

## PACHTOVNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ustanovení § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění  
(dále jen „**Smlouva**“)

### **Město Vyšší Brod**

se sídlem Míru 250, Vyšší Brod 382 73,  
IČ: 00246191  
DIČ: CZ00246191  
ID datové schránky: 7tnbs9d  
bank. spoj.:298905274/0300  
zastoupený: JUDr. Jindřich Hanzlíček, starosta  
e-mail: starosta@mestovyssibrod.cz

(dále jen „**Propachtovatel**“)

a

### **ERDING, a.s.**

sídlo: Zaoralova 2058/5, 628 00 Brno  
IČ: 25512455  
DIČ: CZ25512455  
ID datové schránky: rkucee5  
bank. spoj.: 27-8613710247/0100  
zastoupený: František Vlaha, předseda představenstva

(dále jen „**Pachtýř**“)

(Propachtovatel a Pachtýř dále společně jako „**Smluvní strany**“, a každá samostatně jako „**Smluvní strana**“)

### **PREAMBULE**

- A. Pachtovní smlouva se mezi výše uvedenými Stranami uzavírá na základě výsledku koncesního řízení na uzavření koncesní smlouvy s názvem „Provozování tepelného hospodářství města Vyšší Brod“ (dále jen „**Koncesní řízení**“), zadávaného Zadavatelem jako zadavatelem v koncesním řízení smyslu ust. § 180 a násl. zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění (dále také jen „**ZZVZ**“).
- B. Propachtovatel je oprávněn uzavřít tuto Smlouvu na základě usnesení rady města Vyšší Brod č. 2025.57.3.RM ze dne 27.08.2025.
- C. Propachtovatel je výlučným vlastníkem tepelných zařízení, blíže specifikovaných v Příloze č. 2 této smlouvy, jakož i prostor určených k podnikání a nemovitostí, kde se uvedená zařízení nacházejí nebo ve kterých jsou uložena (vše dále jen „**Tepelné hospodářství**“, „**Propachtovaný majetek**“ nebo „**Předmět pachtu**“) a propachtovatel zároveň má právo užívat i prostory, kde se nachází všech 24 předávacích stanic, jež tvoří součást předmětu pachtu, a které se nacházejí v budovách ve vlastnictví třetích osob;
- D. Propachtovatel s Pachtýřem současně s touto Smlouvou uzavírají smlouvu o dodávkách tepla Pachtýřem Propachtovateli (dále jen „**Smlouva o dodávkách tepla**“);
- E. Pachtýř má zájem užívat a požívat Předmět pachtu za účelem jeho provozování vlastním jménem a na vlastní účet a zajišťování výroby a dodávek tepla pro Propachtovatele v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění (dále jen

„Energetický zákon“), a dalšími právními předpisy, neboť je dodavatelem tepelné energie ve smyslu Energetického zákona, držitelem koncese na činnost spočívající ve výrobě a rozvodu tepelné energie nepodléhající licenci a na základě doložení Energetickému regulačnímu úřadu kopie této smlouvy má zájem stát se držitelem licence na výrobu a rozvod tepelné energie pro vymezené území, v němž se vyskytuje propachtovaný majetek.

- F. Nevyplývá-li z kontextu některého ustanovení této Smlouvy jednoznačně jinak, pak Smluvní strany pojmům uvozeným velkým písmenem použitým v této Smlouvě a všech navazujících smluvních ujednáních mezi Smluvními stranami rozumějí ve smyslu definic uvedených v této Smlouvě, případně v Příloze č. 1 této Smlouvy.

## 1. PŘEDMĚT A ÚČEL PACHTU

- 1.1 Účelem této Smlouvy je zajistit provozování Tepelného hospodářství v požadované kvalitě a s ním související dostupnost Služby spočívající v dodávkách tepla a teplé vody Odběratelům Tepelného hospodářství.
- 1.2 Propachtovatel přenechává touto Smlouvou Pachtýři Předmět pachtu na níže stanovenou dobu za účelem jeho provozování výhradně k výrobě a rozvodům tepelné energie a dodávkám tepla a s tím souvisejícím poskytováním Služeb v souladu a za podmínek stanovených v této Smlouvě (dále souhrnně též „**Provozování TH a poskytování Služeb**“) a Provozovatel se zavazuje zajistit Provozování TH a poskytování Služeb v souladu s touto Smlouvou a v souladu s nabídkou podanou v koncesním řízení.
- 1.3 Pachtýř se zavazuje Předmět pachtu řádně užívat a požívat, provozovat jej svým jménem a na své podnikatelské riziko, brát z něj užítky a za užívání a požívání Předmětu pachtu platit Propachtovateli pachtovné ve výši sjednané v článku 3. této Smlouvy.
- 1.4 Cílem této Smlouvy je zajištění:
- a) užívání a požívání Předmětu pachtu Pachtýřem v souladu s Energetickým zákonem a ostatními souvisejícími zákony a předpisy, v platném znění;
  - b) řádného zásobování objektů napojených na Předmět pachtu teplem a teplou užitkovou vodou;
  - c) dodržování určení cen tepla v souladu s podmínkami zákona č. 526/1990 Sb., o cenách v platném znění, s příslušnými prováděcími předpisy a cenovými rozhodnutími či výměry Energetického regulačního úřadu, v platném znění a Smlouvou o dodávkách tepla;
  - d) řádné údržby, oprav a revizí Předmětu pachtu;
  - e) provádění investic do obnovy Předmětu pachtu v souladu s podmínkami této Smlouvy.
- 1.5 Žádné ustanovení této Smlouvy není zamýšleno a nemůže být vykládáno jako ustanovení o převodu vlastnického práva Propachtovatele k Předmětu pachtu na Pachtýře. Propachtovatel zůstává vlastníkem Předmětu pachtu po celou dobu trvání pachtu dle této Smlouvy.
- 1.6 Pro vyloučení pochybností se uvádí a Smluvní strany se zavazují, že bytí vlastnictví Předmětu pachtu náleží Propachtovateli, nese podle této Smlouvy Pachtýř veškerá rizika související s Provozováním TH a poskytováním Služeb po celou dobu trvání této Smlouvy, jako by byl vlastníkem Tepelného hospodářství, s výjimkou případů uvedených dále v této Smlouvě.
- 1.7 Propachtovatel touto Smlouvou přenechává Propachtovaný majetek do dočasného užívání Pachtýři, přičemž Pachtýř bude po dobu trvání této Smlouvy oprávněn odepisovat technické zhodnocení, které na takovém majetku po dobu trvání této smlouvy provede. Pro účely Kalkulace ceny tepelné energie (viz čl. 6.3 písm. a) této Smlouvy) stanoví Pachtýř hodnotu odpisů takového technického zhodnocení v souladu s účinným cenovým výměrem Energetického regulačního úřadu k cenám tepelné energie k datu předání Propachtovaného

majetku Propachtovatelem. Strany se rovněž dohodly, že po dobu trvání pachtu dle této Smlouvy zajistí Propachtovatel Pachtýři možnost nerušeného přístupu do prostor, kde se nacházejí předávací stanice (viz níže) a jejich užívání za účelem provozování tam se nacházejících prvků tepelné infrastruktury.

## 2. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU PACHTU A DOBA PACHTU

- 2.1 Propachtovatel se zavazuje předat Pachtýři Předmět pachtu do užívání a požívání a Pachtýř se zavazuje Předmět pachtu do užívání a požívání převzít ke dni uzavření této smlouvy, nejdříve však dne 01. 11. 2025.
- 2.2 O převzetí Předmětu pachtu bude sepsán zápis podložený inventarizací propachtovaného majetku.
- 2.3 Pokud není v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak:
  - a) zůstávají po celou dobu trvání Smlouvy všechny věci tvořící Tepelné hospodářství vlastnictvím Zadavatele; a
  - b) všechny věci, které Pachtýř pořizuje za účelem údržby, obnovy, oprav či rekonstrukce Předmětu pachtu, se nabývají do vlastnictví Zadavatele, a to za podmínek uvedených dále v této Smlouvě.
- 2.4 Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností Smluvní strany výslovně potvrzují a zavazují se, že se Provozovatel před uzavřením Smlouvy seznámil jak s faktickým, tak právním stavem Tepelného hospodářství a jeho omezeními, a ve stavu, v jakém se nachází, se jej zavazuje převzít a provozovat za podmínek dle této Smlouvy.
- 2.5 Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 01.11.2025 na dobu 10 let.
- 2.6 Propachtovatel i Pachtýř jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i před skončením doby pachtu, a to písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně nejpozději do 31.10. běžného roku s tím, že v takovém případě skončí pacht dle této smlouvy uplynutím 2leté výpovědi doby, která počne běžet 01.11. roku, kdy byla výpověď takto (tedy do 31.10.) doručena druhé smluvní straně.
- 2.7 Zánik Smlouvy má za následek povinnost smluvních stran nejpozději do 30 dnů vypořádat pohledávky a závazky vyplývající z této Smlouvy. V případě zániku této Smlouvy současně zanikne i Smlouva o dodávce tepla. V případě zániku Smlouvy o dodávce tepla před uplynutím doby dle bodu 2.5 jsou jak Pachtýř, tak Propachtovatel oprávněni tuto Pachtovní smlouvu vypovědět písemnou výpovědí doručenou druhé smluvní straně s tím, že pacht dle této Smlouvy v takovém případě skončí okamžikem doručení výpovědi druhé smluvní straně.

