

DODATEK Č. 1 KE SMLouvĚ O PODNÁJMU

uzavřené dne 30. 9. 2010 v souladu s ustanovením § 666 odst. 1 občanského zákoníku, zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor a §§ 76 a násl. zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon,

mezi následujícími smluvními stranami:

Teplo - byty, s.r.o., se sídlem na adrese Roudnice nad Labem, Alej 17. listopadu 1101, PSČ 41301, IČO: 25416693, vedená u rejstříkového soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 16838

(dále jen společnost „Teplo – byty“, popř. smluvní strana)

a

Veolia Energie ČR, a.s. (původně Dalkia Česká republika, a.s.), se sídlem na adrese Ostrava, Moravská Ostrava, 28. října 3337/7, PSČ: 702 00 (původně se sídlem na adrese Ostrava, 28. října 3123/152, PSČ 70974), IČO: 45193410, vedená u rejstříkového soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 318

(dále jen společnost „Veolia“, popř. smluvní strana)

(dále jen: „Smlouva o podnájmu“).

Výše uvedené smluvní strany se dohodly, že tímto dodatkem č. 1 se mění Smlouva o podnájmu. Uzavření tohoto dodatku č. 1 bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Roudnice nad Labem ze dne 14. prosince 2016 pod bodem 1), které si o tom vyhradilo podle § 84 odst. 4 zákona o obcích pravomoc rozhodnout. Nové úplné znění Smlouvy o podnájmu ve znění tohoto dodatku č. 1 je následující:

Článek 1 - Úvodní ustanovení a definice

1.1. Ke dni uzavření této smlouvy společnost Teplo - byty spravuje a provozuje:

- (a) aktiva v majetku města Roudnice nad Labem, a to na základě smlouvy o nájmu tepelných zdrojů a o výkonu dalších práv a povinností ze dne 1. května 2000 ve znění dodatků, uzavřené mezi městem Roudnice na Labem jako pronajímatelem a společností Teplo - byty jako nájemcem (dále jen „**nájemní smlouva**“), a
- (b) aktiva, která jsou v majetku společnosti Teplo – byty a která byla do 30.9.2010 v majetku společnosti TRIGAD, s.r.o., a to na základě smlouvy o nájmu a koupi najaté věci ze dne 6.9.2001, uzavřené mezi společností TRIGAD, s.r.o. jako pronajímatelem a společností Teplo - byty jako nájemcem (dále jen „**leasingová smlouva**“);;
- (c) aktiva, která jsou v majetku společnosti Teplo - byty, s.r.o. ke dni podpisu této smlouvy a která jsou uvedena v příloze č. 1 této smlouvy,
- (d) veškerý další infrastrukturní majetek nezahrnutý v příloze č. 1 této smlouvy, který však slouží k plnění práv a povinností společnosti Veolia podle této smlouvy; smluvní strany se zavazují každý takový zjištěný majetek dodatečně zahrnout do přílohy č. 1 postupem dle odstavců 2.3. a 13.3. této smlouvy anebo zajistit jeho pronájem nebo jiný způsob zahrnutí, pokud je jeho vlastníkem třetí osoba (vždy však tak, že nedojde ke změně ustanovení článku 7 této smlouvy, tj. ke změně výše nájmu).

Aktiva, která jsou v majetku Teplo – byty nebo jsou předmětem pronájmů dle výše uvedených smluv, v odst. (a), (b) a (c) tvoří tři části souboru movitého a nemovitého majetku, který slouží k výrobě a distribuci tepla a teplé užitkové vody, jejichž úplný popis a výčet je uveden v příloze č. 1 této smlouvy („**Předmět nájmu a podnájmu**“), a to v dělení na část 1 (a) majetek pronajatý **nájemní smlouvou** od města Roudnice nad Labem, část 2 (b) majetek v majetku Teplo – byty, původně pronajatý **leasingovou smlouvou** uzavřenou se společností TRIGAD, s.r.o., a část 3 (c) majetek ve vlastnictví společnosti Teplo - byty, s.r.o.. Dále slouží k výrobě a distribuci tepla a teplé užitkové vody majetek uvedený výše v tomto odstavci sub. (d).

1.2. Společnost Teplo – byty má zájem poskytnout Předmět nájmu a podnájmu do nájmu a podnájmu společnosti Veolia za účelem jeho hospodárného využití a provozování.

1.3. Společnost Veolia prohlašuje, že v souladu s platnou právní úpravou má potřebná obecná oprávnění k provozování výroby a rozvodu tepla, k poskytování služeb souvisejících s dodávkami tepla, tepla a teplé užitkové vody, včetně prodeje těchto produktů.

1.4. Společnost Veolia má zájem převzít (a ke Dni účinnosti přebírá) Předmět nájmu a podnájmu od společnosti Teplo - byty do nájmu a podnájmu za účelem jeho využívání v rámci svého předmětu podnikatelské činnosti, pro účely výroby a rozvodu tepelné energie a zásobování obyvatelstva města Roudnice nad Labem a dalších odběratelů teplem a teplotou užitkovou vodou. Za poskytnutí Předmětu nájmu a podnájmu do nájmu a podnájmu je společnost Veolia připravena (a počínaje Dne účinnosti bude) platit nájemné sjednané touto smlouvou.

1.5. Nevyplývá-li z kontextu této smlouvy něco jiného, mají níže uvedené výrazy, v této smlouvě následující význam:

- (a) „**bankovní účet**“ je účtem, práva z něhož byla převedena ze společnosti Teplo - byty na společnost Veolia;
- (b) „**druhá (běžná) část ročního nájemného**“ je druhou částí sjednaného nájemného hrazeného společností Veolia společností Teplo - byty, a to v souladu s článkem 7, odst. 7.1. písm. (b);
- (c) „**běžné opravy a údržba**“ mají význam uvedený v článku 5, odst. 5.1.;
- (d) „**předplacená část nájemného**“ je první část sjednaného nájemného hrazeného společností Veolia společností Teplo - byty, a to v souladu s článkem 7, odst. 7.1. písm. (a);
- (e) „**činnosti nad rámec běžných oprav a údržby**“ mají význam uvedený v článku 5, odst. 5.1.;
- (f) „**Veolia Energie ČR, a.s.**“ nebo „**Veolia**“ znamená akciovou společnost založenou a existující podle českého práva, se sídlem Ostrava, Moravská Ostrava, 28. října 3337/7, PSČ: 702 00, identifikační číslo 451 93 410, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, v oddílu B, vložce 318;
- (g) „**Den účinnosti**“ je datum 1.10.2010;
- (h) „**Doba trvání smlouvy**“ má význam uvedený v článku 9 odst. 9.3.;
- (i) „**Energetický zákon**“ znamená zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon);

- (j) „**leasingová smlouva**“ znamená smlouvu popsanou v článku 1, odst. 1.1. písm. (b);
- (k) „**město Roudnice nad Labem**“ nebo „**město**“ znamená město Roudnici nad Labem, se sídlem Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem, IČ: 00264334;
- (l) „**nájemní smlouva**“ znamená smlouvu popsanou v článku 1, odst. 1.1. písm. (a);
- (m) „**občanský zákoník**“ znamená zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů;
- (n) „**ObchZ**“ znamená zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů;
- (o) „**odběratel**“, pro účely této smlouvy se odběratelem rozumí město Roudnice nad Labem a případně další subjekty (vlastníci nebo správci domů), které jsou rozvody tepla a teplé užitkové vody napojeny na **Předmět nájmu a podnájmu** a které odpovídají podmínkám energetického zákona;
- (p) „**pracovní den**“ znamená kterýkoli den mimo sobotu a neděli, ve který je většina bank činných v České republice otevřena v České republice pro běžný (nikoli tedy internetový) provoz;
- (q) „**Předmět nájmu a podnájmu**“ má význam uvedený v článku 1, odst. 1.1. poslední část; Předmět nájmu a podnájmu sestává z movitých a nemovitých věcí, jak uvedeno v článku 2, odst. 2.3., a je dále podrobně popsán v příloze č. 1;
- (r) „**sjednané roční náklady**“ má význam uvedený v článku 5, odst. 5.2.;
- (s) „**smlouva**“ znamená tuto smlouvu, včetně všech jejích příloh a případných dodatků schválných a podepsaných oběma smluvními stranami;
- (t) „**Teplo - byty, s.r.o.**“ nebo „**Teplo - byty**“ znamená společnost s ručením omezeným založenou a existující podle českého práva, se sídlem na adrese Roudnice nad Labem, Alej 17. listopadu 1101, PSČ 41301, IČO: 25416693, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, v oddílu C, vložce 16838;
- (u) „**TRIGAD, s.r.o.**“ znamená společnost s ručením omezeným založenou a existující podle českého práva, se sídlem na adrese Slezská 949/32, 12000 Praha 2-Vinohrady, IČO: 25132067, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu C, vložce 52362.

