

„SPRÁVCE SOUSTAVY ZÁSBOVÁNÍ TEPELNOU ENERGIÍ“

(obchodní podmínky)

Obec Roztoky se sídlem Roztoky 128, 270 23 Křivoklát, IČO: 00639966 (dále také „zadavatel“) je vlastníkem majetku, jenž slouží k výrobě a rozvodu tepelné energie, tento majetek je předmětem pachtu.

Předmětem pachtu je soustava tvořená vzájemně propojeným zdrojem nebo zdroji tepelné energie a rozvodným tepelným zařízením sloužící pro dodávky tepelné energie pro vytápění, chlazení, ohřev teplé vody a technologické procesy. Tato soustava je tvořena kotelnou nacházející se v budově č. p. 191, jež je součástí pozemku parc. č. st. 453 v k. ú. Roztoky u Křivoklátu, rozvodným tepelným zařízením, které je zakresleno v příloze č. 1 těchto obchodních podmínek. Dále jsou předmětem pachtu též movité věci, nebytové prostory a liniové stavby představující teplovodní kanály, horkovody, teplovody, přípojky vody, nebytové prostory, ve kterých jsou umístěny předávací stanice, úpravna vody a s ní související zařízení apod.

Smlouva bude uzavřena na základě rozhodnutí obce Roztoky o výběru nejvýhodnější nabídky, po splnění všech podmínek dle zadávací dokumentace k zadávacímu řízení vedenému mimo režim zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.

Uchazeč navrhl v rámci své nabídky konkrétní znění pachtovní (koncesní) smlouvy, která musí obsahovat přinejmenším následující podmínky a ujednání:

1. Uzavřenou smlouvou bude správa a provozování soustavy zásobování tepelnou energií na území obce Roztoky svěřeno pachtýři, který bude mít právo braní užitků vyplývajících z poskytování těchto služeb, přičemž pachtýř ponese veškeré provozní riziko spojené s braním užitků vyplývajících z poskytování služeb.
2. Pachtýř se zaváže k dodávce tepla do následujících objektů v k. ú. Roztoky u Křivoklátu:
 - a) budova č. p. 185 (bytový dům) nacházející se na pozemku parc. č. st. 447,
 - b) budova č. p. 186 (bytový dům) nacházející se na pozemku parc. č. st. 448,
 - c) budova č. p. 187 (bytový dům) nacházející se na pozemku parc. č. st. 449,
 - d) budova č. p. 188 (bytový dům) nacházející se na pozemku parc. č. st. 450,
 - e) budova č. p. 189 (bytový dům) nacházející se na pozemku parc. č. st. 451,
 - f) budova č. p. 190 (bytový dům) nacházející se na pozemku parc. č. st. 452,
 - g) budova č. p. 196 a 197 (bytový dům) nacházející se na pozemku parc. č. st. 499,
 - h) budova č. p. 198, 199 a 200 (bytový dům) nacházející se na pozemku parc. č. st. 496,
 - i) budova č. p. 201 (bytový dům) nacházející se na pozemku parc. č. st. 495,
 - j) budova č. p. 212 (bytový dům) nacházející se na pozemku parc. č. st. 521,
 - k) budova č. p. 213 (bytový dům) nacházející se na pozemku parc. č. st. 522,
 - l) budova č. p. 214 (bytový dům) nacházející se na pozemku parc. č. st. 520,
 - m) budova prodejny Coop Jednota Rakovník č. p. 193 nacházející se na pozemku parc. č. st. 455,
 - n) rodinný dům č. p. 172 nacházející se na pozemku parc. č. st. 181,

