

## Nájemní smlouva č. 2958003318

### Pronajímatel:

#### **Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**

se sídlem Praha 1 - Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00

IČO: 709 94 234

DIČ: CZ70994234

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, sp. A 48384

zastoupena: Lukášem Fořtem, ředitelem Správy osobních nádraží Praha

bankovní spojení: [REDACTED]

variabilní symbol: 2958003318

adresa pro doručování písemností: Správa osobních nádraží Praha, Ukrajinská 304, 101 00 Praha 10

(dále jen „pronajímatel“)

a

### Nájemce:

#### **innogy Energo, s.r.o.**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 50971

sídlo: Limuzská 3135/12, 108 00 Praha 10

IČO: 25115171

DIČ: CZ25115171

zastoupena: Ing. Zdeněk Kaplan, předseda jednatelů

Mag. Jiří Šimek, jednatel

bankovní spojení: [REDACTED]

adresa pro doručování písemností: Limuzská 3135/12, 108 00 Praha 10

e-mail: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně též jen jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu (dále jen „smlouva“) v souladu ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

### **I. Předmět smlouvy**

1. Předmětem smlouvy je nájem místností č. 0P87 o výměře 5,65m<sup>2</sup>, 0P88 o výměře 9,34m<sup>2</sup>, 0P89 o výměře 9,47m<sup>2</sup> a část místnosti 0P86 o výměře 14,54m<sup>2</sup>, celková velikost 39 m<sup>2</sup>, umístěné v 1. NP budovy č.p. 129 v obci: Beroun, na ul. U Nádraží, jež je součástí pozemku p. č. st. 4144/1, k.ú. Beroun, na LV8501, inventární číslo budovy pronajímatele dle SAP 6000385840 (dále jen „předmět nájmu“) nájemci a závazek nájemce vybudovat a provozovat v předmětu nájmu tepelné zařízení – plynovou kotelnu sloužící k zajištění dodávek tepelné energie a teplé vody do objektů pronajímatele. Smluvní vztah na dodávku tepelné energie a teplé vody mezi pronajímatelem a nájemcem je obsahem samostatné smlouvy č. E295-S-298/2017 uzavřené mezi smluvními stranami.

Nájemce se zavazuje na své náklady vybudovat a provozovat tepelné zařízení – plynovou kotelnu (dále jen „kotelna“) v souladu s Nabídkou vč. technického provedení ze dne 15.3.2018 odsouhlasenou pronajímatelem, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, a zařídit veškerá nutná povolení správních orgánů k provozu kotelny tak, aby veškerá tato povolení byla způsobilá po skončení nájmu přejít na pronajímatele a pronajímatel mohl sám vykonávat činnost provozovatele kotelny. Pronajímatel se zavazuje vyvinout veškerou součinnost k nabytí oprávnění provozovat kotelnu. Projektová dokumentace sloužící jako podklad kolaudačního řízení ke kotelně podléhá odsouhlasení pronajímatele.

Pronajímatel prohlašuje, že hospodaří po právu s výše uvedeným majetkem státu. Smluvní strany jsou srozuměny s tím, že pozemky v obvodu dráhy jsou určeny pro veřejnou dopravu a jsou si vědomy omezení z toho vyplývajících.

2. Předmět nájmu je vyznačen v situačním plánu stavby, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1 (zákres předmětu nájmu).

3. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad do nájmu přijímá.

4. Správcovskou činnost k předmětu nájmu vykonává: Správa osobních nádraží Praha, Ukrajinská 304, 101 00 Praha 10 (dále jen „správce majetku“).

5. Veškeré přílohy této smlouvy jsou její nedílnou součástí a tvoří společně jeden celek.

## II. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu: vybudování a provoz tepelného zařízení – plynové kotelny, a to ode dne vydání kolaudačního souhlasu.

