

# **SMLOUVA O ROZÚČTOVÁNÍ SLUŽEB SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM NEBYTOVÝCH PROSTOR V BUDOVĚ Č.P. 1161 V HRADCI KRÁLOVÉ, ČÁST OBCE SLEZSKÉ PŘEDMĚSTÍ**

## **1. Technologické centrum TESLA, s.r.o.**

se sídlem Víta Nejedlého 1161/1b, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové  
IČ: 023 35 794

zapsaná u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 32888  
bankovní spojení: č.ú. 262360655/0300 vedený u ČSOB, a.s.  
zastoupená jednatelem XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

na straně jedné (dále též jen „**pronajímatel**“)

a

## **2. Univerzita Hradec Králové – Filozofická fakulta**

se sídlem Rokitanského 62/26, 500 03 Hradec Králové  
IČ: 62690094 DIČ: CZ62690094

zastoupena: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
kontaktní osoba ve věcech smluvních: XXXXXXXXXXXXXXXX  
kontaktní telefon: XXXXXXXXXXXXXXXX  
kontaktní e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXX  
na straně druhé (dále též jen „**nájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o rozúčtování služeb spojených s užíváním nebytových prostor v budově č.p. 1161 v obci Hradec Králové, část obce Slezské Předměstí:

### **I.**

#### **Předmět smlouvy**

**1.1.** Tato smlouva upravuje práva a povinnosti smluvních stran pro rozúčtování služeb spojených s dodávkou tepla, pitné a užitkové vody, elektrické energie a elektrické energie společných prostor, odvádění odpadních a srážkových vod, užívání výtahu a provádění úklidu společných prostor v budově č.p. 1161 postavené na pozemku označeném jako stavební parcela p.č. 1841/9 (objekt občanské vybavenosti) v katastrálním území Slezské Předměstí (dále též jen „**předmětná budova**“). Tato smlouva je uzavírána zároveň a v návaznosti na Smlouvu o nájmu nebytových prostor uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem, jejímž předmětem je pronájem konkrétních nebytových prostor nacházejících se v předmětné budově, a to jmenovitě nebytových prostor nacházející se v II. nadzemním podlaží o výměře 324 m<sup>2</sup> (dále též jen „**nebytové prostory**“), tak jak jsou tyto nebytové prostory vyznačeny v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále též jen „**Smlouva o nájmu nebytových prostor**“).

**1.2.** V souvislosti s uzavřením této smlouvy bere nájemce na vědomí smluvní vztah mezi pronajímatelem a společností KERIS Hradec Králové a.s., která je dodavatelem médií (pitná voda, odpadní voda, ekologické služby) do předmětné budovy.

**1.3.** V souvislosti s uzavřením této smlouvy bere nájemce na vědomí smluvní vztah mezi pronajímatelem a společností Elektrárny Opatovice a.s., která je dodavatelem tepla do předmětné budovy.

**1.4.** V souvislosti s uzavřením této smlouvy bere nájemce na vědomí smluvní vztah mezi pronajímatelem a společností ELCERAM, s.r.o., která je dodavatelem elektrické energie do předmětné budovy.

### **II.**

#### **Doba platnosti smlouvy**

**2.1.** Smlouva se sjednává na dobu trvání Smlouvy o nájmu nebytových prostor. V případě ukončení Smlouvy o nájmu nebytových prostor dochází k automatickému ukončení i této smlouvy.

### **III. Cena služeb a energií**

**3.1.** Cena služeb a energií poskytovaných pronajímatelem nájemci v souvislosti se Smlouvou o nájmu nebytových prostor byla stanovena dohodou a bude hrazena bezhotovostním převodem měsíčními splátkami na základě faktury vystavené pronajímatelem vždy prvního pracovního dne v měsíci, v kterém jsou služby a energie hrazeny. Termín splatnosti této faktury je vždy do desátého dne každého běžného měsíce, ve kterém byla faktura vystavena, pokud není fakturou stanoven pozdější termín splatnosti. Cena služeb a energií se hradí na účet pronajímatele č.ú. 262360655/0300 vedený u ČSOB, a.s., variabilním symbolem bude číslo faktury.