- o) budovy ZŠ a MŠ V Zahrádkách, včetně tělocvičny nacházející se na pozemcích parc. č. st. 627 a st. 523,
 - p) budova hotelu Roztoky č. p. 14 nacházející se na pozemku parc. č. st. 19/1.
 - q) budova obecního úřadu č.p. 128 nacházející se na pozemku parc. č. st. 141/1
3. Pachtýř vezme na vědomí, že výčet objektů, do nichž bude teplo dodáváno, není konečný, a může se v průběhu trvání pachtovní smlouvy měnit (připojení nového objektu k soustavě zásobování tepelnou energií, nebo naopak ukončení dodávek do některého z objektů).
 4. Pachtýř se zaváže k úhradě pachtovného za propachtování majetku, ve výši navržené pachtýřem a rozpočítané do jednotlivých let trvání pachtovní smlouvy dle nabídky pachtýře. Navržené pachtovné nesmí být nižší než 1,- Kč za rok užívání a požívání propachtovaného majetku. Pachtovné bude hrazeno ročně, a to nejpozději k 31. 5. kalendářního roku, za který se pachtovné platí. Splatnost pachtovného za období od 1. 6. 2017 do 31. 12. 2017 bude stanovena ke dni 31. 12. 2017. Pachtovné bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet propachtovatele. Za den úhrady pachtovného bude považován den připsání příslušné platby na účet propachtovatele. V případě prodloužení pachtýře s úhradou pachtovného bude pachtýř povinen uhradit propachtovateli úrok z prodloužení stanovený platnými právními předpisy.
 5. Propachtovatel nebude pachtýři poskytovat žádné služby poskytované v souvislosti s pachtěm. Propachtovatel a pachtýř jsou však povinni si vzájemně předávat informace, které by mohly být důležité jak z hlediska plnění pachtovní smlouvy, tak z hlediska výroby a distribuce tepelné energie ze soustavy zásobování tepelnou energií na území obce Roztoky.
 6. Pachtýř ve smlouvě výslovně prohlásí, že disponuje odborně způsobilými zaměstnanci pro plnění povinností vyplývajících ze smlouvy a dále že disponuje potřebnými oprávněními vyplývajících z platných právních předpisů pro výrobu a distribuci tepelné energie.

Práva a povinnosti pachtýře

1. Pachtýř se zaváže k obstarání technologie, jejímž prostřednictvím zabezpečí plynulost a bezpečnost dodávek tepelné energie v rámci soustavy zásobování teplem. Tuto technologii pořídí pachtýř na své náklady. Technologie musí splňovat veškeré technické, stavební a jiné parametry vyžadované platnými právními předpisy.
2. Pořízená technologie bude ve vlastnictví pachtýře, který je oprávněn technologii odepisovat způsobem stanoveným v zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Konkrétní parametry technologie stanoví pachtýř ve svém návrhu pachtovní smlouvy.
3. Pachtýř dále v návrhu pachtovní smlouvy stanoví, jakým způsobem budou vypořádány vlastnické vztahy k pachtýřem instalované technologii, jakmile dojde ke skončení platnosti pachtovní smlouvy. Podmínky vypořádání však nesmí vést zadavatele k porušení zákona o zadávání veřejných zakázek.
4. Zdroj tepelné energie musí splňovat emisní limity účinné od 1. 1. 2018 stanovené právními předpisy, zejména vyhláškou č. 415/2012 Sb., o přípustné úrovni znečišťování a jejím zjišťování a o provedení některých dalších ustanovení zákona o ochraně ovzduší, ve znění účinném v uvedeném termínu. Skutečnost, že zdroj tepelné energie splňuje stanovené limity, bude pachtýř povinen propachtovateli doložit nejpozději do 31. 12. 2017.

