

SMLOUVA O PODNÁJMU

uzavřená dne níže uvedeného 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:

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, jménem které v souladu se zápisem v obchodním rejstříku jednájí dva jednatele, Ing. Luboš Matek a p. Oldřich Klábík

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

a

Dalkia Česká republika, a.s., se sídlem na adrese Ostrava, 28. října 3123/152, PSČ 70974, IČO: 45193410, vedená u rejstříkového soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 318, jménem které jednájí předseda představenstva Ing. Zdeněk Duba a člen představenstva p. Christophe Johany Lanneluc

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

takto:

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 nad 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 Dalkia 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 Dalkia za účelem jeho hospodárného využití a provozování.
- 1.3. Společnost Dalkia 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 Dalkia 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 teplou užitkovou vodou. Za poskytnutí Předmětu nájmu a podnájmu do nájmu a podnájmu je společnost Dalkia 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 Dalkia;
 - (b) **„druhá (běžná) část ročního nájemného“** je druhou částí sjednaného nájemného hrazeného společností Dalkia 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 Dalkia 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) **„Dalkia Česká republika, a.s.“** nebo **„Dalkia“** znamená akciovou společnost založenou a existující podle českého práva, se sídlem Ostrava, 28. října 3123/152, PSČ 709 74, 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 schválených 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 Dalkia 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 Dalkia Předmět nájmu a podnájmu a zavazuje se Předmět nájmu a podnájmu společnosti Dalkia předat a společnost Dalkia se zavazuje jej převzít v souladu s touto smlouvou. Společnost Teplo - byty, v rámci nájmu a podnájmu, svěřuje společnosti Dalkia právo Předmět nájmu a podnájmu užívat, spravovat a provozovat.

- 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 dodatečně zahrnout postupem podle článku 13, odst. 13.3. této smlouvy.
- 2.4. Společnost Dalkia je oprávněna Předmět nájmu a podnájmu či jeho část rozšířit, příp. nahradit novým technologickým zařízením či nemovitostí. Rozšířená, příp. nahrazená technologická zařízení či nemovitosti zůstávají po Doby trvání této smlouvy ve vlastnictví společnosti Dalkia, přičemž se přiměřeně aplikují ustanovení čl. 5.4 až 5.7 této smlouvy. Pokud dojde po Doby 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.
- 2.5. Společnost Dalkia je oprávněna Předmět nájmu a podnájmu využívat pro své potřeby v rozsahu současných a budoucích podnikatelských aktivit společnosti Dalkia, 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 užítky plynoucí z užívání, správy a provozování Předmětu nájmu a podnájmu půjdou ve prospěch a na účet společnosti Dalkia.
- 2.6. Společnost Dalkia 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 Dalkia bez zbytečného odkladu udělit.
- 2.7. Společnost Dalkia 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 Dalkia

- 3.1. Společnost Dalkia 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 Dalkia není oprávněna Předmět nájmu a podnájmu zcizit ani jiným způsobem právně zatížit, s výjimkou případů uvedených v článku 5.
- 3.3. Společnost Dalkia 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 Dalkia 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 Dalkia je odpovědná za škody způsobené na Předmětu nájmu a podnájmu porušením právních předpisů nebo porušením jejich smluvních povinností.
- 3.5. Společnost Dalkia 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 Dalkia neprovádí odpisy Předmětu nájmu a podnájmu. Společnost Dalkia 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 Dalkia.
- 3.7. Společnost Dalkia je povinna nést veškeré náklady související s užíváním, správou a provozováním Předmětu nájmu a podnájmu.

- 3.8. Společnost Dalkia 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 Dalkia.

