opatřením (např. organizační nebo provozní povahy). Prosté opatření může spočívat ve formulování způsobu motivace zaměstnanců Klienta anebo uživatelů objektů Klienta k energeticky účinnému chování. Prostá opatření jsou specifikována v příslušné DROP;
- y) **prostředník** má význam uvedený v Článek 41.2;
- z) **provozní náklady** jsou náklady Klienta na spotřebu energie a další náklady s tím související, jedná se zejména o osobní náklady (mzdy), náklady na opravy a údržbu a ostatní provozní náklady;
- aa) **průběžná zpráva** je definována v ustanovení Článek 16;
- bb) **předání** je definováno v ustanovení Článek 11.1;
- cc) **úspora nákladů** je rozdíl mezi referenčními hodnotami a skutečnými hodnotami provozních nákladů včetně nákladů na jednotlivé formy energie za zúčtovací období upravenými s ohledem na stanovené vnější podmínky (např. vliv počasí, míra využití, doba používání, intenzita používání technických zařízení, apod.); výše a způsob určení referenčních hodnot provozních nákladů, způsob určení provozních nákladů, způsob úpravy hodnot provozních nákladů za zúčtovací období a způsob výpočtu úspory nákladů budou součástí příslušné DROP.
- dd) **zákon o DPH** znamená zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, nebo jiný právní předpis případně v budoucnu nahrazující tento zákon a stanovující daň z přidané hodnoty;
- ee) **záruční doba** je definována v ustanovení Článek 12;
- ff) **závěrečná zpráva** je definována v ustanovení Článek 18;
- gg) **změna okolností** je definována v ustanovení Článek 17;
- hh) **zúčtovací období** jsou roční období, na něž je rozdělena doba splácení a na něž jsou navázány splátky ceny za provedení opatření. Zúčtovací období příslušející ke konkrétnímu opatření je definováno v DROP;
- ii) **zvýšení energetické účinnosti** je nárůst energetické účinnosti u Klienta v důsledku provedení opatření ESCO podle této smlouvy;

Článek 5. Účel smlouvy

1. Záměrem Klienta je dosáhnout zvýšení energetické účinnosti a snížení provozních nákladů v objektech a cenu za to splácet ESCO způsobem a za podmínek stanovených touto smlouvou.
2. Klient prohlašuje, že veškeré informace, které poskytl ESCO před uzavřením smlouvy o právním stavu objektů jsou správné a úplné a že ESCO sdělil vše podstatné pro splnění účelu této smlouvy.

3. Smluvní strany jsou si vědomy, že naplnění účelu této smlouvy závisí na jejich vzájemné spolupráci. Základní pravidla jejich spolupráce jsou pak tyto:
- a) správnost a úplnost vstupních informací;
 - b) správnost a úplnost dohodnutých měření;
 - c) návrh a provedení opatření ESCO;
 - d) maximální součinnost Klienta;
 - e) splácení ceny za provedení opatření v závislosti na úsporách nákladů Klienta dosažených v důsledku provedení opatření.

Článek 6. Předmět smlouvy

1. ESCO se zavazuje za součinnosti Klienta provést v objektech opatření a tím snížit způsobem stanoveným touto smlouvou provozní náklady Klienta a zvýšit energetickou účinnost, zejména se zavazuje
 - a) u investičních opatření
 - zpracovat projektovou dokumentaci;
 - poskytnout záruku za jakost;
 - b) dosáhnout prostřednictvím opatření úspory nákladů v rozsahu stanoveném touto smlouvou a dosáhnout zvýšení energetické účinnosti;
 - c) umožnit Klientovi za úroky placení ceny za provedení opatření ve splátkách (dodavatelský úvěr);
 - d) provést investiční opatření tak, že energetický systém bude funkční a bude vyhovovat platným technickým a hygienickým normám.
2. ESCO se dále zavazuje provádět energetický management v rozsahu stanoveném touto smlouvou.
3. Touto smlouvou se Klient zavazuje k
 - a) poskytnutí nezbytně nutné součinnosti ESCO při plnění jeho závazků podle této smlouvy;
 - b) zaplacení ceny ESCO za jednotlivé energetické služby za podmínek stanovených touto smlouvou.
4. Postup realizace projektu
 - 4.1 Projekt bude uskutečňován v následujících krocích:
 - a) popis současného stavu a definice referenčních hodnot a postupů jejich stanovení pro jednotlivá opatření, identifikace a zpracování návrhu opatření (zpracování koncepční zprávy) dle Článek 7;
 - b) zpracování projektové dokumentace pro schválená opatření podle Článek 8.1;

- c) aktualizace energetického auditu a zpracování průkazu energetické náročnosti budovy dle Článek 8.2;
 - d) výběr subdodavatelů podle Článek 8.3;
 - e) příprava a uzavření dohody o realizaci opatření (DROP) podle Článek 8.4;
 - f) provedení opatření odsouhlasených Klientem podle DROP.
- 4.2 V rámci plnění předmětu dle této smlouvy se kroky Článek 6.4.1a) až Článek 6.4.1f) mohou opakovat vždy pro každé samostatné opatření nebo soubor opatření popsanych v DROP. ESCO bude ve spolupráci s Klientem postupně aktualizovat a doplňovat koncepční zprávu a aktualizovat seznam opatření vhodných k realizaci.
5. Tato smlouva upravuje zejména podmínky návrhu, schválení a provádění opatření, vyhodnocování jejich přínosu a podmínky placení ceny. Proces má následující fáze:
- a) fáze I. – přípravné činnosti – popis stávajícího stavu, identifikace a schválení opatření k realizaci, zpracování projektové dokumentace a výběr dodavatelů;
 - b) fáze II. – období výstavby - provedení opatření
 - c) fáze III. – poskytování garance – zahrnující zejména splácení ceny za provedení opatření včetně úhrady finančních nákladů, poskytování energetického managementu, vyhodnocování úspor a poskytování garancí za úsporu, stanovení a provedení dodatečných opatření.

Část druhá: Přípravné činnosti

Článek 7.

Zpracování koncepční zprávy

1. Smluvní strany se dohodly, že před zahájením realizace projektu, tj. před zahájením provádění jednotlivých opatření, zpracuje ESCO technicko-ekonomickou analýzu, která ověří stav využití energie v objektech, stanoví výchozí podmínky pro realizaci projektu a identifikuje předběžná opatření snižující provozní náklady v objektech Klienta.
2. Klient po podpisu této smlouvy předá ESCO vstupní podklady dle přílohy 2 smlouvy. Předání podkladů bude potvrzeno předávacím protokolem.
3. ESCO se zavazuje do 3 měsíců od podpisu protokolu o předání podkladů předložit Klientovi písemnou zprávu (dále jen „koncepční zpráva“), která bude obsahovat zejména:
 - popis stávajícího stavu objektů;
 - bilanci spotřeby a potřebu výkonů jednotlivých energií (spotřeba tepla, spotřeba chladu – chladicí a chlazená voda, spotřeba vody a spotřeba el. energie);
 - referenční hodnoty provozních nákladů ve vazbě na stávající využití objektů a energetických systémů;
 - návrh jednotlivých úsporných opatření vycházející z výsledku bilančních výpočtů;
 - harmonogram postupné realizace navržených opatření;
 - doporučení dalšího postupu, včetně výběru opatření k realizaci.
4. Po předložení koncepční zprávy Klient do 30 dnů buď písemně schválí koncepční zprávu nebo zašle ESCO své písemné připomínky. ESCO nejpozději do 30 dnů odpovídajícím způsobem upraví koncepční zprávu dle připomínek Klienta a znovu předloží upravenou koncepční zprávu ke schválení Klientovi. Dojde-li při schvalování koncepční zprávy ke sporu, bude se postupovat podle Článek 41.
5. ESCO bude navrhovat k realizaci pouze taková opatření, která budou splňovat dále uvedené podmínky. Jestliže tyto podmínky nebudou ESCO splněny, má Klient právo kdykoliv odmítnout realizaci takového Opatření. Podmínkami pro neschválení navrhovaného opatření (dále jen „minimální kritéria“) jsou:
 - opatření negativně ovlivní stávající provoz Klienta, nebo
 - ESCO nebude garantovat splacení ceny za realizaci opatření ze skutečně dosažených úspor nákladů dle podmínek této smlouvy.

Smluvní strany se mohou dohodnout i na uskutečnění opatření, které nebude splňovat výše uvedená minimální kritéria. V takovém případě budou příslušná ustanovení této smlouvy po dohodě smluvních stran upravena tak, aby opatření mohlo být realizováno.

6. ESCO může kdykoliv v průběhu plnění této smlouvy upravovat již dříve navržená opatření nebo navrhnout nová Opatření neuvedená v koncepční zprávě. Pro každé takovéto opatření ESCO zpracuje a předloží Klientovi stručnou zprávu (dále jen „**dodatek ke koncepční zprávě**“), která bude obsahovat zejména:

- popis současného stavu,
- technický popis opatření,
- odhad ceny za realizaci opatření,
- předběžnou výši úspor nákladů,
- návrh dalšího postupu.

Na dodatky ke koncepční zprávě se uplatní postupy popsány v Článek 7.4 a Článek 7.5.

Článek 8.

Projektová dokumentace, výběr subdodavatelů, uzavření DROP

1. Projektová dokumentace

1.1 ESCO zajistí zpracování projektové dokumentace pro zdroje tepla, chladu, systém měření a regulace a jiné části související s navrženými opatřeními, a to formou zajištění subdodávek (přímých či nepřímých, tj. prostřednictvím vybraných subdodavatelů) generálnímu projektantovi modernizace hotelu Thermal – společnosti VPÚ DECO PRAHA a.s.

1.2 Klient zajistí nezbytnou součinnost pro zpracování projektové dokumentace, a to zejména s ohledem na uzavření subdodavatelských smluv na zpracování projektové dokumentace se společností VPÚ DECO PRAHA a.s. a jejich naplnění.