Článek 2 - Předmět a účel smlouvy

2.1. Společnost Teplo - byty prohlašuje, že z titulu vlastníka a v souladu se smlouvou uvedenou v článku 1, odst. 1.1. písm. (a) této smlouvy je oprávněna poskytnout Předmět nájmu a podnájmu společnosti Veolia do nájmu a podnájmu, tj. do nájmu resp. podnájmu, správy a provozování v rozsahu a pro účely této smlouvy. Zároveň prohlašuje, pro účely nájmu, podnájmu, správy a provozování Předmětu nájmu a podnájmu, v rozsahu a pro účely této smlouvy, se k Předmětu nájmu a podnájmu neváží žádné dluhy, zástavní práva, věcná břemena, nájemní smlouvy či jakákoliv jiná práva ve prospěch třetích osob, která by nebyla ke dni uzavření této smlouvy zapsána na příslušných LV vlastníků Předmětu nájmu a podnájmu u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice. Dále prohlašuje a poskytuje záruku za to, že technický stav Předmětu nájmu a podnájmu splňuje veškeré zejména technické normy a je v souladu s platnými právními předpisy České republiky a především v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon.

2.2. Společnost Teplo - byty za podmínek uvedených v této smlouvě dává do nájmu a podnájmu společnosti Veolia Předmět nájmu a podnájmu a zavazuje se Předmět nájmu a podnájmu společnosti Veolia předat a společnost Veolia se zavazuje jej převzít v souladu s touto smlouvou. Společnost Teplo - byty, v rámci nájmu a podnájmu, svěřuje společnosti Veolia právo Předmět nájmu a podnájmu užívat, spravovat a provozovat.

2.2a. Za účelem vyloučení pochybností smluvní strany prohlašují a sjednávají, že součástí Předmětu nájmu a podnájmu nejsou kancelářské, dílenské a skladové prostory, které k datu uzavření této smlouvy využívá Teplo - byty v budově kotelny K60 umístěné v areálu Podřípské nemocnice. Do uvedených kancelářských, dílenských a skladových prostor dodává společnost Veolia společnosti Teplo - byty elektřinu a teplou užitkovou vodu, a to za podmínek stanovených samostatnou smlouvou.

2.3. Předmět nájmu a podnájmu sestává z movitých věcí a nemovitostí, resp. jejich částí, v nichž jsou umístěna technologická zařízení sloužící k výrobě a rozvodu tepla a teplé užitkové vody, dále z těchto technologických zařízení sloužících k výrobě a rozvodu tepla a teplé užitkové vody a z navazujících primárních a sekundárních rozvodů tepla a teplé užitkové vody. Úplný popis a výčet všech věcí tvořících Předmět nájmu a podnájmu je uveden v příloze č. 1 této smlouvy. Pokud by se po podpisu této smlouvy ukázalo, že určitý konkrétní majetek sloužící k výrobě a rozvodu tepla a teplé užitkové vody nebo tvořící součást nebo příslušenství takového majetku, není z jakéhokoli důvodu (nedopatřením apod.) uveden v příloze č. 1 této smlouvy, zavazují se obě smluvní strany jej do této přílohy č. 1 doplatečně zahrnout postupem podle článku 13, odst. 13.3. této smlouvy.

2.4. Společnost Veolia je oprávněna Předmět nájmu a podnájmu či jeho část rozšířit, příp. nahradit novým technologickým zařízením či nemovitostí, pouze se souhlasem společnosti Teplo - byty. Rozšířená, příp. nahrazená technologická zařízení či nemovitosti zůstávají po Dobu trvání této smlouvy ve vlastnictví společnosti Veolia, přičemž se přiměřeně aplikují ustanovení čl. 5.4 až 5.7 této smlouvy. Pokud dojde po Dobu trvání této smlouvy k rozšíření, renovaci případně nahrazení technologického zařízení či nemovitosti Předmětu nájmu a podnájmu na základě investice realizované společností Teplo - byty, stávají se tyto bez dalšího součástí Předmětu nájmu a podnájmu a vztahuje se na ně definice Předmětu nájmu a podnájmu dle této smlouvy. Článek 5.14 této smlouvy se použije přiměřeně.

2.4.a Společnost Veolia se zavazuje do Předmětu nájmu a podnájmu provést investice v hodnotě [REDAKCE] popsané v příloze č. 3 této smlouvy dle harmonogramu uvedeného v této příloze č. 3 této smlouvy. Teplo-byty s tím výslovně souhlasí. Tyto investice zůstávají po Dobu trvání této smlouvy ve vlastnictví společnosti Veolia, přičemž se na ně přiměřeně aplikují ustanovení článku 5 odstavce 5.4 až 5.7 této smlouvy.

2.5. Společnost Veolia je oprávněna Předmět nájmu a podnájmu využívat pro své potřeby v rozsahu současných a budoucích podnikatelských aktivit společnosti Veolia, zejména pro výrobu a rozvod tepla a teplé užitkové vody, s výjimkou takových aktivit, které by narušily výrobu, rozvod a dodávky tepla a teplé užitkové vody. Smluvní strany sjednávají, že veškeré užitky plynoucí z užívání, správy a provozování Předmětu nájmu a podnájmu půjdou ve prospěch a na účet společnosti Veolia.

2.6. Společnost Veolia je zmocněna ke všem právním úkonům, k nimž dochází v souvislosti s užíváním a při správě a provozování Předmětu nájmu a podnájmu, a to i když se k nim jinak vyžaduje zvláštní plná moc. Takovou plnou moc se společnost Teplo - byty zavazuje na požádání společnosti Veolia bez zbytečného odkladu udělit.

2.7. Společnost Veolia a společnost Teplo - byty prohlašují, že jim ke dni podpisu této smlouvy není přesně znám technický stav Předmětu nájmu a podnájmu, a to především s ohledem na článek 6, odst. 6.1 této smlouvy. Proto se smluvní strany zavazují v rámci

předání a převzetí Předmět nájmu a podnájmu v souladu s článkem 6 úzce spolupracovat za účelem zjištění jeho skutečného stavu, jeho rozsahu a jeho reálné hodnoty, o čemž bude mezi smluvními stranami sepsán a podepsán řádný protokol.

Článek 3 - Práva a povinnosti společnosti Veolia

3.1. Společnost Veolia je povinna Předmět nájmu a podnájmu užívat, spravovat a provozovat s nezbytnou odbornou péčí a v souladu s platnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Společnost Veolia není oprávněna Předmět nájmu a podnájmu zcizit ani jiným způsobem právně zatížit, s výjimkou případů uvedených v článku 5.

3.3. Společnost Veolia je povinna Předmět nájmu a podnájmu řádně evidovat, udržovat jej v řádném a užívání schopném stavu, provádět důsledně a soustavně veškerá opatření potřebná k jejich ochraně a dbát zejména o to, aby se předešlo jejich poškození, ztrátě, zneužití nebo rozkrádání.

Společnost Veolia je dále povinna zejména:

- užívat, spravovat a provozovat Předmět nájmu a podnájmu s péčí řádného hospodáře a v souladu s jeho účelem,
- při tvorbě cen za dodávku tepla a teplé užitkové vody konzultovat názor společnosti Teplo - byty a vlastníka majetku uvedeného v článku 1 odstavci 1.1. (a) a zejména postupovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy v dané oblasti a s vyhláškami ERÚ,
- každoročně předkládat společnosti Teplo - byty plán investic ke schválení s tím, že při realizaci a nákladech na investice se postupuje dle článku 5 níže,
- zajišťovat pravidelné prohlídky Předmětu nájmu a podnájmu,
- dodržovat platné právní předpisy v oblasti bezpečnosti práce, ochrany životního prostředí a protipožární ochrany,
- vést nezbytnou dokumentaci týkající se provozu a správy Předmětu nájmu a podnájmu,
- zajišťovat v součinnosti se společností Teplo - byty inventarizaci Předmětu nájmu a podnájmu,
- umožnit zástupcům společnosti Teplo - byty či zástupcům vlastníků Předmětu nájmu a podnájmu, příp. kontrolním orgánům, přístup a obhlídku Předmětu nájmu a podnájmu s cílem kontrolovat jeho stav a užívání, a to po předchozím upozornění a v pracovní dny mezi 7.30 - 15.00 hod.,
- informovat společnost Teplo - byty minimálně 14 dnů předem o plánovaném přerušení dodávky tepla a teplé užitkové vody z důvodu provádění oprav nebo údržby včetně termínu zahájení a skončení prací; v případě, že nebude možné ohlášené termíny dodržet, včas informovat o jejich změnách.

