|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| Město Jesenice  a  společnost x | |
| **SMLOUVA O PROVOZOVÁNÍ TEPELNÉHO HOSPODÁŘSTVÍ**  **PRO VEŘEJNOU POTŘEBU VE MĚSTĚ JESENICE** | |
|  | |

**TATO SMLOUVA** je uzavřena dne x.x.2015

**MEZI:**

1. **Město Jesenice**, IČ: 00243825,se sídlem Mírové náměstí 368, 270 33 Jesenice

jednající Ing. Jan Polák, starosta

(dále jen "**Vlastník**”) a

1. [ ], IČ: [ ], se sídlem [ ], zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v [ ], oddíl [ ], vložka [ ], jednající [ ]

(dále jen "**Provozovatel**”)

společně jako „**Strany**“

**PREAMBULE**

1. Město Jesenice je právnickou osobou – obcí ve smyslu zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o obcích**“). Současně prohlašuje, že je oprávněno uzavřít tuto Smlouvu a řádně vykonávat práva a plnit závazky z této Smlouvy vyplývající.
2. […………………….] je obchodní společnost podnikající v oblasti zajišťování tepelného hospodářství. Provozovatel prohlašuje, že v souladu s platnou právní úpravou má potřebná oprávnění k provozování výroby a rozvodu tepla, k poskytování služeb souvisejících s dodávkami tepla a teplé vody, včetně prodeje těchto produktů. Současně prohlašuje, že je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a řádně vykonávat práva a plnit závazky z této Smlouvy vyplývající.
3. Město Jesenice je vlastníkem majetku, který slouží k výrobě a rozvodu tepelné energie a teplé vody. Tento majetek je tvořen centrálním zdrojem tepla, rozvody tepla, předávacími stanicemi a rovněž souvisejícími zařízeními a nezbytnými technologiemi.
4. Stejným pojmem se v této Smlouvě označuje i druhově a účelovým určením shodně vymezený majetek, k němuž Vlastník nabude vlastnické právo či jiné obdobné právo umožňující mu s takovým majetkem nakládat způsobem, který sjednává tato Smlouva, v období po uzavření této Smlouvy po dobu její platnosti, pokud tento majetek tvoří s majetkem, který je předmětem této Smlouvy ke dni její účinnosti, technicky, provozně či ekonomicky nedílný celek.
5. Tento majetek je v této Smlouvě nadále označen jako Soubor zařízení nebo jen Zařízení a je podrobně specifikován v **Příloze 2** této Smlouvy.
6. Provoz Souboru zařízení zabezpečuje do 31. 12. 2015 na základě nájemní smlouvy Tepelné zásobování Rakovník, spol. s r.o.; dosavadní nájemní smlouva, účinná do shora uvedeného data, nebude dále prodlužována.
7. Smlouva se uzavírá na základě rozhodnutí Vlastníka o výběru ekonomicky nejvýhodnější nabídky Provozovatele v koncesním řízení s názvem „Provozování tepelného hospodářství pro veřejnou potřebu ve městě Jesenice". Koncesní řízení bylo zahájeno dne 28. 4. 2015 uveřejněním oznámením ve Věstníku Veřejných zakázek, pod evidenčním číslem 512598 (dále jen „**Koncesní řízení**").
8. Vlastník prohlašuje, že Rada města Jesenice svým usnesením č.j. …………….. ze dne …………… udělila s provozováním tepelného hospodářství pro veřejnou potřebu za podmínek této Smlouvy souhlas.
9. Smluvní strany vyjadřují společný zájem zajistit plynulé a bezpečné zásobování tepelnou energií a teplou vodou ve městě Jesenice, a to v souladu s ustanoveními *zákona č. 458/2000 Sb.*, o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, *zákona č. 406/2000 Sb.*, o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, *zákona č. 89/2012 Sb.*, občanský zákoník, *zákona č. 90/2012 Sb.*, o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), *zákona č. 526/1990 Sb.*, o cenách, ve znění pozdějších předpisů, cenovými rozhodnutími Energetického regulačního úřadu (dále jen „**ERÚ**“), příslušnými vyhláškami ERÚ, nejlepší dostupnou smluvní a technologickou praxí a dále se správními rozhodnutími příslušných úřadů státní správy.
10. Vlastník prohlašuje, že si ve smyslu ustanovení § 30 Koncesního zákona, vyžádal před uzavřením této Smlouvy stanovisko Ministerstva financí.
11. Smluvní strany se zavazují dodržovat právní úpravu České republiky a Evropského sůpolečenství v oblasti zadávání veřejných zakázek.

**strany** se dohodly takto:

1. VÝKLAD POJMŮ
   1. **Definované pojmy**
      1. Pokud z kontextu jednoznačně nevyplývá jinak, mají pojmy uvedené ve Smlouvě s velkým počátečním písmenem význam uvedený v **Příloze 1**, pokud nejsou již definovány v textu Smlouvy.
   2. **Výklad Smlouvy**
      1. Pro výklad Smlouvy platí následující interpretační pravidla, ledaže z kontextu výslovně vyplývá jinak:
         1. výrazy použité v jednotném čísle zahrnují množné číslo a naopak;
         2. výrazy použité v mužském rodě zahrnují i rod ženský a naopak;
         3. odkaz na Smlouvu v sobě zahrnuje i její případné změny, pokud byly učiněny způsobem, který je v souladu se Smlouvou;
         4. odkazy na Závazné Předpisy odkazují na příslušný předpis v platném znění;
         5. odkaz na jakýkoliv dokument je odkazem na dokument v podobě, jakou má v příslušné době, včetně provedených změn a doplňků, kromě případů, ve kterých jsou změny či doplňky příslušného dokumentu podmíněny souhlasem jedné ze Stran této Smlouvy, a takový souhlas nebyl udělen;
         6. nadpisy ve Smlouvě slouží pouze k usnadnění orientace a nemají vliv na výklad ustanovení této Smlouvy; a
         7. přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást.
   3. **Odkazy**
      1. Odkazy v této Smlouvě na:
         1. „článek“ mohou, podle kontextu, znamenat jak odkaz na nejvyšší bloky, ze kterých se skládají jednotlivé části této Smlouvy (např. tento článek 1, tak na nižší úrovně (např. tento článek 1.4); a
         2. „odstavec“ mohou, podle kontextu, znamenat jakoukoliv úroveň textu v příslušném článku.
   4. **Rozpory mezi jednotlivými dokumenty**
      1. Pokud existuje rozpor mezi ustanovením této Smlouvy a Požadavky Vlastníka, budou mít přednost Požadavky Vlastníka.
   5. **Vědomí a úmysl Stran**
      1. Pokud se v této Smlouvě odkazuje na vědomí či úmysl Stran, bude příslušné jednání považováno za jednání s vědomím či úmyslem příslušné Strany, jestliže o příslušné záležitosti věděl nebo musel vědět, anebo jestliže příslušný úmysl měl Zástupce Vlastníka, resp. Zástupce Provozovatele nebo jakýkoliv člen statutárního orgánu, prokurista či manažer příslušné Strany anebo osob, které ji ovládají.
   6. **Komunikace Stran**
      1. Jakékoliv oznámení, žádost nebo jiná komunikace Stran podle této Smlouvy, bude v písemné podobě a považuje se za řádně uskutečněnou nebo provedenou, pokud bude doručena osobně, faxem (a následně doručena doporučeným dopisem), doporučenou zásilkou (doporučeným dopisem), prostřednictvím informačního systému datových schránek nebo kurýrní službou na příslušnou adresu uvedenou v tomto článku níže, nebo na takovou jinou adresu pro komunikaci, jakou daná Strana označila v oznámení adresovaném Straně provádějící takové oznámení, žádost nebo jinou komunikaci. Všechna oznámení nebo jiná komunikace mezi Stranami budou v českém jazyce a budou doručena:

V případě Vlastníka:

[●]

[●]

K rukám: [●]

Tel: [●]

Fax: [●]

Email: [●]

ID datové schránky: [●]

V případě Provozovatele:

[●]

[●]

K rukám: [●]

Tel: [●]

Fax: [●]

Email: [●]

ID datové schránky: [●]

**1.7. Zástupci Stran**

1.7.1. Strany jmenují své zástupce

Zástupce Vlastníka:

[●]

Tel: [●]

Fax: [●]

Email: [●]

Zástupce Provozovatele:

[●]

Tel: [●]

Fax: [●]

Email: [●]