## 3. PACHTOVNÉ

- 3.1 Pachtýř je povinen zaplatit Propachtovateli za první kalendářní rok pachtu (tedy za období do 31.12.2025) pachtovné za pacht Předmětu pachtu dle této Smlouvy ve výši 50.000 Kč za pacht části Předmětu pachtu popsané v Příloze č. 2 této Smlouvy pod bodem 1, tedy centrální zdroj tepla, zařízení pro rozvod tepla a předávací stanice (vše dále také jako „**Systém CZT**“), a ve výši 16.000 Kč pro částí Předmětu pachtu popsané v Příloze č. 2 této Smlouvy pod body 2 – 6 (vše dále také jako „**Lokální kotelny**“). K uvedené částce bude Propachtovatel Pachtýři oprávněn účtovat ještě DPH ve výši dle platných právních předpisů. Pro kalendářní rok 2026 je stranami pachtovné za užívání Systému CZT dohodnuto ve výši 150.000 Kč + DPH a za užívání Lokálních kotelen ve výši 50.000 Kč + DPH. Pro každý následující kalendářní rok trvání pachtu (tedy pro roky 2027 – 2035) stanoví Propachtovatel výši pachtovného Pachtýři vždy písemným oznámením nejpozději k 30. 09. předchozího kalendářního roku, a to nejvýše v částce

stanovené cenovým výměrem Energetického regulačního úřadu pro příslušné období jako nejvyšší částka nákladů na nájemné zahrnutelná (uplatnitelná) do ceny tepelné energie pro příslušné období. Nestanoví – li Propachtovatel t.aktó písemně výši nájemného Pachtýři ve shora popsané lhůtě, bude pachtovné pro .následující kalendářní rok shodné jako v kalendářním roce předchozím.

- 3.2 Pachtovné za příslušný kalendářní rok bude Pachtýř hradit čtvrtletně, a to ve splátkách odpovídajících ¼ pachtovného za příslušný kalendářní rok, splatných vždy do konce prvního měsíce příslušného čtvrtletí, za které je splátka pachtovného hrazena, to vše oproti předchozí fakturaci ze strany Propachtovatele.
- 3.3 Veškeré platby dle této Smlouvy je každá ze Smluvních stran povinna provádět bezhotovostním převodem, a to na bankovní účet či účty sdělené jí pro takový účel druhou Smluvní stranou.
- 3.4 Platba je považována za provedenou dnem připsání příslušné částky na specifikovaný bankovní účet.
- 3.5 Každá ze Smluvních stran je povinna v rámci bezhotovostního platebního styku platbu (její účel) řádně identifikovat. Neučiní-li tak některá Smluvní strana, přičemž zároveň bude v prodlení s úhradou více plateb dle této Smlouvy, započte se příslušná platba či platby v následujícím pořadí: (i) náklady související s uplatněním pohledávky či pohledávek, (ii) úrok z prodlení, (iii) smluvní pokuty a (iv) Pachtovné a (v) ostatní peněžité plnění dle této Smlouvy.
- 3.6 V Pachtovném nejsou zahrnuty platby za tepelnou energii, elektrickou energii, vodu, plyn a jiné služby a subdodávky nutné k provozování Předmětu pachtu. Pachtýř je povinen sjednat příslušné smlouvy s dodavatelem uvedených energií, služeb a subdodávek svým jménem a na svůj účet.
- 3.7 Pokud v průběhu doby pachtu Česká republika přijme jako své zákonné platidlo euro, budou všechny částky uvedené v této Smlouvě v CZK přepočteny na EUR zafixovaným směnným kurzem stanoveným a vyhlášeným Českou národní bankou, a začnou automaticky platit jako vyjádřené v hodnotě a měně euro dnem, kdy se měna euro stane reálným peněžním platidlem.

#### 4. POJIŠTĚNÍ

4.1 Po celou dobu trvání této Smlouvy musí mít Pachtýř na vlastní náklady uzavřena níže uvedená pojištění:

- a) Pojištění Předmětu pachtu proti všem běžným rizikům a pro případ škodní události s pojistným krytím alespoň 50 000 000,- Kč (slovy: padesát milionů korun českých), s tím že:
  - i. Plnění pojistných událostí je příjmem Pachtýře;
  - ii. Náklady na uvedení Předmětu pachtu do stavu před pojistnou událostí hradí Pachtýř v celém rozsahu. Pokud byla škoda způsobená Pachtýřem, nese tyto náklady nad rámec pojistného plnění Pachtýř;
  - iii. V případě pojistné události zmocní Propachtovatel Pachtýře k jejímu řešení s příslušnou pojišťovnou;
  - iv. Konkrétní pojistné události budou dále řešeny jednotlivě a rovněž plné moci pro jejich řešení budou pro Pachtýře vystaveny jednotlivě, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.
- b) pojištění odpovědnosti Pachtýře za škodu způsobenou provozní činností třetím osobám s výší pojistného krytí alespoň 30 000 000,- Kč (slovy: třicet milionů korun českých).

4.2 Pachtýř je povinen předložit na žádost Propachtovatele pojistky prokazující existenci shora

uvedených pojištění a dokumenty potvrzující platby pojistného.

- 4.3 Smluvní strany sjednávají, že pojistné vztahující se k pojištění dle tohoto odstavce je nákladem Pachtýře.

## **5. PRÁVA A POVINNOSTI PACTÝŘE**

- 5.1 Pachtýř se ode Dne předání zavazuje užívat, požívat a provozovat Předmět pachtu svým jménem, na vlastní účet, na své podnikatelské riziko a na vlastní odpovědnost vlastními pracovníky v rozsahu stanoveném touto Smlouvou a v souladu s platnými právními předpisy, a to zejména v souladu s Energetickým zákonem, zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření s energií, v platném znění, zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění a dalšími platnými předpisy, technickými specifikacemi Předmětu pachtu a technickými normami, za účelem výroby a dodávek tepla pro Propachtovatele.
- 5.2 Pachtýř potvrzuje, že před podpisem Smlouvy provedl prohlídku Předmětu pachtu a seznámil se s právním a faktickým stavem Předmětu pachtu a v tomto stavu jej od Propachtovatele přijímá.
- 5.3 Pachtýř je oprávněn tuto Smlouvu plnit prostřednictvím Propachtovatelem schválených poddodavatelů, a to v souladu s platnými obecně závaznými právními předpisy. Za jakoukoli činnost poddodavatele a případnou škodu odpovídá Propachtovateli přímo Pachtýř.
- 5.4 Smluvní strany se dohodly, že Pachtýř je povinen zajistit řádný provoz Tepelného hospodářství pro účel, pro který má být z jeho povahy užíván, tak, jak je požadováno obecně závaznými předpisy a touto Smlouvou. Pachtýř se po dobu trvání Smlouvy rovněž zavazuje k poskytování Služeb, a to v kvalitě a rozsahu dle této Smlouvy tak, aby byl dodržen účel provozování Tepelného hospodářství dle čl. 1 této Smlouvy
- 5.5 Pachtýř se zavazuje při provozování Předmětu pachtu řídit pokyny Propachtovatele. Pachtýř je povinen upozornit Propachtovatele na nevhodnost pokynů či návrhů daných mu Propachtovatelem.
- 5.6 Pachtýř je povinen poskytovat Propachtovateli kalkulace předběžných a výsledných cen tepelné energie ve struktuře a v termínech uvedených ve vzoru Smlouvy o dodávce tepelné energie jako příloha 3b Zadávací dokumentace.
- 5.7 Pachtýř se zavazuje řádně a včas, tj. bez zbytečného odkladu, informovat Propachtovatele o:
- a) podstatných změnách ve vlastnické struktuře společnosti Pachtýře, jimiž se rozumějí zejména takové změny, na jejichž základě se mění osoby, jež mohou prosadit jmenování nebo volbu nebo odvolání většiny osob, které jsou statutárním orgánem Pachtýře nebo jeho členem, anebo většiny osob, které jsou členy kontrolního orgánu Pachtýře, a to přímo i nepřímo;
  - b) změnách v nezbytných profesních či technických předpokladech Pachtýře pro plnění závazků podle této Smlouvy;
  - c) pokutách nebo jiných peněžitých postizích, které byly Pachtýři uloženy po dobu trvání této Smlouvy a/nebo po jejím skončení státním orgánem či správním úřadem v souvislosti s provozováním Tepelného hospodářství na základě této Smlouvy a o způsobu řešení vzniklé situace včetně opatření přijatých v dané souvislosti;
  - d) mimořádném či náhlém zhoršení finanční situace Pachtýře, jež může ohrozit schopnost Pachtýře vykonávat práva a plnit závazky převzaté touto Smlouvou.
- 5.8 Pachtýř v plné míře odpovídá za plnění daňových povinností vznikajících plněním předmětu

Smlouvy na straně Pachtýře.

