

Příloha ZD č. 2

## VZOR

# Smlouva o poskytování energetických služeb se zaručeným výsledkem

Tato **Smlouva o poskytování energetických služeb se zaručeným výsledkem** (dále jen "**smlouva**") se uzavírá níže uvedeného dne mezi těmito smluvními stranami:

**Nemocnice Břeclav**, příspěvková organizace  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném KS v Brně, sp. zn. Pr. 1233

sídlo: U Nemocnice 1, 690 74 Břeclav

IČ: 00390780

DIČ: CZ00390780

e-mail: sekretariat@nembv.cz

bankovní spojení Komerční banka, a.s. pobočka Břeclav  
číslo účtu 20236-651/0100

zastoupena: MUDr. Jiřím Jurníkem, ředitelem organizace

(dále jen „**Klient**“)

a

**[BUDE DOPLNĚNO]**

(obchodní firma/název/jméno a příjmení poskytovatele energetických služeb):

sídlo/místo podnikání: **[BUDE DOPLNĚNO]**

zapsán v obchodním rejstříku/podnikající na základě živnostenského oprávnění:

**[BUDE DOPLNĚNO]**

IČ: **[BUDE DOPLNĚNO]**

DIČ: **[BUDE DOPLNĚNO]**

e-mail: **[BUDE DOPLNĚNO]**

bankovní spojení: **[BUDE DOPLNĚNO]**

zastoupený/jehož jménem jedná: **[BUDE DOPLNĚNO]**

(dále jen „**ESCO**“, nebo též „**Poskytovatel**“)

(ESCO a Klient dále společně označování jen jako "**smluvní strany**" a jednotlivě jako "**smluvní strana**")

## Obsah

Článek 1. Úvodní prohlášení .....	3
Článek 2. Definice .....	3
Článek 3. Účel smlouvy .....	6
Článek 4. Předmět smlouvy .....	7
Článek 5. Ověření stavu a využití energie v objektech.....	8
Článek 6. Práva a povinnosti smluvních stran.....	9
Článek 7. Komplexní zkoušky.....	12
Článek 8. Předání .....	13
Článek 9. Záruka za jakost .....	14
Článek 10. Základní prostá opatření.....	15
Článek 11. Energetický management a související služby.....	16
Článek 12. Záruka za dosažení garantované úspory .....	17
Článek 13. Dodatečná opatření .....	18
Článek 14. Změna okolností .....	19
Článek 15. Roční porady/zprávy.....	20
Článek 16. Závěrečná zpráva .....	20
Článek 17. Cena za provedení opatření .....	22
Článek 18. Finanční náklady .....	22
Článek 19. Cena energetického managementu a souvisejících služeb .....	22
Článek 20. Sankce za nedosažení garantované úspory .....	23
Článek 21. Prémie za překročení garantované úspory .....	23
Článek 22. Závěrečné vypořádání.....	23
Článek 23. Fakturace.....	23
Článek 24. Splatnost.....	25
Článek 25. Předčasné splacení .....	25
Článek 26. Ostatní platební podmínky.....	26
Článek 27. Vzájemná informační povinnost .....	27
Článek 28. Ochrana informací a obchodní tajemství.....	27
Článek 29. Komunikace.....	28
Článek 30. Oprávněné osoby .....	28
Článek 31. Právo užití.....	28
Článek 32. Pojištění .....	29
Článek 33. Postoupení pohledávek .....	29
Článek 34. Vyšší moc .....	29
Článek 35. Náhrada škody .....	30
Článek 36. Subdodávky.....	30
Článek 37. Smluvní pokuty .....	31
Článek 38. Trvání smlouvy .....	31
Článek 39. Řešení sporů .....	32
Článek 40. Závěrečná ustanovení .....	33

## Část první: Obecná ustanovení

### Článek 1.

#### Úvodní prohlášení

1. ESCO prohlašuje a zavazuje se, že
  - podniká v oblasti energetických služeb a je držitelem všech oprávnění potřebných pro plnění této smlouvy;
  - disponuje dostatečnými lidskými a finančními zdroji pro splnění jeho závazků podle této smlouvy;
  - jí není známo nic, co by mohlo ohrozit z její strany plnění této smlouvy (např. nevyjasněné vlastnické vztahy, apod.), zejména ESCO není známo, že by proti ESCO v tomto směru bylo vedeno nebo hrozilo soudní, rozhodčí či jiné řízení;
  - uzavření této smlouvy a plnění ESCO dle této smlouvy je v souladu s podmínkami obsaženými v korporátních dokumentech ESCO, zejména pak společenskou smlouvou a/nebo stanovami a/nebo jinými obdobnými dokumenty, pokud existují.
2. Klient prohlašuje a zavazuje se, že
  - a) uzavření této smlouvy je řádně schváleno a je v souladu:
    - s jeho vnitřními organizačními předpisy,
    - s právními předpisy, kterými je vázán a/nebo které se vztahují k jeho majetku, a
    - s veškerými smlouvami (např. smlouvy s dodavateli energií s dlouhou výpovědní lhůtou apod.) nebo pravomocnými soudními, rozhodčími nebo správními rozhodnutími, kterými je vázán nebo které se vztahují k jeho majetku;
  - b) není mu známo nic, co by mohlo ohrozit z jeho strany plnění této smlouvy (např. nevyjasněné vlastnické vztahy, apod.), zejména mu není známo, že by proti němu v tomto směru bylo vedeno nebo mu hrozilo soudní, rozhodčí či jiné řízení.

### Článek 2.

#### Definice

1. Níže uvedené termíny této smlouvy mají význam definovaný v tomto odstavci:
  - a) „**areál**“ znamená samostatnou provozní a/nebo správní jednotku Klienta nacházející se v jedné lokalitě, která je tvořena jedním nebo více objekty; specifikace areálů a do nich náležejících objektů je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy;
  - b) „**den**“ znamená kalendářní den, pokud není uvedeno jinak;
  - c) „**deník**“ má význam uvedený v Článek 6.3 písm. j);
  - d) „**dobu poskytování garance**“ znamená dobu od [ ] do [ ], po kterou ESCO poskytuje garance za dosažení úspory;

- e) **„doba splácení“** znamená dobu splácení ceny za provedení základních opatření; [je shodná s dobou poskytování garance/trvá od [ ] do [ ]7], neskončí-li předčasně za podmínek stanovených touto smlouvou;
- f) **„dodatečné opatření“** znamená jakékoliv opatření s výjimkou základních opatření specifikovaných v příloze č. 2 této smlouvy a dělí se na:
  - g) „nápravné dodatečné opatření“ má význam uvedený v Článek 13.1;
  - h) „doporučené dodatečné opatření“ má význam uvedený v Článek 13.4;
- i) **„energie“** znamená všechny formy obchodně dostupné energie včetně elektřiny, zemního plynu (včetně zkapalněného zemního plynu), zkapalněného ropného plynu, jakýchkoli paliv pro vytápění a chlazení včetně dálkového vytápění a chlazení, uhlí a lignitu, rašeliny, pohonných hmot (kromě leteckých a námořních lodních paliv) a biomasy;
- j) **„energetické služby“** znamenají veškeré činnosti prováděné ze strany ESCO pro Klienta podle této smlouvy;
- k) **„energetický management“** znamená souhrn činností ESCO spočívající ve sledování a vyhodnocování hospodaření s energií v jednotlivých areálech a objektech Klienta po provedení základních opatření, a to zejména s ohledem na stanovení vlivu provedených opatření na využití energie a na výši energetických a provozních nákladů. Zahrnuje i doporučování dalších možností, jak zlepšit hospodaření s energií. Energetický management je nedílnou součástí služeb poskytovaných ESCO v rámci této smlouvy a je popsán v příloze č. 7;
- l) **„energetický systém“** znamená soustavu technických a jiných zařízení sloužících k výrobě, rozvodu a užití energie v objektech Klienta;
- m) **„ESCO (Energy Service Company)“** znamená subjekt specifikovaný v záhlaví této smlouvy, který poskytuje energetické služby se zaručeným výsledkem dle této smlouvy;
- n) **„garantovaná úspora“** nebo **„garance“** znamená minimální výši úspory nákladů, které má být v důsledku provedení opatření podle této smlouvy v jednotlivých zúčtovacích obdobích dosahováno. Výše garantované úspory je specifikována v příloze č. 5 této smlouvy;
- o) **„harmonogram realizace projektu“** znamená harmonogram realizace projektu specifikovaný v příloze č. 4;
- p) **„harmonogram realizace základních opatření“** má význam uvedený v Článku 6.3 písm. b);
- q) **„investiční opatření“** znamená opatření stavebně konstrukční povahy nebo opatření vedoucí ke změně nebo instalaci nové technologie. Základní investiční opatření jsou specifikována v příloze č. 2. Základní investiční opatření jsou také povinná opatření uvedená v příloze č. 7 zadávací dokumentace.
- r) **„IPMVP“ (International Performance Measurement and Verification Protocol)** znamená Mezinárodní protokol o měření a verifikaci, vyhodnocování dosažených úspor;

- s) „**Klient**“ znamená subjekt, specifikovaný v záhlaví této smlouvy, který je příjemcem energetických služeb se zaručeným výsledkem dle této smlouvy,
- t) „**občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- u) „**období výstavby**“ znamená období ode dne předání prvního staveniště v prvním objektu Klientem ESCO a končí předáním posledního z předmětů základních investičních opatření po jejich řádném ukončení ze strany ESCO Klientovi (nestanovili smlouva jinak);
- v) „**obchodní tajemství ESCO**“ má význam uvedený v Článek 28.3;
- w) „**objekt**“ znamená budovu, část budovy, místnost, anebo jiný prostor, který je jednotlivě specifikován v příloze č. 1 této smlouvy;
- x) „**opatření**“ znamená takový postup prací nebo změna technologie, které vede jednotlivě a/nebo společně s jinými opatřeními ke zvýšení energetické účinnosti a ke snížení provozních nákladů a vede u Klienta zejména k těmto následujícím změnám:
- stavebně konstrukčním změnám,
  - změnám technologie,
  - ekonomickým změnám, nebo
  - změnám v lidském chování.
- Konkrétní opatření nemusí vést ke snížení provozních nákladů a zvýšení energetické účinnosti, pokud je nezbytné nebo doplňující k jiným opatřením, které k těmto cílům vedou, anebo si jejich provedení bez ohledu na to před uzavřením smlouvy vyžádal Klient;
- y) „**oprávněné osoby**“ má význam uvedený v Článek 30.1;
- z) „**projekt**“ má význam uvedený v Článek 3.1;
- aa) „**prosté opatření**“ znamená opatření, které není investičním opatřením (např. organizační nebo provozní povahy). Prosté opatření může spočívat ve formulování způsobu motivace zaměstnanců Klienta anebo uživatelů objektů Klienta k energeticky účinnému chování. Základní prostá opatření jsou specifikována v příloze č. 2;
- bb) „**prostředník**“ má význam uvedený v Článek 39.2;
- cc) „**provozní náklady**“ znamenají náklady Klienta na spotřebu energií a další náklady s tím související. Výčet jednotlivých provozních nákladů je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.
- dd) „**předání**“ má význam uvedený v Článku 8.1;
- ee) „**předběžná zpráva**“ má význam uvedený v Článku 5.3;
- ff) „**účelně vynaložené náklady**“ má význam uvedený v Článku 5.5;
- gg) „**úspora energie**“ znamená nerealizovanou spotřebu energie a/nebo normalizovanou úsporu v objektech Klienta. Stanovení konkrétní výše a způsobu úpravy referenčních hodnot spotřeby energie, způsobu měření energie a způsobu výpočtu úspory energie za příslušné zúčtovací období jsou specifikovány v příloze č. 6 této smlouvy.