1.7.2. Zástupce může být změněn písemným oznámením druhé Straně.

1. PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY
   1. Předmětem této Smlouvy je zajištění plynulého a bezpečného zásobování tepelnou energií a teplou vodou ve městě Jesenice a s tím související nájem veškerého majetku tvořícího systém tepelného hospodářství druhově a účelovým určením vymezeným v **Příloze 2** Smlouvy.
   2. Smlouva obsahuje věcné, obchodní a provozně-technické podmínky provozování Souboru zařízení, které slouží k zásobování tepelnou energií a teplou vodou ve městě Jesenice a který je ve vlastnictví Vlastníka,v a to v souladu s příslušnými právními předpisy.
   3. Provozovatel se touto Smlouvou zavazuje pro Vlastníka řádně a s odbornou péčí poskytovat Služby, které spočívají v zajištění racionální a ekonomické dodávky tepelné energie a teplé vody pro potřeby všech Odběratelů s minimalizací dopadů na životní prostředí.
   4. Provozovatel převezme Soubor zařízení a zavazuje se hradit na účet Vlastníka nájemné (pachtovné) za užívání Souboru zařízení ve výši a za podmínek uvedených v čl. 4 této Smlouvy.
   5. Vlastníkem Zařízení zůstává po celou dobu trvání této Smlouvy Vlastník.
   6. Vlastník touto Smlouvou postupuje Provozovateli právo vybírat od Odběratelů cenu za tepelnou energii a teplou vodu v souladu s příslušnými právními předpisy tak, že Provozovatel tak bude činit vlastním jménem a na vlastní odpovědnost.
   7. Provozovatel se zavazuje sjednat nejpozději ke dni účinnosti této Smlouvy se všemi smluvními Odběrateli smlouvy o dodávce tepelné energie a teplé vody v souladu s požadavky Vlastníka dle **Přílohy 5** této Smlouvy.
   8. Provozovatel se zavazuje vést o majetku, který tvoří nebo bude tvořit předmět této Smlouvy technickou dokumentaci a evidenci, která je potřebná k zajištění výroby a rozvodu tepelné energie a teplé vody.
   9. **Platnost a účinnost Smlouvy a doba jejího trvání**

Smlouva se sjednává na dobu určitou od **1. 1. 2016 na dobu 10 let, tj. do 31. 12. 2025**, počátek pachtu a provozování Zařízení je stanoven ode dne **1. 1. 2016**. K tomuto datu nabývá Smlouva plně účinnosti, zejména tímto dnem vzniká Provozovateli právo vybírat úhrady za dodávky tepelné energie a povinnost platit pachtovné. Tím však není dotčena účinnost těch ustanovení Smlouvy, která upravují povinnosti, jejichž splnění může či musí počátku provozování předcházet, zejména povinnost vykonat všechny potřebné kroky k přípravě provozování.

2.10. **Vlastník se zavazuje vyvinout maximální úsilí k tomu, aby Zařízení bylo předáno Provozovateli nejpozději dne 31. 12. 2015 (Předání Zařízení) a o předání bude mezi stranami sepsán Předávací protokol**.

1. PROVOZOVÁNÍ
   1. Provozovatel ujišťuje Vlastníka, že ke dni uzavření této Smlouvy:
      1. je řádně založenou a existující obchodní společností v souladu s právními předpisy České republiky a získal všechny potřebné souhlasy a povolení, které mu umožní plnit tuto Smlouvu;
      2. nedošlo k žádné události či nevyšla najevo ani nenastala žádná okolnost, která by mohla znamenat Porušení povinnosti Provozovatelem;
      3. nebyl vznesen žádný nárok proti Provozovateli, neprobíhá žádné soudní, rozhodčí ani správní řízení ani spor řešený jiným způsobem a Provozovatel si při vynaložení řádné péče není vědom žádného probíhajícího nebo hrozícího sporu, které by se mohly nepříznivě dotknout schopnosti Provozovatele plnit jeho povinnosti vyplývající z této Smlouvy;
      4. Provozovatel nemá žádné závazky, jejichž splnění by mělo nepříznivý vliv na jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z této Smlouvy;
      5. při uzavírání této Smlouvy se Provozovatel, žádný jeho Společník ani žádná Osoba na Straně Provozovatele nedopustili žádného Zakázaného Jednání.
   2. Provozovatel se zavazuje ode dne zahájení provozu zajišťovat Správu Souboru zařízení v souladu s:
      1. Závaznými předpisy
      2. Požadavky Vlastníka;
      3. všemi příslušnými Povoleními (přičemž Provozovatel nese riziko, že jakékoliv Povolení nebude vydáno, bude opomenuto nebo nebude vyhovovat dané situaci, nebo že budou jednotlivá Povolení vzájemně v rozporu);
      4. Zavedenou Odbornou Praxí;
      5. touto Smlouvou;
      6. a zavazuje se zajistit, aby byly Služby poskytovány a provoz Zařízení zajištěn:

(i) řádně kvalifikovanými a vyškolenými Pracovníky; a

1. tak, aby nebylo zasahováno do využívání Zařízení Vlastníkem, osobami na straně Vlastníka a uživateli a do jejich oprávněných zájmů, jakož i zájmů vlastníků nebo uživatelů Sousedních Nemovitostí (včetně dodržování závazných hygienických limitů týkajících se hlučnosti a prašnosti); pro vyloučení pochybností se uvádí, že Provozovatel nese riziko zásahů do provozu Souboru zařízení v důsledku jakýchkoliv kroků vlastníků či uživatelů Sousedních Nemovitostí.

3.3. Provozovatel je povinen při tvorbě cen za dodávku tepla a teplé vody zejména postupovat v souladu s nabídkou podanou v rámci Koncesního řízení a v souladu s obecně závaznými předpisy v dané oblasti a s příslušnými rozhodnutími ERÚ, a závazně postupovat při stanovení ceny dle nabídkové kalkulace ceny za 1 GJ uvedenou v nabídce Provozovatele.

3.4. Smluvní strany sjednávají, že v rámci užívání a provozu Zařízení dle této Smlouvy bude Provozovatel dodávat do objektů uvedených v **Příloze 2** tepelnou energii a teplou vodu, a to za podmínek dle této Smlouvy a podmínek uvedených v **Příloze 5** Smlouvy počínaje dnem účinnosti této Smlouvy.

3.5. Provozovatel se zavazuje informovat Vlastníka a Odběratele minimálně **21 dnů předem** o plánovaném přerušení dodávky tepla a teplé vody z důvodu provádění plánovaných oprav nebo údržby, včetně termínu zahájení a ukončení prací; v případě, že nebude možné ohlášené termíny dodržet, včas informovat o jejich změnách.

* 1. **Provozní řád**

(i) Provozovatel je povinen vytvořit nejpozději v den Zahájení Provozu, vést a aktualizovat provozní řád, ve kterém budou upravena pravidla poskytování Služeb a provozování Souboru zařízení.

(ii) Provozovatel je na základě požadavku Vlastníka povinen poskytnout provozní řád k nahlédnutí Zástupci Vlastníka, kdykoli o to požádá.

1. Provozovatel je povinen ~~do deseti (10) Pracovních Dnů ode dne~~ nejpozději ke dni předání Zařízení zpět Vlastníku poskytnout Vlastníku kopii posledního znění provozního řádu.
2. **PŘEDMĚT A ÚČEL PACHTU**

Pachtem se Vlastník (propachtovatel) zavazuje přenechat Provozovateli (pachtýři) Soubor zařízení k dočasnému užívání a požívání a Provozovatel se zavazuje platit za to Vlastníku pachtovné.

* 1. **Specifikace propachtovaného majetku**
     1. Vlastník prohlašuje, že Soubor zařízení je jeho vlastnictvím a je oprávněn jej propachtovat Provozovateli– s výhradou tepelné přípojky pro č.p. 302, 319, 320 a učiliště na pozemku parcela č. 775/1, 798, 773 v k. ú. Jesenice u Rakovníka – podrobněji viz **Příloha č. 2**. Zároveň prohlašuje, že pro účely pachtu, v rozsahu a pro účely této Smlouvy, se k Souboru zařízení 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 příslušnýchv LV vlastníků u Katastrálního úřadu.
     2. Vlastník propachtovává veškerý stávající movitý a nemovitý majetek, resp. jejich části, v nichž jsou umíštěna technologická tepelná zařízení sloužící k výrobě a rozvodu tepla a teplé užitkové vody. Úplný popis a výčet všech věcí tvořících Soubor zařízení je uveden v **Příloze 2**.
     3. Vlastník tímto postupuje Provozovateli Soubor zařízení k provozování tepelného hospodářství na dobu určitou.
     4. Provozovatel předmět pachtu na dobu určitou od Vlastníka přijímá. Současně se zavazuje od Vlastníka odebírat služby spojené s pachtem.
     5. Provozovatel je oprávněn Soubor zařízení využívat pro zajištění výroby a rozvodu tepelné energie a teplé vody ve městě Jesenice.
     6. Propachtovaný majetek musí být Vlastníkem k provozování Provozovateli písemně předán Předávacím protokolem. Součástí písemného předání bude i soupis dokladů prokazujících splnění všech požadavků na provoz stanovených příslušnými právními předpisy, včetně odpovídající dokumentace dokladující rozsah a stav předávaného majetku.
  2. **Práva a povinnosti Provozovatele (pachtýře)**
     1. Provozovatel se zavazuje ode dne Předání Soubor zařízení užívat, spravovat a provozovat s nezbytnou odbornou péčí v souladu s:

1. **Nabídkovou  cenou za 1 GJ v Kč uvedenou v nabídce Provozovatele**;
2. Všemi příslušnými Povoleními (přičemž Provozovatel nese riziko, že jakékoliv Povolení nebude vydáno, bude opomenuto nebo nebude vyhovovat dané situaci, nebo že budou jednotlivá Povolení vzájemně v rozporu);
3. Závaznými předpisy;
4. Zavedenou odbornou praxí;
5. s touto Smlouvou.