Článek 4 - Práva a povinnosti společnosti Teplo-byty

- 4.1. Společnost Teplo - byty je povinna zajistit společnosti Dalkia 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 Dalkia 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 Dalkia předem informovat.
- 4.4. Společnost Teplo - byty se zavazuje vynaložit veškeré úsilí k zajištění toho, aby ze strany vlastníků Předmětu nájmu a podnájmu nebo jeho částí nebyly vydávány 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 Dalkia 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 Dalkia 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 Dalkia 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 Dalkia nezbytnou součinnost v řízeních o udělení společnosti Dalkia 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 Dalkia 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 Dalkia 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 Dalkia

maximální úsilí k tomu, aby společnost Dalkia 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 Dalkia 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 Dalkia pouze na základě předchozí dohody s Teplo – byty resp. s dalšími vlastníky Předmětu nájmu a podnájmu
- 5.2. Běžné opravy a údržbu bude společnost Dalkia provádět na vlastní náklady do celkové výše takových nákladů [REDAKCE] - Kč bez DPH ročně (dále jen [REDAKCE]).
Roční náklady na běžnou opravu a údržbu převyšující sjednané roční náklady, hradí společnost Teplo – byty.
- 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 Dalkia, pokud se bude jednat o technické zhodnocení aktiv dle čl. 1 odst. 1.1 písm. b) a c). Stane-li se společnost Dalkia, 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 Dalkia, 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 Dalkia 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 Dalkia 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 Dalkia 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 Dalkia, 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 Dalkia 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 Dalkia 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 Dalkia. 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 Dalkia 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 Dalkia 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 Dalkia oprávněna o tomto způsobu rozhodnout sama a zajistit jeho realizaci. O svém rozhodnutí musí písemně informovat společnost Teplo - byty.
- 5.12. Společnost Dalkia 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 společnosti 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 Dalkia na používání budov, resp. jejich částí - nebytových prostor, v nichž se tato demontovaná zařízení původně nacházela. Společnost Dalkia 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 Dalkia 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 Dalkia je oprávněna doporučit společnosti Teplo - byty či přímo vlastníků 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 příloženým k této smlouvě jako její příloha č. 2.

Společnost Teplo - byty zároveň s předáním Předmětu nájmu a podnájmu předá společnosti Dalkia veškerou dokumentaci související s Předmětem nájmu a podnájmu (a jeho částmi) a týkající se jeho řízení, provozování, údržby, výkonů a pod., 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 Dalkia 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 [REDAKCE],- (slovy [REDAKCE] 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 Dalkia 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 Dalkia 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 Dalkia vzniká následná povinnost uhradit předplacenou část nájmného teprve den poté, co bude převedeno požadované procento (90%) práv a povinností z předmětných odběratelských smluv;

(b) nad rámec předplacené části nájmného bude Dalkia hradit druhou část nájmného, tj. roční nájmné ve výši Kč [REDAKCE] korun českých), bez DPH, (tzv. „**druhá (běžná) část ročního nájmného**“), 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 nájmné hrazeno pouze v poměrné výši), kteréžto roční nájmné je splatné vždy do 30ti dní ode dne zaslání ročního vyúčtování společností Dalkia společnosti Teplo - byty, které bude zasíláno do 28.2. roku následujícím po roce, za který má být hrazeno.

- 7.2. Druhá (běžná) část ročního nájmného dle odstavce 7.1. (b) tohoto článku 7 smlouvy bude (i) zvýšeno a/nebo (ii) sníženo o částku ve výši [REDAKCE] českých) za každý gigajoul, o který (i) skutečný odběr převyšuje, nebo (ii) je skutečný odběr nižší než, celkový objem [REDAKCE] GJ/rok, odebraných odběrateli společnosti Dalkia 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 Dalkia sama na své náklady.