#### 5.9 Možnost subdodávek při provozu Tepelného hospodářství:

- a) Pachtýř má právo pro účely provozu a údržby Tepelného hospodářství využít služeb svých poddodavatelů uvedených spolu s rozsahem jejich plnění v nabídce Pachtýře, kterou podal v Koncesním řízení. I v takovém případě však Pachtýř odpovídá Zadavateli za činnost svých poddodavatelů v plném rozsahu tak, jako by tyto činnosti poskytoval sám. Této odpovědnosti se nemůže Pachtýř jednostranně zbavit.
- b) Pachtýř není oprávněn zajišťovat prostřednictvím poddodavatele při provozu Tepelného hospodářství následující činnosti:
  - i. *výroba tepelné energie a distribuce tepelné energie,*
  - ii. *vydávání stanovisek nebo vyjádření k teplotenské infrastruktuře,*
  - iii. *uzavírání smluv o dodávce tepla s odběrateli,*
  - iv. *dodávky tepla (tepelné energie) odběratelům a přijímání úplaty za takovou dodávku*
- c) Pachtýř je oprávněn změnit poddodavatele, pomocí něhož v koncesním řízení prokazoval kvalifikaci, jen na základě předchozího souhlasu Zadavatele, a to za subjekt, který splňuje kvalifikaci minimálně ve stejném rozsahu. V takovém případě je Pachtýř povinen Zadavateli předložit k posouzení relevantní podklady prokazující kvalifikaci nového poddodavatele (způsobem a doklady požadovanými v rámci koncesního řízení). Zadavatel se zavazuje tento souhlas bezdůvodně neodepřít.
- d) Smluvní strany jsou si vědomy skutečnosti, že Pachtýř odpovídá Propachtovateli za veškeré škody, které byly Propachtovateli způsobeny jakoukoli třetí osobou, kterou Pachtýř použil při plnění svých povinností na základě této Smlouvy a v souvislosti s tím.

#### 5.10 Pachtýř je oprávněn a povinen provádět a zajišťovat zejména následující činnosti související s plněním předmětu Smlouvy:

- a) za účelem zabezpečení výroby : (i) řídit provoz; (ii) zajišťovat obsluhu a kontrolu Předmětu pachtu; (iii) nakupovat na vlastní účet energie; (iv) vyrábět a rozvádět tepelnou energii; (v) zajistit likvidaci odpadů; (vi) zajistit úpravu vody.
- b) za účelem technického zajištění provozu Předmětu pachtu: (i) provádět Údržbu (jak je tento pojem definován níže) a vést evidenci provedených úkonů Údržby; (ii) provádět Opravy (jak je tento pojem definován níže) a vést evidenci provedených úkonů Oprav.
- c) za účelem řízení provozu Předmětu pachtu: (i) vést provozní evidenci; (ii) zajišťovat revize a kontroly Předmětu pachtu a vést jejich evidenci, (iii) vytvářet koncepci technického rozvoje a připravovat investiční činnosti, (iv) zajišťovat investice do obnovy a rozvoje Předmětu pachtu v souladu s touto Smlouvou.

#### 5.11 Pachtýř není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele při provozování Předmětu pachtu:

- d) přerušit a/nebo ukončit výrobu z důvodu jiných než stanovených Energetickým zákonem; a/nebo
- e) využívat Předmět pachtu k jiné činnosti než pro výrobu a rozvod tepelné energie; a/nebo
- f) umožnit užívání Předmětu pachtu třetím osobám jiným než svým poddodavatelům schváleným Propachtovatelem; a/nebo
- g) připojit k Předmět pachtu nového odběratele či takové připojení umožnit; a/nebo

- h) učinit jakékoli kroky vedoucí k odpojení jakéhokoli ze stávajících odběratelů od Předmětu pachtu.
- 5.12 Pachtýř není oprávněn nakládat s Předmětem pachtu jiným způsobem, než jak vyplývá z této Smlouvy.
- 5.13 Pachtýř nesmí bez souhlasu Propachtovatele měnit podstatu Předmětu pachtu.
- 5.14 Pachtýř není oprávněn k Předmětu pachtu zřídit jakákoli práva třetích osob a nechat předmět pachtu do užívání jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu propachtovatele. Pachtýř umožní Propachtovateli nebo jím pověřené osobě kontrolu plnění předmětu Smlouvy a Předmětu pachtu, kdykoliv o to Propachtovatel požádá. Ze strany Propachtovatele bude písemně doloženo, kdo je ke kontrole oprávněn, včetně stanovení rozsahu a způsobu kontroly.
- 5.15 Pachtýř je oprávněn zastupovat Propachtovatele před správními orgány a při soudních sporech týkajících se Předmětu pachtu pouze na základě k tomu udělené plné moci. Pachtýř bude zplnomocněn pro každý případ samostatně. Propachtovatel se zavazuje udělit na vyžádání Pachtýři včas plnou moc v potřebném rozsahu. Pachtýř se v záležitostech Teplárenské infrastruktury a jejího užívání zavazuje Propachtovateli poskytovat v nezbytném rozsahu veškerou potřebnou administrativní součinnost, zejména potřebné informace o provozu Teplárenské infrastruktury (kupříkladu pro potřeby správních řízení, soudních řízení či zadávacích řízení týkajících se Teplárenské infrastruktury).
- 5.16 Vznikne-li na základě jakéhokoliv aplikovatelného kogentního právního předpisu či pravomocného a vykonatelného rozhodnutí orgánu veřejné moci povinnost provést změny Předmětu pachtu, zavazuje se Pachtýř takové změny ve stanovené lhůtě na své náklady řádně provést za předpokladu, že Propachtovatel splní včas svoji povinnost a udělí souhlas a současně si nevyhradí provedení těchto změn Propachtovatelem.
- 5.17 Propachtovatel je oprávněn na nezbytnou dobu převzít provozování Předmětu pachtu (a to i prostřednictvím třetí k tomu oprávněné osoby) namísto Pachtýře v případě, že:
- (a) Pachtýř bude podstatným způsobem porušovat své povinnosti ze Smlouvy o dodávce tepla tak, že Propachtovateli nebude dodávat tepelnou energii ve sjednaném množství a kvalitě po dobu alespoň tří (3) po sobě jdoucích dní (to se netýká případů stavu nouze, provádění oprav nebo rekonstrukce teplárenských zařízení v souladu s touto smlouvou po nezbytnou dobu nutnou k provedení příslušné opravy nebo rekonstrukce); nebo
- (b) Pachtýř bude podstatným způsobem porušovat své povinnosti ze Smlouvy a toto porušení neodstraní ani v přiměřené lhůtě poskytnuté mu v písemné výzvě Propachtovatelem.
- Pachtýř se zavazuje, že takovému převzetí nebude činit žádné překážky a poskytne v takovém případě pro možnost bezodkladného provozování Teplárenské infrastruktury ze strany Propachtovatele nebo jím určené osoby potřebnou součinnost.

## **6. PROVOZOVÁNÍ TEPELNÉHO HOSPODÁŘSTVÍ A POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB**

- 6.1 Pachtýř je povinen při Provozování TH a poskytování Služeb dodržovat příslušné právní předpisy, jakož i příslušné technické bezpečnostní normy, které se vztahují k provozování příslušných částí Tepelného hospodářství, zejména pak provádění periodických revizí elektrických instalací a rozvodů, komínů, kouřovodů a spalinových cest, tlakových nádob, elektromotorické instalace, jakož i všech dalších zařízení tvořících Předmět pachtu, kde to vyžadují právní předpisy, a dále provádění periodických prohlídek a kontrol dle zákonných předpisů a jim přizpůsobenému plánu revizí a kontrol.
- 6.2 Pachtýř je povinen po dobu trvání Provozování TH a poskytování Služeb zajistit provozování Tepelného hospodářství prostřednictvím realizačního týmu složeného z osob, které jako členy realizačního týmu označil v nabídce, podané v Koncesním řízení. Měnit takové osoby lze jen po předchozím písemném souhlasu Propachtovatele, a to za předpokladu, že budou nahrazeny

osobami se stejnou nebo vyšší odbornou způsobilostí a zkušeností, než vyžadují požadavky na technickou kvalifikaci pro účast v Koncesním řízení tak, jak stanoví koncesní dokumentace Koncesního řízení.

