



DOHODA

o ukončení

Smlouvy uzavřené dne 20. 12. 1994 mezi Městem Olomouc
a společností OLTERM & TD Olomouc, a.s.



Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

1) STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC 2) OLTERM & TD Olomouc, a.s.

779 11 Olomouc, Horní náměstí č. p. 583

IČO 00299308

zastoupené primátorem

Mgr. Miroslavem Žbánekem, MPA

Olomouc, Janského 469/8, PSČ: 779 00

IČO 47677511

zastoupená předsedou představenstva

Ing. Martinem Bernardem

jako pronajímatel na straně jedné, a

a místopředsedou představenstva

RNDr. Ladislavem Šnevajsem

společnost zapsána do obchodního rejstříku
vedeného KS v Ostravě, odd. B, vložka 872

jako nájemce na straně druhé

tuto

dohodu o ukončení

Smlouvy o nájmu, správě a provozování nemovitostí a technologických zařízení uzavřené dne 20. 12. 1994 mezi Městem Olomouc a společností OLTERM & TD Olomouc, a.s. (dále jen „Smlouvy“):

I.

- 1) V návaznosti na Memorandum o spolupráci při navýšení základního kapitálu společnosti OLTERM & TD Olomouc, a.s. ze dne 13. 7. 2021 a Dohodu o společném postupu k naplnění cílů Memoranda o spolupráci při navýšení základního kapitálu společnosti OLTERM & TD Olomouc, a.s. uzavřenou dne 4. 4. 2022 se statutární město Olomouc a společnost OLTERM & TD Olomouc, a.s. dohodly, že k rozhodnému dni (dále jen RD) uvedenému v odst. 5) tohoto článku statutární město Olomouc vloží do majetku společnosti OLTERM & TD Olomouc, a.s. majetek uvedený v příloze č. 1 této dohody, který je zčásti předmětem Smlouvy, a který byl oceněn ve znaleckém posudku č. 387-02/2022, ve znění dodatků, zpracovaném znalcem - společností Mazars Consulting, s.r.o. na částku 58.251.000,- Kč.

- 2) Vložením majetku dle čl. I. do společnosti OLTERM & TD Olomouc, a.s. tak dojde u tohoto majetku ke splynutí osoby nájemce a pronajímatele, kdy v důsledku této skutečnosti dochází k zániku nájmu.
- 3) Účelem této dohody je úprava vztahů vyplývajících z právního jednání uvedeného v čl. I. a ukončení Smlouvy a jejím nahrazení jinými novými právními vztahy reflektujícími dohodu a vůli stran při zachování principů spolupráce v oblasti zásobování města Olomouce tepelnou energií nájemcem.
- 4) Smluvní strany se tímto dohodly, že se Smlouva ukončuje, a to k datu RD, kterým je den 30.06.2022.

II.

- 1) Smluvní strany souhlasně prohlašují, že po dobu trvání Smlouvy vznikla nájemci pohledávka za pronajímatelem z důvodu vyčlenění technického zhodnocení předmětu nájmu a jeho likvidací ve výši 31.195.560,- Kč k datu 31.12.2021, a k datu RD bude činit **32.718.001,41 Kč**.
- 2) Smluvní strany souhlasně prohlašují, že dále v důsledku provedeného technického zhodnocení předmětu nájmu vztahujícího se ke stavbám vznikla nájemci pohledávka za pronajímatelem ve výši 18.892.419,- Kč (oceněno ve znaleckém posudku Mazars Consulting, s.r.o. č. 390-05/2022 (Oddíl 1)), která je na základě Dohody o vypořádání technického zhodnocení uzavřené dne 6. 6. 2022 splatná do 30.06.2022.
- 3) Smluvní strany souhlasně prohlašují, že dále v důsledku provedeného technického zhodnocení předmětu nájmu po dobu trvání Smlouvy vznikla nájemci pohledávka za pronajímatelem neuvedená v odst. 1) a 2), která je věcně popsána ve znaleckém posudku Mazars Consulting, s.r.o. č. 390-05/2022 (Oddíl 2). Tato pohledávka se vypořádává dle vůle stran tak, že trvale zůstává v majetku OLTERM & TD Olomouc, a.s. v návaznosti na nabytí majetku vkladem do společnosti výše uvedeným.