3.4. Společnost Veolia je odpovědná za škody způsobené na Předmětu nájmu a podnájmu porušením právních předpisů nebo porušením jejich smluvních povinností.

3.5. Společnost Veolia není odpovědná za škody vzniklé z důvodů okolností vylučujících odpovědnost, zejména vlivem zásahu vyšší moci, jako válkou, ozbrojenou vzpourou, lidovým nebo jiným hnutím, záplavami nebo jinými přírodními pohromami, generální stávkou, přerušením dodávek elektřiny, plynu nebo vody z veřejné sítě, zavedením přidělového systému paliv, rozhodnutím orgánů státní správy atp.

3.6. Společnost Veolia neprovádí odpisy Předmětu nájmu a podnájmu. Společnost Veolia provádí odpisy technického zhodnocení Předmětu nájmu a podnájmu v souladu s § 26 a násl. zákona o daních z příjmu č. 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů, a to po celou dobu trvání této smlouvy, za podmínky, že náklady na takové technické zhodnocení hradila společnost Veolia.

3.7. Společnost Veolia je povinna nést veškeré náklady související s užíváním, správou a provozováním Předmětu nájmu a podnájmu.

3.8. Společnost Veolia je povinna zajistit pojištění Předmětu nájmu a podnájmu proti škodám souvisejícím s jeho užíváním, správou a provozováním Předmětu nájmu a podnájmu.

3.9. Pojištění Předmětu nájmu a podnájmu proti všem rizikům zajišťuje a hradí Veolia.

Článek 4 - Práva a povinnosti společnosti Teplo-byty

4.1. Společnost Teplo - byty je povinna zajistit společnosti Veolia řádný a ničím nerušený výkon práva nájmu a podnájmu, užívání, správy a provozování Předmětu nájmu a podnájmu. Společnost Teplo - byty je zároveň povinna zajistit společnosti Veolia řádný a trvalý přístup k Předmětu nájmu a podnájmu i jeho jednotlivým částem a součástem.

4.2. Společnost Teplo - byty se zavazuje žádným způsobem nezatěžovat fyzicky ani právně po dobu platnosti této smlouvy majetek tvořící Předmět nájmu a podnájmu právy třetích osob a zavazuje se vynaložit veškeré úsilí k zajištění toho, aby k takovému zatížení nedošlo ani ze strany jiných vlastníků Předmětu nájmu a podnájmu nebo jeho částí.

4.3. Společnost Teplo - byty má právo provádět kontrolu stavu Předmětu nájmu a podnájmu a způsobu jeho užívání poté, co bude o takové kontrole Veolia předem informovat.

4.4. Společnost Teplo - byty se zavazuje nevydávat souhlasy se změnou systému vytápění objektů napojených na Předmět nájmu a podnájmu nebo jeho částí, zásobovaných teplem a teplou užitkovou vodou z tepelných zdrojů poskytnutých společnosti Veolia v rámci podnájmu na základě této smlouvy, a to vždy v maximální možné míře a při dodržování platných právních předpisů. V případě, že by došlo k porušení povinnosti stanovené v tomto ustanovení, je společnost Teplo - byty povinna nahradit společnosti Veolia škodu, která by jí vznikla, a to ve výši ušlého zisku odpovídajícímu poklesu odebraného tepla a teplé vody ze zdrojů provozovaných Dalkií po zbylou dobu trvání smlouvy počínaje okamžikem porušení výše uvedené povinnosti.

4.5. Společnost Teplo - byty se zavazuje poskytnout společnosti Veolia veškerou nezbytnou součinnost, včetně součinnosti v případných správních, zejména stavebních řízeních, stejně tak včetně součinnosti při zřizování věcných břemen, nájmu apod., v souvislosti s (i) údržbou, opravami, rekonstrukcemi a modernizací Předmětu nájmu a podnájmu, prováděnými v rozsahu dle článku 5 této smlouvy a (ii) připojováním nových objektů na Předmět nájmu a podnájmu. Dále se společnost Teplo - byty zavazuje vynaložit veškeré úsilí k zajištění takové součinnosti i ze strany dalších vlastníků Předmětu nájmu a podnájmu nebo jeho částí.

4.6. Společnost Teplo - byty se zavazuje poskytnout společnosti Veolia nezbytnou součinnost v řízeních o udělení společnosti Veolia licencí k provozování Předmětu nájmu

a podnájmu dle zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů. Dále se zavazuje vynaložit veškeré úsilí k zajištění takové součinnosti i ze strany dalších vlastníků Předmětu nájmu a podnájmu nebo jeho částí.

4.7. Společnost Veolia je touto smlouvou pověřena k uskutečňování všech úkonů uvedených v čl. 6 **nájemní smlouvy**, popsané v čl. 1, odst. 1.1. písm. (a) této smlouvy.

4.8. V případě, že by společnost Veolia potřebovala další oprávnění, pověření apod. potřebná k řádnému provozování Předmětu nájmu a podnájmu, zavazuje se společnost Teplo - byty vynaložit bez zbytečného odkladu od žádosti společnosti Veolia maximální úsilí k tomu, aby společnost Veolia takové oprávnění, pověření apod. získala, a to buď přímo od společnosti Teplo - byty anebo od vlastníka dotčené části Předmětu nájmu a podnájmu.

Článek 5 - Údržba, opravy, rekonstrukce a modernizace Předmětu nájmu a podnájmu

5.1. Běžnou údržbu a opravy neinvestičního charakteru (dále jen „**běžné opravy a údržba**“), provádí ve vztahu k Předmětu nájmu a podnájmu společnost Veolia tak, aby byl zajištěn jeho provozuschopný stav odpovídající stáří a opotřebení Předmětu nájmu a podnájmu v souladu s platnými právními předpisy. Opravy, úpravy, rekonstrukci, resp. modernizaci investičního charakteru (dále jen „**činnosti nad rámec běžných oprav a údržby**“) ve vztahu k Předmětu nájmu a podnájmu provádí Veolia pouze na základě předchozí dohody s Teplo – byty resp. s dalšími vlastníky Předmětu nájmu a podnájmu

5.2. Běžné opravy a údržbu bude společnost Veolia provádět na vlastní náklady do celkové výše takových nákladů [REDAKCE] bez DPH ročně (dále jen „**původní sjednané roční náklady**“).

Roční náklady na běžnou opravu a údržbu převyšující sjednané roční náklady dle odstavce 5.2a, hradí společnost Teplo – byty.

5.2a. Ustanovení předchozího odstavce 5.2. se mění počínaje 1.1.2016 tak, že Veolia se zavazuje od 1.1.2016 provádět běžné opravy a údržbu Předmětu nájmu a podnájmu na vlastní náklady do celkové výše takových nákladů [REDAKCE] ročně (dále jen „**sjednané roční náklady**“). Roční náklady na běžnou opravu a údržbu převyšující [REDAKCE] hradí společnost Teplo – byty. Veolia se zavazuje u prací, jejichž hodnota přesahuje [REDAKCE] a pokud tyto jednotlivé práce nebudou realizovány v rámci skupiny Veolia či jejími dodavateli, umožnit jejich zadání eventuálním dodavatelům Teplo – Byty, které bude v tomto směru pořádat transparentní výběrové řízení. Veolia je vždy povinna ke konci kalendářního roku výši nákladů vynaložených na běžnou opravu a údržbu Předmětu nájmu a podnájmu Teplo – byty vyčíslit a doložit. Ohledně prostředků, které nebyly v daném kalendářním roce z celkové výše sjednaných ročních nákladů ze strany Veolia vyčerpány na běžné opravy a údržbu, pak tyto se přesunují vždy na další kalendářní rok, přičemž po skončení platnosti a účinnosti této smlouvy tyto nevyčerpané prostředky Veolia uhradí společnosti Teplo -byty, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Smluvní strany se dohodnou na nejvhodnějším způsobu jejich úhrady.