2. Energetický audit a průkaz energetické náročnosti budovy

2.1 ESCO zajistí případnou aktualizaci energetického auditu pro potřeby dotačních titulů a poskytne nezbytně nutnou součinnost Klientovi pro jednání s poskytovateli dotací.

2.2 ESCO zajistí zpracování průkazu/ů energetické náročnosti budovy (PENB), a to formou zajištění subdodávky (přímé či nepřímé, tj. prostřednictvím vybraného subdodavatele) generálnímu projektantovi modernizace hotelu Thermal – společnosti VPÚ DECO PRAHA a.s.

2.3 Klient zajistí nezbytnou součinnost pro zpracování výše uvedených výstupů, včetně součinností pro uzavření subdodavatelské smlouvy na zpracování PENB se společností VPÚ DECO PRAHA a.s. a její naplnění.

3. Výběr subdodavatelů

3.1 ESCO je oprávněna jakoukoli část opatření nebo jakoukoli svou povinnost v souvislosti s touto smlouvou vykonat jinými fyzickými nebo právními osobami na základě písemných dodavatelských smluv uzavřených mezi ESCO a příslušnými dodavateli (dále jen „**subdodavatelé**“).

3.2 Výběr subdodavatelů provede ESCO a Klient dle vzájemně odsouhlasených pravidel, která jsou uvedena v příloze 5 této smlouvy.

4. Dohoda o realizaci stavby (DROP)

- 4.1 Po schválení koncepční zprávy nebo dodatku ke koncepční zprávě zpracuje ESCO návrh dohody o realizaci opatření dle přílohy 4 této smlouvy. DROP obsahuje náležitosti nezbytné pro provedení opatření a poskytování dalších služeb ESCO dle této smlouvy. DROP může zahrnovat jedno nebo několik opatření.
- 4.2 Po předložení návrhu DROP Klient do 30 dnů buď návrh DROP písemně schválí nebo zašle ESCO písemné připomínky anebo doporučení na změny anebo úpravy potřebné k tomu, aby předložená DROP, mohla být Klientem schválena. ESCO do 30 dnů po obdržení písemných připomínek odpovídajícím způsobem upraví DROP a předloží upravený návrh DROP opětovně Klientovi ke schválení. Dojde-li při schvalování DROP ke sporu, bude se postupovat podle Článek 41.
- 4.3 Dohoda o realizaci opatření se po schválení Klientem a podpisem obou smluvních stran stane nedílnou součástí této smlouvy.

Část třetí: Období výstavby - provádění opatření

Článek 9. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Klient se zavazuje, že po období výstavby
 - a) umožní ESCO a jím určeným třetím osobám neomezený přístup do objektů během pracovních dnů od 7 do 18 hodin a v mimopracovní dny kdykoli, bude-li to nutné, vždy však po dohodě s oprávněnou osobou Klienta v technických a provozních záležitostech určenou v Příloze 3 této smlouvy;
 - b) snášet omezení nezbytná při provádění opatření dle harmonogramu;
 - c) poskytnout bezúplatně ESCO elektřinu, zemní plyn, vodu, případně další média v míře nezbytné pro provádění opatření;
 - d) poskytne ESCO a jí určeným osobám v předem dohodnutém rozsahu skladovací uzamykatelné prostory pro uskladnění materiálu pro provedení opatření;
 - e) poskytne ESCO a jí určeným osobám v přiměřeném rozsahu sociální zázemí pro jejich zaměstnance a spolupracující osoby (WC, sprcha, šatna s uzamykatelnými skříňkami);
 - f) udělí ESCO příslušné plné moci, vyžaduje-li vyřízení určitých záležitostí v rámci této smlouvy uskutečnění právních úkonů jménem Klienta.
2. ESCO se zavazuje, že za období výstavby provede opatření tak, aby byla do skončení období výstavby všechna opatření dokončena a předměty investičních opatření předány Klientovi, přičemž se zavazuje:
 - a) v případě, že nebude zpracována projektová dokumentace dle Článek 8.1 před zahájením období výstavby, vypracovat a předložit Klientovi k připomínkám projektovou dokumentaci, je-li pro realizaci investičních opatření potřebná anebo nezbytná; nevyjádří-li se Klient do 30 dnů ode dne předložení projektové dokumentace, považuje se projektová dokumentace za schválenou;
 - b) před zahájením období výstavby vypracovat a předložit Klientovi k připomínkám časový plán provádění opatření (výše a dále jen „**harmonogram realizace opatření**“), který se stane součástí DROP, tak, aby byl respektován charakter a využití objektů a případné narušení provozu objektů bylo minimální;
 - v harmonogramu budou definovány podrobně věcně a časově jednotlivé činnosti nutné pro provedení investičních opatření, stanovena doba jejich trvání a určena vazba na předcházející a následující činnosti;
 - harmonogram bude obsahovat i plán kontrolních dnů;
 - c) nevyjádří-li se Klient do 7 dnů ode dne předložení harmonogramu, považuje se harmonogram za schválený;

- d) v případě, že se vyskytnou okolnosti ohrožující plnění harmonogramu ze strany ESCO, uvědomí ESCO písemně o této skutečnosti Klienta a současně zahájí činnosti pro zjednání nápravy. Dojde-li současně ke zvýšení ceny za realizaci opatření, ponese toto zvýšení ceny ESCO. Dojde-li ke zpoždění provádění opatření z důvodů na straně Klienta nebo zjistí-li ESCO v období výstavby skryté překážky bránící dokončení opatření dohodnutým způsobem, uvědomí ESCO písemně o této skutečnosti Klienta a navrhne potřebné změny. Případné vícepráce spojené s řešením vzniklé situace a náklady na ně budou nejprve odsouhlaseny ESCO a Klientem, přičemž tyto náklady ponese Klient a tyto vícepráce budou spláceny z dosažených úspor nákladů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Současně bude upraven harmonogram provádění opatření;
- e) před zahájením období výstavby zajistit za maximální součinnosti Klienta ohledně provedení investičních opatření vydání stavebního povolení, příp. jiných povolení či rozhodnutí nezbytných dle právních předpisů k provedení investičních opatření;
- f) zastupovat Klienta při projednávání projektové dokumentace s dotčenými fyzickými či právníckými osobami, správci sítí a příslušnými orgány;
- g) zastupovat Klienta v rámci územního, stavebního a kolaudačního řízení souvisejícího s prováděním investičních opatření, případně v dalších řízeních před orgány veřejné moci vztahujícími se k investičním opatřením;
- h) dle schváleného harmonogramu organizovat kontrolní dny, zvát na ně oprávněné osoby a vyhotovovat z nich pro své potřeby a potřeby Klienta zápisy;
- i) provádět investiční opatření v souladu s právními předpisy, příslušnými českými technickými normami, jakož i vnitřními předpisy Klienta, s nimiž byla před uzavřením této smlouvy seznámena (zejména bezpečnostní předpisy);
- j) provést investiční opatření tak, že po jejich dokončení bude energetický systém, jehož se předměty investičních opatření stanou součástí, schopen provozu v souladu se standardními provozními podmínkami uvedenými v příslušné DROP.
- k) při provádění investičních opatření použít výhradně výrobky, na které bylo vydáno prohlášení o shodě dle zákona č. 22/1997 Sb. v platném znění;
- l) vést ode dne převzetí staveniště stavební deník (výše a dále jen „deník“):
- deník vede zásadně odpovědný pracovník ESCO (stavbyvedoucí);
 - záznamy do deníku mohou provádět oprávněné osoby;
 - deník bude Klientovi trvale k dispozici na staveništi;
 - zápisem do deníku nelze měnit nebo doplňovat tuto smlouvu.
 - deníky uschová ESCO po dobu platnosti této smlouvy, poté je předá Klientovi.
- m) demontovat a zlikvidovat nahrazovaná technická zařízení, která se stanou nepotřebnými. ESCO je povinna Klienta písemně vyzvat k převzetí takových demontovaných zařízení. Nepřevezme-li Klient taková zařízení do

- 14 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy, je ESCO oprávněna je bez dalšího jako nepotřebné na svůj účet zlikvidovat, včetně prodeje třetí osobě;
- n) po dokončení každého investičního opatření předat Klientovi veškerou dokumentaci potřebnou pro provoz a údržbu předmětu takového opatření;
 - o) provést školení zaměstnanců Klienta určených k obsluze nebo údržbě technických zařízení, které jsou předmětem investičních opatření;
 - p) včas informovat Klienta o jednáních, na kterých je nezbytná jeho účast;
 - q) provést komplexní zkoušky za podmínek stanovených touto smlouvou;
 - r) bez zbytečného odkladu předat Klientovi doklady, které za něho převzala při vyřizování záležitostí dle této smlouvy.
3. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran související s prováděním investičních opatření jsou vymezena v příslušné DROP.
4. Smluvní strany se dohodly, že termíny uvedené v harmonogramu realizace projektu a/nebo harmonogramu realizace opatření se prodlužují o dobu, po kterou je Klient v prodlení s poskytnutím potřebné součinnosti ESCO, tj. po dobu, kdy Klient nepředá staveniště dle harmonogramu realizace projektu a dále po dobu, po kterou ESCO nemohla plnit své závazky provést opatření z důvodů nenacházejících se na její straně či na straně třetích osob, s jejichž pomocí tento závazek plní a o této skutečnosti je ESCO neprodleně prokazatelným způsobem Klienta s uvedením důvodu informovala.
5. ESCO je povinna zajistit dodržování BOZP v souladu s obecně závaznými předpisy, zejména obecně závazných ust. § 101 zák. č. 262/2006 Sb., zákoník práce, v platném znění, zákonem č. 309/2006 Sb., o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, v platném znění, a dále zodpovídá za dodržování předpisů vztahujících se k požární ochraně a ochraně životního prostředí.