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

- 8.1. Společnost Dalkia 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 Dalkia 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 Dalkia. Po podpisu této smlouvy budou za tímto účelem a v rozsahu dle uvážení společnosti Dalkia průběžně uzavírány dodatky a/nebo nové smlouvy s odběrateli společnosti Teplo – byty, k čemuž společnost Teplo – byty poskytne společnosti Dalkia nezbytnou součinnost.
- 8.2. Po podpisu této smlouvy bude společnost Dalkia specifikovat smlouvy s dodavateli společnosti Teplo - byty, s nimiž bude mít společnost Dalkia zájem uzavřít dodatky a/nebo nové smlouvy, na jejichž základě společnost Dalkia 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 Dalkia 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 Dalkia nepřebírá jakákoli rizika spojená s poskytováním služeb v souvislosti s Předmětem nájmu a podnájmu, a to zejména zpětně předcházející Dni účinnosti této smlouvy.
- 8.4. Společnost Teplo - byty se zavazuje poskytnout společnosti Dalkia plnou náhradu za veškeré náklady a výdaje, stejně jako úplnou náhradu škody, vynaložené, resp. vzniklé společnosti Dalkia 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 Dalkia, 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:
- veškeré platby za služby poskytnuté společností Teplo - byty, prokazatelně příslušející k takovým službám a poukazané na bankovní účet či jinak ve prospěch Teplo – byty do Dne účinnosti této smlouvy náleží společnosti Teplo - byty;
 - veškeré platby poukazané na bankovní účet či jinak ve prospěch Teplo – byty počínaje Dnem účinnosti této smlouvy, s výhradou plateb dle předchozího písmene tohoto odstavce, náleží společnosti Dalkia.

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 Dalkia 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 Dalkia 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 Dalkia 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. Nepodepší-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 Dalkia bez právního nástupce,
 - e) výpovědí ze strany společnosti Dalkia, týkající se Předmětu nájmu a podnájmu jako celku či jen jeho částí, s měsíční výpovědní lhůtou počínající dnem doručení výpovědi společnosti Teplo – byty, a to z těchto důvodů:
 - (i) Předmět nájmu a podnájmu (resp. jeho část) byl společnosti Dalkia předán ve stavu nezpůsobilém nebo se dodatečně stane nezpůsobilým k touto smlouvou sjednanému nebo obvyklému užívání a/nebo k provozování činnosti, pro kterou si Dalkia Předmět nájmu a podnájmu touto smlouvou pronajala, nebo že
 - (ii) bude společnosti Dalkia odňata taková část Předmětu nájmu a podnájmu, že by tím dle výlučného názoru společnosti Dalkia 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 Dalkia 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;

(vi) společnost Teplo – byty zastaví 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.

(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;

(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 Dalkia je povinna po ukončení této smlouvy Předmět nájmu a podnájmu, včetně veškeré dokumentace vztahující se k Předmětu nájmu a podnájmu, předat společnosti 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 Dalkia 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 Dalkia řádné splnění závazků vůči třetím osobám vyplývajících ze smluv uzavřených společností Dalkia před ukončením smlouvy a souvisejících s Předmětem nájmu a podnájmu. V případě, že toto nebude společností Dalkia 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 společností Dalkia uhradí společnost Teplo - byty společnosti Dalkia 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., a dále

- (b) částky ve výši jedné čtvrtiny (1/4) ze všech sjednaných tzv. druhých (běžných) částí ročního nájemného za celou dobu trvání smlouvy, tj. ode dne uzavření této smlouvy do data uvedeného v článku 9, odst. 9.3., tuto část kompenzace s výjimkou případů, kdy ukončení smluvního vztahu způsobila společnost Dalkia zaviněným porušením jejích smluvních povinností.
- 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 2000 ve znění dodatků, která je popsána v článku 1, odst. 1.1. písm. (a) výše a bezprostředně po takovém ukončení nedojde k pronájmu společnosti Dalkia celého Předmětu nájmu a podnájmu (v rozsahu ke dni takového ukončení), uhradí společnost Teplo - byty společnosti Dalkia kompenzací uvedenou výše v článku 11, odst. 11.1. písm. (a) i (b). Uhrazením této kompenzace nejsou dotčeny nároky společnosti Dalkia 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 Dalkia užívat Předmět nájmu a podnájmu nebo jeho část. V případě prodloužení s úhradou vzniká společnosti Dalkia nárok na zaplacení úroku z prodloužení ve výši stanovené obchodním zákoníkem.
- 11.4 Smluvní strany sjednávají, že pohledávky společnosti Dalkia, které mohou vzniknout při splnění podmínek sjednaných v odst. 11.1 či odst. 11.2 tohoto článku budou, bez zbytečného prodloužení 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 (b), a to zástavním právem sjednaným mezi smluvními stranami samostatnou smlouvou.