2. Nájemce bude užívat předmět nájmu způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit ani přenechat do podnájmu třetí osobě, vyjma osob spřízněných a vlastnický propojených s nájemcem. Nedodržení této podmínky bude považováno za zvlášť závažné porušení podmínek této smlouvy a pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět okamžitě bez výpovědní doby.

## III. Nájemné a úhrada za služby

1. Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy nájemné ve výši:

**100.000,- Kč/rok + DPH ve výši stanovené zákonem  
(slovy: stotisíc korun českých) + DPH**

Celkové roční nájemné je splatné jednou ročně, vždy k 31. 3. každého příslušného kalendářního roku, a to na bankovní účet pronajímatele [REDAKCE] VS 2958003318, na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Daňový doklad musí obsahovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy.

V případě, že nájem bude zahájen v průběhu kalendářního roku, nájemné za tento rok bude stanoveno jako alikvotní část ročního nájemného. Takto stanovené nájemné bude splatné do tří měsíců od zahájení doby nájmu, nejpozději však do 31. 12. příslušného kalendářního roku.

2. Smluvní strany se dohodly, že sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem počínaje 1. 1. 2019 každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI-Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku.

Smluvní strany dohody výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku.

3. Nájemce se zavazuje do 15 dnů od uzavření této smlouvy složit jako jistotu částku ve výši 25 % ročního nájemného včetně DPH, tedy 25.000,- Kč (slovy dvacetpět tisíc korun českých) na účet pronajímatele číslo účtu [REDACTED] VS 2959003318 V případě, že nájemce neposkytne stanovenou jistotu ani v náhradní lhůtě do 30 dnů od podpisu smlouvy, nájemní vztah upravený touto smlouvou končí posledním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž měla být jistota poskytnuta. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Jistota slouží k zajištění nájemného či jiných pohledávek pronajímatele za nájemcem vzniklých v souvislosti s tímto nájemním vztahem, či z jeho porušení. Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě svých výše uvedených pohledávek za nájemcem.

4. Pokud nájemce kdykoliv za dobu trvání této smlouvy neprovede jakoukoliv platbu zajištěnou touto jistotou dle předcházejícího odstavce do 10 pracovních dnů od předepsaného termínu splatnosti, je pronajímatel oprávněn využít finanční prostředky z této jistoty k úhradě všech splatných pohledávek z této smlouvy. Pronajímatel nájemci oznámí rozhodnutí o čerpání jistoty pouze elektronicky na email uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemce je povinen čerpanou jistotu doplnit do původní výše do 15 dnů po oznámení pronajímatele o čerpání jistoty.

Nedoplní-li nájemce čerpanou jistotu ani v náhradní lhůtě do 25. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla jistota čerpána, nájemní vztah upravený touto smlouvou skončí k poslednímu dni měsíce, následujícího po měsíci, v němž byla jistota čerpána. Nájemce je povinen předmět nájmu ke dni skončení nájmu vyklidit a předat pronajímateli.

Nevyčerpaná část jistoty bude vrácena nájemci do 30 dnů po ukončení této smlouvy.

5. Pro splnění závazku na placení nájemného platí, že povinnost zaplatit je splněna připsáním placené částky na bankovní účet pronajímatele.

6. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného. Pokud budou v předmětu nájmu neměřené odběry elektrické energie, vodného a stočného, vzduchotechniky a dalších služeb a spotřeb spojených s užíváním předmětu nájmu, budou tyto náklady rozúčtovány mezi ostatní nájemce prostor budovy, v níž se nachází předmět nájmu.

Pronajímatel bude v souvislosti s užíváním předmětu nájmu účtovat nájemci následující služby:

- dodávku elektrické energie do předmětu nájmu, přičemž nájemce uzavře s pronajímatelem samostatnou smlouvu;
- vodné, stočné, srážková voda, vzduchotechnika, přičemž nájemce uzavře s pronajímatelem samostatnou smlouvu;
- případné další služby.