5.3 Společnost Teplo - byty bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že v rámci činností nad rámec běžné opravy a údržby dojde v některých případech k zániku částí Předmětu nájmu a podnájmu, a to z důvodu demontáže stávajících technologických zařízení či odstranění budov nebo jejich částí a jejich nahrazení novým zařízením či budovami.

5.4. Na základě již uděleného souhlasu vlastníka Předmětu nájmu a podnájmu a společnosti Teplo - byty, pokud dojde k instalaci nových zařízení, bude nová zařízení odepisovat společnost Veolia, pokud se bude jednat o technické zhodnocení aktiv dle čl. 1

odst. 1.1 písm. b) a c). Stane-li se společnost Veolia, v souladu s právními předpisy, vlastníkem nových zařízení instalovaných do objektů tvořících Předmět nájmu a podnájmu, bude provádět jejich odpisy jako vlastník.

5.5. Společnost Teplo - byty je povinna zajistit, aby nové části Předmětu nájmu a podnájmu dle předchozího odstavce 5.4. této smlouvy byly od společnosti Veolia, ke dni skončení podnájmu, všemi vlastníky Předmětu nájmu a podnájmu odkoupeny. Zde uvedené se uplatní bez ohledu na to, z jakého důvodu došlo k ukončení podnájmu, avšak s výjimkou případů, kdy společnost Veolia bude v bezprostřední návaznosti na ukončení podnájmu oprávněna s Předmětem nájmu a podnájmu dále hospodařit nebo jej v plné míře nadále užívat a s ním nakládat v rozsahu odpovídajícím této smlouvě, a to např. na základě přímého smluvního vztahu s vlastníky Předmětu nájmu a podnájmu. Pro účely odkoupení se kupní cena stanoví ve výši společností Veolia vykázané daňové zůstatkové hodnoty Předmětu nájmu a podnájmu.

5.6. V případě demontáže technologických zařízení a jejich nahrazení novým technologickým zařízením nebo odstraněním budov nebo jejich částí a jejich nahrazením novými budovami nebo jejich částmi mimo objekty tvořící Předmět nájmu a podnájmu, se společnost Veolia stane vlastníkem nových movitých i nemovitých věcí a jako vlastník bude provádět jejich odpisy.

5.7. Společnost Teplo - byty je povinna zajistit, aby nová technologická zařízení a budovy dle předchozího odstavce 5.6. této smlouvy byla od společnosti Veolia, ke dni skončení podnájmu, všemi vlastníky Předmětu nájmu a podnájmu odkoupena. Zde uvedené se uplatní bez ohledu na to, z jakého důvodu došlo k ukončení podnájmu, avšak s výjimkou případů, kdy společnost Veolia bude v bezprostřední návaznosti na ukončení podnájmu oprávněna Předmět nájmu a podnájmu provozovat nebo jej v plné míře nadále užívat a s ním nakládat v rozsahu odpovídajícím této smlouvě, a to např. na základě přímého smluvního vztahu s vlastníky Předmětu nájmu a podnájmu. Pro účely odkoupení se kupní cena stanoví ve výši společností Veolia vykázané zůstatkové účetní hodnoty Předmětu nájmu a podnájmu.

5.8. Společnost Teplo - byty si vyhrazuje právo rozhodovat o způsobu nakládání s demontovanými zařízeními, a to na základě návrhu společnosti Veolia. Termín nakládání s demontovanými zařízeními pro účely této smlouvy znamená jeden z níže uvedených úkonů:

- a) prodej,
- b) fyzická likvidace,
- c) jiné využití pro účely provozu Předmětu nájmu a podnájmu.

5.9. Společnost Veolia je povinna předložit společnosti Teplo - byty po ukončení demontáže seznam demontovaných zařízení a navrhnout způsob nakládání s nimi.

5.10. Společnost Teplo - byty je povinna do třiceti dnů ode dne předložení seznamu, příp. návrhu, rozhodnout o způsobu naložení s demontovanými zařízeními. Společnost Veolia je povinna rozhodnutí společnost Teplo - byty respektovat a zabezpečit jeho realizaci. Náklady spojené s manipulací a uskladněním demontovaných zařízení hradí společnost Teplo - byty.

5.11. V případě, že společnost Teplo - byty nerozhodne o způsobu naložení s demontovaným zařízením ve lhůtě dle článku 5, odst. 5.10. této smlouvy, je společnost Veolia oprávněna o tomto způsobu rozhodnout sama a zajistit jeho realizaci. O svém rozhodnutí musí písemně informovat společnost Teplo - byty.

5.12. Společnost Veolia se zavazuje, že v případech uvedených v článku 5, odst. 5.8., písm. a), b) a c) této smlouvy se bude snažit maximalizovat výnosy, se kterými naloží dle společné instrukce společností Teplo - byty a původního vlastníka předmětných zařízení. Celková

hodnota Předmětu nájmu a podnájmu se sníží o hodnotu demontovaných zařízení, s nimiž bude naloženo dle článku 5, odst. 5.8., písm. a) a b) a které přestanou být Předmětem nájmu a podnájmu.

5.13. Provedením demontáže zařízení nebude dotčeno právo společnosti Veolia na používání budov, resp. jejich částí - nebytových prostor, v nichž se tato demontovaná zařízení původně nacházela. Společnost Veolia bude oprávněna tyto budovy, resp. nebytové prostory, dále užívat k účelu dle této smlouvy.

5.14. Při rozšiřování rozvodné sítě a zařízení bude společnost Teplo - byty spolupracovat se společností Veolia a zohledňovat její názory. Společnost Teplo - byty se zavazuje vynaložit veškeré úsilí k zajištění, aby taková spolupráce byla poskytována i ze strany všech dalších vlastníků Předmětu nájmu a podnájmu. Společnost Veolia je oprávněna doporučit společnosti Teplo - byty či přímo vlastníkům Předmětu nájmu a podnájmu omezení dalšího navrhovaného rozšíření, pokud by toto navrhované rozšíření nebylo v souladu s kapacitami sítě, zdrojů a účelem této smlouvy.

Článek 6 - Předání a převzetí Předmětu nájmu a podnájmu.

6.1. Smluvní strany společně sestaví předávací protokol obsahující a potvrzující spotřeby primárních energií a produktů ke Dni účinnosti. Dále, ke Dni účinnosti dojde k protokolárnímu předání a převzetí Předmětu nájmu a podnájmu, tzn. bude o něm sepsán protokol v souladu se vzorem přiloženým k této smlouvě jako její příloha č. 2. Společnost Teplo - byty zároveň s předáním Předmětu nájmu a podnájmu předá společnosti Veolia veškerou dokumentaci související s Předmětem nájmu a podnájmu (a jeho částmi) a týkající se jeho řízení, provozování, údržby, výkonů apod., kterou bude mít společnost Teplo - byty k dispozici, resp. bude v jeho držení. Jde zejména o kopie smluv, kontrolních zpráv, dokumentů o provedení komplexních zkoušek, protokolů o převzetí atd. (technická dokumentace zůstane společná a přístupná pro obě smluvní strany). Seznam předané dokumentace bude přílohou předávacího protokolu.

6.2. V případě, že by nedošlo k předání a převzetí všech součástí Předmětu nájmu a podnájmu, resp. veškerých zařízení nezbytných k plnění práv a povinností společnosti Veolia podle této smlouvy ke Dni účinnosti, zavazují se smluvní strany taková zařízení předat a převzít dodatečně a sepsat o tom protokol v souladu s předchozím odstavcem 6.1.