### 6.3 Poskytování Služeb:

- a) Pachtýř je povinen po dobu Provozování TH a poskytování Služeb poskytovat Služby spočívající v dodávkách tepla a teplé užitkové vody všem odběratelům tepla a teplé užitkové vody připojeným k Tepelné infrastruktuře (dále jen „**Odběratelé TH**“), v souladu s obecně závaznými předpisy, touto Smlouvou a čl. 5.2 koncesní dokumentace Koncesního řízení, a dále s předpisy stanovujícími věcné usměrnění cen a Energetickým zákonem a dále nejvýše za ceny stanovené v souladu s nabídkovou Kalkulací ceny tepelné energie (dále jen „**Kalkulace**“) a jejími aktualizacemi tak, jak stanoví nabídka Pachtýře podaná v Koncesním řízení. Kalkulace maximální ceny tepelné energie, za kterou bude Pachtýř povinen dodávat tepelnou energii koncovým odběratelům, je přílohou č. 3 této Smlouvy s tím, že maximální cena tepelné energie dle Kalkulace bude pro každý rok trvání této smlouvy, počínaje rokem 2027, aktualizována. Aktualizace maximální ceny tepelné energie dle Kalkulace pro příslušný kalendářní rok trvání této Smlouvy bude stranami provedena s využitím informací o provozu Předmětu pachtu za předchozí kalendářní rok a indexů změny jednotlivých cenových hladin dle pravidel, popsaných v Kalkulaci (pro každý rok trvání Smlouvy bude provedena indexace maximální ceny tepelné energie dle Kalkulace pomocí takových indexů a údajů) a vzájemně odsouhlasena nejpozději do 31.03. příslušného kalendářního roku (k indexaci může dojít až po skončení předchozího kalendářního roku s ohledem na charakter jednotlivých indexů, zohledňujících celkový vývoj cen v roce minulém, kupř. průměrné cenové hladiny dle OTE). Strany se dohodly, že Kalkulace a její aktualizace jsou závazné pro vyúčtování ceny tepla (výslednou cenu tepla) a představuje nejvýše přípustnou cenu tepelné energie, za kterou může Pachtýř tepelnou energii dodávat Odběratelům TH v příslušném kalendářním roce. V případě, že by Pachtýř dodával tepelnou energii Odběratelům TH (respektive kterémukoliv z nich) za cenu vyšší, než je cena stanovená v Kalkulaci (aktualizované pro každý rok trvání této Smlouvy dle pravidel stanovených Kalkulací), bude Propachtovatel jednak oprávněn od této Smlouvy odstoupit, jednak bude Pachtýř povinen uhradit Propachtovateli smluvní pokutu ve výši odpovídající rozdílu mezi skutečně inkasovanou cenou tepelné energie od všech Odběratelů TH a maximální cenou tepla, kterou by byl Pachtýř oprávněn Odběratelům TH za stejné množství odebrané tepelné energie účtovat dle Kalkulace (aktualizované pro příslušný kalendářní rok);
- b) Pachtýř je zejména povinen po dobu trvání Provozování TH a poskytování Služeb:
- i. mít uzavřené smlouvy s Odběrateli TH, kteří o to projeví zájem a budou splňovat podmínky pro uzavření smlouvy o dodávce tepelné energie z hlediska Energetického zákona, splňující požadavky Energetického zákona po celou dobu provozování Tepelného hospodářství dle této Smlouvy;
  - ii. provádět odečty z certifikovaných fakturačních měřidel u jednotlivých Odběratelů TH, provádění fakturace a inkasování plateb za dodávky tepelné energie jednotlivým Odběratelům TH;
  - iii. provádět organizační činnost související s rozvodem a dodávkou tepelné energie pro jednotlivé Odběratele TH;
- 6.4 Pachtýř se zavazuje, že Provozování TH a poskytování Služeb bude zajišťováno v kvalitě a úrovních definovaných v této Smlouvě, zejména v souladu s výkonovými ukazateli (SLA) obsaženými v Příloze č. 5 této Smlouvy.
- 6.5 SLA obsahuje specifické požadavky Propachtovatele na provozování Tepelného hospodářství a výši pokutových bodů za nedodržení SLA.
- 6.6 V případě, že Pachtýř nezajišťuje Provozování TH a poskytování Služeb v souladu se SLA,

zavazuje se:

- a) zaplatit Propachtovateli smluvní pokutu způsobem stanoveným dle této Smlouvy,
  - b) bez zbytečného prodlení zajistit na své náklady další zdroje nebo kapacity s cílem zajištění provozování TH v souladu se SLA, a
  - c) odstranit závadný stav v nejkratší možné době.
- 6.7 Pachtýř je povinen monitorovat a umožnit Propachtovateli i jeho vlastní monitorování Provozování TH a poskytování Služeb. Pachtýř je dále povinen předkládat Propachtovateli do dvou měsíců od konce příslušného kalendářního roku po dobu trvání Smlouvy přehledné a pravdivé roční zprávy o provozování Tepelného hospodářství, a to včetně informací o objemu vyrobeného tepla (tepelné energie) z jednotlivých zdrojů a nákladech spojených s plněním povinností (dále jen „**Postupová zpráva**“), ze které bude zejména vyplývat, zda Provozování TH a poskytování Služeb probíhalo v souladu s touto Smlouvou, a které budou obsahovat další informace týkající se jeho provozování. V případě, že dojde k ukončení doby trvání Smlouvy v průběhu kalendářního roku, Pachtýř je povinen předložit Postupovou zprávu do dvou měsíců od ukončení doby trvání Smlouvy. Pachtýř je povinen v Postupové zprávě uvést získaný počet pokutových bodů za nedodržení SLA a vypočítat výši smluvní pokuty za příslušné roční období, kterou je povinen Propachtovateli uhradit. Povinný obsah Postupové zprávy je stanoven v Příloze č. 5 této Smlouvy.
- 6.8 V případě přerušení Provozování TH a poskytování Služeb nebo jeho části musí Pachtýř tuto skutečnost oznámit písemně Zadavateli, a to v případě plánovaného přerušení (např. z důvodu plánovaných oprav) nejméně čtrnáct (14) kalendářních dnů předem, v případě neplánovaného přerušení (např. z důvodu havárie) nejpozději do 12 hodin od zjištění závady. Oznámení musí obsahovat zejména informaci o tom, které části Tepelného hospodářství se přerušení týká, jaké jsou jeho důvody a předpokládanou délku přerušení. Pachtýř je povinen Propachtovateli takto oznámit rovněž opětovné obnovení provozu, a to nejpozději do 8 hodin po jeho obnovení.
- 6.9 Hodnota jednoho (1) pokutového bodu za nedodržení SLA činí 500,- Kč. Výše smluvní pokuty za nedodržení SLA se stanoví jako součin hodnoty jednoho (1) pokutového bodu a počtu pokutových bodů za nedodržení příslušného SLA. Smluvní pokuty za nedodržení SLA je Pachtýř povinen uhradit Provozovateli v návaznosti na předložení Postupové zprávy. Propachtovatel je oprávněn uplatnit smluvní pokutu vůči Pachtýři i na základě vlastního zjištění.
- 6.10 Není – li touto Smlouvou stanoveno jinak, v případě porušení jakékoliv ze smluvních povinností ze strany Pachtýře specifikovaných v této Smlouvě, je Propachtovatel oprávněn požadovat po Pachtýři zaplacení smluvní pokuty ve výši 10.000 Kč za každé jednotlivé porušení a Pachtýř je povinen smluvní pokutu uhradit.
- 6.11 Sjednáním smluvní pokuty ani zaplacením smluvní pokuty Pachtýřem není dotčen nárok Propachtovatele na náhradu škody.
- 6.12 Propachtovatel je rovněž oprávněn započíst uplatněné smluvní pokuty a/nebo jakékoliv jiné pohledávky za Pachtýřem vůči jakékoliv splatné pohledávce Pachtýře za Propachtovatele, a to i na základě jiného smluvního vztahu.
- 6.13 Pachtýř se tímto zavazuje, že v plném rozsahu, bez uplatnění jakýchkoli jiných nároků vůči Propachtovateli, odškodní Propachtovatele na jeho první výzvu, pokud bude vůči Propachtovateli uplatněn jakoukoli třetí osobou oprávněný nárok na náhradu škody nebo oprávněný nárok na vydání bezdůvodného obohacení vzniklý a/nebo související s provozováním Tepelného hospodářství ze strany Pachtýře. Pro vyloučení všech pochybností platí, že závazek Pachtýře podle tohoto článku Smlouvy platí ještě 5 (pět) let po zániku této Smlouvy, ať již nastal z jakéhokoli důvodu.
- 6.14 Pro vyloučení případných pochybností platí, že Pachtýř odpovídá Propachtovateli v plném rozsahu za veškeré škody, které vzniknou Propachtovateli na teplárenském majetku či jiném majetku Propachtovatele v souvislosti s provozováním Tepelného hospodářství Pachtýřem na základě této Smlouvy.

