

**SMLOUVA O PODNÁJMU**

uzavřená dle § 2215 a 2302 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „občanský zákoník“)

**I.  
SMLUVNÍ STRANY**

**Nájemce:** **Nemocnice Pelhřimov, příspěvková organizace**  
**Sídlo:** Slovanského bratrství 710, 393 01 Pelhřimov  
**IČO:** 00511951  
**DIČ:** CZ00511951  
**Zapsána:** v obchodním rejstříku pod sp. zn. Pr 466 vedenou u Krajského soudu v Českých Budějovicích  
**Číslo účtu:** 174-401202834/0600  
**Zastoupená:** Ing. Janem Mlčákem, MBA, ředitelem  
**Kontaktní osoba:** Petr Adam, náměstek HTS  
**Telefon:** 731 619 138  
**E-mail:** padam@nempe.cz

**dále jen jako „Nájemce“**

**a**

**Podnájemce:** **ČEZ Energo, s.r.o.**  
**Sídlo:** Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 – Karlín  
**IČO:** 29060109  
**DIČ:** CZ29060109  
**Zapsána:** v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 163691.  
**Číslo účtu:** 5736332/0800  
**Zastoupená:** Ing. David Bauer – jednatel  
Ing. Lumír Žák – jednatel  
**Kontaktní osoba:** Ing. Radek Dvořák – obchodní ředitel  
**Telefon:** +420 605 928 270  
**E-mail:** [radek.dvorak@cezenergo.cz](mailto:radek.dvorak@cezenergo.cz)

**dále jen jako „Podnájemce“**

**dále společně jen jako „Smluvní strany“**

## II. PREAMBULE

- 2.1 Nájemce a Podnájemce uzavírají tuto smlouvu o podnájmu v zadávacím řízení veřejné zakázky na dodávky s názvem „Dodávky tepla z nově instalovaného zařízení pro kombinovanou výrobu elektrické energie a tepla v Nemocnici Pelhřimov“ (dále jen „zadávací řízení“ a „veřejná zakázka“) zadávané dle zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „zákon o ZVZ“), v rámci kterého byla jako nejvýhodnější vyhodnocena nabídka Podnájemce (dále jen „nabídka“), a za podmínek uvedených v zadávací dokumentaci veřejné zakázky (dále jen „zadávací dokumentace“) a nabídce Podnájemce.
- 2.2 Nájemce prohlašuje, že na základě Smlouvy o nájmu nemovitostí ze dne 2. 7. 2003, kterou uzavřel s Krajem Vysočina jako pronajímatelem a vlastníkem nemovitostí (dále jen „Pronajímatel“), ve znění pozdějších dodatků této smlouvy, je nájemcem nemovitostí, které jsou součástí areálu Nemocnice Pelhřimov, příspěvkové organizace, mimo jiné i budovy s č. p. 1957, která je součástí pozemku p. č. 1669 zapsané na listu vlastnictví č. 4302 pro obec Pelhřimov, katastrální území Pelhřimov, vedeného u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, katastrální pracoviště Pelhřimov (dále jen „Pozemek“ a „Budova“). V Budově je umístěna centrální kotelna, ve které se vyrábí tepelná energie pro vytápění a ohřev teplé vody. Nájemce je oprávněn uzavřít tuto smlouvu o podnájmu na základě souhlasu Kraje Vysočina, jak je uvedeno v odst. 10.17 této smlouvy.
- 2.3 Podnájemce uzavírá tuto smlouvu s úmyslem využít níže uvedený předmět podnájmu pro instalaci zařízení pro kombinovanou výrobu elektrické energie a tepla (dále jen „Zdroj“) a pro jeho následný provoz s cílem vyrábět a dodávat teplo Nájemci za podmínek dohodnutých ve smlouvě o dodávce tepelné energie uzavírané souběžně s touto smlouvou (dále jen „Smlouva o dodávce tepelné energie“).
- 2.4 Zdroj je ve smyslu této smlouvy komplexním zařízením zahrnujícím zejména:
- samotné zařízení pro výrobu tepla a elektřiny – kogenerační jednotku s přípojným výkonem 999 kW<sub>el.</sub> (dále jen „KGJ“),
  - rozvodné tepelné zařízení,
  - rozvodné zařízení pro vyvedení elektrické energie do distribuční sítě,
  - přípojku zemního plynu a dalších médií pro provoz KGJ,
  - další zařízení nutná pro správné fungování KGJ (technologické chladiče, elektroinstalace, MaR),
  - zařízení spojené s dodávkou plynu a měřením spotřeby plynu pro dílčí technologické celky Zdroje.
- Přesná specifikace Zdroje obsahující zejména výčet všech zařízení Zdroje, technickou specifikaci KGJ (vč. specifikace tepelného a elektrického výkonu), rozměry Zdroje a schéma umístění Zdroje v/na předmětu podnájmu dle čl. III. této smlouvy (zejména pak KGJ, akumulární nádrže a rozvodny), je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy.
- 2.5 Podnájemce investuje finanční prostředky do pořízení a instalace Zdroje, do jejich instalace a provozu za účelem postupného navrácení takto investovaných finančních prostředků po dobu trvání této smlouvy, případně ke dni ukončení této smlouvy.
- 2.6 Nájemce uzavírá tuto smlouvu s cílem účelně podnajímt Podnájemci níže uvedený předmět podnájmu, přičemž Podnájemce předmět podnájmu využije k instalaci Zdroje.