Článek 7 - Nájemné

7.1. Nájemné za celou Dobu trvání nájmu, tj. za období ode Dne účinnosti nájmní a podnájmní smlouvy do data uvedeného v odst. 9.3. této smlouvy, je smluvními stranami sjednáno ve dvou částech, a to následujícím způsobem:

- (a) první část nájmného ve výši Kč [redacted],- (slovy [redacted] českých), bez DPH, dále jen „**předplacená část nájmného**“ za celou Dobu trvání nájmu, tj. za období ode Dne účinnosti nájmní a podnájmní smlouvy do data uvedeného v odst. 9.3. této smlouvy, uhradí společnost Veolia jednorázově ve lhůtě do dvou (2) měsíců ode Dne účinnosti této podnájmní smlouvy na základě faktury vystavené společností Teplo - byty, avšak za podmínky, že na společnost Veolia přejdou nebo budou převedena práva a povinnosti z nejméně 90% odběratelských smluv (počítáno co do objemu dodávek tepla a teplé užitkové vody, nikoli podle počtu smluv či odběratelů). Pokud v této lhůtě dvou (2) měsíců ode Dne účinnosti nebude dosaženo převodu či přechodu požadovaného procenta (90%) práv a povinností z odběratelských smluv, je společnost Teplo - byty oprávněna vystavit fakturu na zaplacení předplacené části nájmného (a společnosti Veolia vzniká následná povinnost

uhradit předplacenou část nájemného teprve den poté, co bude převedeno požadované procento (90%) práv a povinností z předmětných odběratelských smluv;

- (b) nad rámec předplacené části nájemného bude Veolia hradit druhou část nájemného, tj. roční nájemné ve výši Kč [REDAKCE], bez DPH, (tzv. „**druhá (běžná) část ročního nájemného**“), za daný kalendářní rok, tj. za dvanáct měsíců (s výjimkou případů necelé části kalendářního roku na začátku či na konci nájmu resp. podnájmu, kdy bude roční nájemné hrazeno pouze v poměrné výši), kteréžto roční nájemné je splatné vždy do 30ti dní ode dne zaslání ročního vyúčtování společností Veolia společnosti Teplo - byty, které bude zasíláno do 28.2. roku následujícím po roce, za který má být hrazeno.

7.2. Druhá (běžná) část ročního nájemného dle odstavce 7.1. (b) tohoto článku 7 smlouvy bude (i) zvýšeno a/nebo (ii) sníženo o částku ve výši [REDAKCE] Kč/GJ (s [REDAKCE] za každý gigajoul, o který (i) skutečný odběr převyšuje, nebo (ii) je skutečný odběr nižší než, celkový objem [REDAKCE], odebraných odběrateli společností Veolia v městě Roudnice z Předmětu nájmu a podnájmu. V případě nájmu a podnájmu trvajících pouze část kalendářního roku bude počítána poměrná část výše uvedeného celkového objemu.

7.2a. Ustanovení předchozího odstavce 7.2. se mění počínaje 1.1.2016 tak, že druhá (běžná) část ročního nájemného dle odstavce 7.1. (b) tohoto článku 7 smlouvy bude (i) zvýšena a/nebo (ii) snížena o částku ve výši [REDAKCE]/GJ (slovy třicet korun českých) za každý gigajoul, o který (i) skutečný odběr převyšuje, nebo (ii) je skutečný odběr nižší než celkový objem 84.000 GJ/rok, odebraných odběrateli společností Veolia v městě Roudnice z Předmětu nájmu a podnájmu. V případě nájmu a podnájmu trvajících pouze část kalendářního roku bude počítána poměrná část výše uvedeného celkového objemu.

7.3. Pokud není výslovně uvedeno jinak, veškeré další služby spojené s podnájmem (el. energie, plyn, vodné, stočné, a pod.) si zajistí společnost Veolia sama na své náklady.

Článek 8 – Smlouvy s odběrateli a dodavateli, vztahy s orgány státní správy, bankovní účet

8.1. Společnost Veolia je oprávněna účtovat odběratelům za dodávky tepla a teplé užitkové vody ode Dne účinnosti této smlouvy. Smluvní strany sjednávají, že společnost Teplo – byty je povinna předat ke Dni účinnosti této smlouvy společnosti Veolia kompletní seznam odběratelů a současně touto smlouvou postupuje veškerá práva a povinnosti vyplývající ze smluv o dodávce/odběru tepla a/nebo teplé užitkové vody s tím, že převod takových povinností podléhá dodatečnému schválení ze strany odběratelů a společnosti Veolia. Po podpisu této smlouvy budou za tímto účelem a v rozsahu dle uvážení společnosti Veolia průběžně uzavírány dodatky a/nebo nové smlouvy s odběrateli společnosti Teplo – byty, k čemuž společnost Teplo – byty poskytne společnosti Veolia nezbytnou součinnost.

8.2. Po podpisu této smlouvy bude společnost Veolia specifikovat smlouvy s dodavateli společnosti Teplo - byty, s nimiž bude mít společnost Veolia zájem uzavřít dodatky a/nebo nové smlouvy, na jejichž základě společnost Veolia vstoupí do práv a povinností společnosti Teplo - byty. V případě, že by se ukázala potřeba uzavření dodatků nebo nových smluv s dalšími dodavateli, budou obě smluvní strany postupovat tak, aby mohlo k uzavření takových dodatků nebo nových smluv s dodavateli dojít bez zbytečného odkladu.

8.3. Smluvní strany výslovně konstatují, že Veolia touto smlouvou nevstupuje do práv a povinností společnosti Teplo - byty vůči orgánům státní správy souvisejících s Předmětem nájmu a podnájmu a s činnostmi společnosti Teplo - byty předcházejících Den účinnosti této

smlouvy. Současně Veolia nepřebírá jakákoli rizika spojená s poskytováním služeb v souvislosti s Předmětem nájmu a podnájmu, a to zejména zpětně předcházejíc Dni účinnosti této smlouvy.

8.4. Společnost Teplo - byty se zavazuje poskytnout společnosti Veolia plnou náhradu za veškeré náklady a výdaje, stejně jako úplnou náhradu škody, vynaložené, resp. vzniklé společnosti Veolia na základě (i) skutečností souvisejících s dodavatelskými či odběratelskými smlouvami a předcházejících uzavření dodatků či nových smluv dle předchozích odstavců, nebo (ii) skutečností souvisejících se vztahy s orgány státní správy a předcházejících Den účinnosti této smlouvy.

8.5. Společnost Teplo – byty prohlašuje, že veškeré platby přijímané od odběratelů za dodávky tepla a teplé užitkové vody, stejně jako veškeré platby hrazené dodavatelům médií, byly do Dne účinnosti uskutečňovány výhradně prostřednictvím bankovního účtu č. [REDAKCE] vedeného u společnosti Komerční banka, a.s. (dále jen „**bankovní účet**“). Ačkoliv, ve smyslu odst. 8.1 tohoto článku, za dodávky tepla a teplé užitkové vody odběratelům uskutečněné ode Dne účinnosti této smlouvy je oprávněna účtovat výhradně společnost Veolia, smluvní strany nemohou zcela vyloučit, že některé platby za takové služby budou i po Dni účinnosti poukazovány na bankovní účet či jinak hrazeny ve prospěch společnosti Teplo – byty. V této souvislosti smluvní strany výslovně konstatují a sjednávají, že:

- a) veškeré platby za služby poskytnuté společností Teplo - byty, prokazatelně příslušející k takovým službám a poukázané na bankovní účet či jinak ve prospěch Teplo – byty do Dne účinnosti této smlouvy náleží společnosti Teplo - byty;
- b) veškeré platby poukázané na bankovní účet či jinak ve prospěch Teplo – byty počínaje Dnem účinnosti této smlouvy, s výhradou plateb dle předchozího písmene tohoto odstavce, náleží společnosti Veolia.

8.6 V návaznosti na uvedené v předchozím odstavci se Společnost Teplo – byty zavazuje, že:

- a) ve lhůtě do patnácti (15) kalendářních dnů ode Dne účinnosti připraví a předloží společnosti Veolia úplné vyúčtování zálohových plateb přijatých od odběratelů tepelné energie do Dne účinnosti, stejně jako plateb poukázaných do Dne účinnosti dodavatelům společnosti Teplo – byty za dodávky médií (elektrina, voda, plyn, teplo), a to ve lhůtě jednoho týdne ode Dne účinnosti;
- b) ve lhůtě do patnácti (15) kalendářních dnů ode Dne účinnosti vypořádá resp. uhradí společnosti Veolia částku ve výši veškerých plateb (zejména zálohových plateb) přijatých od odběratelů tepla do Dne účinnosti za plnění, která nastanou počínaje Dnem účinnosti po odečtení plateb poukázaných dodavatelům společnosti Teplo – byty za dodávky médií (elektrina, voda, plyn, teplo), které mají být uskutečněny počínaje Dnem účinnosti, to vše do dvou týdnů ode Dne účinnosti;
- c) bude průběžně vypořádávat resp. hradit společnosti Veolia částky ve výši veškerých případných plateb (zejména zálohových plateb) přijatých od odběratelů tepla počínaje dnem Dnem účinnosti za plnění, která nastanou počínaje Dnem účinnosti, a to vždy nejpozději do jednoho týdne po obdržení takových plateb.

Článek 9 - Doba trvání smlouvy, účinnost

9.1. Tato smlouva je platná okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Nepodepíše-li tuto smlouvu obě smluvní strany zároveň, smlouva je platná okamžikem, kdy na tuto smlouvu připojí podpis poslední z nich.