**3.2.** Pronajímatel se zavazuje zabezpečit nájemci v souvislosti se Smlouvou o nájmu nebytových prostor následující služby:

- dodávku tepla,
- dodávku pitné a užitkové vody,
- odvádění odpadních a srážkových vod,
- dodávku elektrické energie a elektrické energie společných prostor,
- užívání nákladního výtahu v objektu,
- provádění úklidu společných prostor.

Smluvní strany se dohodly, že na následující poskytované služby bude nájemce platit pronajímateli měsíční paušální platbu splatnou spolu s úhradou nájemného dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor, a to ve výši:

8250,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši na dodávku tepla  
1350,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši na dodávku pitné a užitkové vody a odvádění odpadních vod  
12800,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši na dodávku elektrické energie  
1435,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši na odvádění srážkových vod  
2250,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši na dodávku elektrické energie společných prostor  
880,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši na užívání nákladního výtahu v objektu  
850,- Kč + DPH v zákonem stanovené výši na provádění úklidu společných prostor v objektu

**3.3.** Měsíční zálohy na služby poskytované s provozem předmětných nebytových prostor budou pronajímatelem vyúčtovány minimálně 1x ročně oproti skutečné spotřebě a v cenových relacích dodavatelů služeb po obdržení všech faktur od jednotlivých dodavatelů služeb. V případě zániku Smlouvy o nájmu nebytových prostor může být vyúčtování provedeno podle volby pronajímatele dříve než ve stanovený termín.

**3.4.** V případě zvýšení nebo snížení cen energií a služeb v průběhu kalendářního roku, má pronajímatel právo minimálně jednou za rok upravit měsíční zálohy a paušální poplatky na služby o tolik procent, o kolik byly ceny jednotlivých služeb zvýšeny nebo sníženy. Právo pronajímatele na výše uvedenou změnu měsíčních částek či paušálních plateb za služby spojené s užíváním nebytových prostor v předmětné budově bude uplatněno prostřednictvím písemného oznámení pronajímatele, které bude obsahovat důvody změny, a to s účinností od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo toto oznámení doručeno nájemci. V tomto případě se nejedná o změnu smlouvy ve smyslu ustanovení bodu 6.5.

**3.5.** Smluvní strany se dohodly, že se měsíční paušální platby za služby vždy k 1.1. následujícího kalendářního roku zvýší o tolik procent oproti měsíční paušální platbě za služby roku předcházejícího, kolik činí míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oficiálně vyhlášená Českým statistickým úřadem (vyjadřující procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích

měsíců) do prosince roku předchozího. Výši průměrné roční inflace a jí odpovídající zvýšení měsíční paušální platby za služby sdělí pronajímatel nájemci písemně. Pronajímatel vystaví fakturu, kterou doučtuje rozdíl mezi v kalendářním roce již provedenými měsíčními paušálními platbami za služby a zvýšenými měsíčními paušálními platbami za služby. Poprvé se provede valorizace paušálních plateb za služby pro rok a pak stejně v následujících letech po celou dobu trvání nájmu. V tomto případě se nejedná o změnu smlouvy ve smyslu ustanovení bodu 6.5.

**3.6.** Rozúčtování nákladů u dodávky tepla bude provedeno dle poměru pronajaté plochy nájemce (dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor) k celkové pronajaté ploše v předmětné budově. Od takto vypočtených skutečných nákladů zabezpečované služby odečte pronajímatel nájemcem zaplacené měsíční zálohové částky v příslušném zúčtovacím období, za které se výpočet provádí.

**3.7.** Rozúčtování nákladů u dodávky pitné a užitkové vody a odvádění odpadních vod bude provedeno dle odečtu z poměrových měřidel, kdy kritériem pro rozúčtování těchto nákladů bude počet osob pracujících pro nájemce v jeho pronajatém nebytovém prostoru (dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor). Od takto vypočtených skutečných nákladů zabezpečovaných služeb odečte pronajímatel nájemcem zaplacené měsíční zálohové částky v příslušném zúčtovacím období, za který se výpočet provádí. Smluvní strany se dohodly, že do vyúčtování za služby spojené s dodávkou pitné a užitkové vody a odvodu odpadních vod bude zahrnuta poměrná částka spojená se zajištěním rozborů odpadních vod, částka za odbor životního prostředí a částka za provádění pravidelné údržby vodovodních a kanalizačních sítí v areálu dle fakturace společnosti KERIS Hradec Králové a.s..