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 Dalkia nárok vůči společnosti Teplo - byty na smluvní pokutu ve výši [REDAKCE] Kč, jejímž uhrazením nejsou dotčeny případné nároky společnosti Dalkia na náhradu škody vzniklé společnosti Dalkia ze stejného titulu.

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.
- 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 přejímání částí Předmětu nájmu a podnájmu.

V Roudnici nad Labem dne 30.9.2010

.....
za Teplo - byty, s.r.o.
Ing. Luboš Matek

za Teplo - byty, s.r.o.
Oldřich Klábík

za Dalkia Česká republika, a.s.
Ing. Zdeněk Duba

za Dalkia Česká republika, a.s.
Christophe Johany Lanneluc

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	Komín PNŠP	1976	████████
24PM0038 / PR-4621-0038	Skládka paliv – uhelná (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	████████

	2	Pronájem kotelny – ZŠ Karla Jeřábka (K104a)		
	3	Pronájem kotelny – ZŠ Jungmannova (K105a)		
	4	Pronájem kotelny – ZŠ Školní (K106) – zrušená – dnes VS	vyřazen	
	9	Kotelna K 42 (VS) Bořivojova 1768	2004	
	37	Výměn. stanice K 43 - Bořivojova 1779	2004	
	10	Kotelna K 43 (VS) Bořivojova 1779	2004	
	11	Kotelna K 44 (VS) Neklanova 1793	2004	
	12	Kotelna K 45 (VS) Bořivojova 1773	2004	
	13	Kotelna K 50 (VS) Neklanova 2700	2009	
	14	Kotelna K 51 Nám.28.října		
	32	Kotelna K 51 Nám.28.října (výměna kotle)	2000	
24PM017		Kotelna K 60 – I.aII. etapa (technol.)	2000	
	19	Kotelna K 46 – Alej 17.listopadu1760-6		
	20	Kotelna K50 – Neklanova 2700-regulace	Vyřazen	
	21	Kotelna K50 – Neklanova 2700-komín	Vyřazen	
	22	Kotelna K50 – Neklanova 2700-sekund	Vyřazen	
	23	Kotelna K52 – Arnoštova 88-89	nově	
	24	Výměníková stanice VS 89-Na Urbance 1661	vyřazeno	
	27	Kotelna K 31– Švermova 1538-39	Vyřazeno	
	28	Kotelna K 32– Kpt. Jaroše 1540-41	Vyřazeno	
	29	Kotelna K 34– Kpt. Jaroše 1542-43	Vyřazeno	
	30	Kotelna K 36– Dělnická 1568-69	Vyřazeno	
	31	Kotelna K 38– Masarykova 1621-23	1999	
	34	Kotelna K 60– I. etapa (rozvody nemoc.)	?	
	35	Olejový transformátor (u K60)		
	87	Kotelna K 41– alej 17.listopadu (VS)	2000	
25PM062		Kotelna K 114 – MŠ Písnička, Řípská 1389		
	63	Kotelna K 117 – MŠ Pastelka, Libušina 1067		
	64	Kotelna K 113a – MŠ Pohádka, J.Hory 967		
	65	Kotelna K 113b – MŠ Pohádka, Podlusky		
	66	Kotelna K 116 – MŠ Dobrovského 1217		
	67	Kotelna K 115 – MŠ Školní 1805 (nyní VS)	vyřazeno	
	68	Kotelna K 110c – ZUŠ, Dr. Slavíka		
	69	Kotelna K 110b – ZUŠ, Libušina 813		
	70	Kotelna K 110a – ZUŠ, Rvačov 112		
	71	Kotelna TREND, Školní 1804 (nyní VS K111)		
	72	Kotelna K 112a - KASS, Husovo n.58	1995-2004	

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 – Podřipské 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	879	Roudnice n.L.	1	■
zastavěná plocha a nádvoří - K44	3204/11	78	“	1	■
zastavěná plocha a nádvoří – K45	3204/33	80	“	1	■
zastavěná plocha a nádvoří – K43	3204/38	80	“	1	■
zastavěná plocha a nádvoří – K42	3204/56	81	“	1	■
zastavěná plocha a nádvoří – K50	3208/15	264	“	1	■
zastavěná plocha a nádvoří – K50	1336/4	65	“	1	■