9.2. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1.10.2010 („Den účinnosti“).

9.3. Tato smlouva je uzavírána na dobu určitou počínaje Dnem účinnosti a konče dnem 31.12.2021 („**Doba trvání smlouvy**“), tj. do 31.12.2021.

Článek 10 - Ukončení smlouvy

10.1. Tato smlouva může být ukončena:

- a) uplynutím doby, na kterou byla sjednána, ve smyslu článku 9, odst. 9.3.,
- b) k datu sjednanému písemnou dohodou smluvních stran,
- c) celkovým zánikem celého Předmětu nájmu a podnájmu (zánik části Předmětu nájmu a podnájmu dle článku 5, odst. 5.3. nemá vliv na ukončení této smlouvy jako takové),
- d) zrušením společnosti Veolia bez právního nástupce,
- e) výpovědí ze strany společnosti Veolia, týkající se Předmětu nájmu a podnájmu jako celku, s tříměsíční (3 měsíce) výpovědní lhůtou počínající dnem doručení výpovědi společnosti Teplo – byty, a to z těchto důvodů:
 - (i) Předmět nájmu a podnájmu (resp. jeho část) byl společnosti Veolia předán ve stavu nezpůsobilém nebo se dodatečně stane nezpůsobilým k touto smlouvou sjednanému nebo obvyklému užívání a/nebo k provozování činnosti, pro kterou si Veolia Předmět nájmu a podnájmu touto smlouvou pronajala; nebo že
 - (ii) bude společnosti Veolia odňata taková část Předmětu nájmu a podnájmu, že by tím dle výlučného názoru společnosti Veolia byl zmařen účel této smlouvy; nebo že
 - (iii) faktický rozsah aktiv, tvořících Předmět nájmu a podnájmu, neodpovídá rozsahu majetku dle Přílohy č. 1 nebo rozsahu, který je dle názoru společnosti Veolia nezbytný pro splnění účelu této smlouvy, nebo že
 - (iv) společnost Teplo – byty hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy; nebo že
 - (v) dojde ke změně majetkoprávních poměrů k obchodním podílům (k obchodnímu podílu) na společnosti Teplo – byty či část Předmětu nájmu a podnájmu v majetku společnosti Teplo – byty bude převedena do vlastnictví třetí osoby či jinak vyvedena z majetku společnosti Teplo – byty; nebo že
 - (vi) společnost Teplo – byty zastaví nebo pozastaví platby svých závazků k datu splatnosti a/nebo se ocitne v platební neschopnosti či jinak v úpadku; nebo že
 - (vii) společnost Teplo – byty je předmětem insolvenčního či obdobného řízení a/nebo na ni je či bude vyhlášen konkurz, podán návrh na vyhlášení konkurzu či existují okolnosti, které opravňují takový návrh s úspěchem podat; nebo že

- (viii) majetek společnosti Teplo – byty nebo obchodní podíly na společnosti Teplo – byty jsou předmětem exekučního či obdobného řízení či existují okolnosti, které opravňují takové řízení s úspěchem zahájit; nebo že
- (ix) ve vztahu ke společnosti Teplo – byty či jejímu majetku bylo přijato usnesení či svoláno jednání ohledně likvidace či jmenování likvidátora, byla nařízena likvidace nebo byl podán návrh na likvidaci.

10.2. Společnost Veolia je povinna po ukončení této smlouvy Předmět nájmu a podnájmu, včetně veškeré dokumentace vztahující se k Předmětu nájmu a podnájmu, předat společnost Teplo - byty v řádném a provozuschopném stavu s ohledem na běžné opotřebení. Zde uvedené se uplatní bez ohledu na to, z jakého důvodu došlo k ukončení podnájmu, avšak s výjimkou případů, kdy společnost Veolia bude v bezprostřední návaznosti na ukončení podnájmu oprávněna Předmět nájmu a podnájmu provozovat nebo jej v plné míře nadále užívat a s ním nakládat v rozsahu odpovídajícím této smlouvě, a to např. na základě přímého smluvního vztahu s vlastníky Předmětu nájmu a podnájmu. O předání bude sepsán předávací protokol.

10.3. Společnost Teplo - byty se zavazuje, že v případě ukončení smlouvy před vypršením doby sjednané dle článku 9, odst. 9.3. této smlouvy, umožní společnosti Veolia řádné splnění závazků vůči třetím osobám vyplývajících ze smluv uzavřených společností Veolia před ukončením smlouvy a souvisejících s Předmětem nájmu a podnájmu. V případě, že toto nebude společnosti Veolia umožněno, společnost Teplo - byty se zavazuje převzít zmíněné závazky a zajistit jejich řádné splnění na svůj účet.

Článek 11 - Důsledky ukončení nájmu dle odst. 1.1 nebo podnájmu

11.1. V případě, že dojde k ukončení tohoto smluvního vztahu dle této smlouvy (zejména dle článku 10, odst. 10.1.), z jakýchkoli důvodů v průběhu Doby trvání smlouvy, a to ve vztahu k Předmětu nájmu a podnájmu jako celku nebo k i jen k některé z jeho částí, s výjimkou případů, kdy bude v té době celý Předmět nájmu a podnájmu (resp. jeho dotčená část) pronajat jeho vlastníky bezprostředně po ukončení smluvního vztahu společnosti Veolia uhradí společnost Teplo - byty společnosti Veolia kompenzaci, skládající se z:

- (a) alikvotní části tzv. předplacené části nájemného sjednané v článku 7, odst. 7.1. (a), a to za období ode dne takového ukončení smluvního vztahu do data uvedeného v článku 9, odst. 9.3.

11.2. V případě, že dojde z jakéhokoli důvodu k ukončení **nájemní smlouvy** tepelných zdrojů a o výkonu dalších práv a povinností ze dne 1. května [redacted] ve znění dodatků, která je popsána v článku 1, odst. 1.1. písm. (a) výše a bezprostředně po takovém ukončení nedojde k pronájmu společnosti Veolia celého Předmětu nájmu a podnájmu (v rozsahu ke dni takového ukončení), uhradí společnost Teplo - byty společnosti Veolia kompenzaci uvedenou výše v článku 11, odst. 11.1. písm. (a). Uhrazením této kompenzace nejsou dotčeny nároky společnosti Veolia na náhradu škody.

11.3. Kompenzace uvedená výše v tomto článku 11, odst. 11.1. a odst. 11.2. je splatná ve lhůtě 14ti dnů ode dne takového ukončení, resp. ode dne kdy bude znemožněno společnosti Veolia užívat Předmět nájmu a podnájmu nebo jeho část. V případě prodlení s úhradou vzniká společnosti Veolia nárok na zaplacení úroku z prodlení ve výši stanovené obchodním zákoníkem.

11.4 Smluvní strany sjednávají, že pohledávky společnosti Veolia, které mohou vzniknout při splnění podmínek sjednaných v odst. 11.1 či odst. 11.2 tohoto článku budou, bez zbytečného prodlení po uzavření této smlouvy, zajištěny zástavním právem k části Předmětu nájmu a podnájmu v majetku společnosti Teplo – byty a definovaném v čl. 1 odst.

1.1 písm. (a), a to zástavním právem sjednaným mezi smluvními stranami samostatnou smlouvou.

11.5 Smluvní strany zajistily pohledávky společnosti Veolia, které mohly vzniknout při splnění podmínek sjednaných v odstavci 11.1. či odstavci 11.2., zástavním právem k části Předmětu nájmu a podnájmu v majetku společnosti Teplo – byty definovaném v článku 1 odstavci 1.1. písm. (a) a (b) (dále jen „Zástavní právo“), které vzniklo na základě zástavní smlouvy sepsané ve formě notářského zápisu č. NZ 1242/2010, N 886/2010 JUDr. Romanem Bláhou, notářem dne 16. 12. 2010 (dále jen „Zástavní smlouva“) a které bylo zapsána do Rejstříku zástav pod běžným číslem zápisu 20725 dne 7. 1. 2011.