Článek 10. Komplexní zkoušky

1. Smluvní strany se dohodly, že před předáním bude provedením komplexních zkoušek prokázáno, že investiční opatření byla provedena ze strany ESCO řádně.
2. Případné požadavky na prováděné komplexní zkoušky jsou uvedeny v příslušné DROP. Podmínky jejich úspěšnosti jsou stanoveny příslušnými obecně závaznými právními předpisy, českými technickými normami.
3. Smluvní strany si dohodly, že energie, média a pracovníky pro provádění komplexních zkoušek poskytne Klient.
4. Nejméně 10 pracovních dnů předem ESCO oznámí zápisem do deníku a písemně oprávněným osobám Klienta zahájení komplexních zkoušek s uvedením požadavků na součinnost ze strany Klienta.
5. Ke dni zahájení komplexních zkoušek se ESCO zavazuje předat Klientovi doklady vztahující se k provozu předmětů investičních opatření, zejména:

- doklady o výsledcích předepsaných zkoušek a o způsobilosti zařízení k plynulému a bezpečnému provozu,
- revizní zprávy vybraných zařízení.

ESCO se zavazuje nejméně 7 pracovních dnů před zahájením komplexních zkoušek zaslat Klientovi úplný seznam dokladů podle tohoto odstavce.

6. Vyžaduje-li povaha opatření provést v rámci komplexních zkoušek topnou zkoušku a není-li to možné s ohledem na nevyhovující venkovní teplotu, topná zkouška se v rámci komplexních zkoušek neprovádí a provede se samostatně, jakmile to bude možné. Tato skutečnost se uvede v zápise podle Článek 10.7, včetně uvedení předpokládaného termínu provedení topné zkoušky.
7. Nastane-li během komplexních zkoušek přerušení z důvodu nikoliv na straně ESCO, započítává se doba takového přerušení do celkové doby komplexních zkoušek. O průběhu komplexních zkoušek a jejich výsledku bude sepsán zápis, podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Článek 11. Předání

1. ESCO splní svoji povinnost provést investiční opatření jejich řádným ukončením a předáním Klientovi (výše a dále jen „předání“).
2. ESCO se zavazuje nejméně
3. 10 pracovních dní přede dnem předání písemně oznámit Klientovi termín předání a předložit návrh protokolu o předání a převzetí investičních opatření.
4. Klient se zavazuje převzít provedená investiční opatření, jestliže
 - a) komplexní zkoušky byly úspěšné, není-li ve smlouvě stanoveno jinak;
 - b) vady nebo nedodělky zjištěné při předávání nebrání jejich řádnému užívání, bezpečnému provozu či neztěžují jejich provoz.
5. Předání nebrání, není-li možné provést topnou zkoušku v rámci komplexních zkoušek. Neprovedení topné zkoušky se v takovém případě považuje za nedodělek nebránící řádnému užívání.
6. O předání investičních opatření se zavazují smluvní strany sepsat protokol, ve kterém zejména uvedou soupis případných vad a nedodělků, včetně stanovení termínů, v nichž je ESCO povinna takové vady a nedodělky odstranit. Protokol bude vyhotoven ve dvou stejnopisech a podepsán oprávněnými zástupci obou smluvních stran, každá ze smluvních stran obdrží po jednom jeho vyhotovení.
7. Nepřevzme-li Klient investiční opatření, ač je k tomu povinen:
 - a) končí doba výstavby a
 - b) začíná plynout doba splatnosti a;
 - c) začíná plynout záruční lhůta a

- d) ESCO je oprávněna vystavit fakturu na zaplacení ceny za provedení opatření; a
 - e) přechází na Klienta nebezpečí škody na investičních opatřeních.
8. Zjistí-li Klient při předání a následně v dalším období záruky za jakost vady a nedodělky, je povinen tuto skutečnost bez zbytečného odkladu oznámit ESCO.
 9. Jestliže ESCO neodstraní vady a nedodělky v přiměřené lhůtě tak, aby byly minimalizovány dopady na provoz Klienta, a to ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě, je Klient oprávněn vady nechat odstranit na účet ESCO. V takovém případě je ESCO povinna zaplatit Klientovi veškeré náklady jím vynaložené v souvislosti s odstraněním vad a nedodělků.
 10. Po odstranění jednotlivých vad a nedodělků bude mezi smluvními stranami sepsán protokol o odstranění vad a nedodělků, na který se vztahují výše uvedená pravidla týkající se protokolu obdobně (povinnost ESCO oznámit jejich odstranění, počet vyhotovení).
 11. Vlastnické právo k investičním opatřením přechází na Klienta okamžikem jejich předání na základě protokolu podepsaného oběma smluvními stranami.

Článek 12.

Záruka za jakost

1. Na opatření, která Klient převezme a bude provozovat a udržovat za podmínek dle této smlouvy, poskytne ESCO záruku za jakost, a to v rozsahu:
 - minimálně 24 měsíců u strojních zařízení – záruční doba konkrétních strojních zařízení bude uvedena v DROP,
 - 48 měsíců na montážní práce,
 - 60 měsíců na stavební práce.(výše a dále jen „záruční doba“).
2. Záruční doba počíná běžet předáním, nestanoví-li smlouva jinak. V případě, že uzavřené subdodavatelské smlouvy budou obsahovat delší záruční doby, zavazuje se ESCO tyto záruční podmínky pro příslušná opatření prodloužit v souladu se zárukami subdodavatelů.
3. V případě, že se kdykoliv v průběhu záruční doby objeví nějaká vada, za kterou odpovídá ESCO, prodlužuje se záruční doba příslušného předmětu o dobu řádně uplatněné reklamace a dobu, po kterou nemohl být předmět užíván.
4. V případě, že ESCO vymění předmět či jeho část, na něž se vztahuje samostatná záruční doba, běží u vyměněného předmětu či jeho části nová záruční doba ve stejném rozsahu a délce jako u původního předmětu či jeho části.
5. Odpovědnost ESCO za vady, na něž se vztahuje záruka, nevzniká,
 - a) jestliže tyto vady byly způsobeny po přechodu nebezpečí škody vnějšími událostmi a nezpůsobila je ESCO nebo osoby, s jejichž pomocí ESCO plnila svůj závazek, nebo

- b) jestliže Klient porušil povinnosti stanovené mu touto smlouvou ve vztahu k investičnímu opatření, jehož se záruka za jakost týká, avšak pouze takových povinností, jejichž porušení přímo či nepřímo souvisí se vznikem vady, nebo
 - c) jestliže vada byla způsobena nedodržením pokynu ze strany ESCO nebo neodborným zásahem třetí osobou nebo Klienta.
6. Vady, na něž se vztahuje záruka, je Klient povinen ESCO oznámit bez zbytečného odkladu poté, co je zjistí, formou písemné reklamace, v níž je povinen danou vadu přesně popsat, např. uvedením způsobu, jak se projevuje.
 7. ESCO se zavazuje vady, na něž se vztahuje záruka, odstranit na své vlastní náklady.
 8. Při zjištění, že předměty investičních opatření vykazují vady, má Klient vůči ESCO právo požadovat odstranění vady opravou nebo poskytnutím bezvadného plnění v rozsahu vadné části; v případě, že oprava, ani nové plnění není možné, tak slevu z ceny. Tím není omezeno právo Klienta odstoupit od smlouvy v případech stanovených zákonem.
 9. V případě vady bránící provozu objektu, nebo areálu je ESCO povinna ji odstranit nebo dle charakteru vady zprovoznit objekt, nebo areál do 24 hodin od doby, kdy jí byla vada oznámena. Práce na odstranění ostatních vad je ESCO povinna zahájit nejpozději do 5 pracovních dnů od doby, kdy jí byly písemně oznámeny. O odstranění vad bude sepsán reklamační protokol.

Článek 13.

Prostá opatření

1. Povinnost ESCO provést prostá opatření je splněna předáním písemného návodu Klientovi, jakým způsobem mají být taková opatření provedena, v termínu stanoveném v harmonogramu a není-li takového termínu, v dostatečném předstihu před skončením výstavby tak, aby Klient mohl dané prosté opatření do skončení období výstavby provést.
2. Vlastní provedení prostých opatření je na Klientovi; Klient se zavazuje prostá opatření provést do skončení období výstavby; o tom je povinen ESCO informovat.
3. ESCO je povinna při jejich provedení poskytnout Klientovi potřebnou součinnost, zejména odborné poradenství.
4. Smluvní strany se dohodly, že nebude-li ze strany Klienta prosté opatření provedeno, pro výpočet úspor nákladů platí, že provedeno bylo a že výše úspor nákladů v souvislosti s takovým prostým opatřením odpovídá předpokládané výši úspor nákladů takového prostého opatření podle příslušné DROP.

Část čtvrtá: **Doba splácení – energetický management**

Článek 14.

Energetický management a související služby

1. Klient se zavazuje, že po dobu poskytování garance:
 - a) bude provádět obsluhu energetického systému, včetně předmětů opatření svým jménem a na svůj účet;
 - b) bude dodržovat pokyny ESCO týkající se provozu areálu a v nich umístěných objektů, pokud nebudou v rozporu s účelem této smlouvy;
 - c) bude udržovat energetický systém, včetně předmětů opatření, svým jménem a na svůj účet funkčním a v souladu se standardními provozními podmínkami popsány v příslušné DROP;
 - d) bude chránit obvyklým způsobem energetický systém, včetně technických zařízení, před poškozením, ztrátou, odcizením nebo zneužitím třetí osobou;
 - e) nebude předměty opatření jakkoli upravovat či do nich zasahovat bez souhlasu ESCO a zabrání tomu, aby tak činila nebo mohla činit třetí osoba;
 - f) bude bez zbytečného odkladu předávat ESCO účetní a jiné doklady potřebné pro činnost ESCO v této fázi;
 - g) bude plnit ostatní povinnosti stanovené v příslušné DROP.
2. Klient se zavazuje dodržovat povinnosti uvedené v Článek 14.1.a) až Článek 14.1.g) i po záruční dobu.
3. ESCO se zavazuje po dobu poskytování garance pro Klienta provádět energetický management, tj. zejména:
 - a) sledovat hospodaření s energií v jednotlivých objektech v rozsahu a způsobem uvedeném v příslušné DROP;
 - b) vyhodnocovat hospodaření s energií v jednotlivých objektech v rozsahu a způsobem uvedeném v příslušné DROP;
 - c) počítat měsíčně, čtvrtletně a ročně úspory nákladů v souladu s příslušnou DROP;
 - d) doporučovat další možnosti a opatření, jak zlepšit hospodaření s energií, zejména prostřednictvím prostých opatření;
 - e) pořádat roční porady za účasti Klienta a jím pověřených osob dle této smlouvy;
 - f) zpracovat písemně do 90 dnů po ukončení zúčtovacího období průběžnou zprávu za uplynulé zúčtovací období, jež musí minimálně obsahovat:
 - popis provozu energetického systému během zúčtovacího období; včetně popisu odchylek od standardního provozu energetického systému během zúčtovacího období;
 - specifikaci provedených dodatečných opatření;

- výši dosažených úspor nákladů;
 - výši dosažených úspor energií;
 - výši garantované úspory;
 - závěr, zda garantované úspory bylo dosaženo či ne, příp. zda Klientovi vzniklo právo na sankci nebo ESCO vzniklo právo na prémii;
- g) zpracovat závěrečnou zprávu podle ustanovení Článek 18;
- h) provádět další činnosti v rozsahu stanoveném v příslušné DROP.
4. Klient tímto uděluje souhlas se zpracováním a uchováním údajů a dat, které souvisejí s plněním předmětu dle této smlouvy, pokud k této činnosti bude docházet ze strany jiného subjektu než ESCO. V takovém případě ESCO vždy dostatečně předem oznámí Klientovi informace o subjektu, který bude zajišťovat zpracování a uchování těchto údajů a dat, a Klient má právo odmítnout tento souhlas, pokud má pochyby o důvěryhodnosti daného subjektu.

Článek 15.

Záruka za dosažení garantované úspory

1. ESCO se zavazuje, že na základě poskytnutých energetických služeb bude dosažena úspora nákladů za dobu poskytování garance minimálně ve výši odpovídající souhrnu garantovaných úspor za toto období (dále jen „celková garance“).
2. Smluvní strany se dohodly, že posouzení splnění garance v příslušném zúčtovacím období bude hodnoceno kumulativně, tj. jako souhrn úspor dosažených vždy ode dne zahájení poskytování garance ke konci příslušného zúčtovacího období porovnaný se souhrnem garantovaných úspor vztahujících se k témuž časovému období (tj. období ode dne zahájení poskytování garance ke konci příslušného zúčtovacího období).
3. Smluvní strany se dále dohodly, že není-li v zúčtovacím období garantované úspory dosaženo z důvodů na straně ESCO, ESCO se zavazuje uhradit Klientovi nedosaženou výši garantované úspory v daném zúčtovacím období zálohovou platbou pro účely vypořádání celkové sankce stanovenou v souladu s Článek 24.
4. Smluvní strany se dohodly, že není-li za dobu poskytování garance celkové garance dosaženo z důvodů na straně ESCO, vzniká Klientovi právo na celkovou sankci v rozsahu a za podmínek stanovených v souladu s Článek 24.
5. Je-li dosažena celková úspora nákladů za dobu trvání garance vyšší než souhrn garantovaných úspor za toto období, platí, že ESCO svoji povinnost dosáhnout v jednotlivých zúčtovacích obdobích stanovené garantované úspory splnila, i když tomu tak v jednotlivých zúčtovacích obdobích nebylo.

Článek 16.

Roční porady

1. Roční porady ESCO s Klientem o průběhu fáze III. se budou konat vždy po předložení návrhu průběžné zprávy připravené ze strany ESCO hodnotící uplynulé zúčtovací

období v sídle Klienta, nedohodnou-li se v konkrétním případě smluvní strany jinak. Na programu roční porady bude vždy nejméně:

- a) záležitosti provozního charakteru;
 - b) vyhodnocení energetického managementu za uplynulé zúčtovací období;
 - c) vyhodnocení součinnosti Klienta za uplynulé zúčtovací období;
 - d) informace o provedení opatření;
 - e) informace o úspoře energií a úspoře nákladů za uplynulé zúčtovací období včetně jejího zdůvodnění;
 - f) projednání a schválení průběžné zprávy.
2. Výsledkem roční porady je podpis protokolu za příslušné zúčtovací období, který připraví ESCO do 10 dnů od jejího konání. Povinnou náležitostí protokolu je schválená průběžná zpráva s vyhodnocením dosažených úspor za příslušné zúčtovací období, zahrnující případně připomínky k ní. Nedílnou součástí protokolu jsou veškeré podkladové materiály. ESCO se zavazuje provádět měření a verifikaci, vyhodnocování dosažených úspor v souladu se standardem IPMVP. Protokol podepisují obě smluvní strany, příp. na základě žádosti některé ze smluvních stran i další přítomné osoby.

Článek 17. Změna okolností

1. Dojde-li během doby splácení nikoli z důvodů na straně ESCO k některému z níže uvedených případů (nebyla-li ESCO před uzavřením smlouvy o nich ze strany Klienta písemně informována, že nastanou):
 - a) uzavření objektu nebo areálu či jeho části;
 - b) ukončení provozování předmětu opatření nebo jeho části;
 - c) ztrátě, poškození nebo zničení předmětu opatření;
 - d) instalaci nebo odstranění zařízení, spotřebičů nebo dalších přístrojů v objektech způsobujících zvýšení nebo snížení spotřeby energie;
 - e) změně způsobu užívání objektů nebo areálu či jejich částí, včetně změn tepelného komfortu nebo časového využití;
 - f) změně právních předpisů, hygienických předpisů nebo technických norem s vlivem na provoz objektů;
 - g) provedení investičního(ch) opatření Klientem a/nebo třetí osobou, majících vliv na spotřebu energie.

(dále jen „změna okolností“)

je každá ze smluvních stran povinna, zjistí-li že nastala změna okolností, na to druhou smluvní stranu písemně upozornit.

2. O dočasnou změnu okolností se jedná v případě, že tato změna potrvá nejdéle 3 měsíce od svého vzniku. V ostatních případech se jedná o změnu trvalou.

3. Bude-li se jednat o dočasnou změnu okolností, je mezi smluvními stranami sjednáno, že úspora nákladů se vypočte s využitím příslušných parametrů/koefficientů zohledňujících odpovídajícím způsobem danou změnu okolností, případně bude úspora stanovena jako průměr úspor nákladů dosažených v předchozích zúčtovacích obdobích a v případě, že tyto údaje nebudou k dispozici, rovná se výše úspory nákladů předpokládané výši úspory nákladů uvedené v příslušné DROP. Tyto skutečnosti budou zohledněny v průběžné zprávě projednané a schválené oběma smluvními stranami.
4. Jedná-li se o trvalou změnu okolností dle Článek 17.1.d), Článek 17.1.e) a Článek 17.1.g) smlouvy bude postupováno obdobně jako v případě dočasné změny okolností viz. Článek 17.3 smlouvy. Tyto skutečnosti budou zohledněny v průběžné zprávě projednané a schválené oběma smluvními stranami postupem dle Článek 18 smlouvy. Jedná-li se o jakoukoliv jinou trvalou změnu okolností, smluvní strany se zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě, v němž odpovídajícím způsobem upraví referenční hodnoty, výši garantované úspory a rozsah garance. Nebude-li do 60 dnů ode dne, kdy o to kterákoli ze smluvních stran písemně druhou požádá, uzavřen dodatek, rozhodne o obsahu dodatku na žádost kterékoli smluvní strany rozhodující orgán specifikovaný v Článek 41.4.

Článek 18. Závěrečná zpráva

1. ESCO se zavazuje do 60 dnů po skončení doby poskytování garance zpracovat a Klientovi předat závěrečnou zprávu (dále jen „závěrečná zpráva“), jež musí minimálně obsahovat:
 - a) doporučení ohledně provozování energetického systému po skončení doby poskytování garance;
 - b) celkovou výši úspor nákladů dosažených za dobu poskytování garance;
 - c) celkovou výši garantovaných úspor za dobu poskytování garance;
 - d) celkovou výši sankce, na kterou vznikl Klientovi nárok za dobu poskytování garance včetně sankce za nesplnění celkové garance;
 - e) celkovou výši prémie požadované ESCO za dobu poskytování garance;
 - f) údaj o tom, zda byla splněna celková garance.

Část pátá: **Společná ustanovení**

Oddíl I: Cena a platební podmínky

Článek 19.

Cena za koncepční zprávu

1. Cena za koncepční zprávu zahrnuje cenu na zpracování koncepční zprávy včetně přípravy příslušné(ých) DROP. Cena za koncepční zprávu je stanovena dohodou smluvních stran jako cena pevná ve výši 500 000 Kč (slovy pět set tisíc korun českých). Cena je uvedena bez DPH.

Článek 20.

Cena za zpracování projektové dokumentace a další činnosti

1. Cena za další činnosti (zpracování projektové dokumentace, aktualizaci energetického auditu, PENB aj.) bude stanovena před zahájením prací dohodou, a to v pevné výši vždy po projednání cenové nabídky ESCO s Klientem.

Článek 21.