- hh) „**úspora nákladů**“ znamená úsporu nákladů Klienta vyjádřenou ve finančním ekvivalentu (penězích). Konkrétní specifikace způsobu výpočtu úspory nákladů za příslušné zúčtovací období je specifikovaná v příloze č. 6 této smlouvy.
- ii) „**zadávací dokumentace**“ znamená zadávací dokumentaci k veřejné zakázce ohledně realizace projektu;
- jj) „**základní opatření**“ znamenají investiční opatření a/nebo prostá opatření, specifikovaná v příloze č. 2 této smlouvy;
- kk) „**zákon o DPH**“ znamená zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, nebo jiný právní předpis případně v budoucnu nahrazující tento zákon a stanovující daň z přidané hodnoty;
- ll) „**záruční doba**“ má význam uvedený v Článku 9.1;
- mm) „**závěrečné vypořádání**“ má význam uvedený v Článku 22.1;
- nn) „**závěrečná zpráva**“ má význam uvedený v Článku 16;
- oo) „**změna okolností**“ má význam uvedený ve smlouvě - viz Článek 14.1;
- pp) „**zúčtovací období**“ znamenají roční období, na něž je rozdělena doba poskytování garance. První zúčtovací období trvá od [ ] do [ ], další zúčtovací období začíná vždy [ ] a končí [ ] příslušného roku a poslední zúčtovací období trvá od [ ] do [ ]
- qq) „**zvýšení energetické účinnosti**“ znamená nárůst energetické účinnosti u objektů Klienta v důsledku provedení opatření ESCO podle této smlouvy;
- rr) „**ZVZ**“ znamená zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů nebo jiný právní předpis případně v budoucnu nahrazující tento zákon a upravující proces zadávání veřejných zakázek, pokud v této smlouvě není odkazováno na konkrétní ustanovení zákona č. 137/2006 Sb.

### Článek 3. Účel smlouvy

1. Účelem této smlouvy je stanovení základních práv a povinností smluvních stran pro naplnění projektového cíle, kterým je dosažení zvýšení energetické účinnosti a snížení provozních nákladů v objektech Klienta prostřednictvím realizace energetických služeb se zaručeným výsledkem spočívajících:
  1. v realizaci předběžných činností;
  2. na nich navazující realizaci základních opatření;
  3. po dobu garančního období poskytování energetického managementu v areálu a poskytování dalších souvisejících činností a služeb zahrnujících záruku za dosažení garantované úspory dle čl. 12 smlouvy a provedení dodatečných opatření;

a to vše po dobu trvání smlouvy v rozsahu a za podmínek specifikovaných v této smlouvě (dále souhrnně též jako „**projekt**“).

#### **Článek 4.**

### **Předmět smlouvy**

1. ESCO se zavazuje s odbornou péčí a za podmínek stanovených v této smlouvě v souladu s obecně závaznými předpisy realizovat projekt.
2. Realizace předmětu této smlouvy má následující fáze:
  - a) fáze I.: předběžné činnosti (ověření stavu využití energií v objektech);
  - b) fáze II.: provedení základních opatření;
  - c) fáze III.: poskytování garance – zahrnující zejména splácení ceny za provedení opatření včetně úhrady finančních nákladů, poskytování energetického managementu, vyhodnocování úspor a poskytování garancí za úsporu, stanovení a provedení dodatečných opatření.

## Část druhá: Předběžné činnosti

### Článek 5.

#### Ověření stavu a využití energie v objektech

1. Smluvní strany tímto výslovně potvrzují, že smlouva byla uzavřena na základě informací a podkladů obsažených v zadávací dokumentaci, informací obdržených v průběhu zadávacího řízení. Těmito informacemi se rovněž rozumí informace, které byly zjištěny nebo při vynaložené obvyklé míry pozornosti zjištěny být mohly, při prohlídce místa plnění dle § 49 odst. 5 ZVZ.
2. ESCO se zavazuje před zahájením provádění základních opatření podrobně ověřit stav využití energie v objektech a ostatní poskytnuté informace.
3. ESCO se zavazuje do [60] dnů od podpisu této smlouvy předložit Klientovi písemnou zprávu o ověření stavu využití energie v objektech a ostatních poskytnutých informacích (dále jen „**předběžná zpráva**“), ve které minimálně uvede:
  - a) zda zjistila jakékoliv odchylky či nesrovnalosti v údajích uvedených v zadávací dokumentaci a v průběhu zadávacího řízení;
  - b) pokud ano, zda to má vliv na vymezení základních opatření, cenu, dobu splatnosti, výši splátek či další podstatné smluvní podmínky.ESCO je povinna své závěry, zejména pokud shledá, že údaje uvedené v zadávací dokumentaci nejsou správné nebo úplné, řádným způsobem odůvodnit.
4. Pokud ESCO v rámci ověření skutečného stavu zjistí (a uvede v předběžné zprávě) odchylky či nesrovnalosti v údajích uvedených v zadávací dokumentaci a obdržených v průběhu zadávacího řízení, které ESCO nemohla v průběhu zadávacího řízení (vč. prohlídky místa plnění) ani při vynaložení odborné péče zjistit a které mají takový vliv na vymezení základních opatření, cenu, dobu splatnosti, výši splátek či další podstatné smluvní podmínky, že Klient nemůže nadále spravedlivě požadovat, aby ESCO nadále garantovala plnění těchto smluvních podmínek, je ESCO oprávněna od smlouvy odstoupit. Tím není dotčeno právo ESCO na náhradu účelně vynaložených nákladů, které jí s ověřením skutečného stavu vznikly vůči Klientovi. ESCO nemá v takovém případě nárok na náhradu škody.
5. V případě postupu dle Článek 5.4, má ESCO právo na náhradu účelně vynaložených nákladů spojených s vypracováním předběžné zprávy (dále jen „**účelně vynaložené náklady**“). Výši účelně vynaložených nákladů, včetně jejich odůvodnění, je ESCO povinna u Klienta uplatnit nejpozději současně s odstoupením.
6. V případech specifikovaných v Článek 5.4 se smluvní strany mohou dohodnout také na změně smluvních podmínek, které by zohledňovaly nově zjištěné skutečnosti, pokud takový postup bude v souladu se ZVZ.



## Část třetí: Období výstavby - provádění základních opatření

### Článek 6.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. ESCO se za součinnosti Klienta zavazuje na svůj náklad, na vlastní odpovědnost a na své nebezpečí k provedení základního opatření, tj. provedení základních investičních opatření a základních prostých opatření, a tím snížit způsobem stanoveným touto smlouvou provozní náklady Klienta a zvýšit energetickou účinnost.
2. Klient se zavazuje, že pokud to provozní podmínky Klienta, jakožto poskytovatele zdravotních služeb, umožní, po období výstavby
  - a) umožní ESCO a jí určeným třetím osobám přístup do areálů a jednotlivých objektů během pracovních dnů v obvyklé pracovní době a to od 7,00 do 15,30 a mimo tuto dobu a v mimopracovní dny po dohodě s Klientem kdykoli, bude-li to nutné;
  - b) přiměřeně snášet omezení nezbytná při provádění opatření dle harmonogramu;
  - c) poskytnout na vlastní náklady ESCO elektřinu, zemní plyn, vodu, případně další média v míře nezbytné pro provádění opatření;
  - d) po dohodě poskytne ESCO a jí určeným osobám skladovací uzamykatelné prostory pro uskladnění materiálu pro provedení opatření pokud Klient těmito prostory bude disponovat.;
  - e) udělí ESCO příslušné plné moci, vyžaduje-li vyřízení určitých záležitostí v rámci této smlouvy uskutečnění právních jednání jménem Klienta, bude-li k tomu Klient oprávněn.
3. ESCO se zavazuje:
  - a) před zahájením období výstavby vypracovat a předložit Klientovi k připomínkám projektovou dokumentaci, je-li pro realizaci základních investičních opatření potřebná anebo nezbytná; nevyjádří-li se Klient do [21] dnů ode dne předložení projektové dokumentace, považuje se projektová dokumentace za schválenou;
  - b) před zahájením období výstavby vypracovat a předložit Klientovi k připomínkám upřesněný časový plán provádění základních opatření (dále jen „**harmonogram realizace základních opatření**“), který bude v souladu s harmonogramem realizace projektu uvedeném v příloze č. 4, a bude respektovat charakter a využití objektů a sestaven tak, aby případné narušení provozu objektů bylo minimální a neznemožňovalo Klientovi poskytovat zdravotní služby v souladu se zákonem č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách;
    - v harmonogramu realizace základních opatření budou definovány podrobně věcně a časově jednotlivé činnosti nutné pro provedení základních investičních opatření, stanovena doba jejich trvání a určena vazba na předcházející a následující činnosti;

- nezbytně nutné narušení provozu objektů, bude v harmonogramu zvýrazněno, bude předem schváleno Klientem, a každé jednotlivé porušení této části harmonogramu bude považováno za hrubé porušení povinností ESCO (pokud nedojde k včasnému předjednání a novému schválení harmonogramu Klientem);
  - harmonogram realizace základních opatření bude obsahovat i plán kontrolních dnů;
- c) před zahájením období výstavby zajistit za součinnosti Klienta ohledně provedení základních investičních opatření, vydání stavebního povolení, příp. jiných povolení či rozhodnutí nezbytných dle právních předpisů k provedení základních investičních opatření;
- d) zastupovat Klienta, při projednávání projektové dokumentace s dotčenými fyzickými či právními osobami, správci sítí a příslušnými orgány, k čemuž Klient udělí ESCO plnou moc, bude-li k tomu oprávněn, jinak poskytne Klientovi potřebnou součinnost
- e) zastupovat Klienta, v rámci územního, stavebního a kolaudačního řízení souvisejícího s prováděním základních investičních opatření, případně v dalších řízeních před orgány veřejné správy vztahujícími se k základním investičním opatřením, k čemuž Klient udělí ESCO plnou moc, bude-li k tomu oprávněn, jinak poskytne Klientovi potřebnou součinnost;
- f) dle schváleného harmonogramu realizace základních opatření organizovat kontrolní dny, zvát na ně oprávněné osoby a vyhotovovat z nich pro své potřeby a potřeby Klienta zápisy, které budou zpracovány do 5 pracovních dnů od konání kontrolního dne;
- g) provádět základní investiční opatření v souladu s obecně závaznými právními předpisy, příslušnými českými technickými normami, jakož i vnitřními předpisy Klienta, s nimiž byla seznámena (zejména bezpečnostní předpisy a předpisy, kterými je upraven vztah Klienta k jeho zřizovateli);
- h) provést základní investiční opatření tak, že po jejich dokončení bude energetický systém, jehož se předměty základních investičních opatření stanou součástí, schopen provozu v souladu se standardními provozními podmínkami uvedenými v přílohách této smlouvy a obecně závazných předpisech.
- i) při provádění základních investičních opatření použít výhradně výrobky, na které bylo vydáno prohlášení o shodě dle zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, a jejichž jakost a vlastnosti vyhovují technickým normám a obecně závazným právním předpisům platným v ČR; ESCO nesmí použít jakýkoliv materiál s karcinogenními nebo jinými účinky, které negativně působí na lidské zdraví. V případě zjištění této skutečnosti je povinností ESCO provést náhradu a výměnu i již zabudovaných výrobků a materiálů na své náklady;
- j) vést ode dne převzetí staveniště deník stavebních a montážních prací (dále jen „deník“) tak, že:
- deník vede zásadně odpovědný pracovník ESCO (stavbyvedoucí);