**3.8.** Rozúčtování nákladů na odvádění srážkových vod z předmětné budovy bude provedeno dle poměru pronajaté plochy nájemce prostoru (dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor) k celkové pronajaté ploše v předmětné budově. Od takto vypočtených skutečných nákladů zabezpečované služby odečte pronajímatel nájemcem zaplacené měsíční zálohové částky v příslušném zúčtovacím období, za které se výpočet provádí.

**3.9.** Rozúčtování nákladů spojených s dodávkou elektrické energie společných prostor v předmětné budově bude provedeno dle poměru pronajaté plochy nájemce (dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor) k celkové pronajaté ploše v předmětné budově. Od takto vypočtených skutečných nákladů zabezpečovaných služeb odečte pronajímatel nájemcem zaplacené měsíční zálohové částky v příslušném zúčtovacím období, za které se výpočet provádí.

**3.10.** Rozúčtování nákladů spojených s dodávkou elektrické energie bude provedeno dle odečtu stavu na měřidle v pronajatém nebytovém prostoru (dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor). Od takto vypočtených skutečných nákladů zabezpečované služby odečte pronajímatel nájemcem zaplacené měsíční zálohové částky v příslušném zúčtovacím období, za které se výpočet provádí.

**3.11.** Rozúčtování nákladů spojených s užíváním nákladního výtahu a s prováděním úklidu společných prostor v předmětné budově se neprovádí z důvodu hrazení těchto služeb nájemcem paušální platbou.

**3.12.** Celkové vyúčtování skutečných nákladů zabezpečovaných služeb, na které platí nájemce měsíční zálohové částky, bude pronajímatelem provedeno nejpozději do jednoho měsíce ode dne doručení vyúčtování příslušné služby od dodavatele. Vyúčtovaný nedoplatek skutečných nákladů zabezpečovaných služeb je povinen nájemce zaplatit na účet pronajímatele nejpozději do 15 dnů po obdržení vyúčtování od pronajímatele. Vyúčtovaný přeplatek skutečných nákladů zabezpečovaných služeb je povinen pronajímatel zaplatit na účet nájemce nejpozději v termínu do 15 dnů po odeslání vyúčtování nájemci.

#### **IV.**

#### **Práva a povinnosti smluvních stran**

**4.1.** Pronajímatel je povinen zabezpečit dodávku všech výše uvedených služeb nepřetržitým způsobem během celého roku (ve dne i v noci).

**4.2.** Nájemce je povinen akceptovat omezení či přerušení dodávky některých zabezpečovaných služeb z důvodu provádění plánovaných oprav, údržbových a revizních prací, při událostech charakteru živelné pohromy, při vzniku poruch, které nastaly nezávisle na vůli pronajímatele či dodavatele energií a služeb, při provádění vyhlášených regulačních opatření, z důvodu neplacení faktur a záloh či paušálních plateb na zabezpečované služby. Toto omezení či přerušení dodávky energií a služeb nebude považováno za porušení smluvních povinností ze strany pronajímatele.

**4.3.** Pronajímatel je povinen oznámit nájemci min. 7 dnů předem přerušení či omezení zabezpečovaných služeb z důvodu uvedených v bodě 4.2. (vyjma událostí charakteru živelné pohromy a při vzniku poruch, které nastaly nezávisle na vůli pronajímatele či dodavatele energií a služeb).

**4.4.** Nájemce je povinen podílet se na hrazení nákladů spojených se zabezpečením všech výše uvedených služeb pronajímatele v předmětné budově a je povinen nahradit pronajímateli náklady spojené s případnými sankcemi ze strany společnosti KERIS Hradec Králové a.s. vůči pronajímateli způsobenými porušením povinností nájemce dle této smlouvy či dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor.

**4.5.** Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby bylo zabráněno průniku škodlivých či jiných nebezpečných látek z jeho pronajatých prostor (dle Smlouvy o nájmu nebytových prostor) do kanalizačního řádu uvnitř areálu, kde se nachází předmětná budova. Zároveň se nájemce zavazuje, že plně respektuje smluvní vztah mezi pronajímatelem a společností KERIS Hradec Králové a.s., z něhož vyplývají některé podmínky pro vypouštění odpadních vod do kanalizace předmětné budovy v maximálních hodnotách ukazatelů dle Královéhradecké provozní a.s. Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že byl s těmito limity ze strany pronajímatele před uzavřením této smlouvy seznámen. Počet sledovaných parametrů stejně jako koncentrační limity mohou být měněny, o této změně bude pronajímatel nájemce informovat písemnou formou do 30-ti dnů od obdržení podkladů od Královéhradecké provozní a.s., společnosti KERIS Hradec Králové a.s..