Nájemce se zavazuje k zaplacení účelně vynaložených nákladů spojených s připojením k odběru elektrické energie a nutných nákladů a poplatků spojených se zajištěním potřebného příkonu pro nájemce. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu o dodávce služeb

zajišťovaných pronajímatelem nejpozději do jednoho měsíce po nabytí účinnosti této smlouvy.

7. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a úhradou za služby poskytované s nájmem je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.

8. Nájemce nemá nárok na slevu z nájemného z důvodů negativních vlivů provozu železnice, s kterýmžto omezením svého užívacího práva je nájemce plně srozuměn.

9. Všechny částky uváděné v této smlouvě jsou částky bez DPH, pokud není výslovně uvedeno jinak.

#### **IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu.

2. Pronajímatel se zavazuje odkoupit vybudované tepelné zařízení – kotelnu v rozsahu jím odsouhlasené projektové dokumentace za její zůstatkovou hodnotu po skončení doby nájmu dle č. VI odst. 1 této smlouvy v případě, že nájemní vztah založený touto smlouvou potrvá nejméně 10 let a nájemce se zavazuje tento odkup za uvedených podmínek umožnit. Nájemce se zavazuje současně s odkupem kotelny převést na pronajímatele veškerá povolení správních orgánů a další související dokumentaci tak, aby pronajímatel mohl vykonávat činnost provozovatele kotelny, případně za součinnosti pronajímatele zajistí na vlastní náklady vydání nových povolení a vyhotovení nezbytných dokumentů tak, aby byl splněn účel tohoto ustanovení – přechod všech povolení nutných k provozu kotelny na pronajímatele. Pro případ odstoupení od smlouvy nebo podání výpovědi z důvodu porušování povinností nájemce podle čl. VI., odst. 3 této smlouvy neplatí ustanovení tohoto odstavce čl. IV., pronajímatel tedy v takovém případě není povinen odkoupit tepelné zařízení – kotelnu za její zůstatkovou hodnotu.

3. Pronajímatel se zavazuje uzavřít ve prospěch nájemce smlouvu o zřízení věcného břemene zapsaného v katastru nemovitostí na trasu nově zřízené plynovodní přípojky kotelny a nového tepelného zdroje bytového domu na adrese U Nádraží 36/2, 266 01 Beroun na pozemku pronajímatele za podmínek specifikovaných samostatnou smlouvou.

4. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci součinnost při zápisu do veřejného seznamu výhrady vlastnictví ke kotelně s tím, že kotelnu není součástí nemovitosti a její vlastnictví svědčí nájemci v souladu s § 508 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

5. Pronajímatel se zavazuje, že umožní zaměstnancům nájemce neomezený přístup k předmětu nájmu, včetně použití přístupových komunikací. V případě, že pronajímatel poruší tento závazek a nájemci v důsledku toho vznikne škoda, je pronajímatel povinen takto vzniklou škodu nahradit.

6. Nájemce je povinen hradit nájemné a další platby vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.

7. Nájemce je povinen na základě předchozího písemného oznámení umožnit bezplatný vstup, popř. vjezd do předmětu nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, provádějícím úkony z důvodu oprav a údržby drážních staveb, zařízení a vedení, a dále za účelem provádění kontrol revizních

zpráv a kontroly stavu předmětu nájmu včetně zařízení, která jsou součástí předmětu nájmu, a dbát jejich pokynů. Nájemce je dále povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájemních práv. V takovém případě se smluvní strany dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu, pokud nedojde k dohodě o podmínkách omezení užívání předmětu nájmu do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byl vyzván pronajímatelem k uzavření dohody a hrozí nebezpečí prodlení s provedením prací, může pronajímatel smlouvu vypovědět ve výpovědní době jednoho měsíce. Vznikne-li nájemci z důvodů uvedených v tomto odstavci majetková újma, strany se dohodly na její úhradě, která je omezena výší jednoho měsíčního nájemného.

8. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady a pouze ke své tíži uživatelskou údržbu a opravy na předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami:

a) podle věcného vymezení

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt, obložení stěn;
- opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí včetně těsnění, a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií;
- výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles včetně krytů a domácích telefonů a elektrických zámků;
- výměny sifonů a lapačů tuku;
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů;
- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují rovněž výměny jednotlivých součástí uvedených předmětů;
- desinfekce, desinsekce, deratizace;
- běžnou údržbou a opravou prací je rovněž malování, obnova ochranných nátěrů včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a podlahových krytin, obkladů stěn, mytí oken a dveří a čištění a udržování průchodnosti odpadů až ke stoupačce.

b) podle výše nákladů

- za opravy, k nimž je nájemce povinen, se považují též další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny výše v odstavci a), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 40.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisí, je rozhodující součet nákladů na související opravy;
- za uživatelskou údržbu, jejíž náklady hradí výlučně nájemce, se rovněž považují výměny zařízení nebo součástí předmětu nájmu, jejichž cena překročí hranici 40.000 Kč, pokud bude uživatel při výměně požadovat nadstandardní provedení.

V případě pochybností o tom, že náklady na uživatelskou údržbu předmětu nájmu jsou pouze k tíži nájemce, sjednávají smluvní strany, že tyto výdaje nájemce (včetně DPH v zákonem stanovené výši) jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného ve smyslu následujícího odstavce 12 tohoto článku.

Nájemce je povinen zajišťovat uživatelskou údržbu a opravy na předmětu nájmu odborně způsobilými a oprávněnými osobami.

9. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatelem (správcem majetku) písemně nedohodne jinak.

10. Nájemce se zavazuje, že bude ve vztahu k předmětu nájmu na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně.

11. Nájemce je po dobu trvání této smlouvy odpovědný za porušení obecně závazných a jiných právních předpisů, tj. zejména předpisů o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, dále pak nesmí v míře nepřiměřené místním poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi a dalšími imisemi, dále chovat bez povolení domácí hospodářská zvířata, skladovat a manipulovat s ropnými látkami (netýká se podnikatelů s tímto předmětem podnikání).

Nájemce při porušení výše uvedených právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy.

Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z platných zákonů, nařízení a vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to v termínech stanovených pronajímatelem.

12. Nájemce je povinen plnit všechny povinnosti spojené s provozováním technického zařízení kotelny stanovené obecně závaznými právními předpisy.

13. Nájemce je povinen zejména zajišťovat odborně způsobilými a oprávněnými osobami pravidelné elektro revize, kontroly a revize technických zařízení ve vlastnictví či správě pronajímatele a odstraňovat zjištěné závady, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak.

14. Nájemce je dále povinen na výzvu pronajímatele předložit platné revizní zprávy a doklady o prohlídkách technických zařízení ve vlastnictví nájemce.

15. Veškeré opravy, stavební úpravy a údržba (mimo opravy při havarijních stavech vyžadujících neodkladné řešení) prováděné nájemcem v předmětu nájmu dle této smlouvy, vyžadují výslovného předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to na základě písemné žádosti nájemce. Tyto úpravy budou vždy sjednány v dodatku k této smlouvě, kde bude především uvedeno, jak se náklady na stavební opravy, stavební úpravy a údržbu zúčtovávají a hradí. Součástí dodatku bude i výslovná specifikace těchto činností, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemce. Nájemce může provádět jakékoliv stavební úpravy pouze při dodržení postupu podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

16. Nájemcem vynaložené náklady na pronajímatelem písemně povolené opravy nebo údržbu nad rámec uživatelské údržby a oprav stanovených v čl. IV odst. 4 jsou věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného. Jejich povolení včetně výše ceny a zúčtování je povinen nájemce před realizací písemně projednat s pronajímatelem. Věcným plněním ve smyslu předchozích vět je i zajišťování revizí a prokázané odstranění zjištěných závad na určeném technickém zařízení a při elektro revizích. Nedal-li pronajímatel nájemci souhlas s provedením oprav a údržby nad rámec uživatelské údržby a oprav ve smyslu shora uvedeném, je nájemce povinen uvést předmět nájmu do původního stavu, neprodleně poté, co jej o to pronajímatel požádá.

Jakékoliv změny předmětu nájmu (nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace), je nájemce oprávněn provádět pouze s výslovným písemným souhlasem pronajímatele, není – li v této smlouvě stanoveno jinak. V případě, že by došlo ke skončení nájemního vztahu z jiného důvodu než porušením této smlouvy nájemcem nebo uplynutím doby nájmu, před úplným účetním odpisem částky vynaložené nájemcem na technické zhodnocení předmětu nájmu, zavazuje se pronajímatel uhradit nájemci zůstatkovou cenu

technického zhodnocení podle účetní evidence a nájemce není po skončení nájmu povinen takové technické zhodnocení odstraňovat ani vracet do původního stavu.

Nájemce je oprávněn odpisovat náklady, jež byly nájemcem vynaloženy na pronajímatelem předem písemně povolené stavební úpravy a opravy předmětu nájmu a jež představují technické zhodnocení ve smyslu zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

17. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele a ostatních nájemců v budově. Nájemce se zavazuje při užívání předmětu nájmu dodržovat veškeré závazné normy a nařízení.

18. Nájemce odpovídá pronajímateli za všechny škody, které mu způsobí. Za tímto účelem je nájemce povinen mít, po celou dobu trvání této smlouvy, uzavřenou náležitou pojistnou smlouvu, kterou je povinen kdykoliv v průběhu trvání této smlouvy, na písemnou žádost pronajímatele, předložit pronajímateli. Pojištění musí kryt škody způsobené z provozní činnosti a zaměstnanci nájemce v minimálním rozsahu 5.000.000,- Kč. Za zboží a majetek umístěný v předmětu nájmu nenese pronajímatel odpovědnost.

19. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání této smlouvy, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny písemně projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a to prokazatelným způsobem a bez zbytečného odkladu. O těchto změnách se smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě. Nájemce je rovněž povinen bez odkladu oznámit změnu obchodní firmy, změnu sídla, bydliště či místa podnikání, změnu adresy pro doručování písemností včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.

20. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno pronajímatele. Nájemce je zejména povinen zajistit, aby v předmětu nájmu nebyly provozovány obchody a služby, které jsou v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, veřejným pořádkem nebo dobrými mravy.

21. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly předmětu nájmu a plnění smluvních povinností nájemce. Pronajímatel je též oprávněn vstupovat do předmětu nájmu jen v neodkladných záležitostech, zejména při nutnosti okamžitého zásahu do rozvodných sítí, ve věci zajištění bezpečnosti osob a majetku apod. a to i bez předchozího svolení nájemce, jestliže není možné kontaktovat nikoho z pověřených osob nájemce. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu nájemce písemně informovat o vstupu do předmětu nájmu a o důvodech vstupu. Pro takovýto případ je nájemce povinen uložit u pronajímatele nebo jím pověřené osoby klíče, přístupové karty či kódy do předmětu nájmu a určit své kontaktní osoby, na které se může pronajímatel obrátit v případě krizové situace. Pronajímatel se zavazuje uchovávat klíče, přístupové karty či kódy v zapečetěné obálce tak, aby nemohlo dojít k jejich zneužití.

Kontaktní osoba nájemce: [REDAKCE]

Kontaktní osoba pronajímatele: [REDAKCE]

22. Pokud nájemce nesplní některou ze svých povinností stanovených touto smlouvou, pronajímatel je oprávněn zajistit splnění takové povinnosti sám na účet nájemce, jestliže nedojde k plnění ze strany nájemce ani do 10 dní od doručení písemné výzvy pronajímatele k nápravě.

23. Nájemce se zavazuje, že po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy nezatíží kotelnu ani žádnou její část věcným břemenem, služebností či jakýmkoliv jiným právem ve prospěch třetí osoby. V případě porušení této povinnosti vzniká pronajímateli právo na náhradu škody, která mu tímto jednáním nájemce vznikla.