## III. PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

- 3.1 Nájemce touto smlouvou přenechává Podnájemci k dočasnému užívání části Budovy, tj. prostory Budovy (stávající kotelny) ohraničené jejími obvodovými zdmi a příčkami oddělujícími ostatní místnosti a části Budovy, a Pozemku, které jsou graficky vymezeny v příloze č. 1 této smlouvy (dále jen „Předmět podnájmu“). Podnájemce Předmět podnájmu od Nájemce do dočasného užívání přijímá a zavazuje se zaplatit Nájemci za užívání Předmětu podnájmu cenu za podnájem, náklady na vodné a stočné, spotřebovaný plyn a elektrickou energii, náklady za denní rezervovanou kapacitu plynu a cenu služeb spojených s užíváním Předmětu podnájmu, jak je uvedeno v této smlouvě.

- 3.2 Předmětem podnájmu jsou také pozemky sousedící s budovou či Pozemkem a/nebo na ně navazující další pozemky v areálu Nájemce sloužící pro vedení či uložení inženýrských sítí nezbytných pro plnou funkčnost a provozuschopnost Zdroje a k dosažení účelu této smlouvy.
- 3.3 Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavírána za účelem zajištění plnění práv a povinností smluvních stran sjednaných v souběžně uzavírané Smlouvě o dodávce tepelné energie a zavazují se v rámci podnájemního vztahu uzavíraného dle této smlouvy jednat vždy tak, aby plnění práv a povinností dle Smlouvy o dodávce tepelné energie nebylo ohroženo. Účelem podnájmu je tedy instalace Zdroje v Předmětu podnájmu Podnájemcem a následný provoz Zdroje za účelem výroby tepla a elektrické energie v souvislosti s plněním práv a povinností dle souběžně uzavírané Smlouvy o dodávce tepelné energie.

#### IV.

#### PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 4.1 Nájemce je povinen předat Předmět podnájmu Podnájemci ve stavu způsobilém k jeho řádnému dočasnému užívání dle této smlouvy a v tomto stavu jej vlastním nákladem udržovat. O předání Předmětu podnájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
- 4.2 Po skončení podnájmu podle této smlouvy provede Nájemce prohlídku Předmětu podnájmu a o jeho předání bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Podnájemce je povinen Předmět podnájmu předat Nájemci ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a ke zhodnocení Předmětu podnájmu ve smyslu ustanovení odst. 4.6 a 5.2 této smlouvy.
- 4.3 Podnájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Předmětu podnájmu. Podnájemce je oprávněn Předmět podnájmu užívat za účelem instalace a následného provozu Zdroje, včetně všech souvisejících činností.
- 4.4 Podnájemce je povinen na Předmětu podnájmu provádět na vlastní náklad drobné opravy a údržbu. Drobnými opravami a údržbou se pro účely této smlouvy rozumí opravy a údržba, jejichž cena nepřesáhne částku 10.000,- Kč bez DPH pro každý případ jednotlivě.
- 4.5 Podnájemce je povinen oznámit Nájemci bez zbytečného odkladu potřeby oprav Předmětu podnájmu, které má provést Nájemce, a umožnit mu provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že Nájemce tyto nezbytné opravy neprovede v přiměřené lhůtě, je tyto nezbytné opravy oprávněn provést Podnájemce s tím, že je oprávněn požadovat na Nájemci náhradu účelně vynaložených nákladů ve spojitosti s touto opravou.
- 4.6 Smluvní strany dále ujednávají, že k provedení každého následného konkrétního zhodnocení Předmětu podnájmu či změn na/v Předmětu podnájmu, jejichž účelem bude efektivnější využití Předmětu podnájmu v souvislosti s provozem Zdroje, je Podnájemce povinen vždy vyžádat si předem písemný souhlas Nájemce. Nájemce nebude poskytnutí souhlasu bezdůvodně odírat. Současně s takovým souhlasem Nájemce udělí Podnájemci souhlas k provádění odpisů technického zhodnocení podle zvláštních předpisů. Pro vyloučení všech pochybností smluvní strany uvádějí, že souhlas s instalací a realizací Zdroje uděluje Nájemce Podnájemci již ke dni uzavření této smlouvy. Veškeré další úpravy týkající se změn na Předmětu podnájmu mohou být prováděny pouze se souhlasem Nájemce. Zhodnocení Předmětu podnájmu a změny na něm se nesmí týkat nástavby či vnější přístavby Předmětu podnájmu.
- 4.7 Jakýkoliv zásah Podnájemce do stávajícího zařízení nebo jeho odstavení z provozu Podnájemcem je podmíněno předchozím souhlasem Nájemce.
- 4.8 Po uplynutí doby trvání smlouvy dle odst. 8.1 této smlouvy nebude Podnájemcem účetně neodepsaná část technického zhodnocení předmětem finančního vyrovnání mezi Nájemcem a Podnájemcem.
- 4.9 Pokud činností Podnájemce dojde k zasažení či přemístění zařízení Nájemce, je Podnájemce povinen zajistit a obnovit jejich bezchybnou plnou funkčnost a nese veškeré náklady s tím spojené.
- 4.10 Činností Podnájemce nesmí dojít ke změně vnějšího pláště Budovy vč. střechy (vyjma instalace kouřovodů a vyústění VZT).
- 4.11 Nájemce zajistí Podnájemci řádný a neomezený přístup do Předmětu podnájmu, a to jak přes případné společné prostory v Budově, tak přes přístupové pozemky k Budově a k Předmětu podnájmu.

- 4.12 Do Předmětu podnájmu jsou oprávněni vstoupit jak zaměstnanci Podnájemce, tak i třetí osoby, kterým ke vstupu do Předmětu podnájmu udělil Podnájemce souhlas, a to zejména za účelem provedení nezbytných úkonů pro řádný provoz Zdroje, popř. pro účely průběžných kontrol Zdroje, jeho oprav a revizí.
- 4.13 Podnájemce je povinen zajistit, aby všichni jeho zaměstnanci, jím pověřené osoby nebo jiné osoby, kterým ke vstupu do Předmětu podnájmu udělil souhlas, byli seznámeni s protipožárními a bezpečnostními předpisy Budovy a aby tyto předpisy dodržovali.
- 4.14 Nájemce nebude zajišťovat pro Podnájemce služby spojené s podnájmem s výjimkou případů, kdy tak je výslovně ujednáno v této smlouvě, Smlouvě o dodávce tepelné energie, popř. v jiném smluvním dokumentu uzavřeném mezi smluvními stranami. V těchto případech rovněž smluvní strany ujednají výši úhrady za takovéto služby a způsob jejího placení.
- 4.15 Nájemce zajistí dodávku vody pro potřeby využití Předmětu podnájmu Podnájemcem.
- 4.16 Podnájemce se zavazuje uhradit Nájemci veškeré škody, ke kterým by na Budově nebo jejím interiéru došlo v důsledku činnosti Podnájemce nebo jím pověřených osob.
- 4.17 Správu Budovy vykonává Nájemce.
- 4.18 Smluvní strany ujednávají, že bez souhlasu Podnájemce nebude Nájemce žádným způsobem měnit Předmět podnájmu, pokud by taková změna měla za následek úplnou nemožnost nebo ztíženou možnost provozování Zdroje v/na Předmětu podnájmu.

## V. ZDROJ

- 5.1 Podnájemce je oprávněn do Předmětu podnájmu nainstalovat Zdroj, uvést jej do provozu a po dobu trvání Smlouvy o dodávce tepelné energie uzavřené s Nájemcem jej provozovat a provádět na něm nezbytnou údržbu a jeho opravy. Specifikace Zdroje je uvedena v příloze č. 2 této smlouvy. Podnájemce zahájí práce související s instalací Zdroje ihned po podpisu této smlouvy a bude postupovat dle harmonogramu tvořícího přílohu č. 3 této smlouvy. Instalace Zdroje bude ukončena a Zdroj bude uveden do zkušebního provozu do 15 měsíců od podpisu této smlouvy, přičemž předpokládaná doba trvání zkušebního provozu činí 6 měsíců. V případě, že Zdroj nebude možné uvést do zkušebního provozu v uvedené lhůtě z důvodů nezaviněných Podnájemcem (nebo jeho poddodavatelem), lhůta pro jeho uvedení do zkušebního provozu se adekvátně prodlouží dodatkem ke Smlouvě o dodávce tepelné energie a k této smlouvě. Jedná se zejména o následující důvody:
- nebude vydáno nezbytné pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby,
  - nebude vydáno pravomocné stavební povolení na stavbu Zdroje,
  - nebude získáno povolení ke vstupu na pozemky ve vlastnictví třetích osob, přes které je nutné vést přípojky (tj. zejména rozvodné tepelné zařízení, rozvody elektrické energie nebo přípojky médií).
- 5.2 Nájemce souhlasí s úpravou Předmětu podnájmu včetně příslušenství a součástí Budovy tak, aby mohlo dojít k instalaci Zdroje a případného dalšího nezbytného technologického zařízení nutného pro provoz a uvedení Zdroje do provozu, avšak tyto úpravy nesmí bez výslovného souhlasu Nájemce zasáhnout do vnějšího pláště Budovy. Nájemce bere na vědomí, že touto úpravou dojde ke zvýšení hodnoty Předmětu podnájmu a dává tímto Podnájemci svůj výslovný souhlas se zhodnocením Předmětu podnájmu ve smyslu výše uvedeném a k provádění odpisů technického zhodnocení podle zvláštních předpisů.
- 5.3 Nájemce je povinen poskytnout Podnájemci při instalaci a provozu Zdroje potřebnou součinnost. Nájemce je zejména povinen poskytnout, popř. vypůjčit Podnájemci veškerou dokumentaci a informace potřebné k získání územního souhlasu a stavebního povolení k rekonstrukci Budovy, instalaci rozvodů tepla, instalaci akumulací nádrže, vybudování trafostanice, přípojek NN a VN a k realizaci Zdroje. Tuto součinnost je Nájemce povinen poskytnout i v rámci řízení stavebního úřadu o povolení zkušebního provozu Zdroje, či v případě, že toto rozhodnutí nebude příslušným stavebním úřadem vydáno, a dále pak v řízení o udělení kolaudačního souhlasu.
- 5.4 Nájemce výslovně prohlašuje, že mu nejsou známa žádná zástavní práva a ani jiná věcná práva třetích osob, která by bránila jeho využití způsobem a za účelem, který je vymezen touto smlouvou o podnájmu. Nájemce však

upozorňuje Podnájemce na skutečnost, že části Budovy, které nejsou Předmětem podnájmu, může dát do podnájmu třetí osobě.

- 5.5 Vzhledem k tomu, že Podnájemce se zavázal k poskytování dodávek tepla ze Zdroje po celou dobu platnosti Smlouvy o dodávce tepelné energie a obě smluvní strany mají zájem na využití Zdroje po celou tuto dobu, vzniká Nájemci v případě předčasného ukončení této smlouvy povinnost uhradit Podnájemci cenu finančního vyrovnání stanovenou takto:

V případě předčasného ukončení Smlouvy o dodávce tepelné energie uzavřené z důvodů na straně Nájemce bez zavinění ze strany Podnájemce, nebo při jejím ukončení ze strany Podnájemce v důsledku závažného porušení smluvních povinností Nájemcem, uhradí Nájemce Podnájemci částku finančního vyrovnání ve výši dle následujícího vzorce:

$$FV = (N \times d / 180) - H_z$$

kde:

**FV** ..... celková výše finančního vyrovnání v Kč;

**N** ..... náklady prokazatelně vynaložené Podnájemcem na uvedení Zdroje do provozu;

**180** ..... sjednaná doba dodávek tepla v měsících, tj. 15 let ode dne uvedení Zdroje do trvalého provozu po vydání kolaudačního souhlasu Zdroje;

**d** ..... doba v měsících, o kterou byla sjednaná doba dodávek tepla Nájemcem zkrácena předčasným ukončením Smlouvy o dodávce tepelné energie ze shora uvedených důvodů;

**H<sub>z</sub>**..... zbytková hodnota zařízení, materiálu, apod. instalovaných dodavatelem v/na Předmětu podnájmu, které lze demontovat a které je Podnájemce dle odst. 8.10 této smlouvy povinen odvézt; výše této zbytkové hodnoty bude určena znaleckým posudkem soudního znalce v příslušném oboru.

Ustanovení o shora uvedeném finančním vyrovnání se nepoužije v případě, že k ukončení smlouvy došlo odstoupením Nájemce dle § 223 odst. 2 písm. b) zákona o ZVZ.

- 5.6 Veškeré nezbytné kroky a úkony vedoucí k finančnímu vyrovnání dle předchozího odstavce, se smluvní strany zavazují realizovat tak, aby k úhradě finančního vyrovnání mohlo dojít nejpozději do 3 měsíců od ukončení Smlouvy o dodávce tepelné energie.
- 5.7 Na jinou náhradu škody či jiné finanční vyrovnání, než je uvedeno v odst. 5.5 této smlouvy Dodavatel nemá nárok.
- 5.8 Smluvní strany ujednávají, že nejpozději do 10 dní od výzvy Podnájemce, v případě, že se tak Podnájemce rozhodne, bude ohledně Zdroje a dalších souvisejících technologických zařízení Podnájemce umístěných v/na Předmětu podnájmu sjednána v souladu s ustanovením § 508 občanského zákoníku výhrada stroje s tím, že smluvní strany se zavazují, že tato výhrada stroje bude zapsána do veřejného seznamu, k čemuž jsou si smluvní strany povinny poskytnout potřebnou součinnost. Schválením textu této smlouvy Pronajímatel udělil výslovný souhlas se zápisem uvedené výhrady stroje do příslušného veřejného seznamu.
- 5.9 V případě, že jako součást Zdroje bude Podnájemcem v Předmětu podnájmu vybudována i akumulční nádrž a rozvody tepla, které se Zdrojem přímo provozně souvisí a jsou tedy ve smyslu ust. § 509 občanského zákoníku součástí rozvodů inženýrské sítě, smluvní strany potvrzují a sjednávají, že akumulční nádrž a příslušné rozvody tepla jsou vlastnictvím Podnájemce. To neplatí pouze v případě, kdy se akumulční nádrž a rozvody tepla nebo jejich část stanou zabudováním do Předmětu podnájmu neoddělitelnou součástí Budovy.
- 5.10 V případě, že jako součást Zdroje bude Podnájemcem v Předmětu podnájmu vybudována i trafostanice, která provozně souvisí se Zdrojem, a je tedy ve smyslu ust. § 509 občanského zákoníku součástí inženýrské sítě (rozvodů elektrické energie), smluvní strany potvrzují a sjednávají, že trafostanice a příslušné rozvody jsou vlastnictvím Podnájemce. Toto neplatí pouze v případě, kdy se rozvody elektrické energie nebo jejich část stanou zabudováním do Předmětu podnájmu neoddělitelnou součástí Budovy.