Cena za provedení opatření

1. Cena za provedení opatření bude stanovena kalkulací v souladu s dále uvedenými zásadami.
 - 1.1 Do ceny za provedení opatření bude zahrnuta cena za koncepční zprávu.
 - 1.2 Náklady na realizaci opatření budou stanoveny jako součet dále uvedených nákladových položek.
 - a) Náklady na zpracování projektové dokumentace a další činnosti nezbytné pro provádění opatření budou převzaty z nabídek příslušných subdodavatelů, kteří budou vybráni v souladu s Článek 8.3 nebo stanoveny dle sazebníku UNIKA v platném znění, za předpokladu, že tyto náklady již nebudou hrazeny prostřednictvím subdodavatelských smluv s generálním projektantem VPÚ DECO PRAHA, a.s. (v tomto případě se tyto náklady do nákladů realizace opatření nezapočítávají).
 - b) Náklady montážních a subdodavatelských prací budou převzaty z nabídek příslušných subdodavatelů, kteří budou vybráni v souladu s Článek 8.3.
 - c) Náklady na činnosti ESCO od podpisu DROP do předání opatření zahrnující veškeré práce spojené s přípravou, koordinací a řízením výstavby opatření a budou stanoveny v souladu se sazebníkem UNIKA v platném znění.
 - d) Náklady na financování v průběhu období výstavby (příslušné poplatky a finanční náklady za období výstavby) budou stanoveny dle skutečně vykázaných nákladů na financování provádění opatření.

- e) Náklady na zajištění financování (zajištění dodavatelského úvěru), který umožní Klientovi splácení ceny za provedení opatření po dobu splácení. Tyto náklady budou zahrnovat skutečné náklady na zpracování a schválení dokumentace nezbytné pro zajištění financování.

1.3 Zisk ESCO počítaný ve výši 10% z nákladů za provedení (realizaci) opatření.

1.4 Cena za realizaci opatření bude kalkulována takto:

Poř. č.	Položka	Způsob stanovení ceny
1	Cena za koncepční zprávu	500 000 Kč bez DPH
2	Náklady na zpracování projektové dokumentace	Náklady schváleného subdodavatele nebo dle sazebníku UNIKA (s výjimkou nákladů hrazených VPÚ DECO PRAHA a.s.)
3	Náklady za další nezbytné činnosti	Náklady schváleného subdodavatele nebo dle schválené cenové nabídky ESCO (s výjimkou nákladů hrazených VPÚ DECO PRAHA a.s.)
4	Náklady na dodávku a montáž (subdodávky)	Náklady schválených subdodavatelů
5	Náklady na přípravu a řízení realizace opatření	Dle sazebníku UNIKA
6	Náklady na financování v období výstavby	Skutečná výše nákladů (poplatky a úroky)
7	Náklady na realizaci opatření bez nákladů na zajištění financování	Celkem 2+3+4+5+6
8	Náklady na zajištění financování	Prokazatelné náklady na zpracování dokumentace na zajištění financování a náklady za poskytnutí financování realizace opatření
9	Náklady za provedení (realizaci) opatření	Celkem 7+8
10	Zisk	10% z nákladů za provedení opatření (položka 9)
11	Cena za provedení opatření	Celkem 1+ 9+10

2. Cena je uvedena bez DPH.

3. Smluvní strany se dohodly, že v ceně za provedení opatření nejsou zahrnuty úroky za dobu splácení.

Článek 22. Finanční náklady

1. Smluvní strany se dohodly na odložené postupné úhradě ceny za provedení opatření ve splátkách, jejichž výše a termíny jsou specifikovány v příslušné DROP. Klient se zavazuje hradit za odložení splatnosti ceny k jednotlivým splátkám ceny úroky ve výši dle příslušné DROP.

Článek 23. Cena energetického managementu

1. Smluvní strany se dohodly, že cena za měsíční provádění energetického managementu bude součástí příslušné DROP.
2. Smluvní strany se dohodly, že ESCO je oprávněna vždy k 1. lednu zvýšit cenu za provádění energetického managementu o průměr indexů spotřebitelských cen domácností publikovaných Českým statistickým úřadem za období posledních 12 měsíců k říjnu předchozího roku.

Článek 24. Sankce za nedosažení garantované úspory

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že z důvodů výlučně na straně ESCO nebo osob, s jejichž pomocí ESCO svůj závazek plnila, bude za konkrétní zúčtovací období v průběhu doby poskytování garance dosaženo nižších úspor nákladů, než činí garantovaná úspora za toto zúčtovací období, zavazuje se ESCO uhradit Klientovi zálohovou platbu pro účely vypořádání celkové sankce, a to v rozsahu specifikovaném v příslušné DROP (dále jen „zálohová sankční platba“).
2. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že z důvodů výlučně na straně ESCO nebo osob, s jejichž pomocí ESCO svůj závazek plnila, bude za dobu poskytování garance dosaženo nižších úspor nákladů, než činí celková garance za tuto dobu, vzniká Klientovi právo na celkovou sankci ESCO stanovenou ve výši a způsobem specifikovaným v příslušné DROP (dále jen „celková sankce“).
3. Jednotlivé sankční zálohové platby provedené ze strany ESCO pro účely vypořádání celkové sankce dle Článek 24, budou dle výsledků závěrečného vypořádání použity k vypořádání a úhradě celkové sankce a/nebo její části, nebo vráceny celé a/nebo v části ESCO. Případné úroky na poskytnutých zálohách náleží vždy Klientovi.

Článek 25. Prémie za překročení garantované úspory

1. Smluvní strany se dohodly, že bude-li v konkrétním zúčtovacím období dosaženo vyšší úspory nákladů než činí garantovaná úspora za toto zúčtovací období, vzniká ESCO vůči Klientovi právo na zaplacení zálohové platby za toto období pro účely vypořádání celkové prémie ve výši 30 %. Způsob výpočtu zálohové platby na celkovou prémii je stanoven v příslušné DROP. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany

potvrzují, že prémie představuje odměnu za poskytování energetického managementu a související služby po dobu trvání garance. V prémii není zahrnuta DPH.

2. Smluvní strany se dohodly, že bude-li po dobu trvání garance dosaženo vyšších úspor nákladů než činí celková garantovaná úspora, vzniká ESCO vůči Klientovi právo na zaplacení celkové prémie. Způsob výpočtu celkové prémie je stanoven v příslušné DROP (dále jen „celková prémie“).
3. Jednotlivé zálohové platby na celkovou prémii uhrazené ze strany Klienta budou dle výsledků závěrečného vypořádání použity k vypořádání a úhradě celkové prémie a/nebo jeho její části, nebo vráceny celé a/nebo v části Klientovi. Případné úroky na poskytnutých zálohových platbách na celkovou prémii náleží vždy ESCO.

Článek 26.

Závěrečné vypořádání

1. Závěrečné vypořádání bude provedeno po ukončení posledního zúčtovacího období, tj. po uplynutí doby poskytování garance, v souladu s touto smlouvou, zejména pak ustanovením Článek 15, Článek 18, Článek 24 a Článek 25 a příslušnými DROP (dále jen „závěrečné vypořádání“).
2. Na základě výsledků závěrečného vypořádání dojde také k vzájemnému vypořádání poskytnutých zálohových sankčních plateb a/nebo zálohových plateb na celkovou prémii a/nebo celkovou sankci.

Článek 27.

Fakturace

1. V případě, že ESCO nepředloží koncepční zprávu nebo koncepční zpráva zpracovaná ESCO nebude splňovat podmínky dle této smlouvy, nemá ESCO nárok na úhradu ceny za koncepční zprávu dle Článek 19. V případě, že ESCO předloží Klientovi koncepční zprávu, která bude splňovat podmínky dle této smlouvy a Klient koncepční zprávu schválí a následně neuzavře s ESCO příslušný DROP, uhradí Klient ESCO cenu za zpracování koncepční zprávy dle Článek 19. V případě, že Klient uzavře s ESCO příslušnou DROP bude cena za koncepční zprávu zahrnuta do první DROP.
2. ESCO je oprávněna vystavit daňový doklad (fakturu) na cenu za další činnosti (zpracování projektové dokumentace, aktualizaci energetického auditu, PENB aj.) po jejich dokončení ESCO a převzetí Klientem.
3. ESCO je oprávněna vystavit daňový doklad (fakturu) na zaplacení ceny za provedení opatření, nebo ceny za provedení dodatečných opatření nejprve v den předání, není-li ve smlouvě stanoveno jinak. Tento den je dnem uskutečnění zdanitelného plnění z hlediska daně z přidané hodnoty. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu bez uvedení výše daně (na faktuře bude uvedena pouze sazba daně z přidané hodnoty – DPH) a bude obsahovat sdělení, že výši daně je povinen doplnit a přiznat Klient v souladu s § 92a zákona 235/2004 Sb., o DPH, v platném znění. Za správnost výše daně a její úhradu nese plnou odpovědnost Klient.

4. ESCO je oprávněna vystavit fakturu na zaplacení ceny energetického managementu každé čtvrtletí k 1. dni čtvrtletí následujícího po příslušném předcházejícím čtvrtletí, ohledně něhož se cena vyúčtovává. Dnem zdanitelného plnění z hlediska daně z přidané hodnoty je poslední den kalendářního čtvrtletí, ohledně něhož se cena vyúčtovává. Přehled plateb za energetický management je uveden v příslušné DROP.
5. ESCO je oprávněna vyúčtovat zálohu na prémii Klientovi do 30 dnů od podpisu průběžné zprávy dle Článek 16. Dnem zdanitelného plnění z hlediska daně z přidané hodnoty je den zaslání vyúčtování.
6. Klient je oprávněn vyúčtovat ESCO zálohu na sankci do 30 dnů od podpisu průběžné zprávy dle Článek 16.
7. Faktury musí obsahovat následující údaje v souladu se zákonem o DPH a zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
 - a) označení smluvních stran a jejich adresy,
 - b) IČO, DIČ Klienta
 - c) IČO, DIČ ESCO,
 - d) údaj o tom, že vystavovatel faktury je zapsán v obchodním rejstříku včetně spisové značky,
 - e) číslo smlouvy,
 - f) číslo faktury,
 - g) datum vystavení faktury,
 - h) datum odeslání faktury,
 - i) údaj o splatnosti faktury,
 - j) datum zdanitelného plnění,
 - k) označení bankovního ústavu a číslo účtu, na který se má platit,
 - l) stručný popis plnění, jehož cena se vyúčtovává,
 - m) fakturovanou částku,
 - n) razítko a podpis.
8. Nebude-li faktura obsahovat stanovené náležitosti, nebo v ní nebudou správně uvedené údaje, je Klient oprávněn ji vrátit ESCO ve lhůtě 7 dnů od jejího obdržení. V takovém případě končí běh lhůty splatnosti a nová lhůta splatnosti počne běžet doručením opravené faktury.