- záznamy do deníku mohou provádět oprávněné osoby;
  - deník bude Klientovi trvale k dispozici na staveništi;
  - zápisem do deníku nelze měnit nebo doplňovat tuto smlouvu.
  - deníky uchová ESCO po dobu platnosti této smlouvy a klientovi je předkládá na vyžádání, po skončení platnosti této smlouvy ESCO deníky předá Klientovi;
- k) demontovat nahrazovaná technická zařízení, která se stanou nepotřebnými. ESCO je povinna Klienta písemně vyzvat k převzetí takových demontovaných zařízení. Nepřevezme-li Klient taková zařízení do [60] pracovních dnů ode dne doručení výzvy k jejich převzetí, nebo nepožádá-li o prodloužení této lhůty, je ESCO oprávněna je bez dalšího jako nepotřebné na svůj účet a náklad zlikvidovat, přičemž ESCO je povinna předat Klientovi písemný doklad o provedené likvidaci a proběhne-li fyzická likvidace odpadů, musí být provedena v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Prodej třetí osobě, na účet Klienta, je možná pouze tehdy, pokud k tomu ESCO obdrží výslovný souhlas klienta;
- l) po dokončení každého základního investičního opatření předat Klientovi veškerou dokumentaci potřebnou pro provoz a údržbu předmětu takového opatření;
- m) provést školení zaměstnanců Klienta určených k obsluze nebo údržbě technických zařízení, které jsou předmětem investičních opatření, a to v přiměřené době před provedením komplexních zkoušek dle Článku 7. Bez řádně provedeného školení nemůže být přistoupeno k provádění komplexní zkoušky;
- n) včas informovat Klienta o jednáních, na kterých je nezbytná jeho účast;
- o) provést komplexní zkoušky v souladu s ustanoveními Článek 7;
- p) dojde-li v důsledku provedení investičních opatření ke změnám v zastavěnosti území, provést geodetické zaměření skutečného stavu stavbou dotčeného území a vyhotovit situační výkres (výškopis + polohopis).
- q) bez zbytečného odkladu, nejpozději do [30] dnů, předat Klientovi doklady, které za něho převzala při vyřizování záležitostí dle této smlouvy.
- r) ESCO je povinna využívat k dopravě zaměstnanců, k vodorovné i svislé dopravě materiálů, zařízení, strojů a nástrojů na místě realizace základních opatření pouze komunikace, tratě a zařízení k těmto účelům vymezené Klientem, a to v čase a způsobem stanoveným Klientem. ESCO je povinna dodržovat všechny bezpečnostní a dopravní předpisy, stanovené na místě realizace základních investičních opatření, zejména dodržovat rychlost jízdy dopravních prostředků a bezpečnost při práci se zdvihacími zařízeními, je povinen udržovat na všech komunikacích a tratích pořádek a čistotu.
4. Klient se zavazuje předat staveniště (areál/y) v termínu stanoveném v harmonogramu realizace projektu.
5. Smluvní strany se dohodly, že termíny uvedené v harmonogramu realizace projektu a/nebo harmonogramu realizace základních opatření se prodlužují

- a) o dobu, po kterou je Klient v prodlení s poskytnutím potřebné součinnosti ESCO, tj. po dobu, kdy Klient nepředá staveniště dle harmonogramu realizace projektu a dále;
  - b) o dobu, po kterou ESCO nemohla plnit své závazky provést opatření z důvodů nenacházejících se na její straně či na straně třetích osob, s jejichž pomocí tento závazek plní a o této skutečnosti je ESCO neprodleně prokazatelným způsobem Klienta s uvedením důvodu informovala
  - c) o dobu, po kterou ESCO nemohla plnit své závazky provést opatření z důvodů absence potřebných veřejnoprávních rozhodnutí, pokud tuto absenci ESCO nezpůsobila.
6. ESCO je povinna zajistit dodržování BOZP v souladu s obecně závaznými předpisy, zejména obecně závazných ust. § 101 zák. č. 262/2006 Sb., zákoník práce, v platném znění, zákonem č. 309/2006 Sb., o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, v platném znění, a dále zodpovídá za dodržování předpisů vztahujících se k požární ochraně a ochraně životního prostředí.

## Článek 7.

### Komplexní zkoušky

1. Smluvní strany se dohodly, že před předáním bude provedením komplexních zkoušek prokázáno, že základní investiční opatření byla provedena ze strany ESCO řádně.
2. Případné požadavky na prováděné komplexní zkoušky jsou uvedeny v příloze č. 2. Podmínky jejich úspěšnosti jsou stanoveny příslušnými obecně závaznými právními předpisy a českými technickými normami.
3. Smluvní strany si dohodly, že energie, média a pracovníky pro provádění komplexních zkoušek poskytne Klient. Za tímto účelem se ESCO zavazuje v přiměřené době před provedením komplexních zkoušek provést školení zaměstnanců Klienta určených k obsluze nebo údržbě technických zařízení, které jsou předmětem investičních opatření.
4. Nejméně [14] pracovních dnů předem ESCO oznámí zápisem do deníku a písemně oprávněným osobám Klienta zahájení komplexních zkoušek s uvedením požadavků na součinnost ze strany Klienta.
5. Ke dni zahájení komplexních zkoušek se ESCO zavazuje předat Klientovi doklady vztahující se k provozu předmětů základních investičních opatření, zejména:
  - doklady o výsledcích předepsaných zkoušek a o způsobilosti zařízení k plynulému a bezpečnému provozu,
  - revizní zprávy vybraných zařízení.

ESCO se zavazuje nejméně [14] pracovních dnů před zahájením komplexních zkoušek zaslat Klientovi úplný seznam dokladů podle tohoto odstavce.

6. Vyžaduje-li povaha základních opatření provést v rámci komplexních zkoušek topnou zkoušku a není-li to možné s ohledem na nevyhovující venkovní teplotu, topná zkouška se v rámci komplexních zkoušek neprovádí a provede se samostatně, jakmile to bude

možné. Tato skutečnost se uvede v zápise podle odst. 8 tohoto článku smlouvy, včetně uvedení předpokládaného termínu provedení topné zkoušky.

7. Nastane-li během komplexních zkoušek přerušení z důvodu nikoliv na straně ESCO, započítává se doba takového přerušení do celkové doby komplexních zkoušek s výjimkou případů, kdy dojde k technologickému selhání, které bylo předvídatelné vzhledem ke stavu a stáří technologie.
8. O průběhu komplexních zkoušek a jejich výsledku bude sepsán zápis, podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

## **Článek 8.**

### **Předání**

1. ESCO splní svoji povinnost provést základní investiční opatření jejich řádným ukončením a předáním Klientovi (výše a dále jen „předání“).
2. ESCO se zavazuje nejméně [20] pracovních dní přede dnem předání písemně oznámit Klientovi termín předání a předložit návrh protokolu o předání a převzetí základních investičních opatření.
3. Klient se zavazuje převzít provedená základní investiční opatření, jestliže
  - a) komplexní zkoušky byly úspěšné, není-li ve smlouvě stanoveno jinak;
  - b) základní investiční opatření nevykazují vady nebo nedodělky, které brání jejich řádnému užívání, bezpečnému provozu či které ztěžují jejich provoz.
4. Předání nebrání, není-li možné provést topnou zkoušku v rámci komplexních zkoušek. Neprovedení topné zkoušky se v takovém případě považuje za nedodělek nebránící řádnému užívání. Topná zkouška pak musí být provedena v nejbližším možném termínu, jakmile budou pro její konání příznivé klimatické podmínky.
5. O předání základních investičních opatření se zavazují smluvní strany sepsat protokol, ve kterém zejména uvedou soupis případných vad a nedodělků, včetně stanovení termínů, v nichž je ESCO povinna takové vady a nedodělky odstranit. Protokol bude vyhotoven ve dvou stejnopisech a podepsán oprávněnými zástupci obou smluvních stran, každá ze smluvních stran obdrží po jednom jeho vyhotovení.
6. Nepřevezme-li Klient základní investiční opatření, ač je k tomu povinen:
  - a) končí doba výstavby a
  - b) začíná plynout doba splatnosti a;
  - c) začíná plynout záruční doba a
  - d) ESCO je oprávněna vystavit fakturu na zaplacení ceny za provedení základních opatření; a
  - e) přechází na Klienta nebezpečí škody na základních investičních opatřeních.

7. Zjistí-li Klient při předání a následně v dalším období záruky za jakost vady a nedodělky, je povinen tuto skutečnost bez zbytečného odkladu oznámit ESCO.
8. Jestliže ESCO neodstraní vady a nedodělky v přiměřené lhůtě, a to ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě, je Klient oprávněn vady nechat odstranit na účet ESCO. V takovém případě je ESCO povinna zaplatit Klientovi veškeré náklady jím vynaložené v souvislosti s odstraněním vad a nedodělků. Klient je oprávněn provést zápočet svých nároků na úhradu za jím odstraněné vady a nedodělky proti nárokům ESCO na úhradu ceny za provádění energetického managementu.
9. Po odstranění jednotlivých vad a nedodělků bude mezi smluvními stranami sepsán protokol o odstranění vad a nedodělků, na který se vztahují výše uvedená pravidla týkající se protokolu obdobně (povinnost ESCO oznámit jejich odstranění, počet vyhotovení).
10. Vlastnické právo k základním investičním opatřením přechází na Klienta okamžikem jejich předání na základě protokolu podepsaného oběma smluvními stranami, nebo okamžikem prodloužení klienta s převzetím základních investičních opatření dle čl. 8
11. Součástí předání souboru investičních opatření klientovi je také předání projektové dokumentace skutečného provedení stavby (tj. provedení základních opatření), kterou zajistí ESCO na své náklady

## Článek 9.

### Záruka za jakost

1. Na opatření, která Klient převezme a bude provozovat a udržovat za podmínek dle této smlouvy, poskytne ESCO záruku za jakost, a to v rozsahu:
  - a) [36] měsíců u strojního zařízení;
  - b) [36] měsíců na montážní práce,
  - c) [60] měsíců na stavební práce,(výše a dále jen „záruční doba“).
2. Záruční doba počíná běžet předáním základních investičních opatření, nestanoví-li smlouva jinak.
3. V případě, že se kdykoliv v průběhu záruční doby objeví nějaká vada, za kterou odpovídá ESCO, prodlužuje se záruční doba příslušného předmětu o dobu řádně uplatněné reklamace a dobu, po kterou nemohl být předmět užíván.
4. V případě, že ESCO vymění předmět či jeho část, na něž se vztahuje samostatná záruční doba, běží u vyměněného předmětu či jeho části nová záruční doba ve stejném rozsahu a délce jako u původního předmětu či jeho části.
5. Odpovědnost ESCO za vady, na něž se vztahuje záruka, nevzniká,
  - a) jestliže tyto vady byly způsobeny vnější nepředvídatelnou a neodvratitelnou událostí;

- b) jestliže Klient porušil povinnosti stanovené mu touto smlouvou ve vztahu k základnímu investičnímu opatření, jehož se záruka za jakost týká, nebo
- c) jestliže vada byla způsobena nedodržením pokynu ze strany ESCO nebo neodborným zásahem třetí osobou nebo Klienta.
6. Vady, na něž se vztahuje záruka, je Klient povinen ESCO oznámit bez zbytečného odkladu poté, co je zjistí, formou písemné reklamace, v níž je povinen danou vadu přesně popsat, např. uvedením způsobu, jak se projevuje.
7. ESCO se zavazuje vady, na něž se vztahuje záruka, odstranit na své vlastní náklady.
8. Při zjištění, že předměty základních investičních opatření vykazují vady, má Klient vůči ESCO právo požadovat odstranění vady opravou nebo poskytnutím bezvadného plnění v rozsahu vadné části; v případě, že oprava, ani nové plnění není možné, tak slevu z ceny. Tím není omezeno právo Klienta odstoupit od smlouvy v případech stanovených zákonem.
9. V případě vady bránící provozu objektu, nebo areálu je ESCO povinna ji odstranit nebo dle charakteru vady zprovoznit objekt, nebo areál do [24] hodin od doby, kdy jí byla vada oznámena. Práce na odstranění ostatních vad je ESCO povinna zahájit nejpozději do [2] pracovních dnů od doby, kdy jí byly písemně oznámeny. O odstranění vad bude sepsán reklamační protokol.

## **Článek 10.**

### **Základní prostá opatření**

1. ESCO se zavazuje blíže specifikovat základní prostá opatření v příloze č. 2 a předat písemný návod Klientovi, jakým způsobem mají být taková opatření provedena v termínu stanoveném v harmonogramu. Není-li takový termín stanoven, ESCO je povinna předat písemný návod v dostatečném předstihu před skončením období výstavby tak, aby Klient mohl dané prosté opatření do skončení období výstavby provést.
2. Vlastní provedení základních prostých opatření je na Klientovi. Klient se zavazuje základní prostá opatření provést do skončení období výstavby. O provedení základních prostých opatření je Klient povinen ESCO informovat.
3. ESCO je povinna při provedení základních prostých opatření poskytnout Klientovi potřebnou součinnost, zejména odborné poradenství.
4. Smluvní strany se dohodly, že nebude-li ze strany Klienta základní prosté opatření provedeno, pro výpočet úspor nákladů platí, že provedeno bylo, a že výše úspor nákladů v souvislosti s takovým základním prostým opatřením odpovídá předpokládané výši úspor nákladů takového prostého opatření podle přílohy č. 6.

## Část čtvrtá: Plnění poskytovaná po dobu trvání garance

### Článek 11.

#### **Energetický management a související služby**

1. Klient se zavazuje, že po dobu poskytování garance:
  - a) bude provádět obsluhu energetického systému, včetně předmětů opatření svým jménem a na svůj účet;
  - b) bude dodržovat pokyny ESCO týkající se provozu areálů a v nich umístěných objektů, pokud nebudou v rozporu s účelem této smlouvy;
  - c) bude udržovat energetický systém, včetně předmětů opatření, svým jménem a na svůj účet funkčním a v souladu se standardními provozními podmínkami popsány v příloze č. 7;
  - d) bude chránit obvyklým způsobem energetický systém, včetně technických zařízení, před poškozením, ztrátou, odcizením nebo zneužitím třetí osobou;
  - e) nebude předměty opatření upravovat či do nich zasahovat bez souhlasu ESCO a zabrání tomu, aby tak činila nebo mohla činit třetí osoba, to neplatí v případě, kdy Klient takovou úpravou nebo zásahem odvrací od sebe nebo od jiného přímo hrozící nebezpečí újmy (krajní nouze);
  - f) bude bez zbytečného odkladu v přiměřených intervalech předávat ESCO účetní a jiné doklady potřebné pro činnost ESCO v této fázi;
  - g) bude plnit ostatní povinnosti stanovené v příloze č. 7.
2. Klient se zavazuje dodržovat povinnosti uvedené v Článek 11.1 písm. a) až g) i po záruční dobu.
3. ESCO se zavazuje do [60] dnů od předání zpracovat a předat Klientovi souhrnnou zprávu, jež musí minimálně obsahovat soupis opatření provedených v období výstavby a dalších událostí v období výstavby.
4. ESCO se zavazuje po dobu poskytování garance pro Klienta provádět energetický management, tj. zejména:
  - a) sledovat hospodaření s energií v jednotlivých areálech a objektech v rozsahu a způsobem uvedeném v příloze č. 7;
  - b) vyhodnocovat hospodaření s energií v jednotlivých areálech a objektech v rozsahu a způsobem uvedeném v příloze č. 6;
  - c) počítat měsíčně, čtvrtletně a ročně úspory nákladů v souladu s přílohou č. 6;
  - d) doporučovat další možnosti a opatření, jak zlepšit hospodaření s energií, zejména prostřednictvím prostých opatření;
  - e) pořádat roční porady v sídle Klienta a za účasti Klienta a jím pověřených osob dle této smlouvy;



f) zpracovat písemně a předložit Klientovi ke schválení do [60] dnů po ukončení zúčtovacího období průběžnou zprávu za uplynulé zúčtovací období, jež musí minimálně obsahovat:

- popis provozu energetického systému během zúčtovacího období; včetně popisu odchylek od standardního provozu energetického systému během zúčtovacího období;
- specifikaci provedených dodatečných opatření;
- výši dosažených úspor nákladů;
- výši dosažených úspor energií;
- výši garantované úspory;
- závěr, zda garantované úspory bylo dosaženo či ne, příp. zda Klientovi vzniklo právo na sankci nebo ESCO vzniklo právo na prémii.

Pokud klient průběžnou zprávu neschválí a do šedesáti (60) dnů od jejího předložení Klientovi nedojde mezi ESCO a Klientem k odstranění důvodu neschválení průběžné zprávy, budou sporné body průběžné zprávy zpracovány znaleckým posudkem Českého vysokého učení technického v Praze, jakožto nezávislého znaleckého ústavu. Náklady na zpracování znaleckého posudku jsou smluvní strany povinny uhradit každý jednou polovinou.

g) zpracovat závěrečnou zprávu podle ustanovení Článku 16;

h) provádět další činnosti v rozsahu stanoveném v příloze č. 7.

5. Klient tímto uděluje souhlas se zpracováním a uchováváním údajů a dat, které souvisejí s plněním předmětu dle této smlouvy, pokud k této činnosti bude docházet ze strany jiného subjektu než ESCO. Identifikaci takového subjektu a rozsah činnosti, jíž je pověřen, je ESCO povinna Klientovi písemně oznámit. Údaje a data nesmí ESCO ani jiný subjekt, kterému je ESCO poskytne, použít k jinému účelu než k realizaci předmětu této smlouvy.

## **Článek 12.**

### **Záruka za dosažení garantované úspory**

1. ESCO tímto na sebe přejímá závazek, že v důsledku provedených opatření budou po dobu poskytování garance v jednotlivých zúčtovacích obdobích dosaženy garantované úspory specifikované v příloze č. 5.
2. Smluvní strany se dohodly, že není-li v zúčtovacím období garantované úspory dosaženo z důvodů na straně ESCO, vzniká Klientovi právo na sankci ESCO stanovenou v souladu s Článkem 20.

### Článek 13.

## Dodatečná opatření

1. V případě, že ESCO nedosáhne v příslušném zúčtovacím období garantované úspory, je oprávněna předložit Klientovi návrh na provedení dodatečných opatření, která provede ESCO na své náklady (dále jen „**nápravná dodatečná opatření**“) a která mohou být po schválení Klientem realizována.
2. Návrh nápravných dodatečných opatření bude minimálně obsahovat:
  - a) popis stavu využívání energie v objektech, jichž se mají týkat dodatečná opatření, a jeho hodnocení;
  - b) popis navrhovaných dodatečných opatření, včetně zdůvodnění;
  - c) cenu jednotlivých dodatečných opatření;
  - d) způsob realizace navrhovaných dodatečných opatření, včetně harmonogramu realizace;
  - e) vyčíslení a rozbor úspory nákladů a úspory energií dosažitelných provedením dodatečných opatření, včetně odůvodnění.
3. Připomínky k předloženému návrhu nápravných dodatečných opatření zašle Klient do [14] dnů od doručení návrhu písemně ESCO.
4. Dále je ESCO v průběhu trvání této smlouvy oprávněna předkládat Klientovi v souladu s prováděným energetickým managementem návrhy na provedení nových dodatečných opatření na zvýšení energetické účinnosti (dále jen „**doporučená dodatečná opatření**“).
5. Návrh doporučených dodatečných opatření bude minimálně obsahovat:
  - a) popis stavu využívání energie v objektech, jichž se mají týkat dodatečná opatření, a jeho hodnocení;
  - b) popis navrhovaných dodatečných opatření, včetně zdůvodnění;
  - c) cena jednotlivých dodatečných opatření, včetně její kalkulace;
  - d) způsob realizace navrhovaných dodatečných opatření;
  - e) vyčíslení a rozbor úspory nákladů a úspory energií dosažitelných provedením dodatečných opatření, včetně odůvodnění;
  - f) návrh dodatku ke smlouvě.
6. Není-li dohodnuto písemně jinak, použijí se ustanovení Části třetí – Období výstavby – provádění základních opatření této smlouvy na realizaci doporučených dodatečných opatření obdobně.
7. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany potvrzují, že budou postupovat při realizaci nápravných dodatečných opatření a/nebo doporučených dodatečných opatření v souladu se ZVZ.

## Článek 14.

### Změna okolností

1. Dojde-li během doby poskytování garance nikoli z důvodů na straně ESCO k některému z níže uvedených případů (nebyla-li ESCO před uzavřením smlouvy o nich ze strany Klienta písemně informována, že nastanou):

- a) uzavření objektu nebo areálu či jeho části;
- b) ukončení provozování předmětu opatření nebo jeho části;
- c) ztrátě, poškození nebo zničení předmětu opatření;
- d) instalaci nebo odstranění zařízení, spotřebičů nebo dalších přístrojů v objektech způsobujících zvýšení nebo snížení spotřeby energie;
- e) změně způsobu užívání objektů nebo areálu či jejich částí, včetně změn tepelného komfortu nebo časového využití;
- f) změně právních předpisů, hygienických předpisů nebo technických norem s vlivem na provoz objektů;

provedení investičního(ch) opatření (např. instalace chlazení objektů, zateplení objektu apod.) Klientem a/nebo třetí osobou, majících vliv na spotřebu energie a tato jednotlivá změna má bezesporu za následek zvýšení nebo snížení roční spotřeby energie nebo médií o více než 0,1% celkové referenční spotřeby dle přílohy č. 1 této smlouvy. (dále jen „**změna okolností**“)

je každá ze smluvních stran povinna, zjistí-li že nastala změna okolností, na to druhou smluvní stranu písemně upozornit bez zbytečného odkladu, v případě nových zařízení nejpozději při předání nové technologie do majetku

2. O dočasnou změnu okolností se jedná v případě, že tato změna trvá méně než 18 měsíců. V ostatních případech se jedná o změnu trvalou.
3. Bude-li se jednat o dočasnou změnu okolností, je mezi smluvními stranami sjednáno, že úspora nákladů se vypočte v souladu s přílohou č. 6 smlouvy s využitím příslušných parametrů/koefficientů zohledňujících odpovídajícím způsobem danou změnu okolností, případně bude úspora stanovena jako průměr úspor nákladů dosažených v předchozích účtovacích obdobích a v případě, že tyto údaje nebudou k dispozici, rovná se výše úspory nákladů předpokládané výši úspory nákladů uvedené v příloze č. 6 smlouvy. Tyto skutečnosti budou zohledněny v průběžné zprávě projednané a schválené oběma smluvními stranami postupem dle Článek 15 smlouvy.
4. Jedná-li se o trvalou změnu okolností dle Článek 14.1 písm. d) smlouvy bude postupováno obdobně jako v případě dočasné změny okolností viz. Článek 14.3 smlouvy. Tyto skutečnosti budou zohledněny v průběžné zprávě projednané a schválené oběma smluvními stranami postupem dle Článek 15 smlouvy. Jedná-li se o jakoukoliv jinou trvalou změnu okolností, smluvní strany se zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě, v němž odpovídajícím způsobem upraví referenční hodnoty, výši garantované úspory a rozsah garance. Při tom obě strany musí respektovat pravidla stanovená ve smlouvě, pokud tato pravidla některá opatření a jejich způsob zápočtu již předjímají. Nebude-li do [60] dnů ode dne, kdy o to kterákoli ze smluvních stran písemně druhou požádá, uzavřen

dodatek, rozhodne o obsahu dodatku na žádost kterékoli smluvní strany soud, a to v souladu s obecně závaznými předpisy, včetně ZVZ.

5. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany potvrzují, že budou postupovat v souladu se ZVZ.

## **Článek 15.**

### **Roční porady/zprávy**

1. Roční porady ESCO s Klientem o průběhu fáze III. se budou konat vždy po předložení návrhu průběžné zprávy připravené ze strany ESCO hodnotící uplynulé zúčtovací období v sídle Klienta, nedohodnou-li se v konkrétním případě smluvní strany jinak. Na programu roční porady bude vždy nejméně:
  - a) záležitosti provozního charakteru;
  - b) vyhodnocení energetického managementu za uplynulé zúčtovací období;
  - c) vyhodnocení součinnosti Klienta za uplynulé zúčtovací období;
  - d) informace o provedení dodatečných opatření;
  - e) informace o úspoře energií a úspoře nákladů za uplynulé zúčtovací období včetně jejího zdůvodnění;
  - f) projednání a schválení průběžné zprávy.
2. Výsledkem roční porady je podpis protokolu za příslušné zúčtovací období, který připraví ESCO v souladu s přílohou č. 6 do [10] dnů od jejího konání. Povinnou náležitostí protokolu je schválená průběžná zpráva s vyhodnocením dosažených úspor za příslušné zúčtovací období, zahrnující případně připomínky k ní. Nedílnou součástí protokolu jsou veškeré podkladové materiály. ESCO se zavazuje provádět měření a verifikaci, vyhodnocování dosažených úspor v souladu se standardem IPMVP. Protokol podepisují obě smluvní strany, příp. na základě žádosti některé ze smluvních stran i další přítomné osoby.

## **Článek 16.**

### **Závěrečná zpráva**

1. ESCO se zavazuje [60] dnů před skončením doby poskytování garance ověřit funkčnost všech investičních opatření.
2. Ve lhůtě [30] dnů po skončení doby poskytování garance se zavazuje ESCO zpracovat a Klientovi předat ke schválení závěrečnou zprávu (dále jen „**závěrečná zpráva**“), jež musí minimálně obsahovat:
  - a) výsledky ověření podle Článek 16.1;
  - b) doporučení ohledně provozování energetického systému po skončení doby poskytování garance;

- c) celkovou výši úspor nákladů dosažených za dobu poskytování garance;
- d) celkovou výši garantovaných úspor za dobu poskytování garance;
- e) celkovou výši sankce, na kterou vznikl Klientovi nárok za dobu poskytování garance včetně sankce za nesplnění celkové garance;
- f) celkovou výši prémie požadované ESCO za dobu poskytování garance;
- g) údaj o tom, zda byla splněna celková garance.

Pokud klient závěrečnou zprávu neschválí a do šedesáti (60) dnů od jejího předložení Klientovi nedojde mezi ESCO a Klientem k odstranění důvodu neschválení závěrečné zprávy, budou sporné body závěrečné zprávy zpracovány znaleckým posudkem Českého vysokého učení technického v Praze, jakožto nezávislého znaleckého ústavu. Náklady na zpracování znaleckého posudku jsou smluvní strany povinny uhradit každý jednou polovinou.

## Část pátá: **Společná ustanovení**

### Oddíl I: Cena a platební podmínky

#### Článek 17.

#### **Cena za provedení opatření**

1. Smluvní strany se dohodly, že cena za provedení základních opatření činí [ ] Kč (slovy [ ] korun českých). Cena je uvedena bez DPH.
2. Cena za provedení základních opatření je uvedena v příloze č. 3. Jedná se o cenu konečnou. Cena za provedení základních opatření je uvedena v členění po jednotlivých objektech a opatřeních. ESCO nemůže požadovat zvýšení ceny za provedení základních opatření, objeví-li se potřeba dalších prací a činností k provedení základních opatření.
3. V ceně nejsou zahrnuty náklady ESCO, které jí vzniknou v souvislosti s provedením archeologického nebo geologického průzkumu. Na potřebu provést archeologický a geologický průzkum je ESCO povinna Klienta předem upozornit.
4. Objeví-li se při provádění základních opatření potřeba provést činnosti nezahrnuté ve specifikaci základních opatření uvedených v příloze č. 2, je ESCO povinna Klienta o této skutečnosti neprodleně informovat. Přiměřené zvýšení ceny za provedení základních opatření je pak možné pouze tehdy, pokud tyto činnosti nebyly předvídatelné v době uzavření smlouvy a smluvní strany se na zvýšení dohodnou..

#### Článek 18.

#### **Finanční náklady**

1. Smluvní strany se dohodly na odložené postupné úhradě ceny za provedení opatření ve splátkách, jejichž výše a termíny jsou specifikovány v příloze č. 3. Klient se zavazuje hradit za odložení splatnosti ceny k jednotlivým splátkám ceny úroky ve výši [ ]% ročně v rozsahu podle přílohy č. 3.

#### Článek 19.

#### **Cena energetického managementu a souvisejících služeb**

1. Smluvní strany se dohodly, že cena za [roční] provádění energetického managementu činí [ ] Kč (slovy [ ] korun českých). Cena je uvedena bez DPH.

## **Článek 20.**

### **Sankce za nedosažení garantované úspory**

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že z důvodů na straně ESCO nebo osob, s jejichž pomocí ESCO svůj závazek plnila, bude za konkrétní zúčtovací období v průběhu doby poskytování garance dosaženo nižších úspor nákladů, než činí garantovaná úspora za toto zúčtovací období, zavazuje se ESCO za toto zúčtovací období uhradit Klientovi sankci v rozsahu specifikovaném v příloze č. 5.

## **Článek 21.**

### **Prémie za překročení garantované úspory**

1. Smluvní strany se dohodly, že bude-li v konkrétním zúčtovacím období vlivem zavedení úsporných opatření včetně energetického managementu dosaženo vyšší úspory nákladů než činí garantovaná úspora za toto zúčtovací období, vzniká ESCO vůči Klientovi právo na zaplacení prémie ve výši 20 % z úspory dosažené nad garantovanou úsporu za toto zúčtovací období. Způsob výpočtu prémie je stanoven v příloze č. 5. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany potvrzují, že prémie představuje odměnu za poskytování energetického managementu a související služby po dobu trvání garance.

## **Článek 22.**

### **Závěrečné vypořádání**

1. Závěrečné vypořádání bude provedeno po ukončení posledního zúčtovacího období, tj. po uplynutí doby poskytování garance, v souladu s touto smlouvou, zejména pak ustanovením Článku 12, Článku 16, Článku 20 a Článku 21 a přílohou č. 5 (dále jen „**závěrečné vypořádání**“).

## **Článek 23.**

### **Fakturace**

1. ESCO je oprávněna vystavit daňový doklad (fakturu) na zaplacení ceny za provedení základních opatření, nebo ceny za provedení dodatečných opatření nejprve v den předání, není-li ve smlouvě stanoveno jinak. Tento den je dnem uskutečnění zdanitelného plnění z hlediska daně z přidané hodnoty. Dodavatel vystaví fakturu na zaplacení ceny za provedení základních opatření v příslušné výši v Kč bez DPH. Sazba DPH je zákonná výše. Faktura bude mít náležitosti daňového dokladu bez uvedení výše daně (na faktuře bude uvedena pouze sazba daně z přidané hodnoty – DPH) a bude obsahovat sdělení, že výše daně je povinen doplnit a přiznat Objednatel v souladu s § 92 zákona 235/2004 Sb. o DPH v platném znění. Za správnost o výše daně a její úhradu nese plnou odpovědnost Objednatel

2. ESCO je oprávněna vystavit konečnou fakturu na zaplacení ceny energetického managementu za každý rok provádění energetického managementu k 1. dni měsíce následujícího po měsíci, kdy došlo Klientem ke schválení průběžné zprávy za období, ohledně něhož se cena vyúčtovává. Dnem zdanitelného plnění z hlediska daně z přidané hodnoty je poslední den období, ohledně něhož se cena vyúčtovává. Přehled plateb za energetický management je uveden v příloze č. 3.
3. ESCO je oprávněna vyúčtovat prémii Klientovi do [30] dnů od schválení průběžné zprávy. Dnem zdanitelného plnění z hlediska daně z přidané hodnoty je den schválení průběžné zprávy.
4. Klient je oprávněn vyúčtovat ESCO sankci do [30] dnů od schválení průběžné zprávy.
5. Faktury musí obsahovat následující údaje v souladu se zákonem o DPH a zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
  - a) označení smluvních stran a jejich adresy,
  - b) IČO, DIČ Klienta
  - c) IČO, DIČ ESCO,
  - d) údaj o tom, že vystavovatel faktury je zapsán v obchodním rejstříku, popř. jiné evidenci, včetně spisové značky,
  - e) číslo smlouvy,
  - f) číslo faktury,
  - g) datum vystavení faktury,
  - h) datum odeslání faktury,
  - i) údaj o splatnosti faktury,
  - j) datum zdanitelného plnění,
  - k) označení bankovního ústavu a číslo účtu, na který se má platit,
  - l) stručný popis plnění, jehož cena se vyúčtovává,
  - m) fakturovanou částku,
  - n) razítko a podpis.
6. Nebude-li faktura obsahovat stanovené náležitosti, nebo v ní nebudou správně uvedené údaje, je Klient oprávněn ji vrátit ESCO ve lhůtě [7] dnů od jejího obdržení. V takovém případě končí běh lhůty splatnosti a nová lhůta splatnosti počne běžet doručením opravené faktury.
7. Klient provede kontrolu, zda ESCO je či není evidován jako nespolehlivý plátcce DPH ve smyslu ustanovení § 106a zákona o DPH (č. 235/2004 Sb. v platném znění), a že číslo bankovního účtu ESCO uvedené na daňovém dokladu je jako povinně registrovaný údaj zveřejněno správcem daně podle § 96 zákona o DPH. V případě, že ke dni uskutečnění zdanitelného plnění bude v příslušném systému správce daně ESCO uveden jako nespolehlivý plátcce, nebo číslo bankovního účtu není registrováno dle předchozí věty, je klient oprávněn provést úhradu daňového dokladu do výše bez DPH. Částka rovnající se



DPH bude klientem přímo poukázána na účet správce daně podle § 109a zákona o DPH. Tento bod neplatí v případě plnění podléhajícím režimu přenesené daňové povinnosti.

## **Článek 24.**

### **Splatnost**

1. Splatnost vyúčtované ceny za provedení základních opatření je dohodnuta takto: cena, včetně DPH, bude splácena spolu s úroky v pevných splátkách ve výších a termínech uvedených v příloze č. 3 v tabulce 3.1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Splatnost vyúčtované ceny energetického managementu se sjednává v délce [30] dnů ode dne vystavení příslušné faktury.
3. Splatnost úroků se sjednává tak, že v den splatnosti každé splátky ceny za provedení základních opatření je splatný i příslušný úrok ze zbytku nesplacené ceny za provedení základních opatření k tomuto dni. Výše splátek úroků splatných spolu se splátkami ceny za provedení základních opatření je uvedena v příloze č. 3.
4. Splatnost vyúčtované prémie anebo sankce se sjednává v délce [30] dnů ode dne vystavení příslušné faktury.
5. Na splatnost vyúčtované ceny za provedení dodatečných opatření se přiměřeně použijí odst. 1 a 3 tohoto Článku; termíny a výši pevných splátek po dohodě s Klientem určí ESCO ve splátkovém kalendáři, který musí být připojen k příslušné faktuře
6. Objednatel je oprávněn požádat Zhotovitele o poskytnutí finančních prostředků na částku ve výši xxxxxx Kč odpovídající výši DPH vztahující se k provedeným základním opatřením vznikající z přenesené daňové odpovědnosti dle zákona o DPH. Zhotovitel se zavazuje tyto prostředky poskytnout na písemnou žádost Objednatele. Tyto finanční prostředky budou spláceny v pevných splátkách ve výších a termínech uvedených v příloze č.3 v tab. 3.2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
7. Klient je povinen platby podle této smlouvy platit bankovním převodem na účet ESCO uvedený ve faktuře. Za den zaplacení se považuje den, kdy je příslušná částka připsána na účet ESCO.

## **Článek 25.**

### **Předčasné splacení**

1. Nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak, je Klient oprávněn splatit cenu za provedení opatření před uplynutím doby splácení, ale jen tehdy, jsou-li splněny společně tyto podmínky:
  - a) ze strany Klienta jsou zaplacený veškeré úroky z prodlení, vyúčtované prémie a vyúčtované ceny provedeného energetického managementu;
  - b) při předčasném splacení ze strany Klienta bude zaplacen celý nesplacený zbytek ceny za provedení opatření spolu s prokazatelnými náklady na straně ESCO spojenými s předčasným splacením;

- c) předčasné splacení bude provedeno k některému ze dnů splatnosti splátek ceny za provedení opatření podle přílohy č. 3;
  - d) úmysl splatit předčasně cenu za provedení opatření oznámí Klient ESCO písemně nejméně [3] měsíce přede dnem zamýšleného předčasného splacení spolu s vyčíslením částky, která má být zaplacená, s rozdělením na jistinu a úroky;
  - e) ESCO nesdělí Klientovi nejpozději [30] pracovních dnů přede dnem zamýšleného předčasného splacení, že s vyčíslením částky podle písm. d) odst. 1 tohoto Článku nesouhlasí a rozpor nebude mezi stranami během [10] pracovních dnů vyřešen.
2. Při předčasném splacení je Klient povinen platit úroky jen za dobu ode dne doručení faktury na zaplacení ceny za provedení opatření do zaplacení celkové ceny za provedení opatření.
3. ESCO se zavazuje Klientovi kdykoliv na požádání sdělit výši skutečných nákladů na straně ESCO spojených s předčasným splacením dle tohoto Článku.

## Článek 26.

### Ostatní platební podmínky

1. V případě prodlení Klienta s úhradou splatné části ceny za provedení opatření spolu s úroky dle harmonogramu specifikovaného v příloze č. 3 po dobu delší než [90] dnů, je ESCO oprávněna písemným oznámením vyzvat Klienta ke sjednání nápravy a uhrazení splatné části ceny za provedená opatření spolu s úroky do [30] dnů ode dne doručení oznámení Klientovi, ve kterém upozorní Klienta na rizika spojená s neplněním smluvních povinností dle této smlouvy dle Článku 26.1. V případě, že nebudou uhrazeny splatné závazky Klienta ve lhůtě k nápravě dle předchozí věty tohoto Článku, stává se automaticky splatnou celá dosud neuhrazená část ceny za provedená opatření spolu s úroky.
2. Marným uplynutím lhůty k nápravě podle Článek 26.1:
- a) zaniká závazek ESCO poskytovat Klientovi energetický management a Klientovi zaniká závazek jí za to platit cenu;
  - b) zaniká garance poskytovaná ze strany ESCO, ledaže se smluvní strany dohodnou písemným dodatkem k této smlouvě jinak.

## **Oddíl II: Ostatní ujednání**

### **Článek 27.**

#### **Vzájemná informační povinnost**

1. Smluvní strany se zavazují si bez zbytečného odkladu sdělovat informace potřebné pro plnění této smlouvy. Klient bude ESCO nejméně [30] dní předem písemně informovat o všech záměrech, které by mohly vést ke změně okolností.
2. ESCO je oprávněna
  - a) vyžadovat od Klienta, příp. jeho zaměstnanců, smluvních partnerů nebo zástupců, je-li to třeba, informace a vysvětlení související s předmětem plnění dle této smlouvy;
  - b) požádat Klienta o potvrzení/dokumenty/informace v rozsahu nezbytném pro zajištění financování realizace opatření dle této smlouvy;
  - c) vyžadovat předložení dokumentů souvisejících s předmětem plnění dle této smlouvy.

Na žádost Klienta je ESCO povinna mu sdělit důvody, které ji k žádosti o jejich poskytnutí vedly. Klient je povinen součinnost podle tohoto odstavce ESCO poskytnout neprodleně, nejpozději do [14] dnů od vyžádání, pokud vznesené požadavky nejsou v rozporu obecně závaznými právními předpisy a/nebo touto smlouvou.

3. Smluvní strany se zavazují po dobu trvání této smlouvy předávat každoročně druhé smluvní straně finanční výkazy za uplynulý kalendářní rok (rozvahu v plném rozsahu, výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu a přehled o peněžních tocích v plném rozsahu, zpracovávají-li se), a to do [10] dnů od jejich vyhotovení, nejpozději však v den povinnosti podat přížnění daně z příjmů právnických osob.

### **Článek 28.**

#### **Ochrana informací a obchodní tajemství**

1. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru Klienta, ESCO výslovně souhlasí se zveřejněním smluvních podmínek obsažených v této smlouvě v rozsahu a za podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisů (zejména zák. č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, ZVZ a zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění), Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku, s výjimkou příloh smlouvy č. 2 a č. 6, které obsahují autorské řešení ESCO, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
2. ESCO bere na vědomí, že v souladu s ustanovením § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, je osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů

a zavazuje se poskytnout v tomto ohledu maximální součinnost. ESCO se v této souvislosti zavazuje umožnit provedení kontroly všech dokladů, zejména pak účetních dokladů, souvisejících s realizací projektu, a to po dobu stanovenou právními předpisy ČR k její archivaci.

3. Smluvní strany se dohodly, že tímto Článkem není dotčeno právo ESCO ani právo Klienta zveřejnit výsledky dosažených úspor s nezbytnými údaji o Klientovi a ESCO, výchozím stavu a provedených opatření při své prezentaci/reklamě (tiskové konference, prezentační materiály, výroční zprávy, odborné publikace, reklama apod.) a při propagaci metody EPC. ESCO je rovněž oprávněna umožnit zveřejnění těchto údajů za stejným účelem svým subdodavatelům.

### **Článek 29.**

## **Komunikace**

1. Všechna oznámení mezi smluvními stranami musí být učiněna v písemné podobě a druhé smluvní straně doručena dle Článku 29.2 a násl. Smluvní strany si sjednávají, že je možné činit oznámení taktéž v elektronické podobě, není-li ve smlouvě vyžadována listinná podoba nebo se tak smluvní strany dohodnou.
2. Písemnost se považuje za doručenu také dnem, kdy ji druhá smluvní strana odmítne převzít nebo dnem, kdy se vrátí zpět smluvní straně, která jej odesílala, jako nedoručená.
3. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny adresy svého sídla nebo své korespondenční adresy uvedené v záhlaví této smlouvy budou o této změně druhou smluvní stranu informovat nejpozději do [3] pracovních dnů.

### **Článek 30.**

## **Oprávněné osoby**

1. Každá ze smluvních stran se zavazuje jmenovat osoby oprávněné ji zastupovat ve (i) smluvních a obchodních záležitostech, (ii) technických a provozních záležitostech (vedoucí projektu, stavbyvedoucí atd.) a (iii) fakturačních věcech (dále jen „**oprávněné osoby**“).
2. Jména prvních oprávněných osob jsou uvedena v příloze č. 8. Smluvní strany jsou oprávněny provést změnu v oprávněných osobách; vůči druhé smluvní straně je taková změna účinná ode dne, kdy je jí písemně oznámena.

### **Článek 31.**

## **Právo užití**

1. V případě, že je výsledkem činnosti ESCO dle této smlouvy dílo, které podléhá ochraně podle autorského zákona, má Klient k takto vytvořenému dílu jako celku i k jeho jednotlivým částem nevýlučné přenosné právo užití. Klient je oprávněn užívat takto

vytvořené dílo pouze v souladu s jeho určením. To se netýká případně software, ohledně  
nějž by byly podmínky stanoveny v licenční smlouvě. O případných omezeních je Klient  
povinen informovat ESCO bez zbytečného odkladu.

### **Článek 32.**

#### **Pojištění**

1. Klient prohlašuje, že objekty a v nich umístěná zařízení jsou řádně pojištěny proti  
živelným pohromám. Klient se zavazuje pojištění udržovat po celou dobu trvání této  
smlouvy a v případě pojistné události pojistné plnění po dohodě s ESCO použít k obnově  
poškozených nebo zničených věcí.
2. ESCO je povinna mít sjednané pojištění pro případ odpovědnosti za škodu způsobenou  
prováděním investičních opatření v rozsahu, v jakém lze rozumně předpokládat, že by jí  
taková odpovědnost v souvislosti s prováděním investičních opatření mohla postihnout a  
toto pojištění ve stanovené výši a rozsahu udržovat po dobu výstavby.
3. Každá ze smluvních stran je povinna na základě žádosti druhé smluvní strany doložit do  
3 pracovních dnů od doručení této žádosti, že splnila povinnost pojistit se v rozsahu  
stanoveném v tomto Článku.

### **Článek 33.**

#### **Postoupení pohledávek**

1. Klient výslovně souhlasí s tím, že ESCO je oprávněna postoupit pohledávku za Klientem  
z titulu ceny za provedení příslušných opatření spolu s příslušenstvím bance ve smyslu  
zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, a to nejdříve poté, co dojde k provedení a předání  
příslušných opatření za podmínek dle této smlouvy. Postoupením pohledávky nesmí být  
zrušena, ani omezena platnost této smlouvy.

### **Článek 34.**

#### **Vyšší moc**

1. Žádná ze smluvních stran není odpovědna za prodlení s plněním závazků stanovených  
touto smlouvou, pokud bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost (dále jen  
„**vyšší moc**“).
2. Vyšší mocí se rozumí nepředvídatelné a neodvratitelné události, k nimž dojde nezávisle  
na vůli a kontrole smluvních stran, jako jsou zejména blokády, války, mobilizace, přírodní  
katastrofy, zásahy vlády, apod. takového rozsahu, že zabraňují nebo zpožďují plnění  
závazků vyplývajících z této smlouvy některé ze smluvních stran.
3. Za vyšší moc se však nepokládají okolnosti, jež vyplývají z osobních, zejména  
hospodářských poměrů povinné strany, a dále překážky plnění, které byla tato strana  
povinna překonat nebo odstranit podle této smlouvy, obchodních zvyklostí nebo právních

předpisů, nebo jestliže může důsledky své odpovědnosti smluvně převést na třetí osobu, jakož i okolnosti, které se projeví až v době, kdy byla povinná strana již v prodlení.

4. Smluvní strany se zavazují upozornit druhou smluvní stranu bez zbytečného odkladu na vznik vyšší moci bránící řádnému plnění této smlouvy. Smluvní strany se zavazují k vyvinutí maximálního úsilí k odvrácení, překonání a zmírnění následků vyšší moci.

### **Článek 35.**

## **Náhrada škody**

1. Smluvní strany odpovídají za škodu způsobenou druhé smluvní straně porušením smluvních nebo zákonných povinností.
2. Smluvní strany se zavazují předcházet škodám a minimalizovat vzniklé škody.
3. Žádná ze smluvních stran neodpovídá za škodu, která vznikla v důsledku věcně nesprávného nebo jinak chybného zadání, informací či podkladů, které obdržela od druhé smluvní strany v případě, že na nesprávnost druhou stranu písemně včas upozornila anebo ani při vynaložení odborné péče nebyla schopna nesprávnost zjistit.
4. Dojde-li k prodlení ESCO s plněním jejích povinností z důvodů na straně Klienta, prodlužují se přiměřeně tomuto prodlení lhůty k plnění ESCO. ESCO není v prodlení po dobu prodlení Klienta s plněním jeho povinností dle této smlouvy a sjednané termíny, ve kterých měla ESCO plnit své závazky, se prodlužují o dobu prodlení Klienta.

### **Článek 36.**

## **Subdodávky**

1. ESCO je oprávněna k plnění této smlouvy používat třetí osoby. Seznam subdodavatelů, jejichž podíl na ceně za provedení opatření přesahuje 10 % je uveden v příloze č. 9. Změny v tomto seznamu je ESCO povinna předložit Klientovi k odsouhlasení. ESCO plně odpovídá za plnění prováděná subdodavateli, jako by je prováděla ona sama.
2. V případě, že ESCO v souladu se zadávací dokumentací prokázala splnění části kvalifikace prostřednictvím subdodavatele, musí tento subdodavatel i tomu odpovídající část plnění poskytovat.
3. Bude-li jakýkoliv subdodavatel vykonávat činnost přímo v objektu, je ESCO povinna předem Klientovi sdělit jejich jméno a příjmení, resp. název nebo obchodní firmu a další základní identifikační údaje, včetně základního určení rozsahu jejich činnosti v objektu.
4. ESCO se zavazuje, že předloží Klientovi písemný seznam svých subdodavatelů, ve kterém uvede subdodavatele, jímž za plnění subdodávky uhradila více než 10 % z části ceny za provedení opatření uhrazené Klientem v jednom kalendářním roce, a to nejpozději do 28. února následujícího kalendářního roku nebo kdykoli do 14 dnů od doručení žádosti Klienta. Bude-li mít subdodavatel formu akciové společnosti, bude přílohou seznamu i seznam vlastníků akcií, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota

přesahuje 10 % základního kapitálu, vyhotovený ve lhůtě 90 dnů před dnem předložení seznamu subdodavatelů.

### **Článek 37.**

## **Smluvní pokuty**

1. Smluvní strana je v prodlení s plněním nepeněžitěho závazku, jestliže nesplní řádně a včas svůj závazek, který pro smluvní stranu vyplývá ze smlouvy nebo z právních předpisů.
2. V případě prodlení ESCO s plněním jejích povinností či jiného porušení povinností stanovených touto smlouvou je ESCO povinna uhradit Klientovi smluvní pokutu ve výši 20 000 Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých bez DPH), a to za každý případ porušení.
3. V případě prodlení Klienta s poskytnutím součinnosti a s plněním dalších jeho nepeněžitých povinností či jiného porušení nepeněžitých povinností stanovených touto smlouvou je Klient povinen uhradit ESCO smluvní pokutu ve výši 20 000 Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých bez DPH), a to za každý případ porušení.
4. Žádná ze smluvních stran není povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu, pokud k porušení povinnosti došlo v důsledku vyšší moci.
5. Smluvní pokuta je splatná do [30] dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejímu uhrazení.
6. Sjednáním a/nebo zaplacením jakékoliv sjednané smluvní pokuty dle této smlouvy není dotčeno právo poškozeného na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to ve výši přesahující smluvní pokutu.

### **Článek 38.**

## **Trvání smlouvy**

1. Tato smlouva zaniká naplněním předmětu a účelu této smlouvy v souladu s harmonogramem realizace projektu.
2. Tato smlouva může být ukončena před splněním v ní obsažených závazků:
  - a) dohodou smluvních stran,
  - b) písemným odstoupením.
3. Každá ze smluvních stran je oprávněna odstoupit od této smlouvy:
  - a) v případě, že druhá smluvní strana vstoupí do likvidace;
  - b) v případě, že druhá smluvní strana je v úpadku (úpadkem se rozumí rozhodnutí insolvenčního soudu o úpadku nebo podání insolvenčního návrhu druhou smluvní stranou jako dlužníkem nebo zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku);
  - c) v případě, že na druhou smluvní stranu je pravomocně prohlášen konkurs;

- d) v případech výslovně stanovených touto smlouvou;
- e) v případě, že druhá smluvní strana podstatným způsobem porušila svoji smluvní nebo zákonnou povinnost.
4. Odstoupení od smlouvy s uvedením důvodu odstoupení musí být provedeno písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně.
5. Není-li stanoveno výslovně jinak v této smlouvě, podstatným porušením smlouvy se rozumí prodlení smluvní strany s plněním nepeněžitých závazků delší než [30] dnů, popřípadě prodlení smluvní strany s plněním peněžitých závazků delší než [90] dnů, za předpokladu, že není sjednána náprava ze strany smluvní strany porušující svou smluvní povinnost do [30] dnů ode dne doručení výzvy druhé smluvní strany ke sjednání nápravy.
6. Dojde-li k odstoupení
- a) ze strany ESCO v období výstavby, náleží ESCO příslušná část ceny za provedení opatření v rozsahu skutečně provedených opatření;
- b) ze strany Klienta v období výstavby, náleží ESCO pouze příslušná část ceny za provedení opatření v rozsahu skutečně vynaložených nákladů na provedená opatření. Příslušná část skutečně vynaložených nákladů na provedení opatření bude ESCO splacena v X rovnoměrných měsíčních splátkách, kde X je největší celé číslo splňující rovnici
- $$X \leq Y$$
- a veličina Y bude vypočtena dle vzorce:
- $$Y = 100 * (\text{příslušná část skutečně vynaložených nákladů na provedení opatření}) / (\text{celkové náklady na provedení základních opatření uvedené ve smlouvě})$$
- c) ze strany Klienta v době poskytování garance, má ESCO právo na zaplacení všech pohledávek, na které měla nárok podle této smlouvy v souladu s Článkem 25 kromě nákladů ESCO na předčasné splacení specifikovaných v Článku 25.1 písm;
- d) ze strany ESCO v době poskytování garance, má ESCO právo na zaplacení všech pohledávek, na které měla nárok podle této smlouvy v souladu s Článkem 25.
- Výše uvedeným nejsou dotčeny nároky Klienta vzniklé z odpovědnosti za vady a záruky za jakost, nároky smluvních stran vzniklé z titulu náhrady škody a smluvní pokuty.
7. Odstoupením od smlouvy nejsou dotčena ustanovení týkající se náhrady škody, smluvních pokut, zajištění, vzájemné komunikace a řešení sporů. Odstoupením od smlouvy nenastává zánik zajišťovacích právních vztahů.

## Článek 39.

### Řešení sporů

1. Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k odstranění vzájemných sporů vzniklých na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní a k jejich vyřešení smírnou



cestou, zejména prostřednictvím jednání oprávněných osob, příp. statutárních orgánů či jeho členů.

2. Smluvní strany se dohodly, že pokud se nedohodnou na řešení vzájemného sporu smírně postupem podle odst. 1 tohoto Článku ve lhůtě [30] dnů ode dne, kdy došlo ke sporu, takový spor, je-li o
  - a) tom, zda ESCO řádně provedla základní opatření;
  - b) tom, zda došlo k předání, resp. zda Klient nepřevzal předměty investičních opatření, ač k tomu byl podle smlouvy povinen;
  - c) výši úspory nákladů nebo úspory energií; tom, zda nastala změna okolností;se pokusí vyřešit prostřednictvím prostředníka (dále jen „**prostředník**“).
3. Smluvní strany se dohodly, že prostředníkem bude na obou smluvních stranách nezávislá osoba s příslušnou odborností a renomé. Na osobě prostředníka se smluvní strany musí dohodnout. Prostředník bude vystupovat jako odborník a ne jako rozhodce. Nedohodnou-li se smluvní strany na osobě prostředníka ve lhůtě 15 dnů nebo nebude-li smírní řízení s prostředníkem dosaženo ve lhůtě [60]dnů od jejího zahájení smírného řešení, je každá ze smluvních stran oprávněna oznámením druhé smluvní straně řešení sporu za pomoci prostředníka ukončit. O náklady na hledání řešení prostřednictvím prostředníka se smluvní strany dělí rovným dílem.

## **Článek 40.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Pokud se kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část stane neplatným či nevynutitelným, nebude mít tato neplatnost vliv na platnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich částí, pokud přímo z obsahu této smlouvy neplyne, že takové ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu. V tomto případě se obě smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu poté, co neplatnost vyjde najevo, neplatné ustanovení nahradit novým, které bude svým účelem a hospodářským významem co nejbližší nahrazovanému ustanovení.
2. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně formou chronologicky číselovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.
3. Veškeré přílohy a dodatky k této smlouvě jsou nedílnou součástí smlouvy, proto se pojmem „smlouva“ rozumí také její přílohy a dodatky.
4. Smluvní strany se dohodly, že vztah založený touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem, zejména pak ustanovením 1746 odst. 2 občanského zákoníku. Pro účely interpretace práv a povinností smluvních stran je určující rovněž zadávací dokumentace vč. jejích příloh. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž Klient obdrží jedno a ESCO dvě vyhotovení.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

6. Smluvní strany výslovně potvrzující a prohlašují, že jednotlivá ustanovení smlouvy jsou dostatečné z hlediska náležitostí pro vznik smluvního vztahu, a že bylo využito smluvní volnosti stran a tato smlouva se uzavírá určitě, vážně a srozumitelně.
7. Uzavření této smlouvy schválila ..... dne .....

**Přílohy:**

- Příloha č. 1 Popis výchozího stavu včetně referenční spotřeby nákladů
- Příloha č. 2 Popis základních opatření
- Příloha č. 3 Cena a její úhrada
- Příloha č. 4 Harmonogram realizace projektu
- Příloha č. 5 Výše garantované úspory, sankce za nedosažení garantované úspory a  
prémie za překročení garantované úspory
- Příloha č. 6 Vyhodnocování dosažených úspor, úspory energie, úspora nákladů
- Příloha č. 7 Energetický management
- Příloha č. 8 Oprávněné osoby
- Příloha č. 9 Seznam subdodavatelů

za Klienta:

V , dne

Za ESCO:

V , dne

---

---

**Příloha č. 1 Popis výchozího stavu**

Zpracuje uchazeč s využitím zadávací dokumentace.

Popis současného stavu objektů ke dni je uveden v Příloze ZD č. 3.

Referenční spotřeba energie ve výchozím období 2013 – 2015 v je uvedena v Příloze ZD č. 4.

Referenční teploty, pro určení referenčních spotřeb energie pro výchozí období jsou uvedeny v Příloze ZD č.5.

## **Příloha č. 2 Popis základních opatření**

Uchazeč v této příloze uvede po jednotlivých **objektech** podrobný popis specifikovaných **základních opatření**, která v nich budou realizována.

Součástí technického popisu opatření je výše investice po dílčích opatřeních a úspora v technických jednotkách po jednotlivých formách energie a v korunách českých. Pokud nelze efekt opatření na spotřebu paliv, vody a energie oddělit, bude toto v popisu opatření odůvodněno.

Předložený popis opatření musí zahrnovat také **povinná opatření**, která jsou specifikována v Příloze ZD č.7.

Uchazeč uvede i taková opatření, která nejsou investičního charakteru, ale např. organizační či provozní povahy apod. a mají vliv na snížení nákladů Klienta.

Uchazeč rovněž uvede seznam výrobců podstatných zařízení, která budou instalována v rámci energeticky úsporných opatření.

Pokud pro navržené opatření bude prováděna komplexní zkouška, musí uchazeč tuto skutečnost uvést a zároveň uvede požadavky na provedení této zkoušky, zejména z hlediska potřebné součinnosti Klienta.

### **Příloha č. 3 Cena a její úhrada**

*Doplní uchazeč v souladu se svou nabídkou*

Cena bude uvedena po jednotlivých položkách v souladu s Přílohou ZD č.9.

#### **Splátkový kalendář**

Bude předložen splátkový kalendář – termíny a výše splátek ceny za provedení základních opatření a finančních nákladů (úroků). U každé splátky bude zvlášť oddělena částka připadající na splacení ceny provedení základních opatření a částka připadající na úhradu úroků. Platby za energetický management budou uvedeny v samostatné tabulce.

#### **Příloha č. 4 Harmonogram realizace projektu**

*Doplň uchazeč v souladu se svou nabídkou*

Uchazeč uvede hrubý harmonogram (časový postup prací na realizaci celého projektu).

## **Příloha č. 5 Výše garantované úspory, sankce za nedosažení garantované úspory a prémie za překročení garantované úspory**

*Doplň uchazeč v souladu se svou nabídkou a přílohami ZD č. 6 a 8. Při tom roční prémie,  
nebo sankce, budou stanoveny plně v souladu s těmito vztahy:*

### **Prémie a sankce při překročení, nebo nedosažení garantované úspory**

Prémie je vyplácena pouze v případě, že platí nerovnost

$$\mathbf{Skut\acute{U}_i > G\acute{U}_i}$$

kde **Skut $\acute{U}_i$**  ..... skutečné dosažená úspora nákladů v roce i

**G $\acute{U}_i$** .....garantovaná úspora pro rok i

Výše prémie, kterou vyplácí klient poskytovateli služby, bude stanovena takto:

$$\mathbf{PremieRok_i = 0,2 * (Skut\acute{U}_i - G\acute{U}_i)}$$

kde **PremieRok $_i$**  ..... prémie splatná za plnění služby v roce i

Sankce je uložena pouze v případě, že platí nerovnost

$$\mathbf{Skut\acute{U}_i < G\acute{U}_i}$$

Výše sankce, kterou vyplácí poskytovatel služby klientovi při ročním vyrovnání, bude stanovena takto:

$$\mathbf{SankceRok_i = G\acute{U}_i - Skut\acute{U}_i}$$

kde **SankceRok $_i$**  ..... sankce splatná při ročním vyrovnání za plnění služby v roce i i

*Dále uchazeč uvede garantovanou úsporu v jednotlivých letech plnění smlouvy vyčíslenou  
bez a včetně DPH.*



### Zkratky a značení využité ve vzorcích uvedených v této smlouvě

**Ú** ... úspora (energie, nebo nákladů)

**ÚE** ... úspora energie

**GÚ** ... garantovaná úspora

**SE** ... spotřeba energie

**Ref** ... referenční

**Skut** ... skutečná

**nezT, zavT...** hodnota nezávislá, nebo závislá na venkovní teplotě

**Nákl** ... náklady

Poznámka: termín „**energie**“ je zde užíván ve smyslu obecného významu energie, tzn. zahrnuje veškeré formy energie včetně paliv

## Příloha č. 6 Vyhodnocování dosažených úspor, úspory energie, úspora nákladů

Veškeré vyhodnocování dosažených úspor musí být v souladu s IPMVP (International Performance Measurement and Verification Protocol), neboli s Mezinárodním protokolem o měření a verifikaci, vyhodnocování dosažených úspor.

Vyhodnocování dosažených úspor bude přednostně prováděno jako rozdíl referenční spotřeby energie a skutečně dosažené spotřeby energie stanovené měřením. Při tom bude rozhodující takto zjištěná celková úspora energie dosažená za hodnocený rok. Pro spotřebu plyných paliv bude tento postup uplatněn vždy, v případě elektrické energie bude záviset na způsobu užití a rozsahu úsporných opatření<sup>1</sup>.

Předkládaná roční vyhodnocovací zpráva bude obsahovat podrobnější analýzu dosažených úspor a sledování úspor po jednotlivých měsících všude tam, kde bude tento postup možný. Pro výpočet úspory nákladů se použijí referenční ceny, které budou rozhodující pro posouzení úrovně plnění smluvních závazků.

Referenční spotřeba energie uvedená v ZD bude pro každý rok přepočtena na klimatické podmínky příslušného roku dle postupu uvedeného níže.

Referenční spotřeba energie bude rozdělena na část závislou na venkovní teplotě reprezentovanou zejména energií používanou k vytápění, a na zbytkovou část, jejíž užití na venkovní teplotě nezávisí<sup>2</sup>. Obecně bude platit vztah:

$$(1) \quad \text{RefSE}_i = \text{RefSEzavT}_i + \text{RefSEnezT}_i$$

kde  $\text{RefSE}_i$  .....celková referenční spotřeba energie v roce  $i$

$\text{RefSEzavT}_i$  ... referenční spotřeba energie v roce  $i$  závislá na venkovní teplotě

$\text{RefSEnezT}_i$  ... referenční spotřeba energie v roce  $i$  nezávislá na venkovní teplotě

$i$  ..... index označující výpočetní rok

Konkrétně pro referenční rok platí

$$(2) \quad \text{RefSE} = \text{RefSEzavT} + \text{RefSEnezT}$$

Část referenční spotřeby energie závislá na teplotě  $\text{RefSEzavT}$  je nutno pro každý rok stanovit dle skutečných teplotních poměrů v příslušném roce. Přepočet se provádí pomocí denostupňové metody po jednotlivých měsících dle vztahu

<sup>1</sup> Pro oblast vytápění je zde uvedený postup jediný přípustný. Pokud je v některých dalších oblastech vhodnější jiný postup stanovení úspor, uchazeč jej podrobně popíše v této příloze.

<sup>2</sup> To samozřejmě nemusí znamenat, že tato druhá část nezávisí na jiných parametrech, než je venkovní teplota

$$(3) \quad \mathbf{RefSEzavT}_{i,m} = \mathbf{RefSEzavT}_{13-15,m} * (\mathbf{DNST}_{i,m} / \mathbf{DNST}_{13-15,m})$$

kde  $\mathbf{RefSEzavT}_{i,m}$  ..... referenční spotřeba energie v **m**-tém měsíci roku **i** závislá na teplotě

$\mathbf{RefSEzavT}_{13-15,m}$  ... referenční spotřeba energie v **m**-tém měsíci zvoleného průměrného roku (2013 až 2015) závislá na teplotě

$\mathbf{DNST}_{i,m}$  ..... počet denostupňů v **m**-tém měsíci hodnoceného roku **i**

$\mathbf{DNST}_{13-15,m}$  ...počet denostupňů v **m**-tém měsíci zvoleného průměrného roku (2013 až 2015) převzatý z tabulky Referenční denostupně uvedené v příloze smlouvy č. 1

Roční referenční spotřeba energie závislá na teplotě v roce **i** je pak součtem měsíčních spotřeb:

$$(4) \quad \mathbf{RefSEzavT}_i = \sum_{m=1}^{12} \mathbf{RefSEzavT}_{i,m}$$

Část celkové referenční spotřeby nezávislá na teplotě se v jednotlivých letech nemění, takže platí

$$(5) \quad \mathbf{RefSEnezT}_i = \mathbf{RefSEnezT}_{13-15}$$

Úspora energie se pro tyto případy stanoví rozdílem referenční a skutečné spotřeby energie v příslušném roce:

$$\mathbf{ÚE}_i = \mathbf{RefSE}_i - \mathbf{SutSE}_i$$

kde  $\mathbf{ÚE}_i$  ... výše úspor energie v roce **i**

$\mathbf{SkutSE}_i$  ... skutečná spotřeba energie v roce **i**

Výše uvedené vztahy se aplikují pro každé jednotlivé palivo či energii, pokud jeho užití závisí na venkovní teplotě.

Dále tato příloha musí obsahovat také výpočtovou metodiku pro případ dodatečného zateplení budov, a to minimálně v tomto znění:

### **Postup v případě změn energetické náročnosti budovy zateplením**

Pokud v průběhu trvání smlouvy Klient sníží spotřebu na vytápění zateplením některé budovy, bude úroveň platné referenční spotřeby závislejší na teplotě a připadající na daný objekt snížena v poměru tepelné ztráty budovy před a po jejím zateplení.

Výše tepelných ztrát před a po zateplení bude stanovena stejným výpočtním postupem, jenž bude v souladu s platnou normou ČSN EN 12 831.

Výpočet bude vycházet z projektové dokumentace skutečného provedení projektu zateplení.

Pokud budou k dispozici měřené, nebo jinak věrohodným způsobem získané údaje o celkové spotřebě energie budovy před zateplením, případně i další měřené údaje o dílčích spotřebách energie, bude v rámci výpočtu výchozí stav budovy nastaven v programu tak, aby byl s těmito údaji v souladu.

Úroveň platné referenční spotřeby však může být snížena pouze v takové míře, aby přínosy provedení zateplení odečtené od referenční spotřeby neovlivňovaly negativně úsporné efekty opatření již realizovaných v rámci této smlouvy, Výpočet úspory zateplením musí tuto skutečnost respektovat a na provedená opatření navazovat a dále musí zohledňovat reálný způsob provozování objektu včetně utlumovaného (přerušovaného) způsobu vytápění, pokud je zaveden.

Tabulka: Referenční ceny pro vyčíslení úspor nákladů v průběhu trvání smlouvy

<b>Médium</b>	<b>Referenční cena v Kč bez DPH</b>	<b>Referenční cena v Kč s DPH</b>
Zemní plyn	915 Kč/MWh	1 107 Kč/MWh
Elektřina	2 214 Kč/MWh	2 678 Kč/MWh
Pitná voda	68 Kč/m <sup>3</sup>	78 Kč/m <sup>3</sup>

*Pozn.: Sazba DPH předpokládána ve výši 21 %, pouze u pitné vody 15 %.*

*Další rozpracování a podrobnější popis postupu vyhodnocování doplní uchazeč v souladu se svou nabídkou.*

## **Příloha č. 7 Energetický management**

Energetický management je nedílnou součástí Energetických služeb poskytovaných ESCO v rámci této smlouvy, je nezbytný pro dosažení garantované úspory, pro její prokázání a pro její vyhodnocení. Zahrnuje i doporučování dalších možností, jak zlepšit hospodaření s energií.

Energetický management není možné vykonávat bez náležité součinnosti Klienta. Proto bude v této příloze definován:

- Energetický management – činnosti a povinnosti Poskytovatele - zahrnuje zejména činnosti uvedené v Článku 11, které budou podrobně rozepsány v této příloze.
- Energetický management – činnosti a povinnosti Klienta – pokud přesahují povinnosti nad rámec Článku 11, budou podrobně rozepsány v této příloze.

K požadavkům na energetický management patří průběžné sledování a vyhodnocování spotřeby elektřiny a přípojovacích podmínek a v případě vhodnosti uchazeč doporučuje zákazníkovi také změnu přípojovacích podmínek k distribuční soustavě pro optimalizaci velikosti regulovaných poplatků spojených s odběrem elektřiny.

### **Standardní provozní podmínky**

Energetický systém vytápění bude nastaven tak, aby byla v jednotlivých typech místností dodržována pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody a dalších dle Vyhlášky č. 194/2007 Sb. a jejich příloh.

Nastavení provozních a útlumových režimů bude provedeno na základě konzultace mezi Poskytovatelem a Klientem (odpovědnou osobou Klienta). Mimoprovozní útlumové režimy budou průběžně aktualizovány na základě aktuálního využití objektů.

*Další doplní uchazeč v souladu se svou nabídkou*

**Příloha č. 8 Oprávněné osoby**

*Doplní uchazeč v souladu se svou nabídkou*

**Příloha č. 9 Seznam subdodavatelů**

*Doplň uchazeč v souladu se svou nabídkou*