5. Tepelná energie musí být dodavatelem poskytována od 1. 6. 2017, po celou dobu trvání pachtovní smlouvy, a to v náležité kvalitě i požadovaném množství. Porušení této povinnosti je důvodem pro odstoupení od smlouvy.
6. Pachtýř bude povinen zajistit nepřetržitou pohotovostní službu, v jejímž rámci budou řešeny závady a havárie mající vliv na dodávku tepla a teplé užitkové vody. Pachtýř ve smlouvě uvede systém odstraňování závad a havárií, včetně nejzazších termínů pro odstranění závady či havárie od jejího vzniku.
7. Pachtýř nebude oprávněn využívat propachtovaný majetek k jinému než sjednanému účelu – výrobě a rozvodu tepelné energie v obci Roztoky.
8. Pachtýř nebude oprávněn přenechat propachtovaný majetek a jím instalované technologie k užívání či požívání třetí osobě, s výjimkou v případě poddodavatelů předem ohlášených dle podmínek zadávací dokumentace. Pachtýř rovněž nebude oprávněn propachtovaný majetek jakýmkoliv způsobem zcizit nebo jej zatěžovat právními vadami.
9. Pachtýř po celou dobu trvání závazkového vztahu povede o propachtovaném majetku technickou dokumentaci a evidenci, která je potřebná k zajištění výroby a rozvodu tepelné energie. Pachtýř bude rovněž povinen vést evidenci provozních nákladů. Po skončení pachtu předá pachtýř dokumentaci propachtovateli.
10. Pachtýř rovněž po celou dobu trvání závazkového vztahu povede daňové, účetní a ekonomické výkaznictví, které souvisí s provozováním soustavy zásobování tepelnou energií. Pachtýř bude povinen kopii těchto výkazů odevzdat propachtovateli za uplynulý rok vždy nejpozději do 31. 3. roku následujícího.
11. Provoz zařízení a poskytované služby budou zajišťovány pouze řádně kvalifikovanými a vyškolenými zaměstnanci pachtýře. Pachtýř ponese odpovědnost za nedodržení této povinnosti a zaváže se k náhradě škody vzniklé porušením této povinnosti.
12. Pachtýř bude povinen vytvořit nejpozději ke dni zahájení provozu provozní řád, který bude dle potřeby aktualizován. V provozním řádu budou upravena pravidla poskytování služeb a provozování zařízení. Porušení této povinnosti bude sankcionováno smluvní pokutou ve výši 5.000,- Kč za každý, byť započatý, den prodlení se splněním povinnosti. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.
13. Pachtýř bude povinen pečovat o propachtovaný majetek s odbornou péčí, bude zajišťovat jeho běžnou údržbu a drobné opravy. Jiné než drobné opravy bude pachtýř oprávněn provádět pouze s předchozím písemným souhlasem propachtovatele (s výjimkou instalace technologie dle odst. 1). Běžnou údržbou se rozumí souhrn činností, které umožní bezvadnou dodávku tepla s minimalizací provozních ztrát. Drobnou opravou se rozumí plánovaná i neplánovaná obnova nefunkčních částí systému zásobování teplem, která nepředstavuje technické zhodnocení.
14. Pachtýř bude dále povinen udržovat v předmětu pachtu i jeho okolí pořádek, provádět pravidelný úklid (včetně odklízení sněhu v zimním období), a to na své náklady.
15. Pachtýř se zaváže, že v případě, že nebude k provozu zdroje tepelné energie využívat celý prostor budovy č. p. 191, nabídne tento volný prostor k užívání propachtovateli. Propachtovatel je oprávněn prostory užívat pouze k účelu, který nenaruší či neohrozí provoz zdroje tepelné energie. Dohoda smluvních stran o užívání části prostor budovy č. p. 191 musí mít písemnou formu.
16. Veškeré náklady spojené se správou propachtovaného majetku, jeho plným provozem, údržbou a opravami, včetně platnými právní předpisy vyžadovaných revizí, kontrol a zkoušek nese pachtýř. O nutnosti jakýchkoli oprav musí pachtýř informovat propachtovatele.

17. Pachtýř bude povinen udržovat propachtovaný majetek po celou dobu trvání závazkového vztahu v provozuschopném stavu.
18. Pachtýř bude povinen mít sjednáno po celou dobu trvání závazkového vztahu pojištění odpovědnosti za škody způsobené provozem zařízení na výrobu a rozvod tepelné energie v minimální výši 5.000.000,- Kč za jeden škodní případ. Na vyžádání je pachtýř povinen příslušnou pojistnou smlouvu předložit propachtovateli.
19. Pachtýř bude povinen strpět kontroly a prohlídky propachtovaného majetku ze strany propachtovatele. Pachtýř je též povinen vydat na vyžádání veškeré technické informace týkající se propachtovaného majetku i nové technologie dle odst. 1.
20. Pachtýř musí zpřístupnit k nahlédnutí objekt kotelny, soustavu zásobování tepelnou energií a relevantní dokumentaci, pokud o to propachtovatel požádá v souvislosti s výběrem nového pachtýře (především v souvislosti s přípravou zadávacích podmínek, prohlídkou místa plnění a přípravou převzetí místa plnění vybraným dodavatelem, a to v době 2 měsíců před skončením této pachtovní smlouvy).
21. Pachtýř bude povinen předložit propachtovateli na vyžádání veškerou dokumentaci týkající se revizí, měření a dalších dokumentů souvisejících se zajištěním dodávek tepelné energie včetně dokumentů týkajících se technické a provozní způsobilosti budovy. Uvedené dokumenty bude pachtýř povinen předat propachtovateli ke dni skončení pachtu.
22. Pachtýř bude povinen každoročně předat propachtovateli veškerou dokumentaci (evidenci) týkající se informací o provozu soustavy zásobování tepelnou energií, kterou je pachtýř povinen vést dle platných právních předpisů, vyhotovenou ke dni 31. 12. příslušného kalendářního roku. Tuto dokumentaci bude pachtýř povinen předat propachtovateli nejpozději do 31. 3. roku následujícího po roce, za který se dokumentace vyhotovuje.