Článek 28. Splatnost

1. Splatnost vyúčtované ceny za provedení opatření je dohodnuta takto: cena, bez DPH, bude splácena spolu s úroky v pevných splátkách ve výších a termínech uvedených v příslušné DROP.

2. Splatnost ostatních faktur se sjednává v délce 30 dnů ode dne doručení příslušné faktury.
3. Splatnost vyúčtované ceny energetického managementu se sjednává v délce 30 dnů ode dne doručení příslušné faktury.
4. Splatnost úroků se sjednává tak, že v den splatnosti každé splátky ceny za provedení opatření je splatný i příslušný úrok ze zbytku nesplacené ceny za provedení opatření k tomuto dni. Výše splátek úroků splatných spolu se splátkami ceny za provedení opatření je uvedena v příslušné DROP.
5. Splatnost vyúčtované zálohy na prémii/prémie anebo zálohy na sankci/sankce se sjednává v délce 30 dnů ode dne doručení příslušné faktury.
6. Klient je povinen platby podle této smlouvy platit bankovním převodem na účet ESCO uvedený ve faktuře. Za den zaplacení se považuje den, kdy je příslušná částka připsána na účet ESCO.

Článek 29.

Ostatní platební podmínky

1. V případě prodlení Klienta s úhradou splatné části ceny za provedení opatření spolu s úroky dle splátkového kalendáře specifikovaného v příslušné DROP po dobu delší než 90 dnů, je ESCO oprávněna písemným oznámením vyzvat Klienta ke sjednání nápravy a uhrazení splatné části ceny za provedená opatření spolu s úroky do 30 dnů ode dne doručení oznámení Klientovi, ve které upozorní Klienta na rizika spojená s neplněním smluvních povinností dle tohoto Článku této smlouvy. V případě, že nebudou uhrazeny splatné závazky Klienta ve lhůtě k nápravě dle předchozí věty tohoto Článku, stává se automaticky splatnou celá dosud neuhrazená část ceny za provedená opatření spolu s úroky.
2. Marným uplynutím lhůty k nápravě podle Článek 29.1:
 - a) zaniká závazek ESCO poskytovat Klientovi energetický management a Klientovi zaniká závazek jí za to platit cenu;
 - b) zaniká garance poskytovaná ze strany ESCO, ledaže se smluvní strany dohodnou písemným dodatkem k této smlouvě jinak.

Oddíl II: **Ostatní ujednání**

Článek 30.

Vzájemná informační povinnost

1. Smluvní strany se zavazují si bez zbytečného odkladu sdělovat informace potřebné pro plnění této smlouvy. Klient bude ESCO nejméně 30 dní předem písemně informovat o všech záměrech, které by mohly vést ke změně okolností.
2. ESCO je oprávněna
 - a) vyžadovat od Klienta, příp. jeho zaměstnanců, smluvních partnerů nebo zástupců, je-li to třeba, informace a vysvětlení související s předmětem plnění dle této smlouvy;
 - b) požádat Klienta o potvrzení/dokumenty/informace v rozsahu nezbytném pro zajištění financování realizace opatření dle této smlouvy;
 - c) vyžadovat předložení dokumentů souvisejících s předmětem plnění dle této smlouvy.

Na žádost Klienta je ESCO povinna mu sdělit důvody, které ji k žádosti o jejich poskytnutí vedly. Klient je povinen součinnost podle tohoto odstavce ESCO poskytnout neprodleně, nejpozději do 14 dnů od vyžádání, pokud vznesené požadavky nejsou v rozporu obecně závaznými právními předpisy a/nebo touto smlouvou.

3. Smluvní strany se zavazují po dobu trvání této smlouvy předávat každoročně druhé smluvní straně finanční výkazy za uplynulý kalendářní rok (rozvahu v plném rozsahu, výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu a přehled o peněžních tocích v plném rozsahu, zpracovávají-li se), a to do 30 dnů od jejich vyhotovení, nejpozději však v den povinnosti podat přiznání daně z příjmů právnických osob.

Článek 31.

Ochrana informací a obchodní tajemství

1. Pokud není ve smlouvě výslovně stanoveno jinak, vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru Klienta, ESCO výslovně souhlasí se zveřejněním smluvních podmínek obsažených v této smlouvě v rozsahu a za podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisů (zejména zák. č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů).
2. ESCO bere na vědomí, že v souladu s ustanovením § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, je osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů a zavazuje se poskytnout v tomto ohledu maximální součinnost. ESCO se v této souvislosti zavazuje umožnit provedení kontroly všech dokladů,

zejména pak účetních dokladů, souvisejících s realizací projektu, a to po dobu stanovenou právními předpisy ČR k její archivaci.

3. Smluvní strany tímto výslovně potvrzují a zavazují se, že veškeré skutečnosti uvedené v příslušných DROP představující zejména popisy nebo části popisů technologických procesů a vzorců, technických vzorců a technického know-how, individuální údaje, informace o provozních metodách, procedurách a pracovních postupech tvoří součást obchodního tajemství ESCO (dále jen „**obchodní tajemství ESCO**“) a podléhá ochraně příslušných ustanovení občanského zákoníku, autorského zákona a mezinárodních dohod o ochraně práv k duševnímu vlastnictví, které jsou součástí českého právního řádu. Smluvní strany se zavazují po dobu trvání této smlouvy, že bez předchozího písemného souhlasu ze strany ESCO není Klient oprávněn jakkoliv dále užívat obchodní tajemství ESCO a/nebo jeho část a/nebo informaci v něm obsaženou, ani není Klient oprávněn obchodní tajemství ESCO a/nebo jeho část a/nebo informaci v něm obsaženou poskytnout třetí osobě či zveřejnit. Klient se zavazuje zajistit po dobu trvání této smlouvy, aby se obchodní tajemství a/nebo její část a/nebo informace v něm obsažená nedostala do dispoziční sféry třetí osoby či osob bez předchozího souhlasu ESCO.
4. Smluvní strany se dohodly, že tímto Článkem není dotčeno právo ESCO zveřejnit výsledky dosažených úspor s nezbytnými údaji o Klientovi, výchozím stavu a provedených opatření při své prezentaci/reklamě (tiskové konference, prezentační materiály, výroční zprávy, odborné publikace, reklama apod.) a při propagaci metody EPC. ESCO je rovněž oprávněna umožnit zveřejnění těchto údajů za stejným účelem svým subdodavatelům.

Článek 32.

Komunikace

1. Všechna oznámení mezi smluvními stranami musí být učiněna v písemné podobě a druhé smluvní straně doručena dle Článek 32.2 a násl. Smluvní strany si sjednávají, že je možné činit oznámení taktéž v elektronické podobě, není-li ve smlouvě vyžadována písemná podoba nebo se tak smluvní strany dohodnou.
2. Písemnost se považuje za doručenu také dnem, kdy ji druhá smluvní strana odmítne převzít nebo dnem, kdy se vrátí zpět smluvní straně, která jej odesílala, jako nedoručená.
3. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny adresy svého sídla nebo své korespondenční adresy uvedené v záhlaví této smlouvy budou o této změně druhou smluvní stranu informovat nejpozději do 3 pracovních dnů.

Článek 33.

Oprávněné osoby

1. Každá ze smluvních stran se zavazuje jmenovat osoby oprávněné ji zastupovat ve (i) smluvních a obchodních záležitostech, (ii) technických a provozních záležitostech (vedoucí projektu, stavbyvedoucí atd.) a (iii) fakturačních věcech (dále jen „**oprávněné osoby**“).

2. Jména prvních oprávněných osob jsou uvedena v příloze 3 této smlouvy. Smluvní strany jsou oprávněny provést změnu v oprávněných osobách; vůči druhé smluvní straně je taková změna účinná ode dne, kdy je jí písemně oznámena.

Článek 34. Právo užití

1. V případě, že je výsledkem činnosti ESCO dle této smlouvy dílo, které podléhá ochraně podle autorského zákona, má Klient k takto vytvořenému dílu jako celku i k jeho jednotlivým částem nevýlučné přenosné právo užití. Klient je oprávněn užívat takto vytvořené dílo pouze v souladu s jeho určením a je oprávněn jej měnit a upravovat podle své potřeby za podmínky, že o těchto změnách předem vyrozumí ESCO. To se netýká případně software, ohledně něž by byly podmínky stanoveny v licenční smlouvě. O případných omezeních je Klient povinen informovat ESCO bez zbytečného odkladu.

Článek 35. Pojištění

1. Klient prohlašuje, že objekty a v nich umístěná zařízení jsou řádně pojištěny. Klient se zavazuje po předání změnit pojištění způsobem odpovídajícím změnám provedeným v objektech či zařízení nebo energetickém systému. Klient se zavazuje pojištění udržovat po celou dobu trvání této smlouvy a v případě pojistné události pojistné plnění po dohodě s ESCO použít k obnově poškozených nebo zničených věcí či k splacení ceny za provedení opatření.
2. ESCO je povinna se pojistit pro případ odpovědnosti za škodu způsobenou prováděním investičních opatření v rozsahu, v jakém lze rozumně předpokládat, že by jí taková odpovědnost v souvislosti s prováděním investičních opatření mohla postihnout a toto pojištění ve stanovené výši a rozsahu udržovat po dobu výstavby.
3. Smluvní strany jsou povinny na základě žádosti druhé smluvní strany doložit do 3 pracovních dnů, že splnily povinnost pojistit se v rozsahu stanoveném v tomto Článku.

