

SMLOUVA O NÁJMU KOTELNY

988 21

uzavřená podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany:

Institut klinické a experimentální medicíny

státní příspěvková organizace, zřizovací listina č.j. 17268-II/2012 ze dne 29.5.2012, v platném znění se sídlem Vídeňská 1958/9, 140 00 Praha 4

IČO: 00023001, DIČ: CZ00023001 plátce DPH

zastoupená Ing. Michalem Stiborkem, MBA, ředitelem

bankovní spojení: Česká národní banka, č. účtu: 42334041/0710

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Pražská teplárenská a.s.

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn.: B1509

se sídlem Partyzánská 1/7, 170 00 Praha 7

IČO: 452 73 600, DIČ: CZ45273600 plátce DPH

zastoupená Jakubem Tobolou, MSc., členem představenstva, Ing. Martinem Brúhou, členem představenstva, oprávněnými zastupovat společnost společně

bankovní spojení: 603071/0100 Komerční banka a.s.

(dále jen „**Nájemce**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu:

I.

Prohlášení smluvních stran

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou společností a subjektem právoplatně působícími a v dobrém postavení dle platného právního řádu České republiky, a že jsou zcela oprávněny uzavřít tuto smlouvu.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je příslušný k hospodaření s majetkem státu, jímž je budova kotelny bez č.p. nebo ev.č. nacházející se na pozemku parc.č. 2339/6, zastavěná plocha a nádvoří; o výměře 964 m², vše zapsané na LV č. 1402 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha a katastrální území Kunratice (dále jen „**budova kotelny**“).
3. Pronajímatel dále prohlašuje, že je příslušný k hospodaření s majetkem státu, jímž je technologické a technické zařízení plynové teplovodní kotelny umístěné v budově kotelny sestávající se z:

a) Kotlů	kotel K 1	KDVE	300	3,12 MW
	kotel K 2	Vitoplex		0,575 MW
	kotel K 3	KDVE	300	3,12 MW
	kotel K 4	KDVE	160	1,6 MW

b) Čerpadel	25 NHd 250 42	3 x
-------------	---------------	-----

	25 NHd 250 42	2 x	
c) Expanzomatů	v.č. 130177/1991	1 x	10 000 l
	v.č. 130176/1991	1 x	10 000 l
d) Zařízení na úpravu vody	ABÚV – 5		
e) Regulační stanice plynu (RS plynu)			

4. Obě smluvní strany prohlašují, že na jejich majetek nebyl prohlášen konkurs, že návrh na prohlášení konkursu nebyl zamítnut pro nedostatek majetku a nebylo proti nim zahájeno insolvenční řízení.
5. Smluvní strany prohlašují, že na základě smluvních vztahů založených mezi nimi touto smlouvou, budou dbát dobrého obchodního jména druhé smluvní strany.

II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu podle této smlouvy je technické a technologické zařízení plynové kotelny, specifikované v čl. I., odst. 3 písm. a) – e) této smlouvy, zajišťující dodávky tepelné energie do areálu Pronajímatele nacházejícím se na adrese sídla Pronajímatele (dále jen „**předmět nájmu**“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu poskytnout Nájemci do užívání.

III. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel se zavazuje za podmínek touto smlouvou ujednaných přenechat nájemci do dočasného užívání předmět nájmu za účelem zajištění dodávek tepelné energie do zařízení Pronajímatele.
2. Nájemce se touto smlouvou zavazuje, že za podmínek touto smlouvou ujednaných bude předmět nájmu užívat ke sjednanému účelu dle této smlouvy a za dočasné užívání předmětu nájmu Pronajímateli dále sjednaným způsobem a ve sjednané výši platit nájemné.

IV. Účel nájmu

1. Předmět nájmu dle čl. II odst. 1 této smlouvy přenechává Pronajímatel Nájemci pro účely provozování jeho podnikatelské a ekonomické činnosti ve veřejném zájmu, a to k zajištění dodávek tepelné energie do zařízení Pronajímatele.

V. Nájemné

1. Nájemné se stanovuje dohodou jako cena smluvní ve výši **870.000,-Kč** (slovy: osm set sedmdesát tisíc korun českých) za každý jeden (1) kalendářní rok doby trvání nájmu po dobu platnosti této smlouvy dle článku VII., přičemž uvedená částka bude fakturována za každý rok sjednaného nájmu zvlášť. K ceně bude připočtena DPH dle platných právních předpisů.

2. V souladu s ustanovením § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“), se smluvní strany dohodly, že počínaje rokem 2022 se stávající nájemné zvýší o tolik procent, která budou odpovídat míře inflace, vyjádřené průměrným ročním vývojem spotřebitelských cen zjištěným Českým statistickým úřadem v Praze za rok předchozí. Základem pro výpočet navýšeného nájemného v důsledku míry inflace je nájemné sjednané pro rok 2021. Toto ustanovení platí s účinností od 1. 4. 2022. V následujících letech budou smluvní strany při úpravě nájemného postupovat obdobně. Základem pro výpočet výše nájemného bude vždy nájemné platné v předchozím kalendářním roce trvání nájemního poměru založeného touto smlouvou.
3. V případě, že tato smlouva bude předčasně ukončena v souladu čl. VII. této smlouvy, vystaví Pronajímatel opravný daňový doklad ve výši odpovídající součinu počtu měsíců, za které bylo nájemné uhrazeno a předmět nájmu již nebyl Nájemcem užíván, a částky vypočtené za kalendářní měsíc. Opravný daňový doklad bude ve prospěch Nájemce vystaven do 15 dnů ode dne ukončení platnosti této smlouvy a bude mít veškeré náležitosti dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“).

VI.

Platební podmínky

1. Nájemné specifikované v článku V. odst. 1 této smlouvy je splatné na účet Pronajímatele na základě faktury – daňového dokladu (dále jen faktura) vždy 1x za kalendářní rok a je splatné předem. Faktura musí být vystavena a mít náležitosti daňového dokladu podle ustanovení § 29 zákona o DPH. Faktura bude vystavena Pronajímatelem nejpozději do 15 dnů ode dne uskutečnění zdanitelného plnění. Za den uskutečnění zdanitelného plnění bude považován první pracovní den každého roku doby trvání nájmu. V roce 2021 bude považován za den uskutečnění zdanitelného plnění den účinnosti této smlouvy.
2. Splatnost faktury činí 21 dnů ode dne doručení Nájemci. Za den úhrady se považuje den připsání příslušné částky na účet Pronajímatele.
3. Nájemce má právo vrátit bez zaplacení fakturu, která není vystavena a nemá veškeré náležitosti podle ustanovení § 26 a násl. zákona o DPH nebo je jinak chybná. Vracením faktury přestane běžet původní doba splatnosti. Po opravě faktury Pronajímatelem běží nová lhůta splatnosti 21 dnů ode dne doručení opravené nebo nově vyhotovené faktury.
4. Pronajímatel prohlašuje, že bankovní účet uvedený v záhlaví této smlouvy je účtem zveřejněným správcem daně způsobem umožňujícím dálkový přístup v souladu se zákonem o DPH. Pronajímatel se zavazuje, že dojde-li k případné změně takového účtu, tuto skutečnost Nájemci neprodleně oznámí a uzavře s Nájemcem dodatek k této smlouvě. Obsahem takového dodatku bude nastavení postupů předjímaných v § 109a zákona o DPH, či sjednání práva Nájemce zadržet částku odpovídající výši daně do doby splnění daňové povinnosti Pronajímatelem. Tento postup se neuplatní v případě, že úplata za zdanitelné plnění nepřevyšuje dvojnásobek částky uvedené v § 4 odst. 1 zákona č. 254/2004 Sb. o omezení plateb v hotovosti.
5. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy není vůči němu správcem daně vydáno rozhodnutí o nespolehlivém plátcí ve smyslu §106a zákona o DPH, že takové řízení není vůči němu zahájeno ani vedeno a že u něho nejsou dány podmínky pro zahájení řízení o nespolehlivosti plátce u příslušného správce daně. Pronajímatel se zavazuje, že bude-li vůči němu do doby splnění jeho povinnosti k odvodu daně z přidané hodnoty zahájeno řízení o vyslovení nespolehlivosti plátce, tuto skutečnost Nájemci neprodleně oznámí a uzavře s Nájemcem dodatek k této smlouvě. Obsahem takového dodatku bude nastavení postupů předjímaných § 109a zákona o DPH, či

sjednání práva Nájemce zadržet částku odpovídající výši daně do doby splnění daňové povinnosti Pronajímatelem.

6. Pro odstranění pochybností strany sjednávají, že za oznámení neprodleně učiněné je považováno takové oznámení, které je Nájemci doručeno nejpozději do 5 dnů ode dne, kdy rozhodná skutečnost nastala.
7. Ukáže-li se prohlášení Pronajímatele uvedené v bodě 4. a 5. tohoto článku nepravdivým, či dojde-li ke změně bankovního účtu, či stane-li se Pronajímatel nespolehlivým plátcem a tuto skutečnost v rozporu s předchozími body tohoto článku smlouvy Nájemci neoznámí, či s ním ani následně neuzavře dodatek ke smlouvě, sjednávají strany právo Nájemce postupovat v souladu s § 109a zákona o DPH, a uhradit správci daně daň za Pronajímatele.
8. Pronajímatel se zavazuje uhradit příslušnému finančnímu úřadu DPH uvedenou na faktuře v souladu s § 21 zákona o DPH.

VII.

Doba platnosti smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na **dobu určitou pěti (5) let, a to** ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Nájem sjednaný touto smlouvou končí dohodou smluvních stran, odstoupením, výpovědí nebo uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nebude-li doba nájmu před uplynutím sjednané doby na základě dohody smluvních stran prodloužena formou písemného dodatku k této smlouvě v souladu se ZMS.
3. Pronajímatel je oprávněn smlouvu v průběhu její platnosti a účinnosti vypovědět, pokud:
 - dojde k ukončení smlouvy o dodávkách tepelné energie uzavřené mezi Pronajímatelem a Nájemcem současně s touto smlouvou;
 - Nájemce neplní řádně a včas své povinnosti, ač byl Pronajímatelem na tuto skutečnost písemně upozorněn se stanovením přiměřené lhůty k nápravě a tato uběhla marně, anebo
 - přestanou být plněny podmínky podle § 27 ZMS,
 - pokud je Nájemce v prodlení s placením nájemného a Pronajímatel jej písemně vyzval k zaplacení dlužného nájemného se stanovením dodatečné 30 denní lhůty k platbě nebo
 - Nájemce i přes písemnou výzvu Pronajímatele provádí na předmětu nájmu nepovolené stavební úpravy.
4. Pronajímatel může od smlouvy odstoupit, jestliže bude předmětný nebytový prostor nezbytně potřebovat pro plnění vlastních úkolů, ve smyslu ustanovení § 27 ZMS.
5. Nájemce je oprávněn smlouvu v průběhu její platnosti a účinnosti písemně vypovědět:
 - bude-li Pronajímatelem ukončen odběr tepelné energie z předmětu nájmu,
 - stane-li se předmět nájmu nepoužitelný k ujednanému účelu,
 - porušuje-li Pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu nájemci, zanikne-li předmět nájmu nebo jeho část během doby nájmu.
6. Výpověď musí být písemná a řádně zdůvodněná, vyhotovená v listinné formě. Výpovědní dobu sjednávají smluvní strany v délce 3 měsíců s tím, že počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně

VIII.

Ostatní ujednání

1. Pronajímatel je povinen umožnit Nájemci přístup k předmětu nájmu.

2. Smluvní strany se dohodly, že práva a povinnosti Nájemce v oblasti provozování předmětu nájmu podléhají režimu ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemce se zavazuje udržovat předmět nájmu ve způsobilém stavu s náležitou odbornou péčí řádného hospodáře a provádět na vlastní náklad veškeré opravy do finančního limitu 30.000,-Kč bez DPH za jednotlivou akci.
4. Nájemce se zavazuje předem projednat a písemně odsouhlasit s Pronajímatelem provedení oprav na předmětu nájmu nad limit uvedený v bodě 3. tohoto článku, včetně ceny a platebních podmínek, s výjimkou odstraňování havárií a jejich následků. Část těchto nákladů ve výši limitu uvedeného v bodě 3 tohoto článku (tedy 30.000,-Kč bez DPH) hradí Nájemce. Zbytek hradí Pronajímatel, pokud s opravami vyslovil předem souhlas. Podle stejného pravidla se řídí i úhrada nákladů vynaložených na odstranění havárií a jejich následků. V případě, že Nájemce bude využívat předmět nájmu k dodávce tepelné energie i mimo zařízení Pronajímatele, se částka připadající na Pronajímatele rozdělí mezi Nájemce a Pronajímatele v poměru množství tepelné energie dodané do zařízení Pronajímatele a mimo zařízení Pronajímatele. Řešení každého takového případu bude předmětem samostatné dohody.
5. Pronajímatel se zavazuje, že Nájemci bezdůvodně neodepře souhlas k provedení oprav nezbytných k zabezpečení bezporuchového a bezpečného provozu předmětu nájmu a tyto opravy bude financovat dle pravidel uvedených v předchozích bodech tohoto článku (čl. VIII. odst. 3 a 4).
6. Nájemce se zavazuje předem včas písemně informovat Pronajímatele o nutných opravách předmětu nájmu pro zajištění jeho bezporuchového a bezpečného provozu. Pronajímatel se zavazuje potřebu a provedení takových oprav bezdůvodně neodmítat. Pokud nebude možné předmět nájmu bezpečně a bezporuchově provozovat z důvodu neprovedení nutných oprav navrhovaných Nájemcem a neakceptovaných Pronajímatelem, uhradí Pronajímatel Nájemci veškeré škody, které mu v souvislosti s přerušením nebo omezením provozu vznikly.
7. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu tak, aby nedocházelo k jeho poškození, ničení nebo nepřiměřenému opotřebení.
8. Nájemce se zavazuje předcházet škodám, které by mohly vzniknout na majetku Pronajímatele a bez zbytečného odkladu jej informovat o závadách vyžadujících opravu nad finanční limit uvedený v bodě 3. tohoto článku. Pronajímatel neodpovídá za škody, způsobené provozem předmětu nájmu.
9. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci řádné provozování a udržování předmětu nájmu.
10. Veškeré zákonné revize pronajatého zařízení, včetně revizí komínu, revize a kontroly RS plynu, revize rozvodů plynu, revize plynových spotřebičů (hořáky) a měření obsahu emisí ve spalinách zajistí na své náklady Nájemce.
11. Veškeré zákonné revize související s vlastnictvím budovy zajistí na své náklady Pronajímatel (revize hromosvodu, revize elektro, revize hasicích přístrojů, revize a údržbové činnosti související s provozem dieselaagregátu).
12. Provoz a údržbu zařízení pro nouzovou dodávku elektrické energie, včetně akumulátorů a doplňování paliva, zajistí Pronajímatel s tím, že při výpadku dodávky elektrické energie ze sítě uvede po dohodě s Nájemcem toto zařízení do činnosti. Ve spolupráci s pracovníky Nájemce bude takto zajištěn nepřetržitý provoz zdroje tepla (telefon na dispečink Nájemce: [REDACTED]).
13. Provoz a údržbu sekundárních topných rozvodů zajišťuje Pronajímatel, Nájemce poskytne součinnost při případném odstranění nenadálých provozních stavů.
14. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu.

vyhotovuje se pouze jedna elektronická verze, kterou zašle smluvní strana podepisující jako druhá v pořadí do datové schránky smluvního partnera, případně prostřednictvím Národního elektronického nástroje (NEN), rovněž bez zbytečného odkladu.

23. 09. 2021

V Praze dne 2021

za Institut klinické a experimentální medicíny


Ing. Michal Stiborek, MBA
ředitel

V Praze dne ~~23. 09.~~ 2021

za Pražskou teplárenskou a.s.


[Jakub Tobola, MSc.]
[člen představenstva]


Ing. Martin Brůha]
člen představenstva]