## 7. REVIZE, OPRAVY A ÚDRŽBA PŘEDMĚTU PACTHU

- 7.1 Pachtýř se zavazuje Předmět pachtu řádně provozovat, a na své náklady provádět veškerou jeho údržbu, opravy a zajišťovat příslušné zkoušky, revize a kontroly (dále společně jen „**Péče**“), to vše v rozsahu vyžadovaném právními předpisy, příslušnými povoleními, technickými specifikacemi Předmětu pachtu a technickými normami. Pachtýř je takto povinen v souvislosti s plněním tohoto závazku na vlastní náklady zajistit plnou provozuschopnost Tepelného hospodářství včetně všech jeho součástí a příslušenství, zařízení, sítí a technologií, zejména pak (i) zabezpečovat pravidelné práce, jejichž cílem je odstranit nebo zpomalit vliv působení vnějších (např. povětrnostních nebo fyzikálních) vlivů na Tepelné hospodářství, (ii) zabezpečovat soulad veškerých technologií, zařízení a sítí a jejich provoz s platnými a účinnými obecně závaznými právními předpisy a technickými normami a odstraňovat jejich závady po celou dobu trvání této Smlouvy.
- 7.2 Pachtýř je povinen zajišťovat servisní pohotovost přístupnou odběratelům tepelné energie z Předmětu pachtu, včetně Propachtovatele v případě poruchy, havárie, či jiné mimořádné události spojené s přerušením dodávek tepelné energie, a to prostřednictvím telefonního helpdesku Pachtýře. Provozovatel je povinen zajistit přijímání telefonických hlášení prostřednictvím helpdesku bez výjimky denně od 00:00 do 24:00, tedy v režimu 24/7.
- 7.3 Údržba a opravy Tepelného hospodářství, vyjma odstraňování poruch a následků havárií, bude Pachtýřem prováděna nebo její provedení bude Pachtýřem zajištěno v souladu s plánem údržby a oprav, který je Pachtýř povinen pravidelně předkládat k odsouhlasení Propachtovateli na roční bázi (dále jen „**Výhledový plán údržby a oprav**“), a to vždy nejpozději do 31. 10. předchozího roku. Propachtovatel je oprávněn podle svého uvážení zařadit Pachtýři do Výhledového plánu údržby a oprav provedení i dalších obnovovacích a udržovacích prací, zejména v návaznosti na oznámení přijatá formou uvedenou v odst. 7.6 této Smlouvy. Pokud celkový roční objem Oprav zahrnutých ve Výhledovém plánu údržby a oprav, tedy oprav nezahrnujících odstraňování závad a následků havárií, (dále také jen „**Plánované Opravy**“) přesáhne v roce 2026 u Systému CZT částku 500.000 Kč bez DPH a u Lokálních kotelen částku 150.000 Kč (a v každém následujícím roce částku, sdělenou Propachtovatelem písemně Pachtýři nejpozději do 30. 09. předchozího kalendářního roku, jinak částku stejnou jako v předchozím kalendářním roce), je Pachtýř povinen tuto skutečnost Propachtovateli písemně oznámit včetně hodnoty Plánovaných Oprav, o kterou přesahují uvedené částky a vyžádat si od něj písemné odsouhlasení provedení takových Plánovaných Oprav (nevyjádří – li se Propachtovatel do 10 dnů od doručení písemné výzvy Pachtýře, má se za to, že s provedením takové Plánované opravy souhlasí); po odsouhlasení Propachtovatelem bude rozdíl mezi skutečností a takovou Propachtovatelem stanovenou částkou na základě vystavené faktury – daňového dokladu ze strany Pachtýře, avšak pouze do výše odsouhlasené Propachtovatelem. Bez předchozího odsouhlasení ze strany Propachtovatele nemá Pachtýř nárok na úhradu takto zvýšených nákladů. Pro období 01.09.2025 až 31.12.2026 dále platí, že částka 500.000 Kč + DPH, respektive 150.000 Kč + DPH zahrnuje i Plánované opravy provedené Pachtýřem během roku 2025. Částka Plánovaných oprav pro příslušný rok bude Propachtovatelem stanovena vždy nejvýše v hodnotě, která je dle aktuálního cenového výměru Energetického regulačního úřadu uplatnitelná v ceně tepla. Pro odstranění pochybností se strany dohody, že za Plánovanou Opravu ve smyslu této smlouvy považují jakoukoliv činnost či aktivitu, popsanou ve Výhledovém plánu údržby a oprav, bez ohledu na to, zda má charakter technického zhodnocení či nikoliv a zda takovou činnost lze za opravu považovat z pohledu právních předpisů v oblasti účetnictví či daní.
- 7.4 Pachtýř je oprávněn k pravidelnému nebo i jednorázovému provádění těchto činností na svůj účet pověřit třetí osobu na základě samostatné smlouvy nebo objednávky uzavřené s touto osobou; i v takovém případě Pachtýř odpovídá Provozovateli ve stejném rozsahu jako by

údržbu, opravy a obnovu Tepelného hospodářství prováděl sám.

- 7.5 Pachtýř je povinen vést evidenci závad a oprav, ve které budou centralizovány údaje nahlášených o závadách a opravách (tedy zejména kdy a jak byla závada zjištěna a kdy a jak byla provedena oprava apod.). Veškeré opravy v podobě odstraňování poruch a následků havárií budou prováděny bez zbytečného odkladu poté, co se Pachtýř dozví o potřebě jejich provedení, ať již na základě vlastních zjištění, z podnětu třetích osob nebo z podnětu Propachtovatele.
- 7.6 Pachtýř je povinen přijímat a vyřizovat podněty a připomínky od třetích osob o potřebě provedení oprav nebo přijetí opatření k odstranění jakéhokoli závadného stavu.
- 7.7 Pachtýř je povinen po celou dobu trvání Provozování TH a poskytování Služeb Tepelné hospodářství na své náklady řádně udržovat, zajistit jeho funkčnost a provozuschopnost v souladu s touto Smlouvou ode dne předání Tepelného hospodářství a při zániku této Smlouvy z jakéhokoli důvodu je povinen jej předat Propachtovateli ve stavu, který odpovídá z pohledu funkčnosti a provozuschopnosti s přihlédnutím k Běžnému opotřebení a povinnosti Pachtýře k provádění Investic dle této Smlouvy.
- 7.8 Pokud budou po uzavření této Smlouvy nově stanoveny veřejnoprávní platby či odvody nebo jiné Provozní náklady, jejichž úhrada je nezbytná pro naplnění účelu této Smlouvy a řádný provoz Předmětu pachtu, vzniká Pachtýři povinnost tyto hradit od samého počátku této Smlouvy.
- 7.9 Odpady, které vzniknou při Provozování TH a poskytování Služeb, je Pachtýř povinen nechat odborně zlikvidovat na své náklady a podle aplikovatelných právních předpisů. Dočasné řádné uložení těchto odpadů do jejich likvidace je rovněž odpovědností Pachtýře.
- 7.10 Při výkonu Údržby a Oprav odpovídá Pachtýř za vhodnost a jakost použité technologie a materiálu a provedení prací. Záruční doba na provedené práce činí 12 měsíců od provedení prací Pachtýřem a jejich převzetí Propachtovatelem. Na použité technologie a materiál Pachtýř poskytuje záruku dle záruky poskytované dodavatelem, ne však kratší než 24 měsíců.
- 7.11 Jestliže Pachtýř nesplní svou povinnost provádět Péči ani v dodatečně přiměřené lhůtě poté, co k tomu byl písemně vyzván Propachtovatelem, je Propachtovatel oprávněn provést neodkladné práce sám, a to na náklady Pachtýře.
- 7.12 V případě nebezpečí poškození Předmětu pachtu nebo přerušení výroby tepelné energie v důsledku prodlení Pachtýře je Propachtovatel oprávněn provést veškerá potřebná opatření na náklady Pachtýře, a to bez poskytnutí dodatečné přiměřené lhůty Propachtovateli.
- 7.13 Pachtýř je při Údržbě a Opravách oprávněn provádět instalace jakýchkoli nových technologií pouze s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele.
- 7.14 Materiál a technologie nově instalované při Údržbě a Opravách se stávají součástí Předmětu pachtu.
- 7.15 Poskytovatel je povinen zajistit, aby pracovníci Poskytovatele měli k jednotlivým činnostem příslušnou kvalifikaci nebo byli odpovídajícím způsobem vyškoleni a poučeni.