Doba trvání smlouvy a její ukončení

1. Pachtovní smlouva bude uzavřena na dobu určitou, a to 5 let (od 1. 6. 2017 do 31. 5. 2022).
2. Pachtovní smlouvu bude možné ukončit dohodou smluvních stran, a dále způsobem a z důvodů uvedených ve smlouvě.
3. Propachtovatel bude oprávněn pachtovní smlouvu vypovědět, porušuje-li pachtýř hrubě své povinnosti vyplývající z pachtu, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s úhradou pachtovného.
4. Pachtýř bude oprávněn pachtovní smlouvu vypovědět, ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je majetek propachtován či porušuje-li propachtovatel hrubě své povinnosti vůči pachtýři.
5. Každá ze smluvních stran bude oprávněna smlouvu vypovědět v šestiměsíční výpovědní době tak, aby pacht neskončil dříve, než ke konci otopného období (k 31. 5. kalendářního roku).
6. Propachtovatel bude dále oprávněn pachtovní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, přenechá-li pachtýř propachtovaný majetek do užívání či požívání třetí osobě, či propachtovaný majetek nebo jeho část zcizí nebo jej zatíží jakoukoliv právní vadou.
7. Ve výpovědi musí být uveden důvod výpovědi, jinak se k ní nepřihlíží.

Smlouvy s odběrateli, kalkulace ceny

1. Pachtýř se zavazuje vyzvat všechny odběratele tepelné energie ze soustavy zásobování tepelnou energií na území obce Roztoky k podání žádosti o uzavření smlouvy ve smyslu ust. § 76 odst. 1 zákona 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. Porušení této povinnosti bude sankcionováno smluvní pokutou ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody.
2. Pachtýř se zavazuje postupovat při tvorbě cen za dodávku tepla odběratelům v souladu s nabídkou podanou v zadávacím řízení na koncesi malého rozsahu, v souladu s platnými právními předpisy a cenovými rozhodnutími ERÚ. Cena se vždy stanovuje za 1 GJ dodané tepelné energie a nesmí přesáhnout částku stanovenou v nabídce, kterou pachtýř podal v rámci zadávacího řízení na koncesi malého rozsahu, a to po celou dobu trvání pachtovní smlouvy. Za porušení této povinnosti zaplatí pachtýř smluvní pokutu (propachtovateli) ve výši rozdílu v součtu pohledávek, které pachtýř skutečně požadoval po odběratelích tepelné energie a teplé vody a částky, kterou směl požadovat po odběratelích při dodržení svých povinností dle této smlouvy.
3. Pachtýř je povinen uzavřít bez zbytečného odkladu smlouvy o dodávkách tepelné energie se všemi, kdo o to požádají ve smyslu ust. § 76 energetického zákona. Smlouvy o dodávkách tepelné energie musejí respektovat částky, ke kterým se pachtýř zavázal v rámci zadávacího řízení na koncesi malého rozsahu. Nesplnění povinnosti uzavřít smlouvu o dodávkách tepelné energie dle ust. § 76 energetického zákona bude porušením této smlouvy a propachtovatel bude mít v takovém případě právo na smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé porušení této povinnosti.
4. Pachtýř bude povinen předložit propachtovateli k projednání návrh kalkulace ceny tepelné energie pro každé rozhodné období, na které bude kalkulace sestavována, vždy nejpozději dva měsíce před začátkem takového období.
5. Za účelem kontroly správnosti údajů rozhodných pro výpočet kalkulace ceny za tepelnou energii bude pachtýř povinen umožnit propachtovateli kontrolu veškerých dokladů a dokumentů, z nichž pachtýř při kalkulaci ceny vycházel, včetně umožnění nahlédnutí do evidence, která obsahuje údaje o provozních nákladech pachtýře.
6. Nejvyšší přípustná cena za 1 GJ tepelné energie činí (doplní uchazeč).

Práva a povinnosti propachtovatele

1. Propachtovatel bude oprávněn provádět kontrolu propachtovaného majetku, a to na základě oznámení provedeného nejpozději tři pracovní dny před konáním kontroly. Pachtýř bude povinen za účelem provedení kontroly poskytnout propachtovateli veškerou nutnou součinnost a umožnit pověřené osobě přístup k propachtovanému majetku.
2. Propachtovatel se zaváže umožnit pachtýři, aby budovu, ve které se nachází propachtovaný majetek, označil vhodným způsobem svým názvem.

Příloha č. 1 k zadávací dokumentaci

3. Propachtovatel nebude povinen poskytnout pachtýři nové movité věci v případě, že propachtované movité věci nacházející se v budově č. p. 191 a uvedené v příloze této smlouvy budou zničeny, ztraceny, odcizeny apod.
4. Pronajímatel není povinen poskytnout pachtýři náhradu za výhodu získanou převzetím zákaznické základny vybudované pachtýřem při skončení pachtu výpovědí ze strany propachtovatele.