**4.6.** Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu všechny závady související se zabezpečovanými službami a zajišťovat na své náklady jejich odstranění, nejedná-li se o závady na společných rozvodech či rozvodech pronajímatele.

**4.7.** Nájemce je povinen umožnit zástupci pronajímatele provádět odečty na poměrových či hlavních měřidlech energií ve svých pronajatých prostorách.

**4.8.** Nájemce je povinen oznámit pronajímateli v co nejkratším termínu všechny údaje související s vyúčtováním služeb v jeho pronajatých prostorách a jejich změny (změna počtu osob pracujících pro nájemce v předmětné budově, apod.).

## **V.**

### **Způsob úhrady a sankce**

**5.1.** Jednotlivé platby za zabezpečované služby hradí nájemce pronajímateli na základě jím vystavených faktur 1 x měsíčně dle ustanovení článku III. této smlouvy.

**5.2.** V případě, že nájemce nezaplatí pronajímateli měsíční zálohové částky, paušální platby, nebo platby z vyúčtování včas, zavazuje se nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo poškozené smluvní strany na náhradu škody způsobené porušením povinnosti zajištěné smluvní pokutou, a to právo na náhradu škody v plné výši.

**5.3.** V případě, že je nájemce v prodlení s úhradou plateb za zabezpečované služby po delší dobu než 10 kalendářních dnů, je pronajímatel oprávněn zastavit či přerušit dodávku služeb až do úplného zaplacení dlužné částky.

## **VI. Závěrečná ustanovení**

**6.1.** Každá strana odpovídá za své náklady na právní úkony (jednání), které vzniknou při přípravě a vyhotovení právních dokumentů.

**6.2.** Smluvní strany se dohodly, že v případě doručování doporučenou poštovní zásilkou je doručováno na adresu adresáta uvedenou v záhlaví smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že se má za to, že doporučená poštovní zásilka je doručena třetí pracovní den následující po dni, ve kterém byla písemnost předána k poštovní přepravě, nebyla-li doručena dříve.

**6.3.** Smluvní strany se dohodly na tom, že pronajímatel nenese odpovědnost za jakoukoli újmu vzniklou na straně nájemce v předmětu nájmu či v souvislosti s porušením povinností pronajímatele dle této smlouvy (včetně újmy ve formě škody skutečné či ušlého zisku). Práva na náhradu této újmy se nájemce v plném rozsahu vzdává. Ujednání tohoto bodu této smlouvy se nevztahuje na újmu na přirozených právech člověka, újmu způsobenou úmyslně či z hrubé nedbalosti.

**6.4.** Smluvní strany se dohodly na tom, že se prodlužuje promlčecí doba u všech práv pronajímatele vůči nájemci dle této smlouvy, a to na dobu 5 let ode dne, kdy toto právo mohlo být uplatněno poprvé.

**6.5.** Změny a doplňky k této smlouvě lze provádět pouze písemně a dohodou obou smluvních stran.

**6.6.** Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s tím, že pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení smlouvy.

**6.7.** Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

**6.8.** Tato smlouva ode dne její účinnosti v plném rozsahu nahrazuje veškerá dosavadní ujednání smluvních stran, které se týkají předmětu této smlouvy, zejména veškeré dosavadní smlouvy o rozúčtování uzavřené mezi smluvními stranami či jejich právními předchůdci týkající se předmětu této smlouvy.

**6.9.** Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), smluvní strany souhlasí s jejím uveřejněním. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí nájemce neprodleně po podpisu smlouvy poslední smluvní stranou.

**6.10.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců smluvních stran a účinnosti nejdříve dnem, kdy nabude účinnosti Smlouva o nájmu, ne však dříve než dnem uveřejnění této smlouvy o rozúčtování služeb v registru smluv.

*Seznam příloh:*

*Příloha č. 1 - situační plánec pronajatých nebytových prostor*

V Hradci Králové dne 21.3.2022

Pronajímatel:

Nájemce:

**Technologické centrum TESLA, s.r.o.**  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Univerzita Hradec Králové**  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX