

SMLOUVA O NÁJMU

Kotelna kpt. Jaroše, Litomyšl

Č. SMLOUVY NÁJEMCE:
Č. SMLOUVY PRONAJÍMATELE: 0100520341

uzavřená v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také pouze „občanský zákoník“),
v platném znění, mezi smluvními stranami:

SPOLEČNOST: **ČEZ Energo, s.r.o.**
SE SÍDLEM: Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 – Karlín
IČ: 29060109
DIČ: CZ29060109
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 163691.
ZASTOUPENÁ: **Ing. Michal Rzyman – jednatel**
Ing. Lumír Žák – jednatel
BANKOVNÍ SPOJENÍ: Česká spořitelna, a.s.
ČÍSLO ÚČTU: 5736332/0800
OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCÍCH OBCHODNÍCH:
Ing. Radek Dvořák – obchodní ředitel
TELEFON: +420 605 928 270
FAX: +420 953 322 400
E-MAIL: radek.dvorak@cezenergo.cz
OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCÍCH TECHNICKÝCH:
Ing. Jiří Brežna – ředitel úseku provoz
TELEFON: +420 724 090 788
FAX: +420 953 322 400
E-MAIL: jiri.brezna@cezenergo.cz

dále jen „Nájemce“ a

NÁZEV: **Město Litomyšl**
SE SÍDLEM: Bří Šťastných 1000, Litomyšl- Město, 570 01 Litomyšl
IČ: 00276944
DIČ: CZ00276944
ZASTOUPENÁ: **Radomil Kašpar, starosta**

BANKOVNÍ SPOJENÍ: Komerční banka, a.s.
ČÍSLO ÚČTU: 43-2061380237/0100
OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCÍCH OBCHODNÍCH:

TELEFON:

FAX:

E-MAIL:

OSOBY OPRAVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCÍCH TECHNICKÝCH:

Ing. Pavel Jiráň – vedoucí odboru místního a silničního hospodářství
TELEFON: 461 653 360
FAX:
E-MAIL: pavel.jiran@litomysl.cz

dále jen „Pronajímatel“

dále společně také jen „smluvní strany“

dnešního dne uzavřely následující

SMLOUVU O NÁJMU

(dále jen „smlouva“)

I. PREAMBULE

1. Pronajímatel je vlastníkem následujících nemovitostí (vše dále pouze „**Nemovitostí**“) zapsaných u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Svitavy na LV 10001 pro obec Litomyšl, katastrální území Litomyšl 685674:
 - pozemku stavební parcela č. 2245 o celkové výměře 998 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 1129 v části obce Litomyšl-Město (včetně stavebního technologického vybavení) (tato budova se dále označuje také jen jako „**Budova**“).
2. Nájemce je obchodní společností, podnikající mimo jiné v oblasti výroby a dodávek tepelné energie, a to zejména ze zdrojů kombinované výroby elektrické energie a tepla (dále pouze „**Zdroj KVET**“).
3. Nájemce tedy uzavírá tuto smlouvu s úmyslem využít stávající prostory v Budově pro instalaci Zdroje KVET a pro jeho následný provoz s cílem vyrábět a dodávat teplo pro provozovatele soustavy CZT ve Městě Litomyšl, kterým je v současné době společnost EVČ s.r.o. se sídlem Pardubice - Zelené předměstí, Arnošta z Pardubic čp. 676, PSČ 53002, (IČ: 13582275) (dále pouze „**Stávající provozovatel CZT**“), a to za podmínek dohodnutých ve smlouvě o dodávce tepelné energie (dále pouze „**Smlouva o dodávce tepelné energie**“), popř. ve Smlouvě o uzavření budoucí smlouvy o dodávce tepelné energie (dále pouze „**Smlouva o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie**“), uzavírané dle okolností paralelně s touto smlouvou. Stávající provozovatel CZT uzavřel s Pronajímatelem dne 29. 8. 2003 nájemní smlouvu (dále jen „**Nájemní smlouva Stávajícího provozovatele CZT**“), na základě které Pronajímatel přenechal Stávajícímu provozovateli CZT do užívání soustavu CZT ve Městě Litomyšl, kterou se rozumí soubor movitého majetku, který slouží pro výrobu a distribuci tepelné energie pro vytápění a ohřev teplé užitkové vody. Stávající provozovatel CZT je na základě Nájemní smlouvy Stávajícího provozovatele CZT a na základě kupních smluv o dodávce tepla uzavřených s jednotlivými odběrateli tepla na území Města Litomyšl (tyto kupní smlouvy jsou dále označovány jen jako „**Kupní smlouvy Stávajícího provozovatele CZT**“) dodavatelem tepelné energie pro Pronajímatele a další subjekty na území Města Litomyšl. Kupní smlouvy Stávajícího provozovatele CZT byly uzavřeny na dobu neurčitou, s tím že zanikají ukončením Nájemní smlouvy Stávajícího provozovatele CZT. Nájemní smlouva Stávajícího provozovatele CZT byla uzavřena na dobu určitou do 31. 8. 2018, přičemž Nájemce uzavírá tuto smlouvu s cílem vyrábět a dodávat teplo Stávajícímu provozovateli CZT nebo jinému subjektu, který bude novým provozovatelem soustavy CZT, i po skončení nájmu dle Nájemní smlouvy Stávajícího provozovatele CZT.

Zdroj KVET je ve smyslu této smlouvy komplexním zařízením, zahrnujícím zejména:

- a) samotné zařízení pro výrobu tepla a elektřiny – kogenerační jednotku - typu TEDOM Cento T200 s přípojným výkonem 274 kW_t (dále pouze „**KGJ**“),
 - b) rozvodné tepelné zařízení včetně akumulární nádoby pro vyvedení tepelné energie do tepelné sítě Odběratele tepelné energie (dále pouze „**Rozvodné tepelné zařízení**“),
 - c) rozvodné zařízení pro vyvedení elektrické energie do distribuční sítě a případně do místní sítě (dále pouze „**Rozvody elektrické energie**“),
 - d) přípojku zemního plynu a dalších médií pro provoz KGJ (dále pouze „**Přípojky médií**“).
4. Nájemce investuje finanční prostředky do pořízení a instalace Zdroje KVET včetně dalších nezbytných technických zařízení spjatých s touto technologií, do jejich instalace a provozu za účelem postupného navrácení takto investovaných finančních prostředků po dobu trvání této smlouvy, případně ke dni skončení této smlouvy.
 5. Pronajímatel uzavírá tuto smlouvu s cílem účelně pronajmout Nájemci prostory v Budově, přičemž Nájemce pronajaté prostory využije k instalaci Zdroje KVET. Pronajímatel zároveň tímto dává souhlas ke zhodnocení Budovy Nájemcem.

II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci k užívání prostory v Budově, a to v rozsahu určeném v grafické příloze k této smlouvě (dále pouze „**Předmět nájmu**“). Grafická příloha specifikující Předmět nájmu se stává součástí této smlouvy jejím připojením k této smlouvě, popř. jejím parafováním oprávněnými zástupci smluvních stran.
2. Nájemce Předmět nájmu od Pronajímatele do svého užívání přijímá a zavazuje se zaplatit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné a cenu služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavírána za účelem zajištění plnění práv a povinností smluvních stran sjednaných v paralelně uzavírané Smlouvě o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie resp. Smlouvě o dodávce tepelné energie mezi Nájemcem a Stávajícím provozovatelem CZT a zavazují se v rámci nájemního vztahu uzavíraného dle této smlouvy jednat vždy tak, aby plnění práv a povinností dle Smlouvy o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie resp. Smlouvy o dodávce tepelné energie nebylo ohroženo. Účelem nájmu je tedy instalace Zdroje KVET ze strany Nájemce a následný provoz Zdroje KVET za účelem výroby tepla a elektrické energie v souvislosti s plněním práv a povinností dle paralelně uzavírané Smlouvy o budoucí smlouvě o dodávce tepelné energie resp. Smlouvy o dodávce tepelné energie mezi Nájemcem a Stávajícím provozovatelem CZT. případně dalším provozovatelem CZT. Předmětem podnikání Nájemce provozovaným v Předmětu nájmu bude výroba a obchod s elektrickou energií a teplem.
4. Smluvní strany ujednávají, že bez souhlasu Nájemce nebude Pronajímatel žádným způsobem měnit Předmět nájmu a ani zbývající část Budovy, pokud by taková změna měla za následek úplnou nemožnost nebo ztíženou možnost provozování Zdroje KVET v Předmětu nájmu.

III. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu Nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání a v tomto stavu jej vlastním nákladem udržovat. O předání Předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
2. Po skončení nájmu podle této smlouvy provede Pronajímatel prohlídku Předmětu nájmu a o jeho předání bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Nájemce je povinen Předmět nájmu předat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a ke zhodnocení Předmětu nájmu ve smyslu ustanovení článku smlouvy a čl. IV. odst. 3 a 4 smlouvy.
3. Nájemce se seznámil se stavem Předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn Předmět nájmu užívat za účelem instalace a následného provozu Zdroje KVET, včetně všech souvisejících činností.
4. Nájemce je povinen na Předmětu nájmu provádět na vlastní náklad drobné opravy a údržbu. Drobnými opravami a údržbou se pro účely této smlouvy rozumí opravy a údržba, jejichž cena nepřesáhne částku 30.000,- Kč/kalendářní rok.
5. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav Předmětu nájmu, které má provést Pronajímatel, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že Pronajímatel tyto nezbytné opravy neprovede v přiměřené lhůtě, je tyto nezbytné opravy oprávněn provést Nájemce s tím, že je oprávněn požadovat po Pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů ve spojitosti s touto opravou.
6. Pronajímatel zajistí Nájemci řádný a neomezený přístup do Předmětu nájmu, a to jak přes případné společné prostory v Budově, tak přes přístupové pozemky k Budově a k Předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje umožnit do Předmětu nájmu řádný, nezpлатněný a neomezený přístup Stávajícímu provozovateli CZT nebo jakémukoliv dalšímu provozovateli CZT pro potřeby provozování soustavy CZT.
7. Do Předmětu nájmu jsou oprávněni vstoupit jak zaměstnanci Nájemce, tak i třetí osoby, kterým ke vstupu do Předmětu nájmu udělil Nájemce souhlas, a to zejména za účelem provedení nezbytných úkonů pro řádný provoz Zdroje KVET, popř. pro účely průběžných kontrol Zdroje KVET, jeho oprav a revizí.

8. Nájemce je povinen zajistit, aby všichni jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby nebo jiné osoby, kterým ke vstupu do Předmětu nájmu udělil souhlas, byli seznámeni s protipožárními a bezpečnostními předpisy Budovy a aby tyto předpisy dodržovali.
9. Pronajímatel nebude zajišťovat pro Nájemce služby spojené s nájmem s výjimkou případů, kdy tak bude výslovně ujednáno v této smlouvě, v dodatcích k této smlouvě, popř. v jiném smluvním dokumentu. V těchto případech rovněž smluvní strany ujednají výši úhrady za takovéto služby a způsob jejího placení.

IV. ZDROJ KVET

1. Nájemce je oprávněn do Předmětu nájmu nainstalovat Zdroj KVET a uvést jej do provozu. Specifikace Zdroje KVET budou sděleny Pronajímateli po zpracování projektové dokumentace. Předběžná specifikace Zdroje KVET je uvedena v příloze této smlouvy.
 - 1.1 Nájemce v rámci výstavby Zdroje KVET na vlastní náklady:
 - 1.1.1. pořídí a instaluje KGJ,
 - 1.1.2. vybuduje Rozvodné tepelné zařízení, a to do sítě Pronajímatele provozované Stávajícím provozovatelem CZT
 - 1.1.3. vybuduje Rozvody elektrické energie (vyvedení elektrické energie), a to do distribuční sítě
 - 1.1.4. vybuduje Přípojky médií ke KGJ (zejména přípojku zemního plynu)
 - 1.1.5. zpracuje prováděcí projektovou dokumentaci
 - 1.1.6. zajistí stavební povolení na stavbu Zdroje KVET (resp. na související stavební úpravy Budovy) a zajistí následně i vše nezbytné pro udělení kolaudačního souhlasu s takovouto stavbou
 - 1.1.7. v případě nutnosti zajistí uzavření smluv o zřízení služebnosti ve prospěch Nájemce, když předmětem takovýchto smluv o zřízení služebnosti bude zejména oprávnění Nájemce umístit nezbytnou část Zdroje KVET na jiných nemovitostech Pronajímatele či jiných osob,
 - 1.2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci potřebnou součinnost při budování Zdroje KVET, získávání výše uvedeného stavebního povolení (jakož i v rámci celého stavebního řízení) a kolaudačního souhlasu, a při zajišťování výše uvedených služebností dle odst. 1.1.7. tohoto článku, a to bezúplatně (není-li ujednáno jinak). Pokud by Pronajímateli byly známy okolnosti, které by bránily zajištění potřebných administrativních povolení, souhlasů či služebností dle odstavce 1.1.6. či 1.1.7. tohoto článku, je povinen toto sdělit Nájemci.
2. V souvislosti s instalací a provozem Zdroje KVET (*a budou-li to obecně závazné právní předpisy dovolovat*) se smluvní strany zavazují, že v budoucnu na výzvu Nájemce uzavřou smlouvu o zřízení služebnosti za jednorázovou úplatu za účelem vzniku práva Nájemce instalovat do Budovy či na pozemky ve vlastnictví Pronajímatele potřebné rozvody, přípojky a další nezbytná technologická zařízení, a to nejpozději do 90 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uzavření ze strany Nájemce. Součástí výzvy ve smyslu předchozí věty musí být i návrh dotčené smlouvy. Vymezení částí nemovitostí, k nimž bude tato služebnost zřízena, jakož i rozsah služebnosti, musí odpovídat účelu jeho zřízení, tj. rozsah služebnosti, jakož i rozsah takto zatížených nemovitostí, nesmí být zásadně větší, nežli je pro instalaci a provoz Zdroje KVET nezbytné. Finanční náhrada za zřízení služebnosti bude odpovídat finanční náhradě, která je obvyklá v den podpisu této smlouvy. Služebností se rozumí podle povahy věci služebnost inženýrské sítě dle § 1267 a násl. občanského zákoníku, příp. právo stavby dle § 1240 a násl. občanského zákoníku (v případě možnosti využití obou výše uvedených institutů provede volbu Nájemce). Nájemce se ve smlouvě o zřízení služebnosti zaváže poskytnout Pronajímateli součinnost ke zrušení služebnosti a jejímu výmazu z veřejného seznamu v případě, že dojde k ukončení nájmu dle této smlouvy.
3. Pronajímatel souhlasí s úpravou Předmětu nájmu a Budovy, včetně jejího příslušenství a součástí tak, aby mohlo dojít k instalaci Zdroje KVET, případně včetně dalšího nezbytného technologického zařízení nutného pro provoz a uvedení Zdroje KVET do provozu. Pronajímatel bere na vědomí, že touto úpravou dojde ke zvýšení hodnoty Předmětu nájmu (resp. Budovy) a dává tímto Nájemci svůj výslovný souhlas s provedením

úprav Předmětu nájmu (resp. Budovy) ve smyslu výše uvedeném a k provádění odpisů technického zhodnocení podle zvláštních předpisů.

4. Pronajímatel dále tímto dává souhlas s provedením případných budoucích úprav Předmětu nájmu (resp. Budovy), jejichž provedení bude vynuceno legislativními požadavky, a s odepisováním takto v budoucnu provedeného technického zhodnocení, vynuceného legislativními požadavky (dobu odepisování takto v budoucnu provedeného technického zhodnocení si stanoví Nájemce, nicméně vypořádání takto provedených úprav Předmětu nájmu resp. Budovy bude v případě skončení nájmu provedeno pouze v případě, že se smluvní strany na takovémto vypořádání dohodnou. Nedohodnou-li se tedy smluvní strany na takovémto vypořádání ve smyslu předchozí věty, pak vypořádání takovýchto následně provedených úprav Předmětu nájmu resp. Budovy při skončení nájmu provedeno nebude). Jiné, v budoucnu prováděné úpravy Předmětu nájmu (resp. Budovy), nevynucené legislativními požadavky, vyžadují vždy dohodu smluvních stran (včetně dohody o vypořádání takto provedených úprav Předmětu nájmu resp. Budovy), když v případě souhlasu Pronajímatele s provedením takovýchto úprav Předmětu nájmu (resp. Budovy) se poskytuje Nájemci i souhlas s odepisováním takto provedeného technického zhodnocení.
5. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci při instalaci a provozu Zdroje KVET potřebnou součinnost. Zejména je Pronajímatel povinen poskytnout Nájemci veškerou dokumentaci a informace potřebné k získání stavebního povolení k rekonstrukci Budovy, rozvodů tepla, rozvodů plynu a k realizaci Zdroje KVET. Tuto součinnost je Pronajímatel povinen poskytnout i v rámci řízení stavebního úřadu o povolení zkušebního provozu Zdroje KVET, či v případě, že toto rozhodnutí nebude příslušným stavebním úřadem vydáno, a dále pak v řízení o udělení kolaudačního souhlasu. V případě, že provozovatel CZT nebude plnit své závazky vůči Nájemci vyplývající ze smlouvy o dodávkách tepelné energie ze Zdroje KVET uzavřené s provozovatelem CZT (se Stávajícím provozovatelem CZT nebo s jakýmkoli dalším provozovatelem CZT), zejména pokud provozovatel CZT bude v prodlení s úhradou ceny za dodanou tepelnou energii, bude Nájemce o takovéto skutečnosti informovat Pronajímatele. V případě, že porušení závazku dle předchozí věty bude spočívat v neplacení ceny provozovatelem CZT za tepelnou energii dodanou Nájemcem ze Zdroje KVET, Smluvní strany projednají možnosti řešení, zejména možnost postoupení pohledávek Nájemce za provozovatelem CZT Pronajímateli za účelem jejich následného zápočtu Pronajímatelem. Na základě tohoto ustanovení však Pronajímateli nevzniká povinnost takové postoupení pohledávek provádět.
6. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je vlastníkem Nemovitostí a že na Nemovitostech neváznou žádná zástavní práva a ani jiná věcná práva třetích osob, zejména pak taková, která by bránila využití Předmětu nájmu způsobem a za účelem, který je vymezen touto nájemní smlouvou.
7. Vzhledem k tomu, že Nájemce provede úpravy Předmětu nájmu (resp. Budovy), obě smluvní strany se zavazují, že v případě kdy dojde k ukončení této smlouvy, dojde mezi nimi k vypořádání investice vložené Nájemcem do rekonstrukce Předmětu nájmu a potažmo Budovy (včetně případných částí Zdroje KVET, zabudovaných pevně do Budovy, které se staly neoddělitelnou součástí Budovy), kterou Nájemce vynaložil v souvislosti s realizací, provozem a servisem Zdroje KVET. S ohledem na práve uvedené tak ukončením této smlouvy vzniká Pronajímateli povinnost uhradit Nájemci finanční částku specifikovanou níže jako zůstatková cena technického zhodnocení (ZC), kdy ta bude vypočtena dle následujícího vzorce:

$$ZC = PC - (\Sigma \text{ÚO}) \text{ [tis. Kč]}$$

ZC Zůstatková cena technického zhodnocení [tis. Kč]

PC Pořizovací cena: Výše skutečně vložených investičních prostředků do rekonstrukce Předmětu nájmu a potažmo Budovy dle čl. IV. odst. 3. této smlouvy (včetně případných částí Zdroje KVET, zabudovaných pevně do Budovy, které se staly neoddělitelnou součástí Budovy) [tis. Kč bez DPH]. V případě, že se smluvní strany dohodnou na vypořádání dalších investičních prostředků Nájemce vynaložených po uvedení Zdroje KVET do provozu na případné budoucí úpravy Předmětu nájmu (resp. Budovy) dle čl. IV. odst. 4. této smlouvy, bude pořizovací cena dle předchozí věty zvýšena o další investiční prostředky Nájemce vynaložené po uvedení Zdroje KVET do provozu na případné budoucí úpravy Předmětu nájmu (resp. Budovy) dle čl. IV. odst. 4. této smlouvy [tis. Kč bez DPH]. O výši PC je povinen Nájemce Pronajímatele vždy po provedení investice informovat.

$\Sigma \text{ÚO}$ Suma Nájemcem provedených účetních odpisů technického zhodnocení dle čl. IV. odst. 3. této smlouvy [tis. Kč], přičemž Nájemce bude technické zhodnocení odepisovat po dobu 15 let od



okamžiku jeho provedení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V případě, že se smluvní strany dohodnou na vypořádání dalších investičních prostředků Nájemce vynaložených po uvedení Zdroje KVET do provozu na případné budoucí úpravy Předmětu nájmu (resp. Budovy) dle čl. IV. odst. 4. této smlouvy, bude suma Nájemcem provedených účetních odpisů technického zhodnocení dle čl. IV. odst. 3. této smlouvy zvýšena o sumu Nájemcem provedených účetních odpisů technického zhodnocení dle čl. IV. odst. 4. této smlouvy.

Shora uvedený výpočet zohledňuje vypořádání investic do Předmětu nájmu a potažmo Budovy, vynaložených dle této smlouvy, s výjimkou nákladů vynaložených na pořízení KGJ a dalších součástí a příslušenství Zdroje KVET, které mohou být z Předmětu nájmu a potažmo z Budovy demontovány a odvezeny, aniž by došlo ke snížení užitné hodnoty Předmětu nájmu a potažmo Budovy (dále jen „Zařízení“), jelikož toto Zařízení bude po celou dobu trvání smluvního vztahu ve vlastnictví Nájemce a tedy nepřejde do majetku Pronajímatele.

Vzhledem k tomu, že Zdroj KVET je plně využitelný po celou dobu své životnosti a obě smluvní strany mají zájem na jeho využití po celou tuto dobu, dohodly se smluvní strany, že v souvislosti s ukončením této smlouvy, je Pronajímatel oprávněn vyzvat Nájemce k uzavření kupní smlouvy, na základě které Nájemce prodává Pronajímateli Zařízení za kupní cenu ve výši vypočtené dle následujícího vzorce:

$$KC = (1 - DT / 15) * CZ + 1 \text{ [tis. Kč]}$$

KC Kupní cena [tis. Kč]

CZ Pořizovací cena Zařízení [tis. Kč bez DPH]

DT Počet celých let trvání této smlouvy.

Kupní cena je splatná do 3 kalendářních měsíců od okamžiku uzavření kupní smlouvy. Výzvu k uzavření kupní smlouvy je Pronajímatel oprávněn učinit nejpozději 30 dnů před sjednaným termínem ukončení nájemní smlouvy; to neplatí v případě ukončení této nájemní smlouvy na základě výpovědi některé ze smluvních stran, kdy v tomto případě je Pronajímatel oprávněn učinit výzvu k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 30 dnů ode dne ukončení nájemní smlouvy. Nájemce je povinen uzavřít s Pronajímatelem kupní smlouvu nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uzavření.

V případě, že Pronajímatel ve sjednané lhůtě nevyzve Nájemce k uzavření kupní smlouvy dle předchozího odstavce, Nájemce Zařízení na vlastní náklady ke dni skončení této smlouvy odstraní z Předmětu nájmu; to neplatí v případě ukončení této nájemní smlouvy na základě výpovědi některé ze smluvních stran, kdy v tomto případě Nájemce v případě absence výzvy Pronajímatele k uzavření kupní smlouvy odstraní Zařízení z Předmětu nájmu nejpozději do 60 dnů ode dne ukončení nájemní smlouvy.

8. V případě, že součástí Rozvodného tepelného zařízení je i akumulární nádoba, která s Rozvodným tepelným zařízením přímo provozně souvisí a je tedy ve smyslu ust. §509 občanského zákoníku součástí inženýrské sítě (Rozvodného tepelného zařízení), potvrzují a sjednávají smluvní strany, že Rozvodné tepelné zařízení včetně akumulární nádoby se tedy stane bez ohledu na okamžik realizace vlastnictvím Nájemce.

V. PLATBY

1. Nájemce se zavazuje Pronajímateli zaplatit nájemné za užívání Předmětu nájmu takto:
- ve výši 1.500,- Kč ročně v období od uzavření této smlouvy do vydání kolaudačního souhlasu pro Zdroj KVET,
 - ve výši 42.634,- Kč ročně v období po vydání kolaudačního souhlasu pro Zdroj KVET. Cena nájmu byla stanovena jako násobek ceny obvyklé za pronájem ve výši 1.174,- Kč/m²/rok a podlahové plochy potřebné pro umístění a obsluhu Zdroje KVET.

K těmto částkám bude připočtena aktuální sazba DPH. Pakliže k vydání kolaudačního souhlasu pro Zdroj KVET dojde v průběhu běžného kalendářního roku, uhradí Nájemce Pronajímateli alikvotní část ročního nájemného uvedeného výše.

2. Toto roční nájemné bude hrazeno v pravidelných čtvrtletních platbách na základě faktury vystavené Pronajímatelem se splatností 14 dnů ode dne doručení Nájemci. Pronajímatel se zavazuje vystavit fakturu za

kalendářní čtvrtletí, za které se nájemné hradí, nejpozději do 10 dnů po skončení tohoto kalendářního čtvrtletí.

3. Výše uvedené nájemné a úhradu za služby poskytované Pronajímatelem v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu (pokud tato úhrada za služby bude v souladu s touto smlouvou sjednána), je Nájemce povinen platit na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

VI. TRVÁNÍ SMLOUVY

1. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou s tím, že její platnost skončí uplynutím 15 let ode dne vydání kolaudačního souhlasu pro Zdroj KVET. Smluvní strany ujednávají, že pokud jedna ze smluvních stran vždy nejpozději 9 měsíců před skončením nájmu podle této smlouvy nedoručí druhé smluvní straně písemně oznámení o jeho skončení, smlouva se automaticky prodlužuje o další 1 rok. To platí automaticky i dále pro každé další následné prodloužení dle tohoto bodu smlouvy. Tato smlouva může být odchylně od § 2308 a § 2309 občanského zákoníku předčasně ukončena pouze dohodou smluvních stran nebo výpovědí smluvních stran, to však pouze v případě, že je dán výpovědní důvod výslovně uvedený v textu této smlouvy.
2. V souvislosti s blížícím se datem ukončení Nájemní smlouvy Stávajícího provozovatele CZT (a potažmo Kupních smluv Stávajícího provozovatele CZT) hodlá Pronajímatel zahájit jednání o uzavření nové smlouvy, jejímž předmětem bude nájem soustavy CZT a její provozování včetně zajištění dodávek tepelné energie (dále jen „**Nová smlouva o provozu CZT**“). Pronajímatel se v této souvislosti zavazuje zajistit Nájemci možnost uzavření smlouvy o dodávkách tepelné energie ze Zdroje KVET, a to s jakýmkoli dalším provozovatelem CZT a za stejných podmínek, jaké jsou uvedeny v návrhu Smlouvy o dodávce tepelné energie, který tvoří přílohu této smlouvy; pokud dojde po uzavření Smlouvy o dodávce tepelné energie mezi Stávajícím provozovatelem CZT a Nájemcem k úpravám této smlouvy (i) vyvolaným změnou platných právních předpisů nebo (ii) vyvolaným rozhodnutím Energetického regulačního úřadu či jiného orgánu nebo (iii) vyplývajícím z nastavení smluvních podmínek uvedených ve Smlouvě o dodávce tepelné energie (to se týká vývoje ceny v průběhu trvání smlouvy o dodávkách tepelné energie ze Zdroje KVET) nebo (iv) pokud dojde k jiné změně, která bude odsouhlasena ze strany Pronajímatele (dále vše jen „**Následné úpravy**“), Pronajímatel zajistí Nájemci možnost uzavření smlouvy o dodávkách tepelné energie ze Zdroje KVET s jakýmkoli dalším provozovatelem CZT za podmínek Smlouvy o dodávce tepelné energie mezi Stávajícím provozovatelem CZT a Nájemcem ve znění Následných úprav.

Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci možnost uzavření smlouvy o dodávkách tepelné energie ze Zdroje KVET s jakýmkoli dalším provozovatelem CZT vždy tak, aby dodávky tepelné energie ze Zdroje KVET byly realizovány kontinuálně (bez přerušení) po celou dobu trvání této smlouvy.

Nájemce předá Pronajímateli po uzavření Smlouvy o dodávce tepelné energie se Stávajícím provozovatelem CZT její kopii (případně alespoň výčet hlavních parametrů týkajících se dodávek tepelné energie Nájemcem Stávajícímu provozovateli CZT) a poskytne Pronajímateli též případné dodatky k uvedené smlouvě, jejichž uzavření bylo vyvoláno změnou platných právních předpisů nebo rozhodnutím Energetického regulačního úřadu či jiného orgánu nebo jejichž uzavření bylo odsouhlaseno ze strany Pronajímatele, případně alespoň poskytne Pronajímateli výčet aktualizovaných parametrů týkajících se dodávek tepelné energie Nájemcem Stávajícímu provozovateli CZT vyplývajících z uzavřených dodatků k uvedené smlouvě nebo z nastavení smluvních podmínek uvedených ve Smlouvě o dodávce tepelné energie, tak aby Pronajímatel mohl splnit svůj závazek dle tohoto odstavce; to neplatí v případě, kdy Smlouva o dodávce tepelné energie mezi Nájemcem a Stávajícím provozovatelem CZT nebude uzavřena ke dni ukončení Nájemní smlouvy Stávajícího provozovatele CZT.

Smluvní strany pro vyloučení jakýchkoliv pochybností konstatují, že závazkem Pronajímatele zajistit Nájemci možnost uzavření smlouvy o dodávkách tepelné energie ze Zdroje KVET dle tohoto odstavce se rozumí závazek Pronajímatele (i) uzavřít podle možností Novou smlouvu o provozu CZT až bezprostředně poté, co bude uzavřena smlouva o dodávkách tepelné energie ze Zdroje KVET dle tohoto odstavce mezi Nájemcem a provozovatelem CZT nebo alespoň (ii) zahrnout do smluvního ujednání s jakýmkoliv dalším (novým) provozovatelem CZT povinnost takového provozovatele CZT uzavřít smlouvu o dodávkách tepelné energie ze Zdroje KVET s Nájemcem, a to v obou případech za stejných podmínek, jaké jsou uvedeny v návrhu Smlouvy o dodávce tepelné energie, který tvoří přílohu této smlouvy, se zohledněním případných Následných

úprav. Pronajímatel takovouto kontrakční povinnost dalšího provozovatele CZT učiní podmínkou uzavření smluvních ujednání řešící provozování CZT takovému novým subjektem. V případě, že další (nový) provozovatel CZT bude vybírán Pronajímatelem postupem dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění, považuje se závazek Pronajímatele zajistit Nájemci možnost uzavření smlouvy o dodávkách tepelné energie ze Zdroje KVET dle tohoto odstavce za splněný, pokud povinnost jakéhokoliv dalšího (nového) provozovatele CZT uzavřít s Nájemcem smlouvu o dodávkách tepelné energie ze Zdroje KVET (ve znění odpovídajícím návrhu Smlouvy o dodávce tepelné energie, který tvoří přílohu této smlouvy, se zohledněním případných Následných úprav) bude Pronajímatelem (coby zadavatelem) zahrnuta do zadávacích podmínek (obchodních podmínek) v rámci zadávacího řízení na výběr provozovatele CZT. Smluvní strany dále pro vyloučení jakýchkoliv pochybností konstatují, že Pronajímatel neodpovídá za to, zda provozovatel CZT smlouvu o dodávkách tepelné energie ze Zdroje KVET uzavře a bude z ní vůči Nájemci řádně plnit své závazky.

V případě, že Pronajímatel poruší svou povinnost dle tohoto odstavce (tedy povinnost zajistit Nájemci možnost uzavření smlouvy o dodávkách tepelné energie ze Zdroje KVET s dalším provozovatelem CZT) je Nájemce oprávněn požadovat po Pronajímateli náhradu vzniklé škody. Nájemce je dále oprávněn v takovémto případě vypovědět tuto smlouvu. K ukončení této smlouvy výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Pronajímateli.

3. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že nezíská stavební povolení pro realizaci Zdroje KVET či související úpravu Předmětu nájmu (resp. Budovy) ani do 15 měsíců ode dne uzavření této smlouvy nebo v případě, že mu nebude udělen kolaudační souhlas pro užívání Zdroje KVET a úprav Předmětu nájmu (resp. Budovy) ani do 20 měsíců od vydání pravomocného stavebního povolení pro výstavbu Zdroje KVET nebo v případě, že nezajistí potřebné služebnosti pro umístění nezbytné části Zdroje KVET na jiných nemovitostech Pronajímatele či jiných osob ani do 90 dnů od písemné výzvy. K ukončení této smlouvy výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Pronajímateli. Za porušení této smlouvy ze strany Nájemce se nepovažuje skutečnost, že Nájemce nezískal takovéto stavební povolení, nebo mu nebyl udělen takovýto kolaudační souhlas, nebo že nezajistil potřebné služebnosti. Nájemce nenese odpovědnost za škody způsobené v důsledku nezískání stavebního povolení, nebo neudělení kolaudačního souhlasu, nebo nezajištění služebností, včetně škod způsobených v této souvislosti s nedodáním tepla. Smluvní strany pro vyloučení jakýchkoliv pochybností konstatují, že Nájemce je oprávněn požadovat po Pronajímateli náhradu újmy vzniklé v důsledku (i) nezískání stavebního povolení pro realizaci Zdroje KVET či související úpravu Předmětu nájmu (resp. Budovy), (ii) nevydání kolaudačního souhlasu pro užívání Zdroje KVET a úprav Předmětu nájmu (resp. Budovy) nebo (iii) nezajištění potřebných služebností pro umístění nezbytné části Zdroje KVET na jiných nemovitostech Pronajímatele či jiných osob pouze v případě, že se tak stalo z důvodu neposkytnutí obvyklé přiměřené součinnosti ze strany Pronajímatele a za předpokladu, že před výpovědí smlouvy z některého z uvedených důvodů vyzval Pronajímatele ke zjednání nápravy a Pronajímatel nezjednal nápravu ani v přiměřené lhůtě v délce nejméně 30 dnů od doručení výzvy Nájemce.
4. Nájemce je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči Nájemci. Za hrubé porušení povinností ze strany Pronajímatele se považuje zejména prodlení se splněním jakéhokoliv závazku Pronajímatele trvajícím déle než 30 dnů, pokud Pronajímatel nezjedná nápravu ani na výzvu Nájemce. K ukončení této smlouvy výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Pronajímateli.
5. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět také v případě, že se prohlášení Pronajímatele uvedené v čl. IV. odst. 6. ukáže jako nepravdivé. V takovém případě je rovněž oprávněn požadovat po Pronajímateli náhradu škody, která mu v důsledku této skutečnosti vznikla. K ukončení této smlouvy výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Pronajímateli.
6. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět pouze v případě, že:
 - a) Nájemce je v prodlení s placením nájemného více než 3 po sobě jdoucí měsíce, to však pouze v případě předchozího písemného upozornění Pronajímatele, jehož součástí je i přiměřená dodatečně poskytnutá lhůta k úhradě dlužného nájemného,
 - b) ze strany Nájemce dojde k poškození Budovy a Nájemce nezjedná nápravu ani na výzvu Pronajímatele a v přiměřené lhůtě v délce nejméně 3 měsíců od doručení výzvy Pronajímatele,



- c) ze strany Nájemce dojde k opakovanému porušení čl. III. odst. 4. nebo čl. III. odst. 6., věta druhá této smlouvy, a to tak, že Nájemce nezjedná nápravu ani na výzvu Pronajímatele a v přiměřené lhůtě v délce nejméně 30 dnů od doručení výzvy Pronajímatele.
- d) Nájemce nezíská pravomocné stavební povolení pro realizaci Zdroje KVET či související úpravu Předmětu nájmu (resp. Budovy) ani do 15 měsíců ode dne uzavření této smlouvy,
- e) Nájemci nebude udělen kolaudační souhlas pro užívání Zdroje KVET a úprav Předmětu nájmu (resp. Budovy) ani do 20 měsíců od vydání pravomocného stavebního povolení pro výstavbu Zdroje KVET.

K ukončení této smlouvy výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Nájemci.

- 7. Smluvní strany se tímto dohodly, že veškerá plnění (mimo čl. IV. odst. 7. této smlouvy, kterého se ukončení smlouvy výpovědí nedotýká) poskytnutá dle této smlouvy do okamžiku výpovědi této smlouvy se nevracejí.

VII.

OSTATNÍ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva je uzavřena dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
3. Smluvní strany ujednávají, že nejpozději do tří měsíců od výzvy Nájemce, bude do veřejného seznamu, v případě, že se tak Nájemce rozhodne, zapsán nájem k Předmětu nájmu podle této smlouvy. Pronajímatel svým podpisem na této smlouvě uděluje Nájemci výslovný souhlas s takovým postupem, zmocňuje jej k podání návrhu na zápis nájemního práva do příslušného veřejného seznamu a zavazuje se mu poskytnout za tímto účelem veškerou potřebnou součinnost.
4. V případě, kdy Pronajímatel bude jakýmkoli způsobem převádět vlastnické právo (zejména, nikoli však pouze prodejem, směnou, vložím do základního kapitálu, zajišťovacím převodem atd.) k Budově na třetí osobu, je Pronajímatel povinen učinit obsah této smlouvy o nájmu přílohou jakéhokoli právního dokumentu (zejména smlouvy), jehož uzavřením ve formě právního úkonu či právního jednání je předpokladem (titulem) pro změnu vlastnického práva k Budově. V případě, že tak Pronajímatel neučiní a na nového vlastníka Budovy by se ve smyslu §2221 občanského zákoníku nevztahovala ujednání o pronajímatelových povinnostech, které nestanoví zákon, tak tyto pronajímatelovy povinnosti na rámec zákona budou nadále zavazovat Pronajímatele dle této smlouvy. Bez ohledu na tuto dohodu Pronajímatel vždy odpovídá Nájemci za škodu, která mu případně vznikne v důsledku porušení povinnosti Pronajímatele dle tohoto odstavce.
5. Smluvní strany se vzdávají práva domáhat se zrušení závazku z této smlouvy podle § 2000 občanského zákoníku, tedy v případě, kdy je smlouva uzavřena bez vážného důvodu na dobu určitou přesahující 10 let a rovněž v případě změny okolností do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána. Smluvní strany dále přebírají podle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku riziko změny okolností v souvislosti s nájmem dle této smlouvy – pro smluvní strany tedy bezvýjimečně platí, že změní-li se po uzavření smlouvy okolnosti do té míry, že se plnění podle smlouvy stane pro některou ze smluvních stran obtížnější, nemění to nic na povinnosti takovéto smluvní strany splnit dluh.
6. Nájemce odpovídá za veškeré škody na Předmětu nájmu vzniklé v důsledku zaviněného porušení této smlouvy Nájemcem (ať již jednáním či opomenutím) a za škody na Předmětu nájmu vzniklé v důsledku nevhodné instalace či nevhodného provozu Zdroje KVET Nájemcem. Nájemce prohlašuje, že je pojištěný pro případ škody na cizím majetku, a zavazuje se, že toto pojištění bude mít uzavřeno po celou dobu trvání této smlouvy.
7. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je pojištěn v nezbytném rozsahu a zavazuje se toto pojištění ponechat v platnosti po celou dobu nájmu.
8. Smluvní strany konstatují, že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu, neuzavírají ji v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, nejsou jim známy žádné skutečnosti, které by bránily jejímu uzavření, a takto ji podepisují.
9. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při

jednání o této smlouvě, ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.

10. Smluvní strany vylučují aplikaci § 557 občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů (výklad použitého výrazu).
11. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této smlouvy; použití § 1799 a § 1800 občanského zákoníku je proto vyloučeno.
12. Veškeré změny a doplnění této smlouvy budou provedeny formou písemných vzestupně číslovaných dodatků vyjadřujících vůli obou smluvních stran a podepsaných na jedné listině oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
13. Je-li nebo stane-li se kterékoli ujednání této smlouvy neplatným, nemá to vliv na platnost ostatních ujednání. Smluvní strany se zavazují případně neplatné ujednání bezodkladně nahradit formou písemného dodatku ujednáním platným a co nejvíce se blížícím svým smyslem a účelem ujednání původního.
14. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení této smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
15. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - list vlastnictví,
 - katastrální mapa s vyznačením Budovy vč. velikosti Předmětu nájmu,
 - schéma (půdorys) Předmětu nájmu (grafická příloha),
 - Předběžná specifikace Zdroje KVET
 - kopie návrhu Smlouvy o dodávce tepelné energie mezi Stávajícím provozovatelem CZT a Nájemcem
16. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních. Jedno vyhotovení obdrží Pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží Nájemce.
17. Tato smlouva byla schválena Radou Města Litomyšle dne 27. 6. 2017, usnesení č.498/17.

V Ostravě dne: 7. 8. 2017

Za Nájemce:


Ing. Michal Rzyman

Jednatel


Ing. Lumír Zák

Jednatel



ČEZ Energo, s.r.o.
Karolinská 661/4
186 00 Praha 8, Karlín
IČ: 29060109
DIČ: CZ29060109 -1-

V Litomyšli dne: 8.8.2017

Za Pronajímatele:


Radomil Kašpar
Starosta

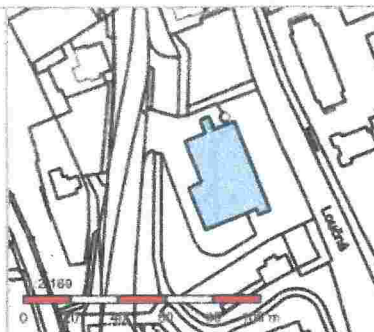




List vlastnictví
Příloha Smlouvy o nájmu
Kotelna kpt. Jaroše, Litomyšl

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 2245
Obec:	Litomyšl [578347]
Katastrální území:	Litomyšl [685674]
Číslo LV:	10001
Výměra [m ²]:	998
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Litomyšl-Město [411159] ; č. p. 1129; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 2245
Stavební objekt:	č. p. 1129
Ulice:	Kpt. Jaroše
Adresní místa:	Kpt. Jaroše č. p. 1129

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Litomyšl, Bří Štástných 1000, Litomyšl-Město, 57001 Litomyšl	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsan cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy](#)



Katastrální mapa
Příloha Smlouvy o nájmu
Kotelna kpt. Jaroše, Litomyšl

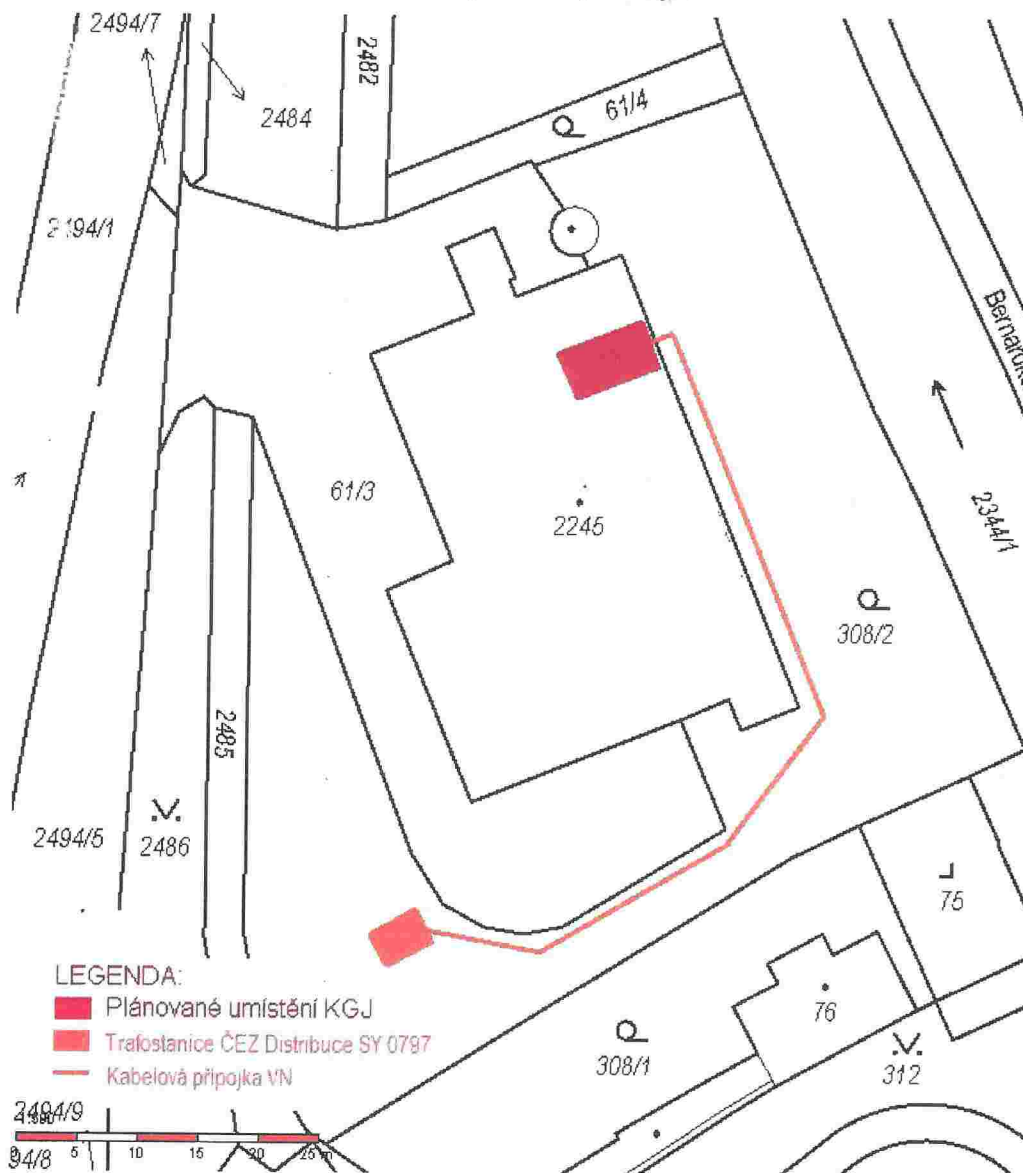
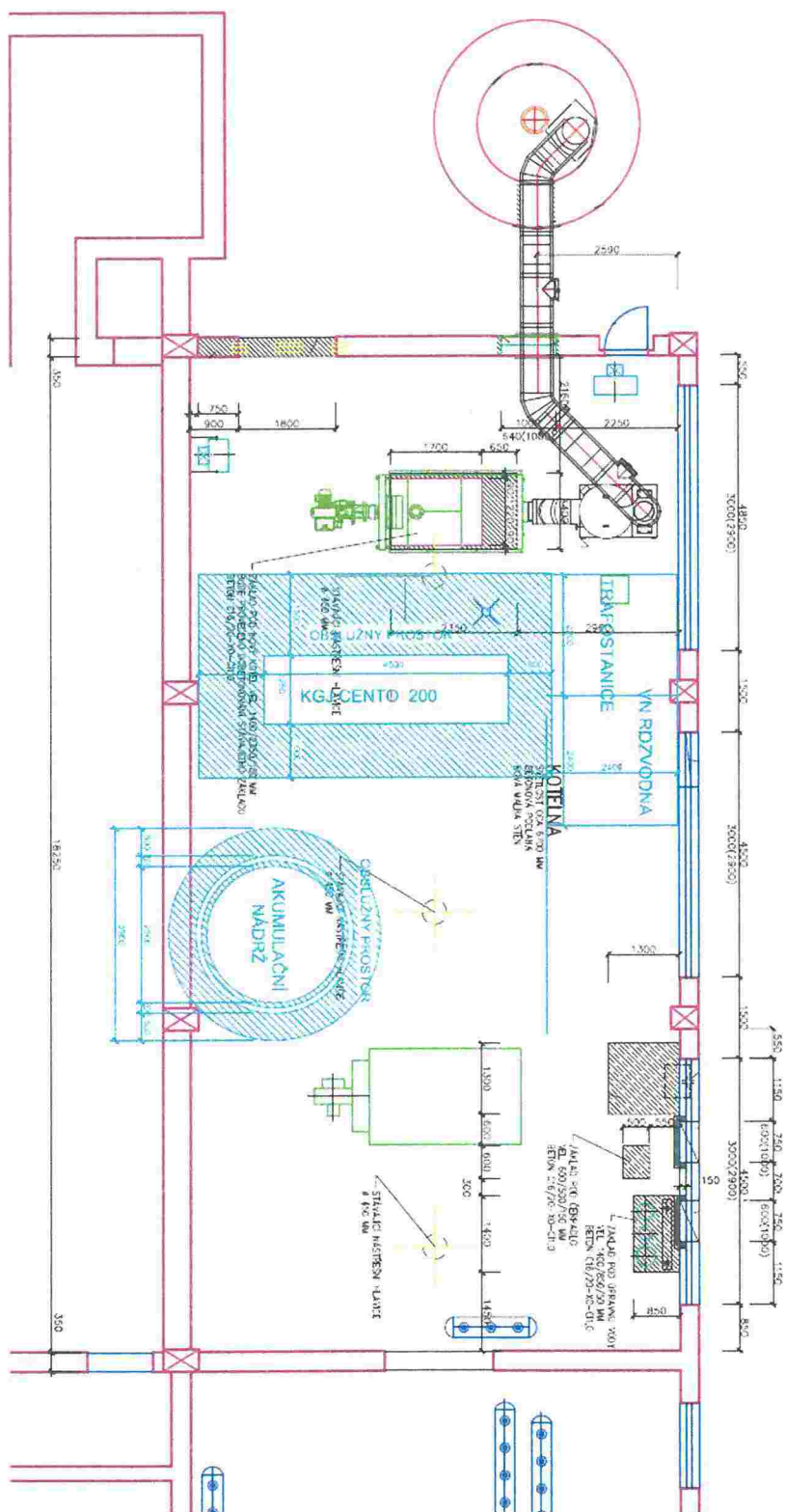


Schéma předmětu nájmu
Příloha Smlouvy o nájmu
Kotelna kpt. Jaroše, Litomyšl



Předběžná specifikace zdroje KVET
Příloha Smlouvy o nájmu
Kotelna kpt. Jaroše, Litomyšl

Technické zhodnocení budovy:

Název	Cena v Kč	Poznámky
Stavba - stavební část	1 000 000	Nová vrata, základy pod AN a KGJ, ocelové konstrukce pro uchycení technologií, opravy nátěrů podlah a stěn, oprava střechy a stěn po prostupech, požární klapky autěsnění prostupů, vybavení - hasící přístroje atd
Zazdění prosklených výplní stěn a doplnění - 2x okno	100 000	Omezení prostupu hluku směrem k bytovému domu
Elektroinstalace NN - budova	40 000	Nové osvětlení a zásuvky pro KGJ, VN rozvodnu a TS, včetně rozvaděče
Přeložka potrubí v místě budoucích vrat	50 000	Potrubí přívodu studené vody a výstupu potrubí do soustavy CZT
Vzduchotechnika	150 000	Větrání prostoru kotelny a trafostanice s tlumením hluku
Komin DN 200 ... 18 m	100 000	Vložkování komínu pro KGJ
Uzemnění a ochrana před bleskem	40 000	doplnění uzemnění a hromosvodu
Celkem	1 480 000	

Soupis hlavních částí zdroje KVET

Název	Poznámky
Kogenerační jednotka TEDOM T200	
Akumulační nádrž	Akumulační nádrž topné vody o bjemu cca 20m ³
Rozvod plynu	Potrubní rozvody zemního plynu pro provoz KGJ
Rozvod elektřiny pro KGJ	Kabelové rozvody pro vyvedení energie do distribuční sítě a pro provoz KGJ
Rozvodné tepelné zařízení	Potrubní rozvody pro vyvedení tepelné energie do tepelné sítě Odběratele



ČEZ ENERGO

Návrh Smlouvy o dodávce tepelné energie mezi Stávajícím provozovatelem CZT a Nájemcem

Příloha Smlouvy o nájmu

Kotelna kpt. Jaroše, Litomyšl

SMLOUVA O DODÁVCE TEPELNÉ ENERGIE

Č. SMLOUVY DODAVATELE:

Č. SMLOUVY ODBĚRATELE:

uzavřená v souladu s ustanoveními § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále také pouze „občanský zákoník“), a zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění (dále také pouze „energetický zákon“), mezi smluvními stranami:

SPOLEČNOST: **ČEZ Energo, s.r.o.**
SE SÍDLEM: Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 – Karlín
IČ: 29060109
DIČ: CZ29060109
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 163691.
ZASTOUPENÁ: **Ing. Michal Rzyman – jednatel**
Ing. Lumír Žák – jednatel
BANKOVNÍ SPOJENÍ: Česká spořitelna, a.s.
ČÍSLO ÚČTU: 5736332/0800
OSOBY OPRÁVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH OBCHODNÍCH:
Ing. Radek Dvořák – obchodní ředitel
TELEFON: +420 605 928 270
FAX: +420 953 322 400
E-MAIL: radek.dvorak@cezenergo.cz
OSOBY OPRÁVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH TECHNICKÝCH:
Ing. Jiří Března – ředitel úseku provoz
TELEFON: +420 724 090 788
FAX: +420 953 322 400
E-MAIL: jiri.brezna@cezenergo.cz

dále jen „Dodavatel“ a

SPOLEČNOST:
SE SÍDLEM:
IČ:
DIČ:
zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném , oddíl , vložka
ZASTOUPENÁ:

BANKOVNÍ SPOJENÍ:
ČÍSLO ÚČTU:
OSOBY OPRÁVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH OBCHODNÍCH:

TELEFON:
FAX:
E-MAIL:
OSOBY OPRÁVNĚNÉ JEDNAT VE VĚCECH TECHNICKÝCH:

TELEFON:
FAX:
E-MAIL:

dále jen „Odběratel“ dále společně také jen „smluvní strany“

dnešního dne uzavřely následující

SMLOUVA O DODÁVCE TEPELNÉ ENERGIE

(dále jen „smlouva“)

II.

PREAMBULE

1. Dodavatel je společností, podnikající mimo jiné v oblasti výroby a dodávek tepelné energie, a to zejména ze zdrojů kombinované výroby elektrické energie a tepla (dále pouze „**Zdroj KVET**“). Dodavatel, jako nájemce, uzavřel s Městem Litomyšl, Bří Šťastných 1000, Litomyšl- Město, 57001 Litomyšl, IČ: 00276944, jako pronajímatelem (dále jen „**Pronajímatel**“), Smlouvu o nájmu (dále jen „**Smlouva o nájmu**“), na základě které Pronajímatel přenechal Dodavateli do užívání prostory blíže specifikované v grafické příloze ke Smlouvě o nájmu nacházející se v budově č.p. 1129, v části obce Litomyšl-Město, která je součástí pozemku stavební parcela č. 2245 v katastrálním území Litomyšl ve vlastnictví Pronajímatele (dále jen „**Předmět nájmu**“). Pronajímatel a Dodavatel uzavřeli Smlouvu o nájmu s úmyslem využít Předmět nájmu pro instalaci Zdroje KVET a pro jeho následný provoz s cílem vyrábět a dodávat teplo pro provozovatele soustavy CZT ve Městě Litomyšl.
2. Odběratel je na základě smlouvy ze dne _____ uzavřené mezi Odběratelem a Pronajímatelem (dále jen „**Smlouva o provozování CZT**“) provozovatelem soustavy CZT ve Městě Litomyšl, dodává tepelnou energii Pronajímateli a dalším subjektům na území Města Litomyšl a má zájem o odběry tepelné energie ze Zdroje KVET. Smlouva o provozování CZT byla uzavřena na dobu určitou do _____.
3. Dodavatel v Předmětu nájmu instaloval/instaluje zdroj kombinované výroby elektrické energie a tepla (dále pouze „**Zdroj KVET**“), který zahrnuje zejména:
 - a) samotné zařízení pro výrobu tepla a elektřiny – kogenerační jednotku - typu TEDOM Cento T200 s přípojným výkonem 274 kW_t (dále pouze „**KGJ**“),
 - b) rozvodné tepelné zařízení (dále pouze „**Rozvodné tepelné zařízení**“),
 - c) rozvodné zařízení pro vyvedení elektrické energie do distribuční sítě a případně do místní sítě Odběratele či jiných subjektů (dále pouze „**Rozvody elektrické energie**“),
 - d) přípojku zemního plynu a dalších médií pro provoz KGJ (dále pouze „**Přípojky médií**“).

II.

PŘEDMĚT SMLOUVY, SPECIFIKACE PLNĚNÍ, MNOŽSTVÍ A KVALITA DODÁVEK

1. Předmětem této smlouvy je závazek Dodavatele dodávat Odběrateli tepelnou energii z KGJ do odběrných míst Odběratele uvedených v příloze č. 2 „Odběrový diagram“ (dále pouze „**Odběrná místa**“) a závazek Odběratele tuto tepelnou energii odebrat a zaplatit za ni cenu sjednanou v této smlouvě.
2. Za splnění dodávky v Odběrném místě se považuje přechod teplotnosného média do zařízení Odběratele v předávacím místě (dále pouze „**Předávací místo**“). K přechodu vlastnictví dodávaného tepla v Odběrném místě mezi smluvními stranami dochází při vstupu tepla do zařízení Odběratele v Předávacím místě.
3. Dodávku tepelné energie měří a účtuje Dodavatel podle údajů instalovaného měřiče tepla (dále pouze „**Měřidlo**“), jehož metrologické a technické vlastnosti byly ověřeny příslušným státním orgánem, a které v Odběrném místě na své náklady instaluje, zapojí a udržuje tak, aby jím bylo zabezpečeno přesné měření dodávek tepelné energie Odběrateli.
4. Odběratel se zavazuje na základě podmínek sjednaných v této smlouvě odebírat tepelnou energii do objemu 3570 GJ/rok, minimálně však 2830 GJ/rok. Toto minimální roční množství je Odběratel povinen Dodavateli zaplatit v každém případě a bude Odběrateli zaúčtováno do poslední faktury za daný kalendářní rok, ať tepelnou energii odebral, či nikoliv, a to v ceně dle přílohy č. 1 „Cenové ujednání“ této smlouvy (princip „Take or Pay“). Smluvní strany se dohodly, že závazek Odběratele uhradit rozdíl mezi skutečně odebraným a sjednaným minimálním objemem tepelné energie neplatí v případě, že celkový objem tepla dodávaného z kotelny kpt. Jaroše do soustavy CZT a potažmo dále pro odběratele na území Města Litomyšl bude nižší než minimální roční množství tepelné energie uvedené v první větě tohoto odstavce. Předpokládáný časový



průběh odběru tepelné energie a tepelný výkon KGJ je uveden v příloze č. 2 „Odběrový diagram“ k této smlouvě.

5. Konkrétní sjednané parametry dodávek tepelné energie jsou následující (další specifikace je uvedena v přílohách této smlouvy):

Teplonosné médium:	topná voda
Teplota teplonosného média výstupní/vstupní max. v Předávacím místě:	90/70 °C
Maximální tlak v soustavě Odběratele v Předávacím místě:	0,6 MPa

Předávacím místem je: Měřidlo

Napojovacím místem pro zařízení Odběratele je: Příruba uzavírací armatury na rozvodném zařízení Dodavatele.

III.

CENY ZA DODÁVKY TEPLA

1. Cena tepelné energie je tvořena v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, s prováděcí vyhláškou č. 450/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s platnými cenovými rozhodnutími Energetického regulačního úřadu.
2. Odběratel se zavazuje uhradit Dodavateli cenu tepelné energie ve výši a za podmínek sjednaných v příloze č. 1 „Cenové ujednání“ k této smlouvě. Jakékoli platby za tepelnou energii dle této smlouvy budou hrazeny na výše uvedený účet Dodavatele, a to řádně a včas.
3. Účetním a fakturačním obdobím je kalendářní měsíc, pokud si strany nedohodnou jinak.
4. Rozhodující pro posouzení včasnosti platby je datum, kdy úhrada byla připsána na účet Dodavatele.
5. Faktury za dodávky tepla budou vystavovány do 15. dne následujícího měsíce se splatností 14 dnů ode dne vystavení faktury.
6. Při prodlení s jakoukoli platbou dle této smlouvy je Dodavatel oprávněn požadovat po Odběrateli úrok z prodlení z dlužné částky ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení s platbou při prodlení do 30. dne včetně a ve výši 0,08 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení s platbou od 31. dne prodlení do zaplacení.

IV.

TRVÁNÍ A UKONČENÍ PLATNOSTI SMLOUVY

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Odběratel zahájí odběr tepelné energie nejpozději v *(bude doplněno datum, kdy příslušný provozovatel CZT/Odběratel začne užívat soustavu CZT na základě smlouvy o provozování CZT uzavřené s Pronajímatelem, nebude-li v konkrétním případě dohodnuto jinak).*
3. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou *(doba trvání smlouvy bude odpovídat době trvání smlouvy o provozování CZT, nebude-li v konkrétním případě dohodnuto jinak).* Smluvní strany ujednávají, že pokud dojde k prodloužení Smlouvy o provozování CZT a/nebo k uzavření nové smlouvy mezi Pronajímatelem a Odběratelem, jejímž předmětem bude provozování tepelného hospodářství ve Městě Litomyšl nebo jeho části (dále jen „**Nová smlouva o provozování CZT**“) a/nebo pokud Odběratel bude pokračovat v dodávkách tepelné energie v rámci povinnosti poskytovat dodávky tepelné energie nad rámec licence dle § 12 energetického zákona, tato smlouva se automaticky prodlužuje o dobu, na kterou byla prodloužena Smlouva o provozování CZT, resp. na kterou byla sjednána Nová smlouva o provozování CZT, resp. o dobu, po kterou bude Odběratel pokračovat v dodávkách tepelné energie v rámci povinnosti poskytovat dodávky tepelné energie nad rámec licence dle § 12 energetického zákona, a to za jinak nezměněných podmínek. To platí automaticky i dále pro každé další následné prodloužení této smlouvy.
4. Tato smlouva může být ukončena pouze písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému datu, nestanoví-li smlouva jinak.



5. Odběratel se vzdává práva domáhat se zrušení závazku z této smlouvy podle § 2000 občanského zákoníku, tedy v případě, kdy je smlouva uzavřena bez vážného důvodu na dobu určitou přesahující 10 let a rovněž v případě změny okolností do té míry, že na zavázané straně nelze rozumně požadovat, aby byla smlouvou dále vázána.
6. Smluvní strany jsou oprávněny od této smlouvy odstoupit pouze v případě, že je to v této smlouvě či v jejích přílohách výslovně sjednáno nebo v případě, že druhá smluvní strana poruší tuto smlouvu podstatným způsobem.

V této souvislosti smluvní strany sjednávají, že za podstatné porušení povinnosti je považováno jen:

- a) bezdůvodné přerušování dodávky tepelné energie Dodavatelem po dobu delší než 60 dnů, to však pouze v případě, že Dodavatel po uplynutí této doby neobnoví dodávku tepelné energie ani v dodatečně přiměřené lhůtě 10 dnů po prokazatelně doručené písemné výzvě Odběratele;
 - b) prodloužení Odběratele se zaplacením ceny za dodanou tepelnou energii po dobu více než 60 dnů, to však pouze v případě, že Odběratel po uplynutí této doby neuhradí cenu tepelné energie ani v dodatečně přiměřené lhůtě 10 dnů po prokazatelně doručené písemné výzvě Dodavatele;
7. Dodavatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy též v případě zániku Smlouvy o nájmu uzavřené mezi Dodavatelem a Pronajímatelem.
 8. Práva dodavatele vyplývající z této smlouvy se promlčují ve lhůtě 15 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

V. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Odběratel podpisem této smlouvy prohlašuje, že mu je znám účel této smlouvy a je si vědom toho, že Dodavatel investuje do výstavby Zdroje KVET (případně včetně souvisejících úprav budovy, ve které se nachází Předmět nájmu) finanční prostředky v řádu mnoha milionů korun českých. Odběratel bude proto odebírat tepelnou energii ze Zdroje KVET Dodavatele vždy přednostně před jinými zdroji tepelné energie, a to za podmínek uvedených v této smlouvě a jejích přílohách.
2. Odběratel se zavazuje, že bude po dobu trvání této smlouvy udržovat vhodné technické podmínky k výkupu tepelné energie z kombinované výroby elektřiny a tepla, zejména požadované vlastnosti vody používané k napájení a provozu dle normy ČSN 07 7401 - Voda a pára pro tepelná energetická zařízení s pracovním tlakem páry do 8 MPa. Za tímto účelem se Odběratel zavazuje umožnit, na vyzvání Dodavatele, kontrolu odběrného zařízení za účelem kontroly vhodnosti technických podmínek.
3. Práva a povinnosti smluvních stran z této smlouvy vyplývající přechází automaticky na jejich právní nástupce, a také na všechny jejich další právní nástupce. V případě, že Odběratel převede užívací právo k Odběrnému místu, popř. prostorám, které jsou zásobovány teplem podle této smlouvy, na třetí osobu, je povinen předem zajistit převod práv a povinností plynoucích z této smlouvy na tuto třetí osobu. Neučiní-li tak, je stále zavázán z této smlouvy včetně všech povinností s tím souvisejících, resp. odpovídá Dodavatelé za škody vzniklé v důsledku porušení této povinnosti, včetně ušlého zisku z důvodu případného omezení dodávek tepelné energie ze Zdroje KVET a skutečných škod vzniklých v důsledku zmařené či ohrožené investice do vybudování Zdroje KVET.
4. Práva vzniklá z této smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé strany.
5. V případě, že dodávka tepelné energie bude přerušena z důvodu vad na kterékoliv z nemovitostí, ve které je Zdroj KVET umístěn, neodpovídá Dodavatel až do okamžiku odstranění vad za tento případ přerušování dodávky tepelné energie a zároveň neodpovídá za případnou škodu tím způsobenou.
6. Vztahy a otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění pozdějších předpisů.
7. Ostatní podmínky dodávky tepelné energie se řídí přílohami této smlouvy, tedy Cenovým ujednáním, Odběrovým diagramem a Obchodními podmínkami. Smluvní strany v této souvislosti prohlašují, že si tyto dokumenty prostudovaly a že na ně ve všech jejich aspektech pohlížejí jako na nedílnou, závaznou a



vynutitelnou součástí této smlouvy. **Smluvní strany rovněž berou na vědomí, že Obchodní podmínky obsahují ustanovení o smluvních pokutách, přednosti odběru tepla a dalších podstatných aspektech tohoto smluvního vztahu.**

8. V případě, že je nebo se stane některé ustanovení této smlouvy neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, nebude tím dotčena platnost, účinnost a vykonatelnost ostatních smluvních ujednání. Smluvní strany jsou povinny poskytnout si vzájemnou součinnost pro to, aby neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné ustanovení bylo nahrazeno takovým ustanovením platným, účinným a vykonatelným, které v nejvyšší možné míře zachovává ekonomický účel zamýšlený neplatným, neúčinným nebo nevykonatelným ustanovením. To samé platí i pro případ smluvní mezery.
9. Odběratel přebírá podle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku riziko změny okolností v souvislosti s dodávkami dle této smlouvy – pro Odběratele tedy bezvýjimečně platí, že změní-li se po uzavření smlouvy okolnosti do té míry, že se plnění podle smlouvy stane pro Odběratele obtížnější, nemění to nic na povinnosti Odběratele splnit dluh. Smluvní strany dále konstatují, že tato smlouva je uzavírána v souvislosti s Nájemní smlouvou a výše úplaty dle této smlouvy je tedy přiměřená a nemůže tedy za žádných okolností odůvodnit využití institutu tzv. „neúměrného zkrácení“ dle ust. §1793 občanského zákoníku.
10. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení této smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
11. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě sjednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě, ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
12. Strany výslovně potvrzují, že základní podmínky této smlouvy a jejich příloh (včetně obchodních podmínek) jsou výsledkem jednání stran a každá ze stran měla příležitost ovlivnit jejich obsah.
13. Smluvní strany vylučují aplikaci § 557 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (výklad použitého výrazu).
14. Jakékoliv změny této smlouvy musí být učiněny formou písemných dodatků, chronologicky číselně řazených a podepsaných na jedné listině oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
15. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
16. Smluvní strany svými podpisy potvrzují, že se s podmínkami této smlouvy řádně seznámily, souhlasí s nimi a že smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli.
17. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
 - i. Příloha č. 1 - Cenové ujednání,
 - ii. Příloha č. 2 - Odběrový diagram,
 - iii. Příloha č. 3 - Obchodní podmínky.

V dne:

Za Dodavatele:

V dne:

Za Odběratele:

PŘÍLOHA Č. 1: **CENOVÉ UJEDNÁNÍ**

1. Cena

Cena tepelné energie je tvořena v souladu se zákonem č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, s prováděcí vyhláškou č. 450/2009 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s platnými cenovými rozhodnutími Energetického regulačního úřadu.

Cena dodané tepelné energie v Předávacím místě platná ode dne zahájení odběru Odběratelem je 216,89 Kč/GJ bez DPH.

Cena tepelné energie vychází z ceny zemního plynu 7,547 Kč/m³ bez DPH. V případě změny ceny zemního plynu v průběhu roku bude cena úměrně tomu změněna dle kalkulačního vzorce:

$$C_n = \frac{k * C_{pn}}{\eta * Q_i} \text{ [Kč/GJ]}$$

- k - sleva na zemní plyn (7 %) – koeficient do kalkulačního vzorce = 0,93
- η - průměrná roční účinnost zdroje vztažená k výhřevnosti paliva (95 %) – koeficient do kalkulačního vzorce = 0,95
- C_n - cena tepla (Kč/GJ) v n-tém měsíci bez DPH
- Q_i - výhřevnost zemního plynu (GJ/m³)
- C_{pn} - průměrná cena zemního plynu (Kč/m³) v příslušném měsíci bez DPH, kterou Odběratel tepelné energie v případě dodávky zemního plynu Dodavateli, či Dodavatel v případě nákupu zemního plynu přímo od obchodníka se zemním plynem skutečně uhradí svému dodavateli zemního plynu (za fakturačních podmínek včetně veškerých poplatků souvisejících s cenou zemního plynu).

Aktualizace ceny tepelné energie probíhá na základě prokazatelné změny ceny zemního plynu a je tudíž transparentní; ostatní koeficienty zůstávají za účelem výpočtu nezměněny, neboť vycházejí z dohody smluvních stran při uzavírání této smlouvy.

2. Daně a jiné zákonné poplatky

- 2.1 Ceny uvedené pod **bodem 1** se rozumí jako ceny netto. K těmto cenám bude připočtena daň z přidané hodnoty v aktuální zákonné sazbě.
- 2.2 Pokud by výroba tepla, která má být dodávána Odběrateli, popřípadě rozvod tepla nebo jeho prodej byly přímo nebo nepřímo zatíženy daněmi, poplatky nebo odvody jakéhokoliv druhu, které při uzavření této smlouvy nebyly ještě zákonně zavedeny, nebo pokud by daně, poplatky nebo odvody na výrobu, prodej nebo rozvod tepla byly zvýšeny, je Dodavatel oprávněn odpovídajícím způsobem zvýšit sjednanou cenu tepla (zvýšení ceny tepla za určité období bude odpovídat výši těchto nových daní, poplatků nebo odvodů placených za toto období). V případě omezení a skončení takových zatížení bude Odběrateli zaručeno odpovídající vyrovnání (opětovné snížení ceny tepla odpovídajícím způsobem).
- 2.3 Pokud se v průběhu trvání této smlouvy změní všeobecné hospodářské nebo technické poměry tak podstatně, že plnění, ke kterému je Dodavatel zavázán dle této smlouvy nebude navzájem v přiměřeném poměru s protislužbou Odběratele – zejména v případě, kdy by z důvodu změny právních předpisů nebo z důvodů postupu orgánů veřejné moci došlo ke změně příspěvku k ceně elektřiny vyrobené z kombinované výroby elektřiny a tepla (tzv. Zelený bonus), a to k jeho snížení o více jak polovinu oproti příspěvku stanoveném v platném cenovém rozhodnutí Energetického regulačního úřadu v den uzavření této smlouvy – dohodnou se smluvní strany na odpovídající změně této smlouvy nebo jejích částí (zejména na změně sjednané ceny dodávek tepla) tak, aby odpovídaly změněným poměrům. Nedojde-li k takovéto dohodě smluvních stran, je Dodavatel oprávněn od této smlouvy bez dalšího odstoupit, přičemž Odběratel nemá nárok na náhradu škody.



- 2.4 Pokud by se předpisy o ochraně životního prostředí existující při uzavření této smlouvy zpřísnily nebo pokud by na základě dodatečných podkladů nebo jiných veřejnoprávních aktů byla potřebná opatření dodatečného vybavení, je Dodavatel povinen doložit výše uvedené a současně oprávněn cenu za dodávky tepla odpovídajícím způsobem těmto skutečnostem přizpůsobit (cena bude zvýšena tak, že náklady na pořízení uvedeného dodatečného vybavení budou připočítávány k účtované ceně tepla tak, aby byly přeneseny na Odběratele za zbývající dobu platnosti této smlouvy a v mezích aplikovatelných právních předpisů). V případě, že z jakýchkoli důvodů nebude cena dodatečného vybavení přenesena na Odběratele do konce platnosti této smlouvy, bude dosud neuhrazená část těchto nákladů vyúčtována Odběrateli jednorázově v okamžiku ukončení platnosti této smlouvy.

V Ostravě dne:

Za Dodavatele:

V dne:

Za Odběratele:

PŘÍLOHA Č. 2: ODBĚROVÝ DIAGRAM

ČÍSLO ODBĚRNÉHO MÍSTA	MĚSTO/OBEC	ULICE	ČP.	SMLUVNÍ ODBĚR TEPELNÉ ENERGIE GJ (ROČNÍ)	TEPELNÝ VÝKON KGJ (KW _e)
1	Litomyšl	Kpt. Jaroše	1129	2870	274
CELKEM				2870	274

PŘEDPOKLÁDANÝ ČASOVÝ PRŮBĚH ODBĚRU TEPELNÉ ENERGIE

MĚSÍC	ODBĚR TEPELNÉ ENERGIE V GJ
LEDEN	297
ÚNOR	268
BŘEZEN	297
DUBEN	230
KVĚTEN	208
ČERVEN	189
ČERVENEC	161
SRPEN	182
ZÁŘÍ	201
ŘÍJEN	254
LISTOPAD	287
PROSINEC	296
CELKEM	2870



PŘÍLOHA Č. 3:

obchodní podmínky

Dodávky tepelné energie ČEZ Energo, s.r.o.,
ze dne 1. 1. 2014, pro dodávku tepelné energie
z kogeneračních jednotek, ujednané podle § 1751 a násl.
Občanského zákoníku - zákona č. 89/2012 Sb., ve znění
pozdějších změn a doplňků,
(dále jen „**Obchodní podmínky**“)

Obchodní podmínky obsahují smluvní ustanovení
závazná pro obě smluvní strany. Obchodní podmínky
tvoří nedílnou součást Smluv o dodávce tepelné energie
(dále jen „**SODTE**“) uzavíraných s jednotlivými odběrateli.

Odchylná ujednání obsažená ve SODTE mají přednost
před zněním těchto Obchodních podmínek.

ČÁST A

VYMEZENÍ POJMŮ A ZKRATEK

Pro účely těchto Obchodních podmínek se uvádějí
některé pojmy a zkratky, jejichž definice je následující:

dodavatel tepelné energie - ČEZ Energo, s.r.o., se
sídlem Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 – Karlín,
IČ 29060109, dále také jen „*Dodavatel*“;

dodávkou tepelné energie - dodávka energie tepla
nebo chladu k dalšímu využití jinou fyzickou či
právní osobou; dodávka energie tepla k dalšímu
využití se uskutečňuje ve veřejném zájmu, dále také jen
„*dodávka*“;

odběratel tepelné energie - distributor, vlastník či
společenství vlastníků odběrného tepelného zařízení;
odběratelem může být také konečný spotřebitel;
dodávka tepelné energie přímo konečnému spotřebiteli
je podmíněna přímým odběrem pro všechny konečné
spotřebitele v centrálně vytápěném objektu, dále také
jen „*Odběratel*“;

odběr tepelné energie - převzetí dodávky tepelné
energie od výrobce nebo distributora ke konečné
spotřebě nebo dalšímu využití, dále také jen „*odběr*“;

odběrné místo - místo plnění stanovené ve SODTE,
v němž přechází tepelná energie z vlastnictví Dodavatele
do vlastnictví Odběratele;

odběrné tepelné zařízení - zařízení připojené na zdroj či
rozvod tepelné energie určené pro vnitřní rozvod a
spotřebu tepelné energie v objektu nebo jeho části,
případně v souboru objektů či pro soubor objektů
Odběratele, dále také jen „*Odběrné zařízení*“;

rozvod tepelné energie - doprava, akumulace, přeměna
parametrů a dodávka tepelné energie rozvodným
tepelným zařízením;

tepelná energie - energie tepla nebo chladu obsažená
v teplotonosné látce, dále také jen „*teplo*“;

vymezené území - oblast výkonu licencované činnosti
dodavatele tepelné energie;

výrobce - fyzická či právnická osoba, která tepelnou
energii získává z paliv nebo jiných typů energie a
vyrobenou energii dodává,

zdroj tepelné energie - zařízení, v němž se využíváním
paliv nebo jiných typů energie získává tepelná energie,
která se předává teplotonosné látce, dále také jen „*zdroj*“;

objekt - ucelené stavební dílo technicky propojené
jedním společným odběrným tepelným zařízením,

užitečné teplo - teplo vyrobené, sloužící pro dodávky
do soustavy centralizovaného zásobování teplem nebo
pro přímé dodávky fyzickým či právnickým osobám
k dalšímu využití a pro technologické účely s výjimkou
odběru pro vlastní spotřebu zdroje tepelné energie;

soustava centralizovaného zásobování teplem -
soustava tvořená zdroji tepelné energie a rozvodným
tepelným zařízením a odběrnými tepelnými zařízeními;

ERÚ - Energetický regulační úřad;

EZ - zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a
výkonu státní správy v energetických odvětvích a
o změně některých zákonů, ve znění pozdějších změn a
doplňků;

fakturační měřidlo - měřidlo ve smyslu zákona
č. 505/1990 Sb., o metrologii, ve znění pozdějších změn a
doplňků, určené ve SODTE pro stanovení hodnot
pro fakturaci, dále také jen „*Měřidlo*“;

odběrový diagram - dokument, v němž jsou stanoveny
roční hodnoty sjednaného množství dodávek tepla
Dodavatelem Odběrateli dle SODTE;

oznámení o výši záloh za dodávku tepelné energie -
předpis, kterým jsou na základě pravidel určených těmito
obchodními podmínkami stanoveny konkrétní podmínky
úhrady záloh, zejména jejich výše a splatnost;

podružný odběratel - odběratel napojený přes odběrné
místo, a to primárně či sekundárně, pro něhož plnění
dodávky je ošetřeno na straně Odběratele;

průměrná teplota - pojem z vyhlášky Ministerstva
průmyslu a obchodu č. 194/2007 Sb., ve znění pozdějších
změn a doplňků;

předávací stanice – technické místo, kde dochází ke změně parametrů teplotního média a řízení této změny;

sjednané množství tepelné energie - hodnota, kterou Dodavatel sjednává s Odběratelem v odběrovém diagramu v GJ jako „Smluvní odběr tepelné energie“, dále také jen „*Sjednané množství*“;

kupní smlouva o dodávce tepelné energie - pojem dle EZ, dále také jen „*SODTE*“;

SV - studená voda;

TV - teplá voda ve smyslu EZ;

ÚT - ústřední topení;

úplné zastavení odběru tepla – případ, kdy Odběratel sdělí Dodavateli, že zcela zastavuje odběry tepla dle SODTE, popř. případ, kdy Odběratel zcela zastaví odběr tepla na dobu delší jak 6 měsíců, dále také jen „*Úplné zastavení odběru tepla*“.

1. VŠEOBECNÉ DODACÍ A TECHNICKÉ PODMÍNKY DODÁVKY

- 1.1. Za stav funkčnosti Odběrného zařízení (včetně zařízení případných podružných odběratelů) ovlivňující plnění a dodržování dodávkových norem odpovídá Odběratel, zejména odpovídá za požadované vlastnosti vody používané k napájení a provozu dle normy ČSN 07 7401 - Voda a pára pro tepelná energetická zařízení s pracovním tlakem páry do 8 MPa. Odběratel je povinen bezodkladně Dodavatele informovat o prováděných pracích na svém zařízení, které mohou mít vliv na systém zásobování teplem ze zdroje tepelné energie nebo jiného zařízení Dodavatele. Jakýkoliv zásah do Odběrného zařízení je možný pouze po předchozím písemném souhlasu Dodavatele mimo situace, kdy by mohlo dojít k bezprostřednímu ohrožení zdraví, života, nebo škodám na majetku. V takovém případě musí být Dodavatel neprodleně o zásahu informován.
- 1.2. Odběratel se zavazuje bez zbytečného odkladu ohlásit Dodavateli všechny závady na Odběrném zařízení (včetně zařízení případných podružných odběratelů), které mají vliv na provoz tepelných systémů Dodavatele a zajistit bez zbytečného odkladu jejich odstranění.
- 1.3. Veškeré technické úpravy a změny na Odběrném zařízení, které mohou ovlivnit kvalitu a plynulost dodávky tepelné energie a sjednané hodnoty dodávky (množství, příkon) včetně těch, které mohou ovlivnit jiné odběratele, může Odběratel

realizovat pouze po prokazatelných konzultacích s Dodavatelem stvrzenými oboustranně podepsaným zápisem.

- 1.4. Dodavatel je povinen oznámit Odběrateli provádění plánovaných oprav, revizí a plánované běžné údržby, pokud budou mít za následek přerušování dodávky tepla, nebo pokud bude z jejich důvodu nutno vstoupit na nemovitosti Odběratele.

2. PLNĚNÍ SMLOUVY

- 2.1. Nedohodnou-li se strany jinak, bude Dodavatel dodávat Odběrateli teplo potřebné k zajištění teplot v Odběrných místech, v množství a parametrech daných obecně závaznými právními předpisy platnými v době dodávek (vyhláška č. 194/2007 Sb., ve znění pozdějších změn a doplňků).
- 2.2. Tepelná energie ze zdroje tepelné energie Dodavatele bude Dodavatelem dodávána do Odběrného zařízení Odběratele tak, že bude dodržováno následující řazení zdrojů dodávek:
 1. Kogenerační jednotka Dodavatele,
 2. Akumulační nádrž Dodavatele,
 3. Jiné zdroje Dodavatele.
- 2.3. Odběratel bude řídit provoz Odběrného zařízení tak, aby bylo zajištěno co nejvyšší optimální časové využití kogenerační jednotky Dodavatele. Priorita posuzování je energetická potřeba Odběrného zařízení. Doba provozu kogenerační jednotky Dodavatele probíhá během dne dle podmínek obchodníka s elektrickou energií.
- 2.4. Odběratel bude odebírat tepelnou energii ze zdroje tepelné energie Dodavatele vždy přednostně před jinými zdroji tepelné energie. Pro vyloučení všech pochybností platí, že povinností Odběratele přednostně odebírat tepelnou energii ze zdroje tepelné energie Dodavatele se rozumí závazek Odběratele upřednostnit dodávky ze zdroje tepelné energie Dodavatele před dodávkami tepelné energie z jiného zdroje provozovaného třetí osobou nebo Odběratelem (dále jen „**Jiné zdroje**“). **Odběratel je oprávněn odebírat tepelnou energii z Jiných zdrojů pouze v případě, že s tím Dodavatel bude písemně souhlasit a/nebo v případě, že Dodavatel písemně sdělí Odběrateli, že není schopen zajistit dodávky tepelné energie v požadovaném objemu ze zdroje tepelné energie Dodavatele - v takovémto případě je Odběratel oprávněn odebrat z Jiných zdrojů tepelnou energii v objemu odpovídajícím rozdílu mezi jeho požadavkem a množstvím**

tepelné energie, které deklaruje Dodavatel jako maximální množství tepelné energie, které je schopen dodat ze zdroje tepelné energie **Dodavatele.**

Pro případ porušení této povinnosti Odběratele odebírat tepelnou energii přednostně od Dodavatele je Dodavatel oprávněn od SODTE odstoupit a zároveň požadovat po Odběrateli zaplacení smluvní pokuty ve výši 100.000,- Kč. Zaplacením této smluvní pokuty nejsou nikterak dotčeny nároky Dodavatele z titulu náhrady škody.

- 2.5. Odběratel tedy bude dle SODTE odebírat tepelnou energii v rozsahu dle schopností Dodavatele dodávat tepelnou energii ze zdroje tepelné energie, přičemž předpokládaný časový průběh odběru tepelné energie je uveden v SODTE či jejich přílohách. Odběratel odebere od Dodavatele tepelnou energii v rozsahu „Smluvního odběru tepelné energie“ dle odběrového diagramu, nebude-li smluvními stranami sjednáno jinak.
- 2.6. **V případě, že ze strany Odběratele dojde k Úplnému zastavení odběru tepla, je Odběratel povinen uhradit Dodavateli finanční kompenzaci ve výši kalkulované takto: sjednaný roční smluvní odběr tepelné energie v GJ dle odběrového diagramu vynásobený průměrnou cenou tepelné energie v Kč/GJ za posledních 6 měsíců před Úplným zastavením odběru tepla. Splatnost této kompenzace je 31. 12. příslušného roku Úplného zastavení odběru tepla. Dodavatel je oprávněn v případě Úplného zastavení odběru tepla od SODTE odstoupit.**
- 2.7. Dodávka je splněna předáním tepelné energie v kvalitě stanovené závaznými předpisy v odběrném místě. O dodávkách tepelné energie bude Dodavatel průběžně zaznamenávat měřené hodnoty. Záznam bude doručen Odběrateli spolu s příslušným vyúčtováním.
- 2.8. Dodavatel je oprávněn provádět regulaci dodávky tepelné energie v návaznosti na celostátní regulaci v dodávce paliv a energií. Regulační opatření je Dodavatel oprávněn provádět podle odběrových stupňů a otopných křivek vyhlášených dodavateli paliv a energií prostřednictvím sdělovacích prostředků, v odůvodněných případech i jiným způsobem.
- 2.9. Dodavatel má právo přerušit nebo omezit dodávku tepelné energie v nezbytném rozsahu a na nezbytně nutnou dobu v těchto případech:

- a. při bezprostředním ohrožení zdraví nebo majetku osob a při likvidaci těchto stavů,
- b. při stavech nouze nebo činnostech bezprostředně zamezujících jejich vzniku (§ 88 EZ),
- c. při provádění plánovaných stavebních úprav, oprav, údržbových a revizních prací a při připojování nového odběrného místa, pokud jsou oznámeny nejméně 15 dní předem,
- d. při provádění nezbytných provozních manipulací na dobu nejvýše 4 hodin,
- e. při havarijním přerušení či omezení nezbytných provozních dodávek teplotnosné látky nebo paliv a energií poskytovaných jinými dodavateli,
- f. při nedodržení povinností Odběratele provozovat vlastní náhradní či jiný zdroj, který je propojen s rozvodným zařízením, jakož i dodávat do tohoto zařízení tepelnou energii, pouze po dohodě s držitelem licence na rozvod tepelné energie,
- g. při vzniku a odstraňování havárií a poruch na zařízeních pro rozvod a výrobu tepelné energie na dobu nezbytně nutnou,
- h. jestliže Odběratel používá zařízení, která ohrožují život, zdraví nebo majetek osob nebo ovlivňují kvalitu dodávek v neprospěch dalších odběratelů, nebo nedodržel požadované vlastnosti vody používané k napájení a provozu dle normy ČSN 07 7401 - Voda a pára pro tepelná energetická zařízení s pracovním tlakem páry do 8 MPa,
- i. při neoprávněném odběru
- j. pokud je Odběratel v prodlení s plněním svých závazků, jejichž plnění je nezbytnou podmínkou pro výrobu a dodávku tepelné energie ze zdroje tepelné energie Dodavatele.

3. MĚŘENÍ

- 3.1. Množství dodaného tepla bude účtováno podle množství zjištěného měřením v odběrném místě. Měření dodané tepelné energie je prováděno stanoveným Měřidlem. Odečet naměřených hodnot tepelné energie provádí Dodavatel nebo osoby jím pověřené. V případě pochybnosti má Odběratel právo na provedení kontrolního odečtu, který bude proveden za přítomnosti oprávněného zaměstnance Dodavatele. V případě, že Měřidlo nebude v provozu z důvodů jakékoliv poruchy, bude nezměřeno

odběr tepla účtován na základě spotřeby tepla vypočtené technickým výpočtem z průměrných denních dodávek před poruchou Měřidla v klimaticky stejném a řádně měřeném období.

- 3.2. Má-li Odběratel pochybnosti o správnosti údajů Dodavatelova Měřidla, může písemně požádat Dodavatele o přezkoušení. Dodavatel je v takovém případě povinen zajistit v zákonné lhůtě dle EZ přezkoušení Měřidla v autorizovaném metrologickém středisku.
- 3.3. Zjistí-li se při přezkoušení, že údaje vykazované Měřidlem jsou v mezích přesnosti dle platné technické normy, uhradí Odběratel všechny náklady spojené s přezkoušením.
- 3.4. Pokud se přezkoušením Měřidla zjistí, že jím vykazované údaje se odchyľují od normou stanovených hodnot, je Dodavatel povinen Měřidlo na svůj náklad vyměnit. V takovém případě bude Odběratel povinen uhradit cenu za množství odebraného tepla skutečně vykázaného závadným Měřidlem sníženou / zvýšenou o množství dle prokázané odchylky. Toto vyúčtování zjištěné odchylky lze uplatnit pouze v tom topném období, ve kterém bylo zjištěno.
- 3.5. Jakýkoliv zásah do Měřidla bez souhlasu jeho vlastníka se zakazuje. Zjistí-li Odběratel porušení Měřidla nebo jeho zajištění, je povinen to neprodleně oznámit Dodavateli.
- 3.6. Pro případ poškození a odcizení Měřidel a regulačních zařízení v majetku Dodavatele umístěných v objektu Odběratele smluvní strany sjednávají následující pokuty:

a.	porušená zkušební značka	4000 Kč
b.	porušená montážní značka	1400 Kč
c.	poškození Měřidla	5000 Kč
d.	odcizení Měřidla	25000 Kč

V případě bodu c. a d. je Odběratel povinen uhradit kromě výše uvedené smluvní pokuty i skutečné náklady na opravu, resp. instalaci nového Měřidla.

4. VEDENÍ/ZAŘÍZENÍ PRO ROZVOD TEPLA

- 4.1. Odběratel je povinen pro účely svého zásobování teplem umožnit bezplatně na svých nemovitostech umístění a položení vedení (teplovodní přípojky), umístění ostatních rozdělovacích zařízení a dalšího příslušenství vytopny, jakož i provedení potřebného ochranného opatření na pozemcích patřících k odběrnému místu.

- 4.2. Odběratel je povinen sdělit písemně Dodavateli všechny změny a opatření, které mají nebo mohou mít účinky na odběrná místa, a to ještě před jejich schválením nebo provedením.

5. PŘÍSTUP K ZAŘÍZENÍM

- 5.1. Odběratel je povinen umožnit pověřeným pracovníkům Dodavatele podle jejich požadavků přístup k technickým zařízením, k částem topné soustavy, které jsou ve vlastnictví Dodavatele, i k Odběrnému zařízení za účelem provedení kontroly jeho technického stavu, k zahájení a provedení oprav, jakož i pro odečítání nebo zjišťování cenových vyměřovacích podkladů.
- 5.2. Pokud by podle posouzení Dodavatele bylo potřebné k zajištění jeho práv a povinností vstoupit do prostorů Odběratele nebo třetí osoby, zavazuje se Odběratel tento přístup Dodavateli umožnit nebo zajistit.
- 5.3. Neumožnění nebo odepření přístupu pověřeným pracovníkům Dodavatele k zařízením ze strany Odběratele v případech uvedených shora i přes předchozí oznámení Dodavatele anebo i bez předchozího oznámení v případě poruchy na tomto zařízení, je závažným porušením této smlouvy, a opravňuje Dodavatele k omezení nebo přerušování dodávky tepla, příp. i k odstoupení od této smlouvy. Veškeré náklady, které by takovým neoprávněným postupem Odběratele Dodavateli vznikly, včetně náhrady škody, ponese v plné výši Odběratel.
- 5.4. Neoprávněným odběrem tepla je:
 - a. odběr bez souhlasu Dodavatele nebo v rozporu s EZ a zákonem upravujícím oblast hospodaření energií,
 - b. odběr při opakovaném neplacení smluvených plateb včetně vyúčtování za odebranou tepelnou energii,
 - c. odběr bez Měřidla nebo odběr přes Měřidlo, které v důsledku zásahu Odběratele odběr nezaznamenalo nebo zaznamenalo odběr menší než skutečný nebo byly v Měřidle provedeny takové zásahy, které údaje o skutečném odběru změnily,
 - d. odběr Měřidlem přemístěným bez souhlasu Dodavatele,
 - e. odběr Měřidlem, na němž bylo porušeno zajištění proti neoprávněné manipulaci a nebyla splněna povinnost podle § 78 odst. 4 EZ,
 - f. odběr bez umožnění přístupu k Měřidlu a neměřeným částem odběrného



tepelného zařízení za účelem provedení kontroly, odečtu, údržby, výměny či odpojení Měřidla, přestože byl Odběratel k umožnění přístupu alespoň 15 dnů předem písemně nebo jiným prokazatelným způsobem vyzván.

6. DORUČOVÁNÍ PÍSEMNOSTÍ

- 6.1. Písemnosti mohou být doručovány jak v listinné, tak v elektronické podobě. Pokud se strany nedohodnou jinak, může být používána rovnocenně jak listinná, tak elektronická forma, přičemž obě dvě formy mají stejnou důkazní hodnotu.
- 6.2. Písemnosti v listinné podobě se doručují na adresu sídla Odběratele a sídla Dodavatele, pokud se obě strany nedohodnou jinak, a to prostřednictvím držitele poštovní licence (poštou), kurýrem, osobně nebo jiným prokazatelným způsobem.
- 6.3. Veškerá sdělení týkající se SODTE, případně vztahů z této smlouvy vyplývajících se považují za doručena i tehdy, pokud byla zaslána formou doporučené poštovní zásilky na adresu druhé smluvní strany uvedenou v úvodní části SODTE (identifikaci smluvních stran).
- 6.4. Na základě dohody smluvních stran nastávají účinky řádného doručení desátý (10.) den po dni, kdy byla doporučená poštovní zásilka, odeslaná na adresu druhé smluvní strany (dle odst. 6.2., popř. 6.3. výše), uložena na poště. V případě, že adresát odmítne zásilku převzít, považuje se zásilka za doručenu tímto okamžikem.
- 6.5. Písemnosti v elektronické podobě se doručují na elektronické adresy sítě Internet uvedené oběma stranami v SODTE.
- 6.6. Příjemce je povinen potvrdit doručení datové zprávy obsahující písemnost odesílateli rovněž elektronicky, a to neprodleně.
- 6.7. Pokud byla doručena nečitelná datová zpráva, uvědomí o tom příjemce neprodleně odesílatele.

7. ÚČTOVÁNÍ (FAKTURACE) CENY DODÁVANÉ TEPELNÉ ENERGIE

- 7.1. Dodavatel účtuje ceny dodávané tepelné energie Odběrateli fakturami s náležitostmi daňového dokladu tak, aby takto vyúčtované ceny byly maximálně přípustné z hlediska státní regulace cen dodávané tepelné energie realizované formou věcného usměrňování cen ve smyslu § 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších změn a doplňků.

7.2. V případě, že Odběratel reklamuje fakturaci za dodávku tepelné energie, je povinen Dodavateli za toto reklamované období zaplatit předběžnou částku, která se rovná částce běžného období fakturace se splatností reklamované faktury. U odběrů, kde má Dodavatel k dispozici údaje o odběru za období fakturace v minulém roce, které je časově shodné s obdobím reklamovaným, je touto běžnou částkou částka vypočtená na základě údajů tohoto minulého období fakturace při použití ceny za dodávku tepelné energie na odběrném místě platné v době reklamace. U odběrů, u nichž nelze postupovat výše uvedeným způsobem, se za takovouto částku považuje částka vypočtená na základě údajů období fakturace, které bezprostředně předchází období reklamovanému při použití ceny za dodávku tepelné energie na odběrném místě platné v době reklamace. V ostatních případech je Odběratel povinen zaplatit vyfakturovanou částku.

7.3. Po vyřešení reklamace (dojde-li k oboustranně akceptovatelnému vyřízení reklamace) bude provedeno vyrovnání předběžné částky doplatkem ze strany Odběratele nebo dobropisem ze strany Dodavatele. Případný dobropis bude Dodavatelem započten s fakturou.

7.4. Dodavatel i Odběratel mohou uplatnit reklamaci na kvalitu dodávky tepelné energie, na fakturované množství tepelné energie a na částku za tepelnou energii, nejpozději do šesti měsíců ode dne splatnosti fakturované částky za reklamované období. Reklamace se uplatňují u Dodavatele výhradně písemně na příslušné kontaktní adrese dle SODTE.

8. OSTATNÍ

8.1. **Náhrada škody v případě předčasného ukončení SODTE či v případě ukončení či omezení Dodávek dle SODTE může zahrnovat vedle vynaložených nákladů Dodavatele na pořízení a instalaci zdroje tepelné energie a úpravu nemovitosti Odběratele, ve které je zdroj tepelné energie umístěn, i další škodu související s dodatečnými výdaji Dodavatele, včetně výdajů personálních či včetně ušlého zisku Dodavatele. Zánikem SODTE není nikdy dotčeno právo Dodavatele na náhradu škody.**

8.2. **Smluvní pokuty sjednané v SODTE se nedotýkají jakýmkoli způsobem práva na náhradu škody v plné výši a bez jakéhokoliv dalšího omezení, a to i v případě, kdy bude smluvní pokuta v budoucnu soudem snížena.**

- 8.3. SODTE se řídí českým právem. V případě jakýchkoli sporů je příslušným soudem obecný soud Dodavatele.