4.2.2. Provozovatel není oprávněn Soubor zařízení zcizit ani jiným způsobem právně zatížit.

4.2.3. Provozovatel je povinen Zařízení řádně evidovat, udržovat jej v řádném a užívání schopném stavu, provádět důsledně a soustavně veškerá opatření potřebná k jeho ochraně a dbát zejména o to, aby se předešlo jeho poškození, ztrátě, zneužití nebo rozkrádání.

* + 1. Provozovatel je oprávněn užívat Soubor zařízení a příjezdové komunikace a parkovací zóny přilehlé k Zařízení k činnostem, Službám a zabezpečování závazků plynoucích z této Smlouvy.
    2. Provozovatel nesmí využívat plochy před objektem kotelny a uhelny pro skladování paliva, odpadů nebo jiných zařízení bez výslovného souhlasu Vlastníka.
    3. Provozovatel je povinen pečovat o to, aby na Zařízení nevznikla škoda. Dále je povinen na vlastní náklady zajišťovat jeho Běžnou údržbu a Běžné opravy, a to až do výše dle čl. 4.4.2. Údržba veřejných prostranství přímo sousedících s objekty předmětu pachtu zůstává v povinnostech Vlastníka.
    4. Nepostará-li se Provozovatel o provedení údržby nebo odstranění škod podle předchozích ustanovení, je Vlastník oprávněn k tomu Provozovatele písemně vyzvat. Pokud Provozovatel Běžnou údržbu nebo odstranění škod neučiní ani v dodatečně lhůtě na základě písemné výzvy, je Vlastník oprávněn učinit tak sám a požadovat od Vlastníka odpovídající náhradu.
    5. Jakékoliv další změny nebo úpravy Souboru zařízení, kromě oprav a úprav předvídaných touto Smlouvou je Provozovatel oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Vlastníka.
    6. Provozovatel je bez zbytečného odkladu povinen oznámit Vlastníku potřebu oprav Souboru zařízení, které má provést Vlastník, a umožnit jejich provedení.
    7. Nepostará-li se Vlastník o včasné provedení oprav Souboru zařízení, které má zajišťovat, je Provozovatel oprávněn učinit tak po předběžném písemném vyrozumění Vlastníka sám a požadovat od něj odpovídající náhradu.
    8. Provozovatel ponese na svůj účet veškeré náklady a výdaje spojené se správou Souboru zařízení a jeho plným provozem, včetně údržby, Běžných oprav a povinných revizí (včetně např. nákladů na energie, odvoz odpadu, osobní náklady spojené s obsluhou Zařízení, veškerý materiál, jakož i veškeré další náklady, které provoz a správa Zařízení na principu odborné a hospodárné péče vyžaduje). Provozovateli za tuto činnost nenáleží žádná jiná odměna než oprávnění vybírat Poplatky od Odběratelů dle této Smlouvy.
    9. Dodávku vody pro Soubor zařízení zajišťuje svým jménem a na vlastní účet Vlastník. Následně Dodávky vody účtuje Provozovateli dle podmínek uvedených v čl. 4.7. Smlouvy.
    10. Provozovatel na sebe přebírá nebezpečí změny okolností dle ust. § 1765 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
    11. Provozovatel je povinen vést a udržovat úplné záznamy o skutečných a předpokládaných nákladech na Správu Zařízení včetně nákladů na údržbu, provoz a financování a současně je povinen předložit Vlastníku záznamy o nákladech na Správu Zařízení včetně informací o finančních zdrojích, které má Provozovatel k dispozici za účelem krytí těchto nákladů, a to v takové formě a s takovými podrobnostmi, jaké může Vlastník odůvodněně požadovat za účelem sledování plnění této Smlouvy ze strany Provozovatele.
  1. **Práva a povinnosti Vlastníka (propachtovatele)**

4.3.1. Vlastník je povinen poskytovat Provozovateli veškerou nezbytnou součinnost při výkonu práv a povinností Provozovatele stanovených obecně závaznými právními předpisy a touto Smlouvou. Vlastník je dále povinen zajistit Provozovateli řádný a trvalý přístup k Souboru zařízení a jeho jednotlivým částem.

4.3.2. Vlastník se zavazuje, že po dobu pachtu nezřídí k Zařízení žádná věcná břemena, pokud mezi Stranami nebude písemně dohodnuto jinak.

* 1. **Údržba, opravy, rekonstrukce**

4.4.1. Provozovatel je povinen zajistit, aby:

(i) Zařízení bylo provozuschopné;

(ii) Zařízení a jeho vybavení bylo udržováno v dobrém funkčním a estetickém stavu (s výjimkou běžného opotřebení) a v souladu s dalšími ujednáními této Smlouvy;

(iii) mohlo být Zařízení v Den skončení řádně předáno Vlastníkovi ve stavu odpovídajícím požadavkům na stav při vrácení (stav při vrácení bude odpovídat stavu při převzetí Zařízení s případnými odsouhlasenými změnami s přihlédnutím k běžnému opotřebení).

a tyto údržbové a provozní postupy po celou Koncesní dobu dodržovat.

4.4.2. Provozovatel je povinen provádět na své náklady Běžnou údržbu a Běžné opravy Zařízení do výše limitu – členěno dle objektů:

objekty napojené na teplovodní síť CZT Jesenice 120 000,- Kč bez DPH za rok.

objekt ZŠ Jesenice 80 000,- Kč bez DPH za rok.

Roční limit bude smluvními Stranami každoročně k 30. 1. aktualizován na základě průměrné roční míry inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem.

4.4.3. Rozsah údržby a běžných periodických oprav, ke kterému je Provozovatel v souladu s příslušnou legislativou povinen, je podrobně vymezen v **Příloze 5** této Smlouvy   
Náklady dle odst. 4.4.2. se nevztahují na povinnosti Provozovatele při provozu Souboru zařízení v souladu s příslušnými právními předpisy – vymezeno v Tabulce A, B **Přílohy 5** Smlouvy.

4.4.4. Provozovatel je povinen oznámit Vlastníku bez zbytečného odkladu nutnost provedení Běžné údržby a Běžné opravy předmětu nájmu nebo jeho části nad uvedený limit a jiné než Běžné údržby a Běžných oprav. O jejich provedení rozhoduje na návrh Provozovatele Vlastník. Pokud v souvislosti s neprovedením či neodsouhlasením této údržby, běžných oprav a oprav jiných než běžných ze strany Vlastníka dojde k omezení provozu Souboru zařízenínebo jeho přerušení, neodpovídá Provozovatel za škodu vzniklou Vlastníku ani za škodu , která v důsledku toho vznikne třetím osobám.

4.4.5. Provozovatel je oprávněn realizovat jiné než Běžné opravy Zařízení po předchozím písemném souhlasu Vlastníka.

4.4.6. Poruchy či závady mající vliv na dodávku tepelné energie, je Provozovatel povinen odstranit neprodleně a bez nezbytného písemného souhlasu Vlastníka provést v minimálním rozsahu tak, aby nebyla přímo či nepřímo ohrožena dodávka tepla a teplé užitkové vody pro Odběratele. Následně je Provozovatel povinen o odstranění těchto poruch a havárií informovat Vlastníka a předložit Vlastníku rozpis skutečně vynaložených nákladů na odstranění těchto poruch a havárií.

4.4.7. Při plánování rozšiřování rozvodné sítě a zařízení bude Vlastník spolupracovat s Provozovatelem a zohledňovat jeho názory. Provozovatel je oprávněn doporučit Vlastníku omezení dalšího navrhovaného rozšíření, pokud by navrhované rozšíření nebylo v souladu s kapacitami sítě, zdrojů a účelem této Smlouvy.