## VI.

### CENA ZA PODNÁJEM, PLATEBNÍ PODMÍNKY, FAKTURACE

- 6.1 Podnájemce se zavazuje Nájemci zaplatit cenu za užívání Předmětu podnájmu (dále jen „cena za podnájem“ takto:
- ve výši 5 000,- Kč bez DPH měsíčně v období od uzavření této smlouvy do doby ukončení instalace Zdroje a jeho uvedení do zkušebního provozu,
  - ve výši 500 000,- Kč bez DPH ročně v období od uvedení Zdroje do zkušebního provozu do předání a převzetí Předmětu podnájmu při ukončení této smlouvy.
- 6.2 K částkám dle předchozího odstavce bude připočtena DPH ve výši stanovené právním předpisem účinným k datu poskytnutí zdanitelného plnění. Pokud k zahájení zkušebního provozu dojde v průběhu běžného kalendářního roku, Podnájemce uhradí Nájemci alikvotní část roční ceny za podnájem.
- 6.3 Cena za podnájem bude hrazena měsíčně, tj. ve výši 5 000,- Kč bez DPH měsíčně do doby ukončení instalace Zdroje a jeho uvedení do zkušebního provozu, a dále ve výši 41 667,- Kč bez DPH měsíčně po uvedení Zdroje do zkušebního provozu, a to na základě daňových dokladů – faktur vystavených Nájemcem vždy do 10. dne následujícího měsíce se splatností 14 dnů ode dne jejího doručení Podnájemci.
- 6.4 Podnájemce je povinen uhradit Nájemci náklady na vodné a stočné v rozsahu spotřeby vody pro potřeby Podnájemce, a to ve stejné výši, v jaké je Nájemce uhradil jejich dodavateli. Ke dni uzavření této smlouvy je dodavatelem vody a vlastníkem a provozovatelem veřejné kanalizace Město Pelhřimov, IČO: 00248801, sídlo: Pražská 2460, 393 01 Pelhřimov. Vodné a stočné bude Podnájemcem hrazeno jednou ročně za předchozí kalendářní rok. Vodné a stočné bude Nájemcem Podnájemci fakturováno v rozsahu dle naměřených hodnot na podružném vodoměru, které budou odečítány Nájemcem čtvrtletně. Podružný vodoměr bude instalován a udržován v plné funkčnosti Podnájemcem, který rovněž zajistí jeho zapojení do systému MaR Nájemce pro možnost provádění kontrolních odečtů.
- 6.5 Podnájemce je povinen uhradit Nájemci náklady na spotřebu plynu pro potřeby Podnájemce, a to ve stejné výši, v jaké je Nájemce uhradil jeho dodavateli. Ke dni uzavření této smlouvy je dodavatelem plynu Pražská plynárenská, a.s., IČO: 60193492, sídlo: 110 00 Praha 1, Národní 37/38. Nájemce si vyhrazuje právo dodavatele plynu kdykoliv v průběhu trvání této smlouvy změnit, a to i opakovaně. Náklady na spotřebu plynu budou Podnájemcem hrazeny jednou měsíčně za předchozí kalendářní měsíc. Náklady na spotřebu plynu budou Nájemcem Podnájemci fakturovány v rozsahu dle naměřených hodnot na podružném plynoměru, které budou měsíčně odečítány Nájemcem. Podružný plynoměr bude instalován a udržován v plné funkčnosti Podnájemcem, který rovněž zajistí jeho zapojení do systému MaR Nájemce pro možnost provádění kontrolních odečtů.
- 6.6 Podnájemce je dále povinen uhradit Nájemci pravidelné měsíční poplatky za denní rezervovanou kapacitu plynu (dále jen „KAP“) ve výši odpovídající rozdílu výše poplatku stanovenou dodavatelem plynu za KAP požadovanou Podnájemcem pro provoz KGJ a výše poplatku stanovenou dodavatelem plynu za KAP pro potřeby Nájemce (ke dni uzavření této smlouvy ve výši 7300 m<sup>3</sup>/den). Náklady na denní rezervovanou kapacitu plynu v uvedené výši budou Podnájemcem hrazeny Nájemci jednou měsíčně za předchozí kalendářní měsíc, a to na základě faktury vystavené Nájemcem.
- 6.7 Podnájemce je povinen uhradit Nájemci náklady na spotřebu elektrické energie pro potřeby Podnájemce, a to ve stejné výši, v jaké je Nájemce uhradil jejímu dodavateli. Ke dni uzavření této smlouvy je dodavatelem elektrické energie Pražská plynárenská, a.s., IČO: 60193492, sídlo: 110 00 Praha 1, Národní 37/38. Nájemce si vyhrazuje právo dodavatele elektrické energie kdykoliv v průběhu trvání této smlouvy změnit, a to i opakovaně. Náklady na spotřebu elektrické energie budou Podnájemcem hrazeny jednou ročně za předchozí kalendářní rok. Náklady na spotřebu elektrické energie budou Nájemcem Podnájemci fakturovány v rozsahu dle naměřených hodnot na podružném elektroměru, které budou odečítány Nájemcem čtvrtletně. Podružný elektroměr bude instalován a udržován v plné funkčnosti Podnájemcem, který rovněž zajistí jejich zapojení do systému MaR Nájemce pro možnost provádění kontrolních odečtů.
- 6.8 Ode dne uvedení Zdroje do zkušebního provozu je Podnájemce povinen uhradit Nájemci náklady za provádění obsluhy Zdroje Nájemcem ve prospěch Podnájemce, a to ve výši 50 000,- Kč ročně bez DPH, které budou