III.

- 1) Smluvní strany souhlasně prohlašují, že po dobu trvání Smlouvy vznikla pronajímateli pohledávka za nájemcem z titulu odloženého nájemného, která dosud nebyla vypořádána, ve výši, která k datu 31.12.2021 činila 141.658.512,- Kč a k datu RD bude činit částku **142.229.723,- Kč**. Tato pohledávka je v souladu se Smlouvou splatná ke dni ukončení Smlouvy, tudíž k datu RD.
- 2) Smluvní strany souhlasně prohlašují, že po dobu trvání Smlouvy dále vznikly pronajímateli ostatní pohledávky za nájemcem, které dosud nebyly vypořádány, ve výši, která k datu 31.12.2021 činila celkem **2.159.898,- Kč** a k datu RD se jejich výše nemění. Tyto pohledávky vyplývají z dodatků ke Smlouvě č. 32 (tj. prodaný majetek v hodnotě 480.743,- Kč), č. 36 (závazek z prodeje vozidel v hodnotě 43.277,20,- Kč a prodaný majetek v hodnotě 222.777,27,- Kč) a č. 48 (drobný majetek v hodnotě 1.413.100,24,- Kč).
- 3) Smluvní strany dále současně prohlašují, že v souvislosti se vznikem komplexního pronájmu vznikla pronajímateli pohledávka za nájemcem ve výši 11.096.000,- Kč (představující hodnotu zásob předaných do správy společnosti OLTERM & TD Olomouc, a.s. ve výši 8.141.000,- Kč a hodnotu dohadných položek ve výši 2.955.000,- Kč), která se stává splatná k datu RD.

IV.

Smluvní strany se dohodly na vzájemném vypořádání takto:

- 1) Pohledávky nájemce za pronajímatelem uvedené v čl. II. odst. 1) a 2) této dohody celkem budou činit k datu RD **51.610.420,41Kč**.
- 2) Pohledávky pronajímatele za nájemcem uvedené v čl. III. odst. 1), 2) a 3) této dohody celkem budou činit k datu RD **155.485.621,- Kč**. Z této pohledávky pronajímatele se dohodou stran vyčleňuje pohledávka ve výši **11.506.000,- Kč**, která dle dohody stran právně vzniká ke dni účinnosti této dohody a je splatná k datu RD. Tato pohledávka ve výši **11.506.000,- Kč** bude vypořádána započtením této pohledávky pronajímatele na pohledávku společnosti OLTERM & TD Olomouc, a.s. za statutárním městem Olomouc z titulu závazku statutárního města Olomouc splatit emisní kurz v rámci navýšení základního kapitálu společnosti OLTERM & TD Olomouc, a.s., dle čl. II. odst. 2.1 písm. a) Dohody o společném postupu k naplnění cílů Memoranda o spolupráci při navýšení základního kapitálu společnosti OLTERM & TD Olomouc, a.s. uzavřené dne 4. 4. 2022.
- 3) Po vyčlenění pohledávky ve výši 11.506.000,- Kč dle odst. 2) tohoto článku IV. budou činit pohledávky pronajímatele za nájemcem k datu RD celkem **143.979.621,- Kč**.
- 4) Smluvní strany se dohodly, že vzájemné pohledávky a závazky dle odst. 1) a 3) tohoto článku IV. se započítávají k datu RD. Rozdíl po započtení bude tvořit zůstatek závazků nájemce ve výši **92.369.200,59,- Kč** (dále jen závazek z vypořádání).
- 5) Smluvní strany se dohodly, že závazek z vypořádání se vypořádá takto:
 - a) částka **15.000.000,- Kč** bude uhrazena společností OLTERM & TD Olomouc, a.s. do 60 dnů od data RD převodem na účet pronajímatele č. 107-8297990207/0100 pod VS 47677511;
 - b) částka **77.369.200,59 Kč** spolu s ujednaným úrokem ve výši sazby 3mPRIBOR + 2,5 procentního bodu ročně bude uhrazena společností OLTERM & TD Olomouc, a.s. v ročních splátkách minimálně ve výši 15.000.000,- Kč (limit zahrnuje jistinu i úrok celkem) splatných vždy do 30.11. každého roku počínaje rokem 2023 do zaplacení. OLTERM & TD Olomouc, a.s. je oprávněna kdykoli provést i předčasné částečné nebo jednorázové splacení dluhu;
 - c) na stanovení rozhodného data pro určení výše sazby 3mPRIBOR se strany dohodly tak, že pro prvé období splatnosti, tj. do 30.11.2023 se použije výše sazby 3mPRIBOR platná k datu rozhodnutí valné hromady o navýšení základního kapitálu. Pro následná roční období počínaje rokem 2024 se použije výše sazby 3mPRIBOR platná k datu 1.12. předcházejícího roku (tj. pro rok 2024 výše k 1.12.2023);
 - d) k datu provedení jakékoli splátky se splátka použije nejprve k úhradě úroku k datu úhrady, zůstatek splátky pak se použije na tzv. úmor jistiny dluhu. Zbylá jistina se tak stává základem pro úročení pro další období.
- 6) Všechny částky uvedené v této Dohodě jsou pro účely vypořádání dle této Dohody konečné a nebudou navyšovány o DPH. Zároveň strany tímto prohlašují, že si vzájemně uznávají co do důvodu i výše všechny pohledávky uvedené v čl. II. a III. této Dohody.