**4.5. Prohlídky**

4.5.1. Vlastník je oprávněn kontrolovat stav Souboru zařízení a hospodaření Provozovatele, které souvisí s plněním práv a povinností plynoucích z této Smlouvy. Provozovatel je povinen umožnit Vlastníku přístup do všech prostor a součástí předmětu pachtu, pokud to není v rozporu obecně závaznými právními předpisy. Zástupce Vlastníka může v době a způsobem, který nenaruší provozní činnost Provozovatele či bezpečnost provozu, provádět kontrolu, zda provoz a údržba předmětu pachtu, Běžné opravy a opravy Havárií, jsou Provozovatelem zajišťovány řádně. Tímto může Vlastník pověřit I třetí osobu.

4.5.2. Při provádění prohlídky je Vlastník povinen postupovat tak, aby co nejméně zasahoval do výkonu práv Provozovatele. Na své náklady je Provozovatel povinen zajistit, aby byla Vlastníkovi poskytnuta potřebná součinnost pro provedení prohlídky.

* + 1. V případě, že Vlastník shledá, že Provozovatel neplní své povinnosti uvedené v předchozím článku, je povinen písemně:
* sdělit Provozovateli, v čem provoz a údržba Zařízení neodpovídá požadavkům uvedeným v předchozím článku; a
* poskytnout Provozovateli přiměřenou lhůtu k nápravě.
  + 1. Provozovatel je v takovém případě povinen na své náklady a riziko a v určené lhůtě provést požadovanou nápravu. Pokud tak neučiní ani po dodatečné písemné výzvě Vlastníka, je Vlastník oprávněn provést příslušnou nápravu na náklady a riziko Provozovatele sám.
  1. **Pachtovné, jeho výše a splatnost**
     1. **Celkové pachtovné je ekonomicky oprávněným nákladem Provozovatele zahrnutým do ceny 1 GJ dodané tepelné energie.**
     2. Pachtovné zahrnuje zejména prostředky na obnovu Souboru zařízení k provozování tepelného hospodářství a další přímé náklady Vlastníka, včetně případného přiměřeného zisku Vlastníka. Pachtovné je příjmem Vlastníka, o jehož použití rozhodnuduje Vlastník.
     3. Provozovatel je povinen po celou dobu trvání Smlouvy platit Vlastníku pachtovné ve výši [xxxxxxxxxxxxxx] Kč bez DPH ročně (dále jen „**Pachtovné**“).
     4. Platbu ve výši 1/12 (jedné dvanáctiny) z pachtovného bude Provozovatel hradit Vlastníku do 15. dne daného měsíce, a to převodem na bankovní účet č. …………………………………… variabilní symbol …………………….., banka ……………………………………… neurčí-li Vlastník písemně bankovní účet jiný.
     5. Roční pachtovné bude každoročně k 30. 1. aktualizováno na základě meziroční míry inflace zveřejněné Českým statistickým úřadem (ČSÚ). Výše valorizovaného Pachtovného však prioritně musí být v souladu s aktuálně platnými cenovými rozhodnutí ERÚ.
  2. **Dodávky vody do Souboru zařízení**
     1. Výše úhrady za plnění poskytovaná Vlastníkem Provozovateli v souvislosti s provozováním Souboru zařízení, a to za vodné a stočné (dále jen „Dodávky vody“), bude Provozovatelem určena podle skutečného množství dodaných Dodávek vody podle náměrů (odečtů měřidel). O odečtu měřidel Provozovatel sepíše písemný protokol, který bude spolu s výpočtem úhrady za dodané dodávky vody přiložen k faktuře vystavované Vlastníkem.
     2. V případě, že nebude možné provést odečty měřidel skutečně dodaného množství Dodávek vody, bude výše úhrady vypočtena z faktur vystavených dodavatelem Dodávek vody tak, že z celkové ceny Dodávek vody dodaných do daného objektu, ke kterému se faktura dodavatele vztahuje, bude vypočtena výše úhrady Provozovatele přímo úměrná výměrám pronajatých nebytových prostor k celkové výměře fakturovaného objektu. Výpočet úhrady za dodané Dodávky vody bude přiložen k faktuře vystavované Vlastníkem.
  3. **Předání Souboru zařízení a dokumentace**
     1. Soubor zařízení musí být Vlastníkem k provozování Provozovateli předán písemným Předávacím protokolem. Součástí protokolu bude i soupis dokladů prokazujících splnění všech požadavků na provoz stanovených příslušnými právními předpisy včetně odpovídající dokumentace dokladující rozsah a stav předávaného majetku. Tuto dokumentaci bude mít Vlastník 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 Strany). Seznam předané dokumentace bude přílohou předávacího protokolu.
     2. Vlastník se zavazuje předat Provozovateli Zařízení nejpozději ke dni zahájení plnění služby.
     3. Vlastník je povinen předávat Provozovateli na jeho písemné vyžádání veškeré další podklady, technické materiály (např. výchozí revize elektro, posudky kouřových cest, protokoly o funkčních a tlakových zkouškách) za předpokladu, že se tyto podklady, materiály, informace a dokumenty vztahují k Předmětu Nájmu a že Vlastník buď (i) tyto podklady, materiály, informace a dokumenty má, nebo (ii) na základě platných právních předpisů je povinen je mít, nebo (iii) je může bez vynaložení nepřiměřených nákladů opatřit.

1. **TVORBA CENY TEPELNÉ ENERGIE**

5.1. Cena tepelné energie za 1 GJ v Kč je stanovena **pro kalendářní rok 2016 a 2017** jako cena fixní a je stanovena v souladu s cenou za 1 GJ v Kč, kterou Provozovatel uvedl ve své nabídce v souladu s Přílohou č. 3 Cenového rozhodnutí ERÚ č. 2/2013 ze dne 1. listopadu 2013, k cenám tepelné energie, které nabylo účinnosti dne 1. ledna 2014 (dále jen „Cenové rozhodnutí“).

5.2. Následující roky musí být cena tepelné energie Provozovatelem stanovena vždy v souladu s **Přílohou 4** této Smlouvy a v souladu s platným cenovým rozhodnutím ERÚ.

5.3. Provozovatel se zavazuje předložit Vlastníku k projednání návrh kalkulace ceny tepelné energie pro každý následující rok vždy nejméně 2 měsíce před počátkem období, pro které se mají ceny vyplývající s kalkulace uplatnit.

5.4. K ověření správnosti údajů rozhodných pro výpočet je Provozovatel povinen umožnit Vlastníku kontrolu všech dokladů, z nichž při sestavování výpočtu vycházel, včetně toho, že umožní pověřenému zástupci Vlastníka nahlížet do té části své evidence, která obsahuje údaje o provozních nákladech Provozovatele na Souboru zařízení provozovaném dle této Smlouvy a o tržbách z činnosti na tomto Zařízení plynoucím.

5.5. Vlastník i osoby jím pověřené ke kontrole musí respektovat důvěrnost informací o činnosti Provozovatele (obchodní tajemství) a nesmějí poskytovat kontrolou získané informace třetím osobám.

5.6. Dále je Provozovatel povinen předem informovat Vlastníka o jednání s dodavateli paliva (uhlí). Vlastník nebo jím pověřená třetí osoba se může takového jednání také zúčastnit.

**6. INVESTICE A ÚHRADA INVESTIČNÍCH NÁKLADŮ**

1. Nedojde-li k jiné písemné dohodě Smluvních stran, rozhoduje o provedení Investic na Souboru zařízení Vlastník, zajišťuje jejich financování, a za technické podpory Provozovatele přímo administrují veřejná výběrová řízení k jejich provedení.
2. Provozovatel je povinen i oprávněn poskytovat Vlastníkovi veškeré odborné a faktické informace, které mu budou známy, potřebné k účelné a účinné realizaci investic na majetku, který tvoří Soubor zařízení, a poskytovat při přípravě a realizaci investic potřebnou součinnost.

**7. SANKCE**

1. Při prodlení se zaplacením jakékoliv peněžité částky je Strana, která je v prodlení, povinna zaplatit spolu s dlužnou částkou i úrok z prodlení, a to ve výši stanovené předpisy práva občanského (zejména pak prováděcími předpisy k občanskému zákoníku), a to za období ode dne následujícího po prvním dni, kdy se Strana dostane do prodlení do dne, kdy je dlužná částka uhrazena v plné výši.
2. V případě prodlení Provozovatele se zahájením odstranění vady dle bodu 8.2. Smlouvy v den, kdy byla taková vada zjištěna, je Provozovatel povinen zaplatit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý započatý den prodlení.
3. Poruší-li Provozovatel jakoukoliv povinnost podle této Smlouvy, pokud za porušení povinnosti podle této Smlouvy není uvedena výše sankce přímo v této Smlouvě nebo jejích přílohách, a v přiměřené době nesjedná nápravu ani po písemné výzvě Vlastníka, je Vlastník oprávněn po Provozovateli požadovat zaplacení smluvní pokuty 10.000,- Kč za jedno každé porušení povinnosti zde uvedené a den porušení této povinnosti.
4. Porušením povinnosti dle bodu 7.3. Smlouvy se rozumí zejména porušení podmínek provozování Souboru zařízení stanovených Vlastníkem v **Příloze 5** této Smlouvy.
5. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody plné výši.
6. Smluvní pokuta je splatná do deseti (10) dnů ode dne, kdy byl k jejímu zaplacení Provozovatel vyzván.