Článek 12 – Dispozice Teplo – byty s Předmětem nájmu a podnájmu

12.1. Společnost Teplo - byty se zavazuje, že ve vztahu k jakémukoliv majetku ve vlastnictví či nájmu Teplo - byty, tvořícího součást Předmětu nájmu a podnájmu dle této smlouvy, nebude činit jakékoli úkony, které by mohly způsobit převod či přechod anebo zatížení takového majetku či jeho jednotlivých částí na třetí osoby či v jejich prospěch, stejně jako se do Dne účinnosti zdrží jakéhokoliv nakládání s Předmětem nájmu a podnájmu nad rámec běžného hospodaření. V případě porušení tohoto závazku vzniká společnosti Veolia nárok vůči společnosti Teplo - byty na smluvní pokutu ve výši [REDAKCE], jejímž uhrazením nejsou dotčeny případné nároky společnosti Veolia na náhradu škody vzniklé společnosti Veolia ze stejného titulu. Smluvní strany se dohodly, že za porušení tohoto závazku dle článku 12 odstavce 12.1. této smlouvy se nepovažuje, pokud došlo nebo dojde k převodu či přechodu anebo zatížení takového majetku či jeho jednotlivých částí na třetí osoby či v jejich prospěch ohledně následujícího majetku nacházejícího se v katastrálním území a obci Roudnice nad Labem:

Kotelny a výměníky zapsané jako samostatné jednotky		
<i>Číslo jednotky</i>	<i>Adresa</i>	<i>Druh</i>
1622/301	Třída Tomáše Garrigua Masaryka 1622, Roudnice n.L.	kotelna
1760/101	Alej 17.listopadu 1760, Roudnice n.L.	kotelna
1542/301	Kpt. Jaroše 1542, Roudnice n.L.	kotelna
1538/301	Švermova 1538, Roudnice n.L.	kotelna
1540/301	Kpt. Jaroše 1540, Roudnice n.L.	kotelna
1756/302	Alej 17.listopadu 1756, Roudnice n.L.	výměník

Kotelny a výměníky tvořící společné části domu		
<i>Číslo popisné domu</i>	<i>Adresa</i>	<i>Druh</i>
1780,1781,1782	Bořivojova 1780,1781,1782, Roudnice n.L.	výměník
1568, 1569	Dělnická 1568, 1569, Roudnice n.L.	výměník
1572, 1573	Alej 17. Listopadu 1572, 1573, Roudnice n.L.	výměník
1528	Švermova 1528, Roudnice nad Labem	kotelna
1529	Švermova 1529, Roudnice nad Labem	kotelna

V případě převodu či přechodu tohoto majetku se nejedná o porušení závazků Společnosti Teplo-byty z této smlouvy a jsou tak v takto taxativně definované části Předmětu nájmu vyloučeny důsledky ustanovení odstavce 11.1. a 11.1. písm. (a) této Smlouvy. Současně se sjednává, že v případě převodu či přechodu výlučně tohoto majetku není možné využít ze strany společnosti Veolia ustanovení článku 10.1. písm. e) odrážky (i) až (iii) této Smlouvy.

12.2. Smluvní strany konstatují, že mezi nimi je sporné nebo pochybné, zda v souvislosti se změnou vytápění budovy v ulici Švermova č.p. 1538 v Roudnici nad Labem a v souvislosti se změnou prohlášení vlastníka této budovy, v důsledku níž zanikla jednotka kotelny č. 1538/301, která se stala včetně zařízení kotelny společnou částí budovy, došlo ze strany společnosti Teplo – byty k porušení Smlouvy o podnájmu, ze kterého by společností Veolia vznikl vůči společnosti Teplo – byty nárok na náhradu škody nebo nárok na úhradu smluvní pokuty. Společnost Veolia tímto společností Teplo – byty potvrzuje, že k žádnému takovému porušení Smlouvy o podnájmu ze strany společnosti Teplo – byty nedošlo a společnost Veolia žádný nárok na náhradu škody nebo úhradu smluvní pokuty vůči společnosti Teplo – byty nemá a pokud nějaký takový má, výslovně se jej vůči společnosti Teplo – byty vzdává a promíjí jej, v důsledku čehož se takový nárok zcela ruší a zaniká.

12.3. Smluvní strany dále konstatují, že mezi nimi je sporné nebo pochybné, zda do 21.9.2016 vznikl na základě článku 5 odstavce 5.2. Smlouvy o podnájmu společností Veolia vůči společnosti Teplo – byty nárok na úhradu nákladů na běžnou opravu a údržbu, které vynaložila společnost Veolia a které převýšily sjednané roční náklady ve výši [redacted] bez DPH ročně. Společnost Veolia tímto potvrzuje společnosti Teplo – byty, že se nebude vůči Teplo-byty domáhat úhrady nákladů na běžnou opravu a údržbu, které společnost Veolia do data uzavření tohoto Dodatku č. 1 vynaložila a které převýšily sjednané roční náklady ve výši [redacted] bez DPH ročně. Společnost Veolia se tímto výslovně vůči společnosti Teplo-byty vzdává jakéhokoli nároku na úhradu nákladů na běžnou opravu a údržbu převyšující sjednané roční náklady, který společností Veolia vznikl vůči společnosti Teplo-byty z titulu článku 5. odstavce 5.2. Smlouvy o podnájmu do data uzavření tohoto Dodatku č. 1, společnost Veolia tento dluh společnosti Teplo – byty výslovně promíjí, v důsledku čehož se takový nárok zcela ruší a zaniká.

Článek 13 - Závěrečná ustanovení

13.1. Tato smlouva se řídí právem České republiky.

13.2. Smlouva je sepsána a podepsána v jazyce českém ve čtyřech vyhotoveních. Každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení této smlouvy.

13.3. Veškeré změny a doplnění této smlouvy musí mít formu číslovaných písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

13.4. Obě strany svými podpisy stvrzují, že plně souhlasí se zněním smlouvy a že tato plně odpovídá jejich pravé a svobodné vůli a nebyla uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

13.5. Uzavření smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Roudnice nad Labem č. 441/2010 dne 28. května 2010. Uzavření dodatku č. 1 bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Roudnice nad Labem ze dne 14. prosince 2016 pod bodem 1), které si o tom vyhradilo podle § 84 odst. 4 zákona o obcích pravomoc rozhodnout.


13.6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

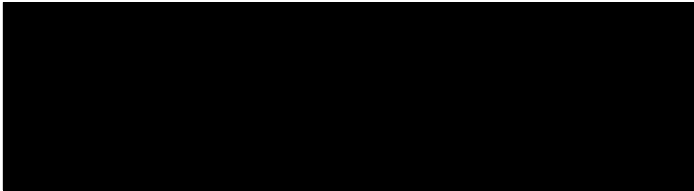
Příloha č. 1 - Specifikace Předmětu nájmu a podnájmu, v dělení na část 1, část 2 a část 3;

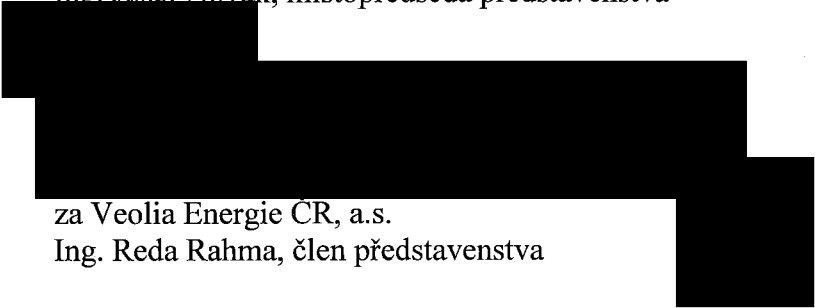
Příloha č. 2 - Vzorový protokol pro předávání a převímání částí Předmětu nájmu a podnájmu.

Příloha č. 3 - Harmonogram investic.

V Roudnici nad Labem dne 5. 1. 2016 2017


za Teplo - byty, s.r.o.
Václav Živec, jednatel


za Veolia Energie ČR, a.s.
Ing. Josef Novák, místopředseda představenstva


za Veolia Energie ČR, a.s.
Ing. Reda Rahma, člen představenstva

Příloha č. 1

Specifikace předmětu nájmu a podnájmu

Předmět nájmu a podnájmu tvoří dále uvedený majetek v členění:

Část 1 - majetek Města Roudnice nad Labem

Část 2 - majetek Teplo - byty (do 30.9.2011 leasingový majetek společnosti TRIGAD, s.r.o.)

Část 3 - majetek Teplo - byty, s.r.o.

Ve smyslu ustanovení čl. 1 odst. 1.1 smlouvy tvoří předmět nájmu, kromě majetku zde výslovně uvedeného, veškerý další infrastrukturní majetek v této příloze nezahrnutý, který však slouží k plnění práv a povinností společnosti Dalkia podle smlouvy. Takový případný majetek bude do této přílohy dodatečně zahrnout postupem dle čl. 13 odstavce 13.3. smlouvy.