## 8. INVESTICE

- 8.1 Pro účely této Smlouvy se investicí (dále jen „**Investice**“) rozumí technické zhodnocení majetku nebo jeho části, rekonstrukce a/nebo modernizace majetku Tepelného hospodářství, které není Plánovanou Opravou a je specifikované a předvídané v Investičním plánu výslovně a písemně odsouhlaseném Propachtovatelem. Jakékoliv technické zhodnocení, renovace, nebo modernizace majetku Tepelného hospodářství, neuvedené v Investičním plánu písemně odsouhlaseném Propachtovatelem se považuje pro účely této Smlouvy za opravu(y) dle čl. 7 Smlouvy a náklady na ně hradí v celé výši Pachtýř, a to bez ohledu na to, jak budou dané

činnosti a jejich výsledky hodnoceny z hlediska právních předpisů vztahujících se k vedení účetnictví a daňové evidenci

- 8.2 Investice do Tepelného hospodářství provádí Propachtovatel. Pachtýř je oprávněn provést Investice pouze po obdržení výslovného předchozího písemného souhlasu Propachtovatele. V takovém případě si Smluvní strany před zahájením prací dohodnou podmínky vypořádání technického zhodnocení na majetku Zadavatele po ukončení smlouvy.
- 8.3 V případě realizace jakékoliv Investice do Tepelného hospodářství ze strany Propachtovatele se Pachtýř zavazuje poskytnout maximální součinnost, a to zejména při provádění stavebních a montážních prací za provozu a zajištění nezbytných odstávek Tepelného hospodářství. V případě provádění Investic ze strany Pachtýře se tento zavazuje provést je v termínu, podobě a kvalitě stanovenými schváleným Investičním plánem, a to způsobem, který odpovídá platným právním předpisům a technických normám a zavazuje se takové Investice Propachtovateli předat neprodleně po jejich dokončení a poskytnout Propachtovateli záruku za jakost, bezvadnost a plnou funkčnost takových Investic nejméně po dobu 24 měsíců od předání Propachtovateli. Pro odstranění pochybností se strany dohodly, že veškeré Investice budou od okamžiku jejich provedení majetkem Propachtovatele, a to bez ohledu na to, kdo nesl náklady na jejich provedení. Investice, na jejich provedení nesl náklady Pachtýř, je však Pachtýř oprávněn po dobu trvání této Smlouvy odepisovat.
- 8.4 Pachtýř je povinen zpracovat plán předpokládaných Investic zohledňující požadavky stanovené v odst. 8.1. Smlouvy s časovým výhledem 10 let (dále jen „**Investiční plán**“) a předložit k odsouhlasení Provozovateli nejpozději do 30 dnů ode dne zahájení Provozování TH a poskytování Služeb. Pachtýř je povinen předložit Propachtovateli aktualizovaný Investiční plán, a to vždy nejpozději jeden měsíc před začátkem následujícího roku zohledňující požadavky Propachtovatele a potřeby Tepelného hospodářství. Propachtovatel je oprávněn podle svého uvážení zařadit Pachtýři do Plánu investic provedení dodatečných investic. Propachtovatel se zavazuje souhlas s Investičním plánem a/nebo s aktualizovaným Investičním plánem bezdůvodně neodepřít. Za bezdůvodné odepření se nepovažuje odepření z důvodu nedostatku finančních prostředků na financování potřebných Investic.

## **9. PRÁVA A POVINNOSTI PROPACHTOVATELE**

- 9.1 Propachtovatel přenechá Předmět pachtu Pachtýři ve stavu způsobilém smluvenému užívání.
- 9.2 Propachtovatel se zavazuje poskytnout Pachtýři nezbytnou součinnost při plnění předmětu této Smlouvy.
- 9.3 Propachtovatel se zavazuje zdržet veškerých činností, které by bránily Pachtýři řádně užívat Předmět pachtu v souladu s touto Smlouvou.
- 9.4 Propachtovatel se zavazuje informovat Pachtýře o organizačních změnách, smluvních a vlastnických vztazích, dotýkajících se Předmětu pachtu či majících vliv na ustanovení této Smlouvy.
- 9.5 Propachtovatel nenese jakoukoliv odpovědnost za rušení či omezování práv Pachtýře v souvislosti s pachtěním Předmětu pachtu ze strany třetích osob. Je však povinen na žádost Pachtýře vyvinout veškeré přiměřené úsilí, aby takové rušení či omezování bylo odstraněno.
- 9.6 Propachtovatel zajistí Pachtýři přístup k Předmětu pachtu v režimu 24/7.
- 9.7 Propachtovatel Pachtýři garantuje trvání připojení technologie tvořící Předmět pachtu na stávající tepelná rozvodná zařízení, plynovou přípojku a další inženýrské sítě.
- 9.8 Dohled nad způsobem užívání Tepelného hospodářství:
  - a) Propachtovatel je oprávněn kdykoliv po předchozí výzvě (alespoň 7 dní předem) provést prohlídku Tepelného hospodářství a veškeré dokumentace vztahující se

k provozu Tepelného hospodářství a posoudit, zda je Tepelné hospodářství provozováno Pachtýřem v souladu s touto Smlouvou. Tím nejsou dotčeny ostatní povinnosti Pachtýře dle této Smlouvy. Pachtýř je povinen ve smyslu první věty zpřístupnit Propachtovateli veškerou dokumentaci, na kterou se vztahují povinnosti Propachtovatele ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

- b) Při provádění prohlídky je Propachtovatel povinen postupovat tak, aby nenarušil provoz Tepelného hospodářství. Pachtýř je povinen poskytnout Propachtovateli potřebnou součinnost pro řádné provedení prohlídky.
- c) V případě, že Propachtovatel shledá, že Pachtýř neplní své povinnosti týkající se požadované úrovně provozování Tepelného hospodářství a poskytování Služeb podle této Smlouvy, je povinen písemně:
  - i. sdělit Pachtýři, v jakém ohledu způsob provozování Tepelného hospodářství neodpovídá požadavkům uvedeným v této Smlouvě; a
  - ii. poskytnout Pachtýři přiměřenou lhůtu k nápravě.
- d) Pachtýř je v takovém případě povinen, v Propachtovatelem stanovené lhůtě, provést odstranění závadného stavu způsobem požadovaným Propachtovatelem. Pokud tak Propachtovatel neučiní ani po dodatečné písemné výzvě Propachtovatele, je Propachtovatel oprávněn provést nápravu závadného stavu sám na náklady Pachtýře.
- e) Propachtovatel nese své náklady na provedení prohlídky, avšak v případě, že Pachtýř neplní své povinnosti vyplývající z této smlouvy ohledně provozování TH, je Propachtovatel oprávněn po Pachtýři žádat úhradu těchto nákladů.

9.9 Smluvní strany se dohodly, že v případě takových změn rozsahu tepelné infrastruktury nebo objektů k ní připojených, které budou mít za následek změnu objemu dodávané tepelné energie o více jak 10 %, vzniká kterékoliv smluvní straně právo tuto Smlouvu vypovědět s 6ti měsíční výpovědní dobou, nejdříve však k 31.12. příslušného kalendářního roku.

## **10. PŘECHOD PRÁV A POVINNOSTÍ**

- 10.1 Propachtovatel je oprávněn kdykoliv za trvání této Smlouvy převést vlastnické právo k Předmětu pachtu na třetí osobu. V takovém případě přejdou veškerá práva a povinnosti z této Smlouvy na nového vlastníka. Tato skutečnost nezakládá právo Pachtýře vypovědět tuto Smlouvu. O převodu vlastnického práva k Předmětu pachtu je Propachtovatel povinen Pachtýře informovat v dostatečném předstihu. Propachtovatel je povinen seznámit nového vlastníka Předmětu pachtu před nabytím s obsahem této Smlouvy. Pachtýř poskytne Propachtovateli na jeho žádost veškerou nezbytnou součinnost v souvislosti s takovým převodem.
- 10.2 Propachtovatel je oprávněn postoupit a/nebo převést jakákoliv svá práva a povinnosti podle této Smlouvy anebo jejich část a/nebo tuto Smlouvu.
- 10.3 Pachtýř je oprávněn postoupit a/nebo převést jakákoliv svá práva a povinnosti podle této Smlouvy anebo jejich část a/nebo tuto Smlouvu na jakoukoliv třetí osobu pouze s předchozím písemným souhlasem Propachtovatele. To platí obdobně také pro jakékoliv zatížení práv Pachtýře podle této Smlouvy právy třetích osob. Pokud Propachtovatel uvedený souhlas Pachtýři udělí, poskytne Pachtýři na jeho žádost veškerou nezbytnou součinnost v souvislosti s takovým postoupením a/nebo převodem.