**8. ODPOVĚDNOST ZA VADY, LIBERAČNÍ UDÁLOSTI, VYŠŠÍ MOC**

8.1. Kterákoliv ze Smluvních stran odpovídá za majetkovou i nemajetkovou újmu, kterou způsobí druhé Straně zaviněným porušením povinností z této Smlouvy, ledaže prokáže, že porušení povinnosti bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost. Ze Strany Provozovatele se tato odpovědnost výslovně vztahuje i na újmu zniklou Vlastníku tím, že by Provozovatel sám musel třetím osobám uhradit újmu způsobenou jim Provozovatelem v souvislosti s výkonem činností dle této Smlouvy.

**8.2. Odpovědnost za vady**

* + 1. Provozovatel odpovídá Vlastníkovi za vadně poskytnutou Službu, kdy vadně poskytnutou Službou se rozumí neposkytnutí Služby ve sjednaném rozsahu nebo byla-li při plnění Služby porušena nějaká povinnost, ke splnění které se Provovozovatel zavázal touto Smlouvou.
    2. Zjistí-li Vlastník kdykoliv při kontrole plnění Služby, že Služba není plněna řádně, písemně upozorní na vadné plnění Služby Provozovatele. Provozovatel je povinen zajistit, aby se vytknuté vady neopakovaly, a jedná-li se o vady odstranitelné, zavazuje se tyto okamžitě (neprodleně) od písemného upozornění na vady odstranit tak, aby byl zajištěn řádný a nepřetržitý provoz Souboru zařízení.
    3. Provozovatel odpovídá a je povinen uhradit Vlastníkovi všechny škody, způsobené jeho pracovníky podílejícími se na plnění Služby, které Vlastníkovi vzniknou jako důsledek toho, že Služba nebyla plněna řádně v souladu s touto Smlouvou.
  1. **Liberační události**

Jestliže v důsledku Liberační události nemůže Provozovatel splnit některý ze svých závazků podle této Smlouvy, případně provozovaný Soubor zařízení se stane nedostupným, má Provozovatel právo uplatnit u Vlastníka dočasné zproštění plnění některých povinností podle této Smlouvy. Provozovatel bez zbytečného odkladu písemně a nezaměnitelně sdělí Vlastníkovi podrobnosti k Liberační události, upřesní požadované úlevy z plnění Smlouvy a sdělí způsob, jak odstraní následky způsobené Liberační událostí i termín odstranění těchto následků.

* 1. **Vyšší moc**
     1. Nestanoví-li obecně závazný právní předpis jinak, neodpovídají Strany za nesplnění svých povinností podle této Smlouvy, jestliže částečnému nebo úplnému splnění takové povinnosti brání událost Vyšší moci. To neplatí, jestliže k události Vyšší Moci dojde teprve v době, kdy povinná Strana byla v prodlení s plněním své povinnosti.
     2. Strana, které ke splnění povinnosti podle této Smlouvy brání událost Vyšší Moci, je povinna neprodleně písemně vyrozumět druhou Stranu o začátku a konci trvání události Vyšší Moci.
     3. Bez zbytečného odkladu po oznámení dle předchozího článku musí strany projednat všechna přiměřená opatření a podmínky ke zmírnění následků události Vyšší moci a usnadnění pokračování plnění podle této Smlouvy.
     4. Pokud Strany nedospějí k dohodě podle předchozího odstavce ani ve lhůtě třiceti (30) dnů od počátku působení události Vyšší moci a tato událost stále trvá nebo nebyly odstraněny následky a v důsledku toho nemůže dotčená Strana plnit povinnost/i podle této Smlouvy, může kterákoliv ze Stran ukončit tuto Smlouvu podle článku 9.4. Smlouvy.

**9. UKONČENÍ SMLOUVY**

9.1. Tato Smlouva zaniká:

* + 1. uplynutím řádné doby, na kterou byla sjednána, ve smyslu čl. 2, odst. 2.9. této Smlouvy;
    2. k datu sjednanému písemnou dohodou Stran;
    3. celkovým zánikem celého Souboru zařízení (zánik pouze části nemá vliv na ukončení této Smlouvy jako takové);
    4. zrušením Provozovatele bez právního nástupce;
    5. předčasným ukončením Smlouvy.

**9.2. Předčasné ukončení Smlouvy – Porušení povinností Provozovatelem**

9.2.1. Vlastník je oprávněn tuto Smlouvu předčasně ukončit oznámením Provozovateli:

* + 1. Oznámení musí obsahovat:

(i) popis podstatného Porušení povinnosti s uvedením přiměřeného vysvětlení; a

(ii) projev Vlastníkovy vůle směřující k tomu, aby se Smlouva předčasně skončila ke konkrétnímu dni, který musí být nejméně 60 dnů od doručení oznámení Provozovateli.

9.2.3. Provozovatel může zabránit účinkům předčasného ukončení, pokud lze Porušení povinnosti napravit a Provozovatel (i) tak do 60 dnů od doručení oznámení učiní; nebo (ii) do 30 dnů od doručení oznámení navrhne způsob zajištění nápravy, Vlastník návrh (podle vlastního uvážení) přijme a Provozovatel bude podle návrhu skutečně postupovat a splní v něm uvedené termíny.

9.2.4. Pokud Provozovatel neprovede nápravu podle předchozího odstavce, skončí tato Smlouva dnem uvedeným v oznámení Vlastníka o předčasném ukončení této Smlouvy.

**9.3. Předčasné ukončení Smlouvy – Porušení povinností Vlastníkem**

9.3.1. Provozovatel je oprávněn tuto Smlouvu předčasně ukončit oznámením Vlastníkovi, pokud tak učiní do 45 dnů poté, co se o Porušení povinnosti Vlastníkem dozvěděl.

9.3.2. Oznámení musí obsahovat:

(i) popis podstatného Porušení povinnosti s uvedením přiměřeného vysvětlení; a

(ii) projev Provozovatelovy vůle směřující k tomu, aby se Smlouva předčasně skončila ke konkrétnímu dni, který musí být nejméně 60 dnů od doručení oznámení Vlastníkovi.

9.3.3. Vlastník může zabránit účinkům předčasného ukončení, pokud lze Porušení povinností Vlastníkem napravit a Vlastník (i) tak do 60 dnů od doručení oznámení o předčasném ukončení učiní; nebo (ii) do 30 dnů od doručení oznámení navrhne způsob zajištění nápravy, Provozovatel návrh (podle vlastního uvážení) přijme a Vlastník bude podle návrhu skutečně postupovat a splní v něm uvedené termíny.

9.3.4. Pokud Vlastník neprovede nápravu podle předchozího odstavce, skončí tato Smlouva dnem uvedeným v oznámení Provozovatele o předčasném ukončení této Smlouvy.

**9.4. Předčasné ukončení pro Událost Vyšší moci**

9.4.1. Pokud nastane Událost Vyšší moci a tato událost či její následky přetrvávají po dobu delší než je uvedená v článku 8.4.4. , může kterákoliv strana tuto Smlouvu předčasně ukončit oznámením druhé Straně s tím, že Smlouva skončí uplynutím třiceti (30) dnů od doručení oznámení o předčasném ukončení druhé straně nebo pozdějším dnem, který je uveden v tomto oznámení.

9.4.2. Žádné Straně nevzniknou žádné nároky proti druhé Straně z důvodu porušení závazků podle této Smlouvy druhou Stranou, pokud bylo takové porušení způsobeno v důsledku Události Vyšší moci, která brání této Straně splnit některý ze závazků podle této Smlouvy.

**10.POJIŠTĚNÍ**

10.1. Provozovatel je povinen na svůj náklad uzavřít pojistné smlouvy na pojištění odpovědnosti za škody způsobené provozem Souboru zařízení, v minimální výši **15 000 000,-Kč** (slovy: *patnáct miliónů korun českých*) a zajistit, aby pojištění na základě těchto smluv vzniklo a bylo udržováno po celou Koncesní dobu. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že rizika související se spoluúčastí, případně s tím, že skutečná škoda způsobená pojistnou událostí bude vyšší než pojistná částka, ponese pouze Provozovatel.