Článek 36. Postoupení pohledávek

1. Klient výslovně souhlasí s tím, že ESCO je oprávněna postoupit pohledávku za Klientem z titulu ceny za provedení příslušných opatření spolu s příslušenstvím na subjekt odlišný od smluvních stran, a to nejdříve poté, co dojde k provedení příslušných opatření za podmínek dle této smlouvy. O tomto postoupení je ESCO povinna Klienta písemně vyrozumět. Klient má právo odmítnout tento souhlas, avšak pouze v případě, pokud má vážné pochyby o důvěryhodnosti daného subjektu.

Článek 37. Vyšší moc

1. Žádná ze smluvních stran není odpovědna za prodlení s plněním závazků stanovených touto smlouvou, pokud bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost (dále jen „vyšší moc“).
2. Vyšší mocí se rozumí nepředvídatelné a neodvratitelné události, k nimž dojde nezávisle na vůli a kontrole smluvních stran, jako jsou zejména stávky, výluky, blokády, války, mobilizace, přírodní katastrofy, zásahy vlády, apod. takového rozsahu, že zabraňují nebo zpožďují plnění závazků vyplývajících z této smlouvy některé ze smluvních stran.
3. Za vyšší moc se však nepokládají okolnosti, jež vyplývají z osobních, zejména hospodářských poměrů povinné strany, a dále překážky plnění, které byla tato strana povinna překonat nebo odstranit podle této smlouvy, obchodních zvyklostí nebo právních předpisů, nebo jestliže může důsledky své odpovědnosti smluvně převést na třetí osobu, jakož i okolnosti, které se projeví až v době, kdy byla povinná strana již v prodlení.
4. Smluvní strany se zavazují upozornit druhou smluvní stranu bez zbytečného odkladu na vznik vyšší moci bránící řádnému plnění této smlouvy. Smluvní strany se zavazují k vyvinutí maximálního úsilí k odvrácení, překonání a zmírnění následků vyšší moci.

Článek 38. Náhrada škody

1. Smluvní strany odpovídají za škodu způsobenou druhé smluvní straně porušením smluvních nebo zákonných povinností.
2. Smluvní strany se zavazují předcházet škodám a minimalizovat vzniklé škody.
3. Žádná ze smluvních stran neodpovídá za škodu, která vznikla v důsledku věcně nesprávného nebo jinak chybného zadání, informací či podkladů, které obdržela od druhé smluvní strany v případě, že na nesprávnost druhou stranu písemně včas upozornila anebo ani při vynaložení odborné péče nebyla schopna nesprávnost zjistit.
4. Smluvní strana není v prodlení po dobu prodlení druhé smluvní strany s plněním jejích povinností dle této smlouvy a sjednané termíny, ve kterých měla první smluvní strana plnit své závazky, se prodlužují o dobu prodlení druhé smluvní strany.
5. Dojde-li k prodlení ESCO s plněním jejích povinností z důvodů neležících na její straně, prodlužují se přiměřeně tomuto prodlení lhůty k plnění ESCO. ESCO není v prodlení po dobu prodlení Klienta s plněním jeho povinností dle této smlouvy a sjednané termíny, ve kterých měla ESCO plnit své závazky, se prodlužují o dobu prodlení Klienta.
6. Smluvní strany se dohodly, že se ustanovení § 1971 občanského zákoníku nepoužije.

Článek 39. Smluvní pokuty

1. Smluvní strana je v prodlení s plněním nepeněžitého závazku, jestliže nesplní řádně a včas svůj závazek, který pro smluvní stranu vyplývá ze smlouvy nebo z právních předpisů.
2. V případě prodlení ESCO s plněním jeho povinností či jiného porušení povinností stanovených touto smlouvou, pokud ESCO ani po předchozím písemném upozornění ze strany Klienta nesjedná v přiměřené lhůtě nápravu, je ESCO povinna uhradit Klientovi smluvní pokutu ve výši 20 000 Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých bez DPH), a to za každý případ porušení.
3. V případě prodlení Klienta s poskytnutím součinnosti a s plněním dalších jeho nepeněžitých povinností či jiného porušení nepeněžitých povinností stanovených touto smlouvou, pokud Klient ani po předchozím písemném upozornění ze strany ESCO nesjedná v přiměřené lhůtě nápravu, je Klient povinen uhradit ESCO smluvní pokutu ve výši 20 000 Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých bez DPH), a to za každý případ porušení.
4. Žádná ze smluvních stran není povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu, pokud k porušení povinností došlo v důsledku vyšší moci.
5. Smluvní pokuta je splatná do 21 dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejímu uhrazení.
6. Sjednáním a/nebo zaplacením jakékoliv sjednané smluvní pokuty dle této smlouvy není dotčeno právo poškozeného na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to ve výši přesahující smluvní pokutu.

Článek 40. Trvání smlouvy

1. Tato smlouva zaniká naplněním předmětu a účelu této smlouvy v souladu s harmonogramem realizace projektu.
2. Tato smlouva může být ukončena před splněním v ní obsažených závazků:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) písemným odstoupením.
3. Každá ze smluvních stran je oprávněna odstoupit od této smlouvy:
 - a) v případě, že druhá smluvní strana vstoupí do likvidace;
 - b) v případě, že druhá smluvní strana je v úpadku (úpadkem se rozumí rozhodnutí insolvenčního soudu o úpadku nebo podání insolvenčního návrhu druhou smluvní stranou jako dlužníkem nebo zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku);
 - c) v případě, že na druhou smluvní stranu je pravomocně prohlášen konkurs;
 - d) v případech výslovně stanovených touto smlouvou;

- e) v případě, že druhá smluvní strana podstatným způsobem porušila svoji smluvní nebo zákonnou povinnost.
4. Klient je oprávněn odstoupit od této smlouvy ve fázi I. přípravné činnosti kdykoli.
 5. Odstoupení od smlouvy s uvedením důvodu odstoupení musí být provedeno písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně.
 6. Není-li stanoveno výslovně jinak v této smlouvě, podstatným porušením smlouvy se rozumí prodlení smluvní strany s plněním nepeněžitých závazků delší než 60 dnů, popřípadě prodlení smluvní strany s plněním peněžitých závazků delší než 90 dnů, za předpokladu, že není sjednána náprava ze strany smluvní strany porušující svou smluvní povinnost do 30 dnů ode dne doručení výzvy druhé smluvní strany ke sjednání nápravy.
 7. Dojde-li k odstoupení
 - a) v období přípravné činnosti, náleží ESCO příslušná část ceny za koncepční zprávu (Článek 19) a ceny za zpracování projektové dokumentace a další činnosti (Článek 20) v rozsahu skutečně provedených činností;
 - b) v období výstavby, náleží ESCO příslušná část ceny za provedení opatření v rozsahu skutečně provedených opatření;
 - c) v době poskytování garance, má ESCO právo na zaplacení všech pohledávek, na které měla nárok podle této smlouvy.Výše uvedeným nejsou dotčeny nároky Klienta vzniklé z odpovědnosti za vady, nároky smluvních stran vzniklé z titulu náhrady škody a smluvní pokuty.
 8. Odstoupením od smlouvy nejsou dotčena ustanovení týkající se výše peněžitých plnění, náhrady škody, smluvních pokut, zajištění, vzájemné komunikace a řešení sporů. Odstoupením od smlouvy nenastává zánik zajišťovacích právních vztahů.

Článek 41. Řešení sporů

1. Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k odstranění vzájemných sporů vzniklých na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní a k jejich vyřešení smírnou cestou, zejména prostřednictvím jednání oprávněných osob, příp. statutárních orgánů či jeho členů.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud se nedohodnou na řešení vzájemného sporu smírně postupem podle Článek 41.1 ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy došlo ke sporu, takový spor, je-li o
 - a) tom, zda ESCO řádně provedla opatření;
 - b) tom, zda došlo k předání, resp. zda Klient nepřevzal předměty investičních opatření, ač k tomu byl podle smlouvy povinen;
 - c) výši úspory nákladů nebo úspory energií;
 - d) tom, zda nastala změna okolností;

se pokusí vyřešit prostřednictvím prostředníka (dále jen „**prostředník**“).

3. Smluvní strany se dohodly, že prostředníkem bude na obou smluvních stranách nezávislá osoba s příslušnou odborností a renomé. Na osobě prostředníka se smluvní strany musí dohodnout. Prostředník bude vystupovat jako odborník a ne jako rozhodce. Nedohodnou-li se smluvní strany na osobě prostředníka ve lhůtě 15 dnů nebo nebude-li dohody ve smírčím řízení s prostředníkem dosaženo ve lhůtě 60 dnů od zahájení smírného řešení, je každá ze smluvních stran oprávněna oznámením druhé smluvní straně smírčí řízení ukončit. O náklady na smírčí řízení se smluvní strany dělí rovným dílem.
4. Nedojde-li ke smírnému vyřešení sporů mezi smluvními stranami postupem podle Článek 41.1 až Článek 41.3, smluvní strany se dohodly, že všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány před věcně a místně příslušnými soudy České republiky.

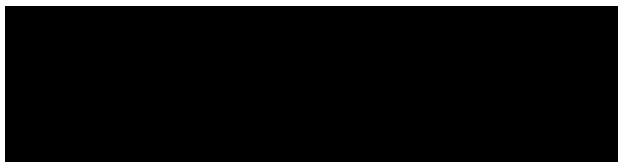
Článek 42.