V.

- 1) Nájemce se zavazuje nejpozději do 3 měsíců od data RD předat část předmětu nájmu uvedenou v příloze č. 2 této dohody zpět pronajímateli nebo jím pověřené osobě. O předání bude sepsán předávací protokol podepsaný nájemcem i pronajímatelem nebo jím pověřenou osobou. Nájemce nese odpovědnost za předmět nájmu podle Smlouvy až do doby jeho předání pronajímateli nebo jím pověřené osobě.
- 2) Smluvní strany se zavazují, že na část předmětu nájmu uvedenou v příloze č. 3 této dohody a sloužící i pro jiné provozní potřeby OLTERM & TD Olomouc, a.s. uzavřou nejpozději do 3 měsíců dnů od data RD nájemní smlouvu, resp. smlouvy na prostory sloužící podnikání (nebytové prostory) v budovách tepelných zdrojů, které potřebuje OLTERM & TD Olomouc, a.s. pro své potřeby nad rámec umístění, provozu a obsluhy

energetických zařízení, a to za podmínek v čase a místě obvyklých. Nájemné za takto užívané plochy bude v cenové úrovni roku 2022 sazbami za 1m² bez DPH stanovenými statutárním městem Olomouc v dokumentu „Sazby nájemného a pachtovného z nájmu a pachtu prostoru, prostoru sloužícího podnikání a částí budov ve vlastnictví SMOI schválené Radou města Olomouce dne 25. 6. 2021“ platném k datu uzavření této dohody. Úplata za užívání této části předmětu nájmu společností OLTERM & TD Olomouc, a.s. ode dne následujícího po datu RD do data uzavření nájemních smluv bude vypořádána dle pravidel o bezdůvodném obohacení a ve výši odpovídající nájemnému sazbami stanovenými statutárním městem Olomouc v dokumentu „Sazby nájemného a pachtovného z nájmu a pachtu prostoru, prostoru sloužícího podnikání a částí budov ve vlastnictví SMOI schválené Radou města Olomouce dne 25. 6. 2021“ platném k datu uzavření této dohody. Doba nájmu bude činit 10 let. Mezi smluvními stranami může být ujednáno prodloužení nájemní smlouvy pro dobu po uplynutí takto ujednané doby nájmu. Předpokladem uzavření smlouvy resp. smluv je předchozí schválení v orgánech města Olomouce a OLTERM & TD Olomouc, a.s.

VI.