10.2. Všechna pojištění uzavřená na základě této Smlouvy musí splňovat následující parametry:

10.2.1. v pojistné smlouvě kryjící odpovědnost z provozu Zařízení a jeho Správy vůči třetím osobám bude Vlastník ve smyslu § 19 odst. 3 Koncesního zákona uveden jako oprávněná osoba;

10.2.2. pojistné smlouvy budou uzavřeny s pojistiteli, kteří jsou z hlediska důvěryhodnosti a dlouhodobé finanční stability pro Vlastníka přijatelní, a Vlastník je odsouhlasí; Vlastník nesmí udělení souhlasu s navrhovanými pojistiteli bezdůvodně odmítnout nebo oddalovat;

10.2.3. pojistné smlouvy budou obsahovat ustanovení, podle kterého bude Vlastníkovi doručeno oznámení o odstoupení, výpovědi, změně nebo jiné skutečnosti nebo úkonu, který má za následek zánik pojištění (např. pro neplacení pojistného) nejméně 6 týdnů před zánikem pojištění.

10.2.4. Provozovatel není oprávněn vznést proti Vlastníkovi, či osobám na straně Vlastníka, v souvislosti s touto Smlouvou jakýkoliv nárok na náhradu škody, pokud je možné takový nárok uplatnit z pojištění, které má povinnost na základě této Smlouvy uzavřít.

**10.3. Doklady o pojištění Provozovatele**

10.3.1. Provozovatel je povinen předložit Vlastníkovi kopie všech pojistných smluv, které uzavřel na základě této Smlouvy, jakmile je bude mít k dispozici, spolu s dokladem o zaplacení pojistného. Pokud Provozovatel nesplní povinnost uzavřít pojištění, které je vyžadováno touto Smlouvou, může Vlastník pojistit takové riziko sám na náklady Provozovatele. Přitom však zůstává Vlastníkovi zachováno právo tuto Smlouvu předčasně ukončit pro Porušení povinností Provozovatelem, jako kdyby příslušné riziko nebylo pojištěno.

10.3.2. Provozovatel je povinen nejméně 6 týdnů před koncem každého pojistného období předložit Vlastníkovi ke schválení návrh pojištění (zejména navrhované pojistitele a základní podmínky pojištění) na nové pojistné období. Vlastník nesmí toto schválení bezdůvodně odmítnout nebo oddalovat.

10.4. Provozovatel je rovněž povinen na svůj náklad uzavřít veškerá pojištění, která jsou vyžadována Závaznými Předpisy.

**11. ZÁRUKA ZA PLNĚNÍ**

1. Provozovatel je povinen předložit nejpozději ke dni účinnosti této Smlouvy Vlastníku Bankovní záruku pro případ závažného porušení této Smlouvy ze strany Provozovatele a udržovat tuto Bankovní záruku po celou dobu platnosti této Smlouvy.
2. Bankovní záruka musí splňovat tyto podmínky:
   * 1. výše Bankovní záruky bude **350 000,00 Kč** (*slovy: třistapadesáttisíc korun českých*);
     2. musí být vystavena jako neodvolatelná a bezpodmínečná, přičemž se banka zaváže, že uspokojí Vlastníka, jako oprávněného z bankovní záruky, na jeho první požádání a bez námitek;
     3. veškeré náklady spojené se zřízením a obstaráváním Bankovní záruky nese Provozovatel; a
     4. musí být platná a účinná po celou dobu účinnosti Smlouvy.

11.3. V případě čerpání Bankovní záruky je Provozovatel povinen do 14 kalendářních dnů ode dne čerpání Bankovní záruky Vlastníkem poskytnout Vlastníku novou bankovní záruku – předložit novou záruční listinu ve znění shodném s předchozí záruční listinou (na původní výši Bankovní záruky) tak, aby splnil povinnost udržovat Bankovní záruku v souladu s touto Smlouvou.

11.4. Vlastník je oprávněn uplatnit nárok z Bankovní záruky a čerpat poskytnutou Bankovní záruku až do výše vystavené Bankovní záruky v případě, že:

* + 1. Provozovatel neprodlouží platnost Bankovní záruky dle postupu uvedeného v tomto článku; v takovém případě je Vlastník oprávněn čerpat celou částku Bankovní záruky za účelem vytvoření jistoty na účtu Vlastníka k zajištění povinností Provozovatele podle této Smlouvy; nebo
    2. Provozovatel nesplní závazek uhradit Vlastníku jakoukoli smluvní pokutu, náhradu škody, náklady či jiný závazek dle této Smlouvy nebo nevydá bezdůvodné obohacení vzniklé v souvislosti s touto Smlouvou nebo nesplní řádně a včas jakoukoliv jinou povinnost dle této Smlouvy ani do dvaceti (20) dnů od doručení žádosti Vlastníka, nejpozději však do uplynutí platnosti Bankovní záruky.
  1. Vlastník vrátí Bankovní záruku Poskytovateli nebo bance, která tuto záruku vystavila, do dvou (2) měsíců po skončení této Smlouvy.

**12. ŘEŠENÍ SPORŮ**

12.1 Pokud mezi Stranami vznikne spor ohledně výkladu či plnění jakéhokoliv ustanovení této Smlouvy, bude nejprve předán k řešení mezi zástupci stran následujícím způsobem:

(i) zahájení sporu je Strana, která spor iniciuje, povinna písemně oznámit druhé Straně s uvedením svého zástupce pověřeného jednáním o sporu;

1. druhá strana musí na oznámení první Strany odpovědět do tří (3) Pracovních Dnů s uvedením svého zástupce pověřeného jednáním o sporu;
2. zástupci Stran mohou být pouze takové osoby, které se významným způsobem neúčastnily událostí, které do té chvíle sporu předcházely;
3. zástupci Stran budou o sporu jednat v dobré víře a s cílem nalézt řešení sporu, které nejlépe vyhoví duchu a účelu této Smlouvy.

**13. DŮVĚRNOST**

13.1. Provozovatel je povinen zachovávat mlčenlivost ohledně této Smlouvy a všech skutečností, o kterých se v souvislosti s realizací této Smlouvy dozvěděl.

13.2. Povinnost mlčenlivosti podle tohoto článku se nevztahuje na zpřístupnění informací:

1. takovým osobám a v takovém rozsahu, jaký je třeba k plnění povinností vyplývajících z této Smlouvy;
2. které jsou veřejně dostupné, pokud se tak nestalo v důsledku porušení povinností podle této Smlouvy;
3. při řešení sporu vyplývající z této Smlouvy;
4. pokud to je vyžadováno Závaznými Předpisy.

**14. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Další podmínky poskytování Služeb se řídí všeobecnými obchodními podmínkami Provozovatele. V případě rozporu mezi těmito podmínkami a Smlouvou má přednost Smlouva.
2. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným či nevykonatelným, nedotkne se tato neplatnost či nevykonatelnost jiných ustanovení této Smlouvy. Strany se zavazují, v co nejkratší lhůtě nahradit neplatné či nevykonatelné ustanovení jiným ustanovením, které bude platné a vykonatelné a které bude svým obsahem obdobné nahrazovanému neplatnému či nevykonatelnému ustanovení.
3. Práva vzniklá z této Smlouvy nesmí být postoupena bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany.
4. Žádné ustanovení této Smlouvy není smlouvou ve prospěch třetího. Žádné třetí straně proto z této Smlouvy nemohou vzniknout žádná práva.
5. Každá ze Stran se zavazuje počínat si při realizaci této Smlouvy tak, aby při vynaložení takového úsilí, které od ní lze rozumně požadovat, předešla či minimalizovala jakékoliv škody či výdaje, k jejichž náhradě je podle této Smlouvy druhá Strana povinna, a jakýkoliv nárok na náhradu škody či výdajů bude omezen pouze na takovou část škody či výdajů, kterým příslušná Strana rozumně nemohla předejít.
6. Práva a povinnosti Stran vyplývající z této Smlouvy přechází v plném rozsahu na jejich univerzální právní nástupce. Dispozice s pohledávkami z této Smlouvy na třetí osoby, zejména postoupení a zastavení nároků se vylučuje.
7. Tato Smlouva se řídí českým právem.
8. Tato Smlouva nemůže být doplňována nebo měněna jinak než písemným dodatkem řádně podepsaným oběma Stranami.
9. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech v českém jazyce s platností originálu, z nichž Vlastník obdrží dva a Provozovatel jeden stejnopis.
10. Tato Smlouva se stává účinnou Dnem Účinnosti.
11. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto přílohy:

|  |  |
| --- | --- |
| Příloha 1  Příloha 2 | Význam pojmů ve Smlouvě  Specifikace Souboru zařízení |
| Příloha 3 | Technická charakteristika zdroje |
| Příloha 4  Příloha 5 | Kalkulace ceny tepelné energie pro rok 2016 a 2017  Provozování Souboru zařízení – požadavky Vlastníka |
|  |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| V Jesenici dne | V [………………………….] dne |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  [………………], […………………..] | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  [ ], [ ] |
|  |  |