Závěrečná ustanovení

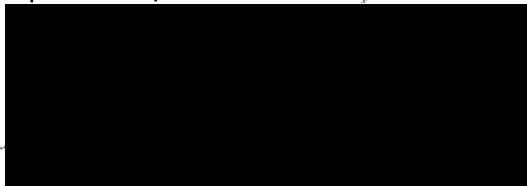
1. Pokud se kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část stane neplatným či nevynutitelným, nebude mít tato neplatnost vliv na platnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí, pokud přímo z obsahu této smlouvy neplyne, že takové ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu. V tomto případě se obě smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu poté, co neplatnost vyjde najevo, neplatné ustanovení nahradit novým, které bude svým účelem a hospodářským významem co nejbližší nahrazovanému ustanovení.
2. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně formou chronologicky číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.
3. Veškeré přílohy a dodatky k této smlouvě jsou nedílnou součástí smlouvy, proto se pojmem „smlouva“ rozumí také její přílohy a dodatky.
4. Smluvní strany se dohodly, že vztah založený touto smlouvou se řídí § 10e odst. 1 zákona o hospodaření energií ve spojení s občanským zákoníkem, zejména pak ustanovením §1746 odst. 2 občanského zákoníku. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž Klient obdrží jedno a ESCO dvě vyhotovení.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany výslovně potvrzující a prohlašují, že jednotlivá ustanovení smlouvy jsou dostatečné z hlediska náležitostí pro vznik smluvního vztahu, a že bylo využito smluvní volnosti stran a tato smlouva se uzavírá určitě, vážně a srozumitelně.

za Klienta:

V Praze, dne 19. 8. 2016



Ivan Chadima
předseda představenstva



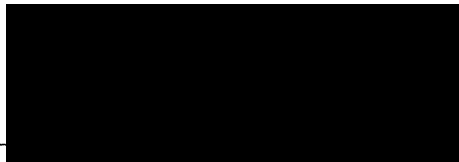
Mgr. et Mgr. Adam Vojtěch
člen představenstva



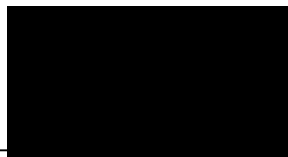
THERMAL - F, a.s.
I.P. Pavlova 2001/11
360 01 Karlovy Vary
IČ: 25 40 17 26 DIČ: CZ25401726

za ESCO:

V Praze, dne 19. 8. 2016



Ing. Ivo Slavotínek
předseda představenstva



Ing. Matej Šanta
místopředseda představenstva



ENESA a. s.
U Voborníků 852/10
190 00 Praha 9
IČ 27382052
DIČ CZ27382052

Seznam příloh:

- Příloha 1 Specifikace objektů; údaje o jejich faktickém a právním stavu (bude doplněno)
- Příloha 2 Seznam vstupních informací (bude doplněno)
- Příloha 3 Oprávněné osoby (bude doplněno)
- Příloha 4 Obsah Dohody o realizaci opatření (DROP)
- Příloha 5 Pravidla pro výběr subdodavatelů (bude doplněno)

Příloha 1

Specifikace areálu (objektů); údaje o jejich faktickém a právním stavu

Předmětem realizace projektu dle této smlouvy jsou objekty klienta na adrese I. P. Pavlova 2001/11, 360 01 Karlovy Vary (Hotel Thermal).

Všechny objekty jsou ve vlastnictví Klienta.

Příloha 2

Seznam vstupních informací

Dále je uveden seznam dokumentace a podkladů předaných Klientem ESCO nezbytných pro realizaci projektu:

- dostupná projektová dokumentace objektů a dostupná schémata zapojení případně komplexní dokumentace jednotlivých stávajících energetických zařízení;
- údaje o spotřebách jednotlivých forem energie (tepla, zemního plynu, elektrické energie, vody) v objektech za posledních 36 kalendářních měsíců;
- kopie platných smluv s dodavateli jednotlivých forem energie a faktur za spotřebovanou energii (zemní plyn, teplo, elektřina, voda) za posledních 36 kalendářních měsíců, včetně platných cen;
- informace o zařízeních (spotřebičích) v objektech, která spotřebovávají energii (v členění podle druhů energie) a o způsobu jejich využití a provozování;
- informace týkající se způsobu užití, časového využití, nastavených teplot a provozních režimů v každé části objektů;
- kopie relevantních smluv o údržbě a provozu objektů.

Příloha 3

Oprávněné osoby

Smluvní strany se dohodly na ustanovení těchto oprávněných osob, které budou pověřeni koordinací prací na tomto projektu a dohledem nad plněním závazků a povinností vyplývajících ze smlouvy. Oprávněnými osobami jsou:

za Klienta:

Oprávněné osoby v obchodních a smluvních záležitostech:

[Redacted]

Oprávněné osoby v technických a provozních záležitostech:

[Redacted]

Oprávněné osoby ve fakturačních věcech:

[Redacted]

za ESCO:

Oprávněné osoby v obchodních a smluvních záležitostech:

[Redacted]

Oprávněné osoby v technických a provozních záležitostech:

[Redacted]

Oprávněné osoby ve fakturačních věcech:

[Redacted]

Příloha 4

Obsah DROP

Dohoda o realizaci opatření č. []

(dále jen „DROP“)

[Název opatření]

Tato Dohoda o realizaci opatření [Název opatření] je nedílnou součástí rámcové smlouvy o energetických službách se zaručeným výsledkem č. [] ze dne [] uzavřené mezi Klientem a ESCO.

Obě smluvní strany se dohodly uskutečnit výše uvedené opatření za podmínek dále popsanych v přílohách A až L této DROP. Uzavřením DROP se tato stává nedílnou součástí smlouvy. V případě rozporu mezi zněním smlouvy a zněním této DROP má právní závaznost tato DROP.

Smluvní strany prohlašují, že DROP byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této DROP potvrzují svými podpisy.

za Klienta:

V Praze, dne

za ESCO:

V Praze, dne

Seznam příloh DROP:

- Příloha A Popis prováděných opatření
- Příloha B Energetický management
- Příloha C Referenční hodnoty
- Příloha D Metodika výpočtu úspor nákladů, výše garantované úspory
- Příloha E Cena, její členění a úhrada (splátkové kalendáře)
- Příloha F Seznam schválených subdodavatelů
- Příloha G Harmonogram provádění opatření
- Příloha H Standardní provozní podmínky

Charakteristika jednotlivých příloh Dohody o realizaci opatření

Popis příloh DROP

Příloha A Popis prováděných opatření

Popis opatření, která budou instalována v rámci této DROP.

Příloha B Energetický management

Popis činností, které bude ESCO poskytovat po předání opatření po dobu splácení.

Příloha C Referenční hodnoty

Referenční hodnoty (vstupní výše provozních nákladů) použité pro vyhodnocování skutečně dosažených úspor nákladů po dobu splácení opatření; popis pravidel pro úpravu referenčních hodnot při změně okolností.

Příloha D Metodika výpočtu úspor nákladů, výše garantované úspory

Popis metodiky výpočtu úspor nákladů včetně způsobu vyhodnocení garance za dané zúčtovací období; ekonomický model splácení opatření v období splácení včetně vyčíslení očekávaných ekonomických přínosů pro Klienta a ESCO.

Příloha E Cena, její členění a úhrada (splátkové kalendáře)

Stanovení ceny za provedení opatření, včetně předběžného splátkového kalendáře.

Příloha F Seznam schválených subdodavatelů

Seznam subdodavatelů schválených Klientem a ESCO.

Příloha G Harmonogram provádění opatření

Časový harmonogram provádění opatření nebo souboru opatření a včetně potřebné součinnosti Klienta.

Příloha H Standardní provozní podmínky

Soupis standardní provozní parametrů a podmínek pro příslušné objekty Klienta, které musí opatření dosahovat a Klient dodržovat po předání opatření a v období splácení.

Příloha 5

Pravidla pro výběr subdodavatelů

Před schválením příslušné DROP budou v souladu se smlouvou vybráni příslušní subdodavatelé.

Výběrem subdodavatelů bude pověřena společná výběrová komise (dále i „komise“). Komise bude pracovat podle dále popsanych pravidel:

- Komise bude mít 6 členů;
- Každá strana jmenuje do komise 3 členy (3 za Klienta a 3 za ESCO);
- Komise před zahájením činnosti zpracuje a schválí pravidla pro výběr subdodavatelů;
- Výběrová řízení budou mít formu výzvy více zájemcům (neveřejné výběrové řízení);
- Komise vyhodnotí nabídky uchazečů dle schválených podmínek výběrového řízení (výzvy);
- Komise doporučí nejvhodnější nabídku, kterou předloží ke schválení oběma smluvními stranám;
- Doporučení komise na uzavření smlouvy s příslušným uchazečem (subdodavatelem) se po schválení oběma smluvními stranami stane součástí příslušné DROP.

Každá strana nominuje do příslušného výběrového řízení (výzvy) 2 – 4 subdodavatele (počet popotávaných subdodavatelů bude odpovídat velikosti a složitosti dodávky). Obvykle bude popotáno cca 5 subdodavatelů.

Jestliže obě strany budou souhlasit s tím, že se v daném případě jedná o zakázku malého rozsahu nebo příslušnou subdodávku může dodat pouze jeden subdodavatel, je možné zadat zakázku přímo tomuto subdodavateli a pouze jednat o ceně a dalších podmínkách dodávky. Příslušných jednání se účastní celá komise nebo jí pověření zástupci obou stran.

Nabídky budou hodnoceny dle více kritérií:

Kritérium	Váha
Cena	50 %
Kvalita	20 %
Záruky	10 %
Platební podmínky	5 %
Reference	15 %
Celkem	100 %