Část 1 - majetek Města Roudnice nad Labem

(majetek, který je předmětem nájmu dle nájemní smlouvy s Městem Roudnice nad Labem)

1.1. - Budovy a haly

Ev.č. / Invent. č. MÚ	Název	Zařazen	Vstupní cena
24PM0009 / PR- 4621-0009	Kotelna K 42 (VS) – Bořivojova 1768	1974	
24PM0010 / PR- 4621-0010	Kotelna K 43 (VS) – Bořivojova 1779	1974	
24PM0011 / PR- 4621-0011	Kotelna K 44 (VS) – Neklanova 1793	1974	
24PM0012 / PR- 4621-0012	Kotelna K 45 (VS) – Bořivojova 1773	1974	
24PM0013 / PR- 4621-0013	Kotelna K 50 (VS) – Neklanova 2700	1984	
24PM0014 / PR- 4621-0014	Kotelna K 51 – Nám. 28.října (Hakenova ul.)	1986	
24PM0015 / PR- 4621-0015	Stará kotelna - PNŠP (areál nemocnice)=K60	1976	
24PM0017 / PR- 4621-0017	Kotelna K 60 – I.+II. etapa (vestavby, modernizace, techn.)	-2002	
24PM0016 / PR- 4621-0016	Komin PNŠP	1976	
24PM0038 / PR- 4621-0038	Skládka paliv – uhelna (dnes hala – sklad, gar.)	1976	

1.2. - Energetické a hnací stroje a zařízení

Ev.č.	Název	Zařazen (odhad)	Vstupní cena (Kč)
24PM01	Pronájem kotelny – MěÚ (K107) (r.2008 nová technol.)	vyřazen	

73	Kotelna K 112b - KASS, Karlovo n.19	1999	
26PM088	Kotelna K 119 - Sámova 2481 - Domov důchodců (technol.plyn.kotelny)	2005	
89	Kotelna K 118 - Nám.J. z Dražic 101 - Podřípské muzeum - plyn.kotel 2x		
90	Kotelna K 37 - Alej 17.list. 1572-3, plyn. kotel 2x (nyní VS)	(Vyřazeno) r.2002 VS	
27PM092	Kotelna K 431 - Sladkovského n. 431 (kotel LTO)	2008	

1.3. - Pozemky

Název /využití/	parcelní číslo	Výměra m2	kat.území	LV č.	jedn.cena Kč/m2
zastavěná plocha a nádvoří - K60	1682/7		Roudnice n.L.		
zastavěná plocha a nádvoří - K44	3204/11		"		
zastavěná plocha a nádvoří - K45	3204/33		"		
zastavěná plocha a nádvoří - K43	3204/38		"		
zastavěná plocha a nádvoří - K42	3204/56		"		
zastavěná plocha a nádvoří - K50	3208/15		"		
zastavěná plocha a nádvoří - K50	1336/4		"		

Část 2 - majetek Teplo - byty, s.r.o.

(majetek, který je resp. byl do 30.9.2011 předmětem nájmu dle leasingové smlouvy s TRIGAD, s.r.o.)

2.1. - Energetické a huací stroje a zařízení

2. etapa	Teplofikace sídliště Hracholusky - název	Zařazen (odhad)	Poliz. cena (Kč)
	SO 02 Teplovodní rozvody		
	SO 03 Zemní práce		
	SO 04 VS č.41	2004	
	SO 05 VS č.42	2004	
	SO 06 VS č.43	2004	
	SO 07 VS č.44	2004	
	SO 08 VS č.45	2004	
	SO 15 Měření tepla pro VS 41		
	SO 16 Měření tepla pro VS 42		
	SO 17 Měření tepla pro VS 43		
	SO 18 Měření tepla pro VS 44		
	SO 19 Měření tepla pro VS 45		
	SO 20 Doplněk k potrubím Fintherm		
3. etapa	Instalace kogeneračních jednotek v kotelně CZT v areálu PNŠP - název	Zařazen (odhad)	

Ev.č.	Název	Zafazen	Odepsán	Vstupní cena (Kč)	Zůstatek (Kč)
24IM0002	SO 09 vyvedení el. výkonu el.rozvaděče K-60		13.11.2002		
25IM0007	Patní měřič tepla K40 (35 ks)		1.12.2005		
27IM0001	EZS (zabezpeč.zařízení K60)		30.4.2007		

3.4. - Přístroje a zvláštní technická zařízení

závitorez Supertronic r.2008 – poř.cena 65 455 Kč, trh.cena 20 000 Kč
 analyzátor spalín Nova H8 r.2005 – poř. cena 99 000 Kč, (odepsán)

Příloha č. 2

Vzorový protokol pro předávání a přejímání částí Předmětu nájmu a podnájmu

Protokol

o předání [.....]

sepsaný níže uvedeného dne, měsíce a roku

Předmětem předání mezi společnostmi Teplo-byty a společnostmi Veolia je níže uvedený
Předmět nájmu a podnájmu :

[.....]

Přebírající – společnost Veolia se seznámil se stavem předávaného Předmětu nájmu
a podnájmu a v tomto stavu ho přebírá.

V [.....] dne [.....]

Předávající :
Teplo - byty, s.r.o.

Přebírající :
Veolia Česká republika, a.s.

Příloha č. 3

Harmonogram investic

Strategický plán investic 2016 - 2021 + Prognóza 2015

REGION/DCERA	Prognóza 3/2015	Plán 2016/ Plan 2016	Plán 2017/ Plan 2017	Plán 2018/ Plan 2018	Plán 2019/ Plan 2019	Plán 2020/ Plan 2020	Plán 2021/ Plan 2021	Celkem/Total 2016-2021
	(tis Kč)	(tis Kč)	(tis Kč)	(tis Kč)	(tis Kč)	(tis Kč)	(tis Kč)	(tis Kč)
investice E	0	0	1 370	1 200	0	0	0	
investice O	0	318	2 980	1 632	0	0	0	
investice R	0	0	0	0	0	0	0	
investice IT	0	0	0	0	0	0	0	
investice K	0	0	0	0	0	0	0	
investice H	0	0	0	0	0	0	0	
investice IED	0	0	0	0	0	0	0	
investice S	0	0	0	0	0	0	0	
Provozní investice	0	318	4 350	2 832	0	0	0	
investice T	0	0	0	0	0	0	0	
investice B	0	0	0	0	0	0	0	
investice KOG	0	0	0	0	0	0	0	
investice OGJ	0	0	0	0	0	0	0	
Růstové investice	0	0	0	0	0	0	0	
	0	318	4 350	2 832	0	0	0	
Opravy (P3)	0	0	0	0	0	0	0	
O+K+S +P3	0	318	2 980	1 632	0	0	0	
CELKEM Investice+P3	0	318	4 350	2 832	0	0	0	
	2 015	2 016	2 017	2 018	2 019	2 020	2 021	
Předpokládané tržby strategie	100	100	100	100	100	100	100	
((O+K+S) + P3) = X % z ročního obrátu	0,00%	318,00%	2980,00%	1632,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Hlavní body strategie za region/dceru - komentář :

Provozní investice (zdroje):

E - akce ekologické – vynucené legislativou - bezpečnost, zlepšení emisí, zvýšení požární bezpečnosti, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (zůstává stejné)

IED - ekologizační akce vyplývající z evropské směrnice o průmyslových emisích (dříve IPPC)

O - akce pro obnovu dožitého zařízení (zůstává stejné)

K - komponenty dle IFRS, na komponenty jsou rozděleny části kotlů, turbíny a části tepelných sítí nad zůstatkovou hodnotu 1 mil. Kč (zůstává stejné)

IT - nové informační systémy - řeší ŘS

H - samostatné movité věci (mimo staveb) nad 40. tis. Kč a nehmotná práva včetně software nad 60 tis. Kč (zůstává stejné)

B - "Efficiency" akce - rozvojové akce optimalizace, spojeno s ekonomickou návratností (např. frekvenční měniče, zvýšení účinnosti)

S - investice do staveb (např.: stavba nové budovy, výměna oken, modernizace budov)

Růstové investice (organic grow) :

T - nová připojení - obchodní akce, dopad na zvýšení prodeje tepla (zůstává stejné)

B - biomasa (např.: nový biokotel, spoluspalování biomasy)

KOG - kogenerace (např.: nová TG)

OGJ - jiné růstové investice, které nespádají do tří předchozích typů