PŘÍLOHA 1

VÝZNAM POJMŮ VE SMLOUVĚ

Pokud ze Smlouvy nebo z kontextu nevyplývá něco jiného, mají následující výrazy použité ve Smlouvě níže definovaný význam:

**„Bankovní Záruka“**

znamená neodvolatelnou a bezpodmínečnou bankovní záruku blíže specifikovanou v čl. 11 této Smlouvy;

**„Běžná údržba“**

znamená souhrn činností, jejichž účelem je zachování provozuschopného stavu Zařízení a předcházení jeho opotřebení - podrobněji viz **Příloha 5** Smlouvy;

**„Běžná oprava“**

znamená souhrn činností, kterými se odstraňuje poškození nebo částečné fyzické opotřebení Zařízení a jimiž se Zařízení uvádí do původního nebo provozuschopného stavu – podrobněji viz **Příloha 5** Smlouvy;

**„Cenová rozhodnutí ERÚ“**

znamená rozhodnutí Energetického regulačního úřadu k cenám tepelné energie, která dodavatelům tepelné energie určují podmínky pro kalkulaci a sjednání cen tepelné energie v příslušném kalendářním roce ;

**„Centrální zdroj tepla“**

pro účely této Smlouvy znamená zdroj na výrobu tepla (kotelnu), jež zásobuje několik samostatných stavebních objektů;

**„Den Předčasného Skončení“**

znamená den, ve kterém skončí tato Smlouva (v tento den přestane Provozovatel zajišťovat provoz Zařízení) v případě jejího předčasného ukončení:

* při předčasném ukončení pro Porušení povinností Provozovatelem, den uvedený v oznámení Vlastníka podle odst. 9.2.2;
* při předčasném ukončení pro Porušení povinností Vlastníkem, den uvedený v oznámení Provozovatele podle odst. 9.3.2;

přičemž strany se mohou v konkrétním případě dohodnout, že Dnem Předčasného Skončení bude jiný den.

**„Den Skončení“**

znamená 31. 12. 2025

**„Den účinnosti“**

znamená den počátku pachtu a provozování Souboru zařízení, tj. den 1. 1 .2016 (dále viz čl. 2.9. Smlouvy)

**„Dodávky“**

znamená dodávky tepelné energie ve formě páry, topné vody a teplé vody pro vytápění a technologickou spotřebu koncových Odběratelů;

**„Domovní předávací stanice“**

pro účely této Smlouvy znamená zařízení umístěné v objektu konečného odběratele, sloužící k přípravě tepla a k přípravě teplé vody dle individuálně navoleného časového a teplotního režimu;

**„Dotčená strana“**

má význam v definici „Událost vyšší moci“

**„Drobné Závady“**

znamená takové závady na Souboru zařízení, které nebrání samy o sobě nebo ve spojení s jinými jeho řádnému používání a nebudou negativně ovlivňovat využívání Souboru zařízení; za Drobné Závady se nepovažují, pokud jejich počet převýší 50;

**„Energetický zákon“**

znamená zák. č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, případně zákon jej nahrazující;

**„Havárie“**

znamená náhlou poruchu, při níž Zařízení zcela nebo v rozsáhlé a podstatné míře ztrácí schopnost plnit stanovené funkce, nebo při níž je ohorženo životní prostředí či bezpečnost osob nebo při níž dochází ke škodám na majetku;

**„Investice“**

znamená pořízení samostatných movitých a nemovitých věcí souvisejících se Souborem zařízení s využitelností pro potřeby provozování Souboru zařízení a dále technické zhodnocení Souboru zařízení, čímž se rozumí vynaložené náklady na příp. stavební úpravy, na rekonstrukci, příp. modernizaci technologických tepelných zařízení;

**„Kolaudační Souhlas“**

znamená kolaudační souhlas v právní moci vydaný podle Závazných Předpisů pro Soubor zařízení;

**„Koncesní doba“**

znamená období deseti (10) let, tzn. období od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2025;

**„Koncesní zákon“**

znamená zákon č. 139/2006 Sb. o koncesních smlouvách a koncesním řízení (koncesní zákon), ve znění pozdějších předpisů;

**„Kupní smlouva“**

smlouva o dodávce a odběru tepla a teplé užitkové vody s koncovými odběrateli, a to v souladu s požadavky Vlastníka;

**„Liberační událost“**

znamená zejména: událost, která vznikla z důvodu nesplnění povinnosti Vlastníka, která mu je stanovena právními předpisy nebo Smlouvou; živelnou pohromu; výtržnosti a občanské nepokoje; neoprávněný zásah třetích osob, který Provozovatel nemohl předvídat, ani mu při vynaložení veškerého rozumně předvídatelného úsilí zabránit; výpadek elektrického proudu, paliva či dopravního přístupu; okolnost, která má předvídatelně a prokazatelně za následek, že dodržením povinnosti podle této Smlouvy by vznikly škody zjevně vyšší než škody způsobené opominutím této povinnosti;

**„Nabídková cena“**

znamená částku, kterou nabídl Provozovatel coby vítězný uchazeč v Koncesním řízení za 1 GJ v Kč po Koncesní Dobu;

**“Odběratel”**

pro účely této Smlouvy se Odběratelem rozumí Vlastník a nebo další subjekty (vlastníci nebo správci domů), jejichž rozvody tepla a teplé vody a odběrná tepelná zařízení jsou napojena na Soubor zařízení, a které odpovídají podmínkám platné legislativy;

**“Osoby na straně Provozovatele”**

znamenají Zástupce a Pracovníky Provozovatele, Subdodavatele a jejich Zástupce a Pracovníky, kteří mají jakýkoliv vztah k Zařízení;

**“Osoby na straně Vlastníka”**

znamenají Zástupce a Pracovníky Vlastníka, s výjimkou Poskytovatelů Veřejných Služeb;

**“Otopné soustavy”**

pro účely této Smlouvy znamená zařízení konečného odběratele tepla sloužící vytápění bytových a nebytových proctor, otopná tělesa, potrubní rozvody;

**“Poplatky od konečných odběratelů”**

Znamenají poplatky vybírané Provozovatelem od Odběratelů, kterým Provozovatel na základě této Smlouvy dodává teplo a teplou vodu (specifikovaných v **Příloze 2** Smlouvy);

**“Porucha”**

tj. jev, který spočívá v ukončení provozuschopného stavu zařízení nebo jeho části;

**“Poskytovatelé veřejných služeb”**

znamenají jakéhokoliv poskytovatele veřejných služeb (např. voda, elektřina, teplo, plyn, odpady, vytápění, telekomunikace apod.);

**„Porušení povinností Provozovatelem“**

znamená jakoukoliv z následujících událostí nebo skutečností:

1. Porušení jakéhokoliv závazku Provozovatele podle této Smlouvy, pokud trvale nebo dočasně (tzn. alespoň tři po sobě jdoucí dny) znemožní či podstatně ztíží:
   * správu Zařízení; nebo
   * dodávky tepla a teplé vody koncovým odběratelům.
2. Vstup Provozovatele do likvidace.
3. Provozovatelův úpadek, bez ohledu na to, zda proti majetku Provozovatele probíhá insolvenční řízení či nikoliv.
4. Provozovatel poruší podmínky Správy Zařízení sjednané v této Smlouvě.
5. Provozovatel se dostane do prodlení s uhrazením jakékoliv částky dlužné podle této Smlouvy Vlastníkovi po dobu delší než 60 dní.
6. Ukáže-li se, že ujištění poskytnutá Provozovatelem podle článku 3 této Smlouvy byla nepravdivá.
7. Provozovatel poruší povinnosti týkající se pojištění podle této Smlouvy.
8. Provozovatel poruší povinnosti týkající se záruky za plnění podle této Smlouvy.
9. Provozovatel poruší povinnosti týkající se cen a pravidla poctivého obchodního styku dle této Smlouvy při vybírání poplatků od Odběratelů, zejména zvýší cenu za 1 GJ v Kč nad touto Smlouvou stanovenou výši.

avšak pouze v případě, že porušení, událost nebo okolnost nebyly způsobeny Vlastníkem nebo k jejímu způsobení nepřispěl Vlastník;