- 1) Smluvní strany souhlasně prohlašují, že majetek pronajímatele je dotčen energetickým zařízením provozovaným nájemcem.
- 2) Smluvní strany se s ohledem na změnu právních vztahů mezi nimi v souladu s ustanovením § 76 odst. 7) zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon ve znění pozdějších předpisů a § 1257 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů dohodly tak, že k nemovitým věcem ve vlastnictví pronajímatele dotčeným energetickým zařízením provozovaným nájemcem zřídí věcná břemena.
- 3) Smluvní strany se zavazují naplnit svůj závazek dle odst. 2) tohoto článku VI. tak, že u energetických zařízení v nemovitých věcech uvedených v části A1 přílohy č. 3 a položky č. 46 „Karafiátova“ uvedené v části A4 přílohy č. 1 a uvedených v části B1 a B2 přílohy č. 1 této dohody bude věcné břemeno zřízeno za paušální náhradu 10.000,- Kč za každou položku této přílohy. Smluvní strany uzavřou příslušné smlouvy a zajistí právní účinky vkladu do 3 let od data účinnosti této dohody. Předpokladem uzavření smluv je předchozí schválení v orgánech města Olomouce. Správní poplatek za návrh na vklad práv dle tohoto odst. do katastru nemovitostí hradí společnost OLTERM & TD Olomouc, a.s.
- 4) Smluvní strany jsou si vědomy toho, že majetek společnosti uvedený v čl. I. odst. 1) vkládaný pronajímatelem do společnosti OLTERM & TD Olomouc, a.s. se z části nachází na pozemcích pronajímatele mimo nemovité věci uvedené v odst. 3). Strany prohlašují, že se tento majetek nachází na nemovitých věcech pronajímatele oprávněně a vkladem majetku se tento stav nezmění a pronajímatel strpí trvalé umístění majetku na svých nemovitostech bez požadavků na jakoukoliv novou či další náhradu vůči OLTERM & TD Olomouc, a.s. z tohoto titulu po dobu životnosti tohoto majetku.

VII.

- 1) Smluvní strany se dohodly, že pokud do 30.6.2022 nebude valnou hromadou společnosti OLTERM & TD Olomouc, a.s. rozhodnuto o navýšení základního kapitálu společnosti a nedojde ke splnění závazků ze vkladové povinnosti, resp. splacení emisního kurzu akcií způsobem popsáním v Memorandu o spolupráci při navýšení základního kapitálu společnosti OLTERM & TD Olomouc, a.s. ze dne 13. 7. 2021 a Dohodě o společném postupu k naplnění cílů Memoranda o spolupráci při navýšení základního kapitálu společnosti ze dne 4. 4. 2022, ruší se tato dohoda od počátku.

- 2) Statutární město Olomouc svým podpisem potvrzuje, že uzavření této dohody bylo schváleno Zastupitelstvem města Olomouce dne 6. 6. 2022.
- 3) Změny a dodatky této dohody jsou možné pouze se souhlasem obou smluvních stran, a to formou písemných listinných dodatků k této dohodě. Jakoukoliv jinou formu změn a dodatků tímto smluvní strany výslovně vylučují.
- 4) Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této dohodě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 5) Smluvní strany berou na vědomí, že obsah této dohody včetně všech dodatků může být poskytnut žadateli v režimu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a že tato dohoda včetně všech dodatků bude statutárním městem Olomouc uveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
- 6) Tato dohoda se sepisuje ve 4 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou.
- 7) Smluvní strany podepisují tuto dohodu na důkaz toho, že si ji řádně přečetly a s jejím obsahem souhlasí, jakož i na důkaz toho, že vyjádřený souhlas je projevem jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv tísně či nápadně nevýhodných podmínek.
- 8) Tato dohoda nabývá účinnosti dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

Seznam příloh:

Příloha č. 1 – Majetek pro vklad do základního kapitálu společnosti OLTERM & TD Olomouc, a.s.

Příloha č. 2 – Majetek, který nebude předmětem vkladu (budovy tepelných zdrojů)

Příloha č. 3 - Majetek k dalšímu pronájmu – budovy tepelných zdrojů a další budovy

V Olomouci dne

V Olomouci dne

Statutární město Olomouc

OLTERM & TD Olomouc, a.s.

Mgr. Miroslav Žbánek, MPA
primátor

Ing. Martin Bernard, MBA
předseda představenstva

RNDr. Ladislav Šnevajs
místopředseda představenstva