## **11. UKONČENÍ SMLOUVY**

- 11.1 Tato Smlouva může být ukončena následujícími způsoby:
- (a) písemnou dohodou Smluvních stran;
  - (b) odstoupením z důvodů uvedených v této Smlouvě;
- 11.2 Smluvní strany se dohodly, že Propachtovatel je oprávněn odstoupit od této Smlouvy v následujících případech:
- a) přeměny Pachtýře podle ustanovení zákona č. 125/2008 Sb., zákon o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění provedené bez předchozího písemného souhlasu Propachtovatele; a/nebo
  - b) rozhodnutí příslušného orgánu Pachtýře a/nebo soudu o zrušení Pachtýře bez právního nástupce s likvidací; a/nebo
  - c) nabytí právní moci rozhodnutí o prohlášení úpadku Pachtýře dle ustanovení zákona č.182/2006 Sb., zákon o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění, neodstraní-li Pachtýř důvody prohlášení úpadku do třiceti (30) dnů po dni nabytí právní moci uvedeného rozhodnutí; a/nebo
  - d) nabytí právní moci usnesení o nařízení exekuce na majetek Pachtýře dle ustanovení zákona 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti, v platném znění, na základě kterého je prováděn výkon rozhodnutí prodejem závodu Pachtýře; a/nebo
  - e) vydání jakéhokoliv pravomocného rozhodnutí orgánu veřejné správy a/nebo soudu v důsledku kterého došlo k omezení či ukončení činnosti Pachtýře, která bezprostředně souvisí s předmětem této Smlouvy; a/nebo
  - f) vydání jakéhokoliv pravomocného rozhodnutí orgánu veřejné správy a/nebo soudu, kterým je Pachtýři opakovaně uložena sankce a/nebo jiné opatření v souvislosti s provozováním Předmětu pachtu ze strany kontrolních orgánů České republiky působících v oblasti, pokud takovým rozhodnutím je uložena sankce a/nebo jiné opatření za opakované závažné porušení právních předpisů a/nebo povinností plynoucích Pachtýři z této Smlouvy; a/nebo
  - g) prodlení Pachtýře se splněním kteréhokoliv jeho peněžního závazku, k jehož úhradě je povinen podle ustanovení této Smlouvy, a nesplnění tohoto závazku ani v náhradní lhůtě k tomuto účelu poskytnuté Propachtovatelem, která nebude kratší než třicet (30) dní; a/nebo
  - h) porušení povinností Pachtýře, které mu vyplývají z této Smlouvy a neodstranění takového stavu ani v náhradní lhůtě k tomuto účelu poskytnuté Propachtovatelem, která nebude kratší než třicet (30) dní, nebo porušení téže povinnosti, na které byl Propachtovatelem písemně upozorněn, Pachtýřem alespoň třikrát v kalendářním čtvrtletí.
- 11.3 Smluvní strany se dohodly, že v případech vzniku práva Propachtovatele odstoupit od této Smlouvy z důvodů uvedených v ustanoveních tohoto článku, Propachtovatel nejprve písemně vyzve Pachtýře k odstranění důsledků prodlení a/nebo porušení závazků.
- 11.4 Pachtýř je oprávněn od této Smlouvy odstoupit, jestliže se Předmět pachtu bez zavinění Pachtýře stane nezpůsobilým k užívání ve smyslu a za podmínek vyplývajících z této Smlouvy.
- 11.5 Tato Smlouva je smlouvou závislou na Smlouvě o dodávkách tepla uzavřené mezi Propachtovatelem a Pachtýřem. Zánik jedné ze smluv z jakéhokoli důvodu způsobí bez dalšího zánik druhé smlouvy.

## **12. PŘEDÁNÍ TEPELNÉHO HOSPODÁŘSTVÍ PO SKONČENÍ PACHTU**

- 12.1 Závazek zpětného předání:

- a) Pachtýř se zavazuje předat Tepelné hospodářství zpět Propachtovateli ke dni ukončení doby trvání této Smlouvy. Smluvní strany se však mohou dohodnout, že skutečné předání nastane v jiný den než v den zániku této Smlouvy. Předání Tepelného hospodářství bude spočívat v tom, že Pachtýř:
- i. odstraní z Tepelného hospodářství veškeré věci Pachtýře; pokud tak Pachtýř neučiní ani do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne, kdy mělo dojít k předání Tepelného hospodářství, může Propachtovatel věci Pachtýře odstranit na náklady a riziko Pachtýře a je Pachtýřem zmocněn věci Pachtýře prodat, přičemž výtěžek z prodeje věcí Pachtýře náleží po odečtení nákladů Propachtovatele souvisejících s tímto prodejem Pachtýři;
  - ii. předá Propachtovateli věci a informace, které jsou potřebné k provozování Tepelného hospodářství, zejména údaje o výrobě a dodávkách tepla z jednotlivých zdrojů, o stavech měřidel, o výkonu, množství, časovém průběhu odběru tepelné energie v jednotlivých předávacích místech a o místech předávání a další provozní údaje nezbytné pro uzavření smlouvy o dodávce tepelné energie ve smyslu ust. § 76 odst. 3) Energetického zákona;
  - iii. předá Propachtovateli kopie veškeré dokumentace související s provozem Tepelného hospodářství (provozní dokumentace, revizní zprávy atd.) a provede zaškolení obsluhy a údržby pracovníky Propachtovatele nebo jím určené třetí osoby;
  - iv. provede za přítomnosti Zástupce Propachtovatele celkovou inventuru a fyzické předání Tepelného hospodářství včetně stavů měřidel vody, elektřiny, plynu a tepla včetně všech odběrných míst; a
  - v. předá Tepelné hospodářství ve stavu podle odst. 12.3 písm. a) této Smlouvy.
- b) Smluvní Strany si jsou vědomy skutečnosti, že namísto Propachtovatele může Tepelné hospodářství podle tohoto článku převzít jménem Propachtovatele jiná osoba, která jím bude pro tento účel písemně zmocněna.

## 12.2 Spolupráce při předání

- a) V souvislosti s předáním Tepelného hospodářství se Pachtýř zavazuje poskytnout Propachtovateli součinnost, včetně potřebného přístupu k Tepelnému hospodářství a poskytnutí potřebných informací, a to v rozsahu, který lze od Pachtýře rozumně požadovat tak, aby nebylo narušeno další provozování Tepelného hospodářství po zániku této Smlouvy. Pachtýř se zavazuje uhradit Propachtovateli veškeré škody vzniklé následkem porušení povinnosti stanovené v tomto odstavci Smlouvy; tato povinnost není zánikem Smlouvy jakkoli dotčena.

## 12.3 Stav při předání při zániku Smlouvy

- a) Pachtýř se zavazuje předat při zániku Smlouvy Tepelné hospodářství Propachtovateli v řádném stavu s přihlédnutím k Běžnému opotřebení a provedeným Investicím podle této Smlouvy.
- b) Pokud Pachtýř poruší povinnosti podle tohoto článku, nahradí Propachtovateli škodu spočívající zejména:
- i. ve snížení hodnoty Tepelného hospodářství (například pokud Pachtýř neopraví závadu či neprovede údržbu); nebo
  - ii. v nákladech na opravu závady či provedení údržby.

## 12.4 Právo zdržet platby

- a) Pachtýř bere na vědomí, že Propachtovatel je oprávněn zadržet jakoukoliv platbu Pachtýři za účelem náhrady škody podle odst. 12.3 písm. b) této Smlouvy, nedojde-li k odstranění této škody nebo její úhradě Pachtýřem ani po uplynutí přiměřené dodatečné lhůty stanovené Propachtovatelem v písemné výzvě doručené Pachtýři.

### **13. OZNÁMENÍ**

- 13.1 Veškerá oznámení, žádosti nebo sdělení podle této Smlouvy budou činěna na kontaktní adresy Smluvních stran uvedené v záhlaví této Smlouvy.
- 13.2 Veškerá oznámení, žádosti nebo jiná sdělení určená Smluvní straně budou považována za řádně učiněná, pokud budou doručena osobně nebo doporučenou poštou anebo, v případě, kdy touto Smlouvou není vyžadována výslovně písemná forma, elektronickou poštou, a to na kontaktní údaje uvedené v tomto ustanovení nebo na jinou adresu, kterou příslušná Smluvní strana písemně sdělí druhé Smluvní straně; oznámení o změně kontaktních údajů nabývá účinnosti 3. den po jeho doručení druhé Smluvní straně, nebo v pozdější den uvedený v takovém oznámení. Písemnost, jejíž převzetí bylo odmítnuto, je považována za doručenou dnem odmítnutí převzetí. Písemnost, která byla uložena u poskytovatele poštovních služeb z důvodu jejího nedoručení adresátovi, je považována za doručenou po uplynutí 3 pracovních dní od jejího uložení.
- 13.3 Bude-li oznámení, žádost nebo jiné sdělení odesláno e-mailem v souladu s podmínkami předchozího ustanovení, považuje se za okamžik doručení okamžik, kdy byla elektronická zpráva odeslána na e-mailovou adresu příslušné Smluvní strany uvedenou v tomto ustanovení.

### **14. VYŠŠÍ MOC**

- 14.1 Žádná ze Smluvních stran nebude odpovídat za nesplnění kteréhokoli ze svých smluvních závazků dle této Smlouvy v důsledku událostí vyšší moci. Pro účely této Smlouvy považují Smluvní strany za vyšší moc takovou mimořádnou a neodvratitelnou událost, která není závislá na Smluvních stranách, nemohou ji ovlivnit, nezahrnuje chybu nebo zanedbání, a kterou příslušná Smluvní strana nemohla s vynaložením veškeré obvyklé péče předvídat ani jí sama zabránit, jako například válka, teroristické akce, blokáda, sabotáž, požár velkého rozsahu, živelná pohroma, rozhodnutí státních orgánů, změny právních předpisů apod.
- 14.2 O vzniku situace vyšší moci a jejích bližších okolnostech uvědomí Smluvní strana odvolávající se na vyšší moc neprodleně druhou Smluvní stranu elektronickou poštou či jiným prokazatelným způsobem. Zpráva musí být neprodleně potvrzena doporučeným dopisem. Stejným způsobem bude druhá Smluvní strana informována o pomnutí situace vyšší moci, a pokud bude o to požádána, předloží věrohodný důkaz o existenci této skutečnosti. Smluvní strana ztrácí právo na uplatnění důsledků vyšší moci, pokud bez zbytečného prodlení poté, co zjistila nebo měla zjistit, že došlo k případu vyšší moci, neuvědomila o tom druhou Smluvní stranu.

### **15. JISTOTA**

- 15.1 Pachtýř poskytne ve lhůtě do 30 dnů od uzavření této Smlouvy Propachtovateli Jistotu ve výši 2.000 000,- Kč (slovy: dva miliony korun českých) (dále jen „Jistota“). Jistota bude poskytnuta na dobu trvání této Smlouvy a dále dva měsíce po jejím skončení.
- 15.2 Propachtovatel se vůči Pachtýři zavazuje, že uplatní práva z Jistoty pouze v případě:
- a) uspokojení nároků z porušení Smlouvy ze strany Pachtýře; nebo
- b) uspokojení nároků Propachtovatele na náhradu škody způsobené Pachtýřem.

- 15.3 Pachtýř je povinen doplnit peněžní prostředky Jistoty na původní výši, pokud Propachtovatel peněžní prostředky z Jistoty oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce od doručení písemné výzvy Propachtovatele Pachtýři. Propachtovatel je povinen vrátit Jistotu s příslušenstvím, pokud nebyla oprávněně čerpána Propachtovatelem nejpozději do jednoho měsíce po skončení této Smlouvy.
- 15.4 Pachtýř je pro zajištění svých povinností dle bodu 15.1 této Smlouvy povinen sjednat buď bankovní záruku nebo poskytnout Propachtovateli kauci.
- 15.5 Pachtýř je povinen zajistit, aby jím předložená bankovní záruka (dále jen „Bankovní záruka“) splňovala níže uvedené podmínky, tj. že:
- a) bude vydána bankou se sídlem nebo organizační složkou v rámci Evropského unie;
  - b) právní vztahy z ní vznikající se budou řídit právem České republiky;
  - c) bude vydána ve prospěch Propachtovatele a splatná na první výzvu, bez možnosti uplatnění námitek ze strany banky s tím, že ze strany Propachtovatele postačí, pokud prohlásí ve výzvě adresované bance, že Pachtýř nesplnil povinnosti vyplývající ze Smlouvy, jejichž splnění je zajištěno Jistotou ve formě Bankovní záruky dle této Smlouvy, nebo Propachtovateli způsobil škodu;
  - d) bude bezpodmínečná a neodvolatelná;
  - e) bude účinná ode počátku pachtu dle této Smlouvy a její účinnost neskončí dříve než uplynutím 2. (slovy: druhého) měsíce po skončení této Smlouvy, přičemž je možné, aby Bankovní Záruka byla vydána na dobu kratší (nejméně však na 3 (slovy: tři) roky), v takovém případě je však Pachtýř povinen v dostatečném předstihu před uplynutím doby účinnosti Bankovní Záruky (nejpozději 5 měsíců před jejím uplynutím) předložit Propachtovateli novou Bankovní Záruku, která bude splňovat všechny požadavky stanové touto Smlouvou a tato nová Bankovní Záruka bude účinná od dne následujícího po uplynutí účinnosti předchozí Bankovní Záruky;
  - f) bude obsahovat ustanovení o tom, že Vlastník, je oprávněn postoupit práva z Bankovní Záruky na třetí subjekt – financující instituci (banku) Vlastníka, příp. zastavit ve prospěch tohoto subjektu pohledávky z Bankovní Záruky;
  - g) bude vydána v českém jazyce, příp. v dvojjazyčném znění s rozhodujícím znění v českém jazyce.
- 15.6 Pokud se Pachtýř rozhodne poskytnout Jistotu formou kauce, je pro zajištění svých povinností z této Smlouvy ve smyslu bodu 15.1 této Smlouvy povinen ve lhůtě tam uvedené složit peněžitou jistotu ve výši 2.000.000 Kč na účet Propachtovatele uvedený v rubrice této smlouvy. Na uvedeném účtu bude Jistota složena po celou dobu trvání Smlouvy, vyjma případů jejího oprávněného čerpání Propachtovatelem ve smyslu tohoto článku Smlouvy.

## **16. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 16.1 V případě jakékoli nejistoty ohledně výkladu této Smlouvy budou její ustanovení vykládána tak, aby v co nejširší míře zohledňovala účel jejího předmětu plnění.
- 16.2 Obě Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku, a nebudou proto žádat obnovení jednání o Smlouvě, ani její změnu soudem. Strany rovněž vylučují užití ust. § 1765 a 1766 Občanského zákoníku.
- 16.3 Ke změně či doplnění této Smlouvy může dojít pouze formou písemných číslovaných dodatků, které musí být odsouhlaseny a podepsány oběma smluvními stranami.
- 16.4 Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy se vztahují i na eventuelní právní nástupce Smluvních stran.

- 16.5 Práva a povinnosti Smluvních stran v této Smlouvě výslovně neupravená se řídí ust. § 2332 a násl. občanského zákoníku.
- 16.6 Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) shodných vyhotoveních, přičemž Propachtovatel obdrží jedno (1) vyhotovení a Pachtýř obdrží dvě (2) vyhotovení. Každé z vyhotovení má platnost originálu.
- 16.7 Jestliže se po nabytí účinnosti této Smlouvy ukáže kterékoli její ustanovení jako neplatné ve smyslu platné právní úpravy a lze-li toto neplatné ustanovení od ostatního obsahu této Smlouvy oddělit, nepozbývá tím tato Smlouva platnosti jako celek, ostatní ustanovení této Smlouvy zůstávají nedotčena a neplatné ustanovení se nahradí dodatkem k této Smlouvě, jinak příslušným ustanovením obecně závazného právního předpisu a nebude-li takového ustanovení, pak úpravou obvyklou v právním styku s podnikatelem, to je zejména obchodními zvyklostmi zachovávanými obecně nebo v daném odvětví.
- 16.8 Podléhá-li tato Smlouva zveřejnění v registru smluv, uděluje Pachtýř souhlas s takovým uveřejněním.
- 16.9 Tato Smlouva a veškeré dodatky k ní, jakož i jejich výklad, se řídí právním řádem České republiky.
- 16.10 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 16.11 Nedílnou součástí Smlouvy tvoří tyto přílohy, které tvoří závaznou součást smluvního závazku stran:
- |              |  |
|--------------|--|
| Příloha č. 1 | Definice pojmů   |
| Příloha č. 2 | Specifikace Tepelného hospodářství   |
| Příloha č. 3 | Kalkulace ceny tepelné energie dle nabídky Pachtýře  |
| Příloha č. 4 | Vybrané požadavky na provozování Tepelného hospodářství (SLA), jejich monitoring a reporting |
| Příloha č. 5 | Obsah zprávy o provozování Tepelného hospodářství  |

Ve Vyšším Brodu .....

V Brně dne .....

.....

Město Vyšší Brod  
 JUDr. Jindřich Hanzlíček  
  
 Propachtovatel

.....

ERDING, a.s.  
 František Vlaha, předseda  
 představenstva  
 Pachtýř