Pro vyloučení pochybností se uvádí, že se přerušení či omezení dodávek tepelné energie v nezbytném rozsahu a na nezbytně nutnou dobu dle příslušných ustanovení Energetického zákona (ust. § 76 odst. 4) nepovažuje za Porušení povinností Provozovatelem;

**„Porušení povinností Vlastníkem“**

znamená jakoukoliv z následujících událostí:

(i) porušení práva Provozovatele přímo vybírat poplatky od koncových odběratelů;

(ii) Vlastník porušením svých závazků z této Smlouvy nebo povinností podle Závazných Předpisů Provozovateli podstatně ztíží nebo znemožní výkon Správy Zařízení, a to po dobu nejméně 60 dnů, a tento důsledek trvá i po 60 dnech ode dne, kdy byla Vlastníkovi doručena upomínka;

avšak pouze v případě, že porušení nebylo způsobeno Provozovatelem nebo k jejímu způsobení nepřispěl Koncesionář;

**„Povolení“**

znamenají jakákoliv povolení, souhlasy, schválení, osvědčení oprávnění, veřejnoprávní smlouvy podle správního řádu nebo osvědčení požadovaná Závaznými Předpisy a jakékoliv nezbytné souhlasy třetích osob nebo dohody s těmito osobami, včetně jakýchkoliv územních rozhodnutí, stavebních povolení a kolaudačních souhlasů, potřebné pro provedení a provoz Zařízení a poskytování Služeb, bez ohledu na to, kdo je podle Závazných Předpisů povinen být jejich držitelem;

**„Požadavky Vlastníka“**

znamenají požadavky Vlastníka na provoz Zařízení, tak jak jsou specifikovány v **Příloze 5** této Smlouvy;

**„Pracovník“**

znamená v souvislosti s určitou osobou její (i) zaměstnance bez ohledu na typ pracovního poměru; (ii) jiné pracovníky (např. osoby samostatně výdělečně činné spolupracující na základě obchodně právních smluv); a (iii) statutární orgány nebo jejich členy;

**„Pracovní Den“**

znamená jakýkoliv den, ve kterém jsou v České republice otevřeny banky;

**„Právo Správy“**

znamená soubor hospodářsky využitelných práv, které Vlastník převádí na Provozovatele v rámci Správy; Právo Správy obsahuje zejména právo vybírat poplatky od koncových odběratelů;

**„Předání zařízení“**

má význam uvedený v článku 2.10.; vlastní datum Předání Zařízení je předpokládáno ke dni 31. 12. 2015;

**„Předávací protokol“**

znamená protokol vyhotovený v souvislosti s Předáním Zařízení k provozování Provozovateli, který obsahuje přesnou specifikaci Zařízení, případných závad, předaných dokladů apod. jakož i všechny údaje nezbytné k přesné identifikaci stavu Zařízení v okamžiku předání;

**„Předmět Duševního Vlastnictví“**

znamená jakékoliv právo v souvislosti s obchodním tajemstvím, know-how, autorským dílem, patentem, průmyslovým vzorem či jiným obdobným právem chráněným předmětem duševního vlastnictví, které je potřeba k provádění a provozování Zařízení nebo poskytování Služeb;

**„Společníci“**

znamená osoby, které vlastní podíly v Provozovateli;

**„Správa“**

znamená soubor práv a povinností, které Vlastník touto Smlouvou převádí na Provozovatele po Koncesní Dobu;

**„Služba“**

znamená provozování Souboru zařízení, včetně jejich údržby, opravy a revizí za účelem dodávky tepla a teplé vody smluvním odběratelům;

**„Soubor zařízení/Zařízení“**

znamená majetek, který slouží k výrobě a rozvodu tepelné energie a teplé vody; tento majetek je tvořen hlavní kotelnou, domovními kotelnami a podzemními rozvody, včetně předávacích stanic.

Tepelné přípojky pro č.p. 302, 319, 320 a učiliště na pozemku parcela č. 775/1, 798, 773 v k. ú. Jesenice u Rakovníka,které jsou nedílnou součástí Souboru zařízení, jsou ve vlastnictví společnosti SAKE spol. s r.o.;

Specifikováno v **Příloze 2** této Smlouvy;

**„Sousední Nemovitosti“**

znamenápozemky nebo stavby přilehlé k pozemkům Vlastníka, na kterých bude provozováno Zařízení, nebo s nimi sousedící;

**„Stavební Povolení“**

znamená rozhodnutí příslušného správního orgánu podle zákona Závazných Předpisů;

**„Strana“**

znamená jakákoliv smluvní strana, v tomto případě Vlastník nebo Provozovatel;

**„Subdodavatel“**

znamená společnost nebo osoba, která realizuje jakoukoliv službu nebo dodávku týkající se Zařízení, a to vždy na základě smlouvy s Provozovatelem;

**„Vada“**

znamená jakoukoliv vadu Zařízení nebo jeho části nebo jakéhokoliv příslušenství nebo vybavení, která spočívá ve:

(i) instalaci jakéhokoliv vadného vybavení či vadné instalaci vybavení;

(ii) použití vadných materiálů;

**„Vlastník“**

znamená osobu specifikovanou v záhlaví této Smlouvy;

**„Vyhlášky ERÚ“**

znamená vyhlášku Energetického regulačního úřadu *č. 436/2013 Sb.*, o způsobu regulace cen a postupech pro regulaci cen v elektroenergetice a teplárenství a o změně vyhlášky č. 140/2009 Sb., o způsobu regulace cen v energetických odvětvích a postupech pro regulaci cen, ve znění pozdějších předpisů, vyhlášku Energetického regulačního úřadu *č. 59/2012 Sb.*, o regulačním výkaznictví, vyhlášku Energetického regulačního úřadu *č. 210/2011 Sb.*, o rozsahu, náležitostech a termínech vyúčtování dodávek elektřiny, plynu nebo tepelné energie a souvisejících služeb, případně vyhlášky je nahrazující;

**„Událost Vyšší moci“**

znamená jakoukoliv okolnost vylučující odpovědnost v podobě překážky, jenž:

1. přímo způsobila podstatnou neschopnost jakékoliv ze Stran („Dotčená strana“) splnit její závazky vyplývající z této Smlouvy;
2. nastala nezávisle na vůli kterékoliv ze Stran a nelze rozumně předpokládat, že by Dotčená strana tuto překážku nebo její následky odvrátila nebo překonala, a dále, že by v době vzniku povinnosti podle této Smlouvy tuto překážku předvídala;
3. nevznikla teprve v době, kdy Dotčená strana byla v prodlení s plněním své povinnosti, nebo vznikla z jejích hospodářských poměrů.

**„Zakázané jednání“**

znamená:

Nabídku, slib či poskytnutí jakéhokoliv daru, provize či výhody Vlastníkovi či jakékoliv Osobě na Straně Vlastníka:

1. aby jednala nebo se zdržela určitého jednání (nebo za to, že jednala nebo se zdržela určitého jednání) v souvislosti se získáním nebo plněním této Smlouvy nebo jakékoliv jiné smlouvy uzavřené s Vlastníkem či jiným veřejným zadavatelem v České republice;
2. pokud jsou poskytnuty Provozovatelem, kteroukoliv Osobou na Straně Provozovatle nebo jejich jménem či s jejich vědomím;

Závažné podvodné jednání vůči Vlastníkovi či jinému veřejnému zadavateli v České republice, ať v souvislosti s touto Smlouvou či jinak;

bez ohledu na to, zda jde o trestný čin podle Závazných Předpisů či nikoliv;

**„Závazné Předpisy“**

znamenají:

(i) jakýkoliv účinný obecně závazný právní předpis, který je součástí českého právního řádu;

(ii) příslušné závazné pokyny, metodiky a jiné předpisy, kterými je Vlastník a/nebo Provozovatel vázán za předpokladu, že jsou veřejně dostupné nebo, že jejich existence byla oznámena a obsah byl zpřístupněn druhé Straně; a

(iii) jakýkoliv závazný předpis Evropské Unie;

**„Zavedená Odborná Praxe“**

znamená použití standardů, postupů, metod a procedur, které jsou v souladu se Závaznými Předpisy, včetně použití právně nezávazných technických norem (ČSN a EN), a vynaložení takového stupně dovedností, péče, pečlivosti, opatrnosti a předvídavosti, která by byla běžně a rozumně očekávána od odborně kvalifikované, schopné a zkušené osoby zabývající se příslušnou činností za stejných nebo podobných podmínek;

**„Zástupce Vlastníka“**

znamená zástupce Vlastníka určeného podle čl. [1.7] této Smlouvy;

**„Zástupce Provozovatele“**

znamená zástupce Provozovatele určeného podle čl. [1.7] této Smlouvy;