Nájemcem Podnájemci fakturovány jednou ročně předem, vždy do 15. ledna příslušného kalendářního roku; v prvním roce po uvedení Zdroje do zkušebního provozu pak do 15. dne prvního měsíce po uvedení Zdroje do zkušebního provozu v poměrné výši.

- 6.9 Nájemce se zavazuje poskytovat Podnájemci obsluhu Zdroje dle předchozího odstavce v následujícím rozsahu a četnostech:
- pravidelné činnosti a kontroly – 1x denně, a to vždy při provozu KGJ:
    - o vizuální kontrola Zdroje,
    - o sledování úniků provozních látek,
    - o sledování chodu KGJ,
    - o pravidelné zaznamenávání provozních údajů a událostí do provozního deníku KGJ,
    - o provádění odečtů měřicích zařízení a řídicího systému KGJ,
    - o provádění kontroly teplotního média sekundárního okruhu KGJ a rozvodů ÚT.
  - neplánované činnosti – v četnostech dle potřeby:
    - o hlášení poruch nebo nestandardních provozních stavů Podnájemci,
    - o provedení základních manipulací a úkonů pro odstranění poruchy dle návodu k obsluze a/nebo provozních instrukcí Podnájemce,
    - o poskytování součinnosti Podnájemci při provádění servisních zásahů či oprav.
- 6.10 Výše uvedenou cenu za podnájem, náklady na vodné a stočné, spotřebu plynu, spotřebu elektrické energie, denní rezervovanou kapacitu plynu a náklady za služby poskytované Nájemcem v souvislosti s užíváním Předmětu podnájmů, je Podnájemce povinen platit na účet Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 6.11 Při prodloužení platby je Podnájemce povinen zaplatit Nájemci z dlužné částky úrok z prodloužení v zákonem stanovené výši.
- 6.12 S ohledem na možný pohyb cen a míru inflace v průběhu trvání smlouvy si Nájemce vyhrazuje právo upravovat výši ceny za podnájem vynásobením ceny za podnájem ve výši za předchozí kalendářní rok koeficientem míry inflace za tento rok, přičemž podkladem k této úpravě budou oficiální statistické údaje ČSÚ uveřejněné na webových stránkách ČSÚ v oddíle inflace, spotřebitelské ceny. Tato každoroční úprava výše ceny za podnájem vyplývá přímo z této smlouvy, bude písemně oznámena Podnájemci a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.
- 6.13 Podnájemce nemá nárok na slevu z ceny za podnájem v případě, kdy z důvodu nezaviněného Nájemcem nemůže provozovat Zdroj, ani v případě, že z důvodu nezaviněného Nájemcem není schopen dodávat Nájemci teplo.

## **VII.**

### **SANKCE**

- 7.1 Při prodloužení Podnájemce s placením ceny za podnájem je Nájemce oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 0,03 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení.
- 7.2 Při prodloužení Podnájemce s předáním Předmětu podnájmů ve lhůtě dle odst. 8.10 této smlouvy je Nájemce oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 1 500,- Kč za každý započatý den prodloužení.
- 7.3 Oprávnění jedné strany je spojeno s povinností druhé strany. Na náhradu škody dle této smlouvy se uplatní obecné právní předpisy.

## **VIII.**

### **DOBA TRVÁNÍ SMLOUVY**

- 8.1 Tato smlouva je uzavřena na dobu 15 let ode dne uvedení Zdroje do trvalého provozu po vydání kolaudačního souhlasu pro Zdroj.
- 8.2 V případě, že z jakéhokoli důvodu nedojde k uzavření Smlouvy o dodávce tepelné energie mezi Nájemcem jako odběratelem tepelné energie a Podnájemcem ve lhůtě 15 dnů od uzavření této smlouvy, jsou Podnájemce i Nájemce oprávněni od této smlouvy odstoupit. Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu s ustanovením § 1727 občanského zákoníku je tato smlouva vzájemně závislá se Smlouvou o dodávce tepelné energie uzavřené

mezi Podnájemcem a Nájemcem. Zánik jedné z těchto smluv jiným způsobem než splněním nebo způsobem nahrazujícím splnění způsobuje zánik ostatních závislých smluv (včetně této smlouvy), a to s obdobnými právními účinky. Ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy vyvolá ukončení platnosti a účinnosti systémově propojené a vzájemně závislé Smlouvy o dodávce tepelné energie a naopak.

- 8.3 Podnájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že nezíská stavební povolení pro realizaci Zdroje či související úpravu Předmětu podnájmů (resp. Budovy). Za porušení této smlouvy se nepovažuje skutečnost, že Podnájemce bez svého zavinění nezískal takové stavební povolení.
- 8.4 Podnájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě podstatného porušení povinnosti ze smlouvy ze strany Nájemce, které znemožňuje provozování činnosti Podnájemce prováděné za účelem této smlouvy. Odstoupení Podnájemce od této smlouvy musí předcházet písemná výzva, ve které Podnájemce upozorní Nájemce na podstatné porušení povinnosti ze smlouvy a vyzve ho k ukončení jednání způsobujícího porušení povinností. Pokud Nájemce výzvu Podnájemce neuposlechne, je Podnájemce bez dalšího oprávněn od smlouvy odstoupit. Za podstatné porušení povinnosti ze smlouvy ze strany Nájemce se považuje zejména prodlení se splněním jakéhokoliv závazku Nájemce trvající déle než 30 dnů.
- 8.5 Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě podstatného porušení povinnosti ze smlouvy ze strany Podnájemce. Za podstatné porušení povinnosti ze smlouvy ze strany Podnájemce se považuje zejména prodlení se splněním jakéhokoliv závazku Podnájemce trvající déle než 30 dnů. Smluvní strany se tímto dohodly, že veškerá plnění poskytnutá dle této smlouvy do okamžiku odstoupení od smlouvy se nevracejí.
- 8.6 Podnájemce bere na vědomí, že v případě, že po uzavření této smlouvy Nájemce zjistí, že tato smlouva neměla být uzavřena, neboť Podnájemce před jejím uzavřením předložil Nájemci údaje a/nebo dokumenty, které neodpovídaly skutečnosti a měly nebo mohly mít vliv na výběr dodavatele v zadávacím řízení, Nájemce může v souladu s ust. § 223 odst. 2 písm. b) zákona o ZVZ svůj závazek z této smlouvy vypovědět nebo od ní odstoupit. Náhrada škody, kterou takovým jednáním Podnájemce Nájemci způsobil, bude řešena samostatně.
- 8.7 Odstoupení od této smlouvy je účinné okamžikem doručení písemného oznámení o odstoupení od této smlouvy druhé smluvní straně.
- 8.8 Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě, kdy dojde k předčasnému ukončení smlouvy z jiného důvodu, než je uveden v odst. 5.5 této smlouvy, Podnájemce nemá nárok na žádné vypořádání svých investic do Předmětu podnájmů a potažmo vypořádání technického zhodnocení Budovy a veškeré takto provedené zhodnocení případně Nájemci.
- 8.9 Podnájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.
- 8.10 Po ukončení Smlouvy o dodávce tepelné energie Podnájemce na své náklady demontuje a odveze jím instalované zařízení Zdroje, jeho součástí a příslušenství, které lze demontovat, a to do 60 dní ode dne ukončení Smlouvy o dodávce tepelné energie, k čemuž mu Nájemce poskytne potřebnou součinnost. Podnájemce předá Nájemci Předmět podnájmů v uvedené lhůtě ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a případně i zhodnocení Předmětu podnájmů dle dohody smluvních stran. Nájemce provede prohlídku Předmětu podnájmů a teprve poté může dojít k jeho předání, přičemž o předání a převzetí Předmětu podnájmů bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Do okamžiku, než dojde k předání a převzetí Předmětu podnájmů, je Podnájemce povinen hradit Nájemci cenu za podnájem dle čl. VI. této smlouvy.

## IX.

### DORUČOVÁNÍ PÍSEMNOSTÍ

- 9.1 Všechny nároky smluvních stran musí být uplatňovány prostřednictvím korespondence doručené do datové schránky nebo na e-mailovou adresu kontaktní osoby druhé smluvní strany uvedené čl. I. této smlouvy.
- 9.2 V případě doručení na e-mailovou adresu kontaktní osoby je příjemce zprávy povinen potvrdit odesílateli doručení písemnosti odesláním zpětné potvrzující zprávy, a to neprodleně.
- 9.3 Pokud byla doručena písemnost nečitelná, uvědomí o tom příjemce neprodleně odesílatele.



X.  
**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 10.1 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v informačním systému veřejné správy – Registru smluv.
- 10.2 Vzhledem k charakteru organizace Nájemce Podnájemce výslovně prohlašuje, že souhlasí se zveřejněním smluvních podmínek obsažených v této smlouvě o podnájmu v rozsahu a za podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisů (zejména zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů).
- 10.3 Podnájemce výslovně souhlasí se zveřejněním celého textu této smlouvy včetně podpisů v informačním systému veřejné správy – Registru smluv.
- 10.4 Smluvní strany se dohodly, že zákonnou povinnost dle § 5 odst. 2 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), splní Nájemce a splnění této povinnosti doloží Podnájemci. Smluvní strany současně berou na vědomí, že v případě nesplnění zákonné povinnosti je smlouva do tří měsíců od jejího podpisu bez dalšího zrušena od samého počátku.
- 10.5 Vztahy smluvních stran v této smlouvě neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dalších obecně závazných právních předpisů platných v ČR.
- 10.6 Podnájemce je povinen přecházet škodám, zejména na technologických zařízeních a dalším majetku Nájemce a Pronájematele. Podnájemce odpovídá za veškeré škody na Předmětu podnájmu vzniklé v důsledku porušení této smlouvy Podnájemcem (ať již jednáním či opomenutím) a za škody na Předmětu podnájmu vzniklé v důsledku nevhodné instalace či nevhodného provozu Zdroje Podnájemcem. Podnájemce prohlašuje, že je pojištěný pro případ škody na cizím majetku, a zavazuje se, že toto pojištění bude mít uzavřeno po celou dobu trvání této smlouvy.
- 10.7 V rámci plnění smlouvy Podnájemce přebírá veškeré závazky vyplývající z jeho činnosti ve smyslu zákona o životním prostředí a nakládání s odpady a současně je povinen dodržovat předpisy na úseku ochrany životního prostředí, odpadového a vodního hospodářství a na vlastní účet a v souladu s platnými právními předpisy provádět odvoz a řádnou likvidaci odpadů.
- 10.8 Smluvní strany konstatují, že tato smlouva je uzavírána v souvislosti se Smlouvou o dodávce tepelné energie, výše ceny za podnájem dle této smlouvy je přiměřená a nemůže za žádných okolností odůvodnit využití institutu tzv. „neúměrného zkrácení“ dle ust. § 1793 občanského zákoníku.
- 10.9 Nájemce prohlašuje, že Předmět podnájmu je pojištěn v nezbytném rozsahu a zavazuje se toto pojištění ponechat v platnosti po celou dobu podnájmu.
- 10.10 Podnájemce odpovídá za činnost svých smluvních partnerů, které použije při plnění účelu a předmětu této smlouvy, tak, jako by ji prováděl sám. Podnájemce je povinen zabezpečit ve svých smlouvách se svými smluvními partnery splnění všech povinností, které Podnájemci plynou z této smlouvy.
- 10.11 Smluvní strany konstatují, že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu, neuzavírají ji v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, nejsou jim známy žádné skutečnosti, které by bránily jejímu uzavření, a takto ji podepisují.
- 10.12 Veškeré změny a doplnění této smlouvy budou provedeny formou písemných vzestupně číslovaných dodatků vyjadřujících vůli a podepsaných oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
- 10.13 Podnájemce je povinen při užívání Předmětu podnájmu dodržovat veškeré platné zákony, předpisy a nařízení týkající se bezpečnosti práce, požární ochrany, hygieny, ekologie apod.
- 10.14 Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
- Příloha č. 1 – Půdorysné schéma Předmětu podnájmu
  - Příloha č. 2 – Specifikace Zdroje
  - Příloha č. 3 – Harmonogram činností Podnájemce nezbytných pro zahájení provozu Zdroje

- 10.15 Případné spory mezi smluvními stranami budou řešeny obecným soudem dle příslušných ustanovení zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- 10.16 Tato smlouva se vyhotovuje elektronicky, přičemž každá smluvní strana obdrží originální vyhotovení smlouvy podepsané elektronickými podpisy osob oprávněných za ně jednat.
- 10.17 Rada Kraje Vysočina vyslovila v souladu se zák. č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, souhlas s podnájmem za účelem umístění a provozování Zdroje v Nemocnici Pelhřimov usnesením 0778/15/2019/RK ze dne 7. 5. 2019.

Za Nájemce:

Za Podnájemce:

V Pelhřimově, dne .....

V Ostravě, dne 31. 07. 2019

.....  
Ing. Jan Mlčák, MBA  
*ředitel*

.....  
Ing. Kateřina Zapletalová  
*na základě plné moci*