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 hnací stroje a zařízení

2.etapa	Teplofikace sídliště Hracholusky - název	Zařazen (odhad)	Pořiz. cena (Kč)
SO 02	Teplovodní rozvody		4 991 087
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	Doplňk k potrubím Fintherm		■

3.etapa	Instalace kogeneračních jednotek v kotelně CZT v areálu PNŠP - název	Zařazen (odhad)	Pořiz. cena (Kč)

PS 01	Technologické zařízení strojovny	2001	████████
PS 02	Motorické rozvody	2001	████████
PS 03	Měření a regulace	2001	████████
PS 04	Vnitřní rozvod plynu	2001	████████
PS 05	Odtahy spalin a vzduchotechniky	2001	████████
SO 07	Stavební úpravy strojovny		████████
	Ostatní náklady (úroky)		████████
	Projekt stavby		████████

Část 3 - majetek Teplo – byty, s.r.o.

3.1. - Ostatní stavební objekty

Ev.cis	Název	Zařazen	Vstupní cena (Kč)	Zůstatek (Kč)
24IM00001	SO 07 – Strojovna K60 (vestavba kogeneračních j. v kotelně K60 v areálu PnP)	13.11.2002	████████	████████
28IM00004	Rozvody tepla Na Urbance VS-89	13.11.2002	████████	████████
29IM00003	Venkovní rozvody CZT, K60 (rozvody k výměníkům-dvoutrubkové předizol, 500bm)	1.10.2009	████████	████████

3.2. - Energetické a hnací stroje a zařízení

Ev.č.	Název	Zařazen	Odepsán	Vstupní cena (Kč)	Zůstatek (Kč)
24IM0003	PS 06 vzduchotechnika (u kogenerace K60)	13.11.2002		████████	████████
24IM0005	Připojení VS 89 (Na Urbance)	13.10.2003		████████	████████
25IM0002	Expanzní zařízení VS41 (variomat)	1.10.2005		████████	████████
25IM0003	Expanzní zařízení VS42 variomat	1.10.2005		████████	████████
25IM0004	Expanzní zařízení VS45 variomat	1.10.2005		████████	████████
25IM0005	Modernizace kotelny K46 (regulace)	5.10.2005		████████	████████
25IM0006	Modernizace kotelny K50 (od r. 2009 výměník)	30.11.2005	30.9.2009	████████	████████
26IM0001	Výměna technol. Kotelny K34 (kondenzační kotel s vybavením wiesmann)	17.10.2006		████████	████████
27IM0002	Ekonomizéry na K-60 (3 kotle)	20.11.2007		████████	████████
28IM0003	Měřič TUV na kotelně K-50 (patní měřič)	16.5.2008		████████	████████
28IM0005	Modernizace kotelny K-31	25.7.2008		████████	████████
28IM0006	Modernizace kotelny K-32 (výměna za kondenzační kotel)	25.7.2008		████████	████████
28IM0002	Modernizace kotelny MěÚ K-107 (kondenz. kotel)	13.11.2008		████████	████████
29IM0004	Výměník K-36 vč. regulace	1.10.2009		████████	████████
29IM0005	Výměník K-50 vč. regulace	1.10.2009		████████	████████
29IM0006	Výměník K-106 vč. regulace	1.10.2009		████████	████████
29IM0007	Výměník K-111 vč. regulace	1.10.2009		████████	████████
29IM0008	Výměník K-115 vč. regulace	1.10.2009		████████	████████
29IM0002	Modernizace kotelny K-110c (nový kotel)	15.12.2009		████████	████████

3.3. - Pracovní stroje a zařízení

Ev.č.	Název	Zařazen	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

závitořez 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 společností Dalkia je níže uvedený
Předmět nájmu a podnájmu :

[.....]

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

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

Předávající :
Teplo - byty, s.r.o.

Přebírající :
Dalkia Česká republika, a.s.