#### **V. Smluvní pokuta**

1. V případě závažného porušení povinností vyplývajících z této smlouvy vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč, za každé jednotlivé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav v termínu, který určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy. Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně.

Za závažné porušení povinností se považuje zejména:

- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován);
- nájemce porušil závazné právní normy a pronajímateli tím vznikla škoda;
- nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu;
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání;
- nájemce neprovedl úhradu služeb poskytovaných s nájmem.

2. Pronajímatel má též nárok na náhradu škody ve výši přesahující smluvní pokutu podle čl. V odst. 1 této smlouvy. Zaplacení smluvní pokuty nezavazuje nájemce povinností, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

#### **VI. Doba nájmu, ukončení nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou šest měsíců.

2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, nejdříve však dnem vydání kolaudačního souhlasu ke kotelně.

3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, v případě, že nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývajících z této smlouvy.

Za porušení smluvní povinností nájemcem závažným způsobem se zejména považuje:

- nájemce je v prodlení s placením služeb a spotřeb energií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu, o více jak jeden měsíc a nájemce neprovede úhradu ani v náhradní lhůtě třiceti dnů ode dne kdy mu byla ze strany pronajímatele doručena výzva k úhradě výše uvedeného dluhu;
- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinností nájemce za předpokladu, že na takovéto porušení pronajímatel nájemce písemně upozornil a ten nezjednal nápravu ani v dodatečně stanovené lhůtě, která nesmí být kratší než 15 dní ode dne doručení tohoto oznámení nájemci.

4. Výpovědní lhůta začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně.

5. Neobsazeno.

6. Není-li stranami dohodnuto jinak, je nájemce v případě ukončení nájmu povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Vykližený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, není-li smluvními stranami písemně sjednáno jinak. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou



součinnost. Nevyklizení předmětu nájmu nájemcem ve stanovené lhůtě nezakládá nájemci žádné právo na pokračování v nájmu. Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností nájemcem vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu za každý den prodlení s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu. Její výše je stanovena částkou 1.000,- Kč/den. Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které přesahují svojí výší smluvní pokutu a které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.

7. Platnost této smlouvy je omezena dle příslušných ustanovení § 45 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, v platném znění.

8. Smluvní strany se dohodly, že na nájem založený touto smlouvou, se nepoužije ustanovení § 2285 v návaznosti na § 2311 občanského zákoníku o obnovení nájmu a ustanovení § 2220, § 2223, § 2230, § 2294 a § 2315 občanského zákoníku.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z této smlouvy příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů souvisejících.

2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran.

3. Smluvní strany konstatují, že dne 22. 11. 2004 uzavřely Smlouvu o prodeji a nákupu tepelné energie a teplé užitkové vody č. 1038, ve znění pozdějších dodatků, jejímž předmětem je dodávka tepelné energie do odběrných míst pronajímatele. V případě, že skončí platnost a účinnost této smlouvy, smluvní strany se dohodly, že tímto dnem skončí také platnost a účinnost Smlouvy o prodeji a nákupu tepelné energie a teplé užitkové vody č. 1038.

4. Pro případ skončení této nájemní smlouvy smluvní strany prohlašují, že veškeré zhodnocení předmětu nájmu je věcným plněním nájemného vedle sjednaného finančního nájemného, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

5. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.

6. Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nevyplývá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.

7. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a úpravy o DPH, případně změny výše sazby DPH dle zákona a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem a kterou oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v těchto dodatcích označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy, přičemž aplikace § 562 odst. 1 občanského zákoníku je vyloučena. Uzavření, změny, dodatky či zrušení této

smlouvy provedené jakoukoli jinou formou než písemnou, a to ať již ústně, prostředky dálkové komunikace, či jinak, jsou smluvními stranami vyloučeny.

8. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku), a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy na straně nájemce nebo na písemně a prokazatelně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do patnácti dnů ode dne jejího uložení, bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

9. Smluvní strany se zavazují řešit spory vzniklé z této smlouvy nebo v souvislosti s ní především smírnou cestou. Pokud se nepodaří spor vyřešit dohodou smluvních stran, bude spor řešen dle hmotného a procesního práva České republiky a k jeho projednání jsou příslušné soudy České republiky v souladu se zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

10. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 2.

11. Ustanovení § 558, § 1766 a § 1899 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužijí. Nájemce na sebe bere nebezpečí změny okolností ve smyslu ustanovení § 1765 odst. 2 občanského zákoníku.

11. Bez ohledu na způsob ukončení této smlouvy zůstávají i po skončení nájemního vztahu platná ustanovení této smlouvy týkající se jistoty, smluvních pokut a nevypořádaných práv a povinností z této smlouvy vzniklých.

12. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZRS“), a současně souhlasí se zveřejněním údajů o identifikaci smluvních stran, předmětu smlouvy, jeho ceně či hodnotě a datu uzavření této smlouvy. Zaslání smlouvy správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje pronajímatel. Nebude-li tato smlouva zaslána k uveřejnění a/nebo uveřejněna prostřednictvím registru smluv, není žádná ze smluvních stran oprávněna požadovat po druhé smluvní straně náhradu škody ani jiné újmy, která by jí v této souvislosti vznikla nebo vzniknout mohla.

13. Smluvní strany výslovně prohlašují, že údaje a další skutečnosti uvedené v této smlouvě, vyjma částí označených ve smyslu následujícího odstavce této smlouvy, nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obchodní tajemství“), a že se nejedná ani o informace, které nemohou být v registru smluv uveřejněny na základě ustanovení § 3 odst. 1 ZRS.

14. Jestliže smluvní strana označí za své obchodní tajemství část obsahu smlouvy, která v důsledku toho bude pro účely uveřejnění smlouvy v registru smluv znečitelněna, nese tato smluvní strana odpovědnost, pokud by smlouva v důsledku takového označení byla uveřejněna způsobem odporujícím ZRS, a to bez ohledu na to, která ze stran smlouvu v registru smluv uveřejnila. S částmi smlouvy, které druhá smluvní strana neoznačí za své obchodní tajemství před uzavřením této smlouvy, nebude zákazník jako s obchodním tajemstvím nakládat a ani odpovídat za případnou škodu či jinou újmu takovým postupem vzniklou. Označením obchodního tajemství ve smyslu předchozí věty se rozumí doručení písemného oznámení druhé smluvní strany pronajímateli obsahujícího přesnou identifikaci

dotčených částí smlouvy včetně odůvodnění, proč jsou za obchodní tajemství považovány. Druhá smluvní strana je povinna výslovně uvést, že informace, které označila jako své obchodní tajemství, naplňují současně všechny definiční znaky obchodního tajemství, tak jak je vymezeno v ustanovení § 504 občanského zákoníku, a zavazuje se neprodleně písemně sdělit pronajímateli skutečnost, že takto označené informace přestaly naplňovat znaky obchodního tajemství.

15. Pronajímatel zajistí, aby při uveřejnění této smlouvy nebyly uveřejněny informace, které nelze uveřejnit podle platných právních předpisů (osobní údaje zaměstnanců nájemce, jejich pracovní pozice a kontakty, telefonické i emailové adresy, apod.) a dále, aby byly znečitelněny podpisy osob zastupujících smluvní strany.

Přílohy:

- č. 1 Zákres předmětu nájmu
- č. 2 Nabídka vč. technického provedení

V Praze dne ..... 26 -03- 2018

V Praze dne... 29.3.2018

Pronajímatel:

Nájemce:

Správa železniční dopravní cesty,  
státní organizace  
Správa železniční dopravní cesty, státní organizace  
Ukrátek 10, Praha 10  
IČ: 70994234

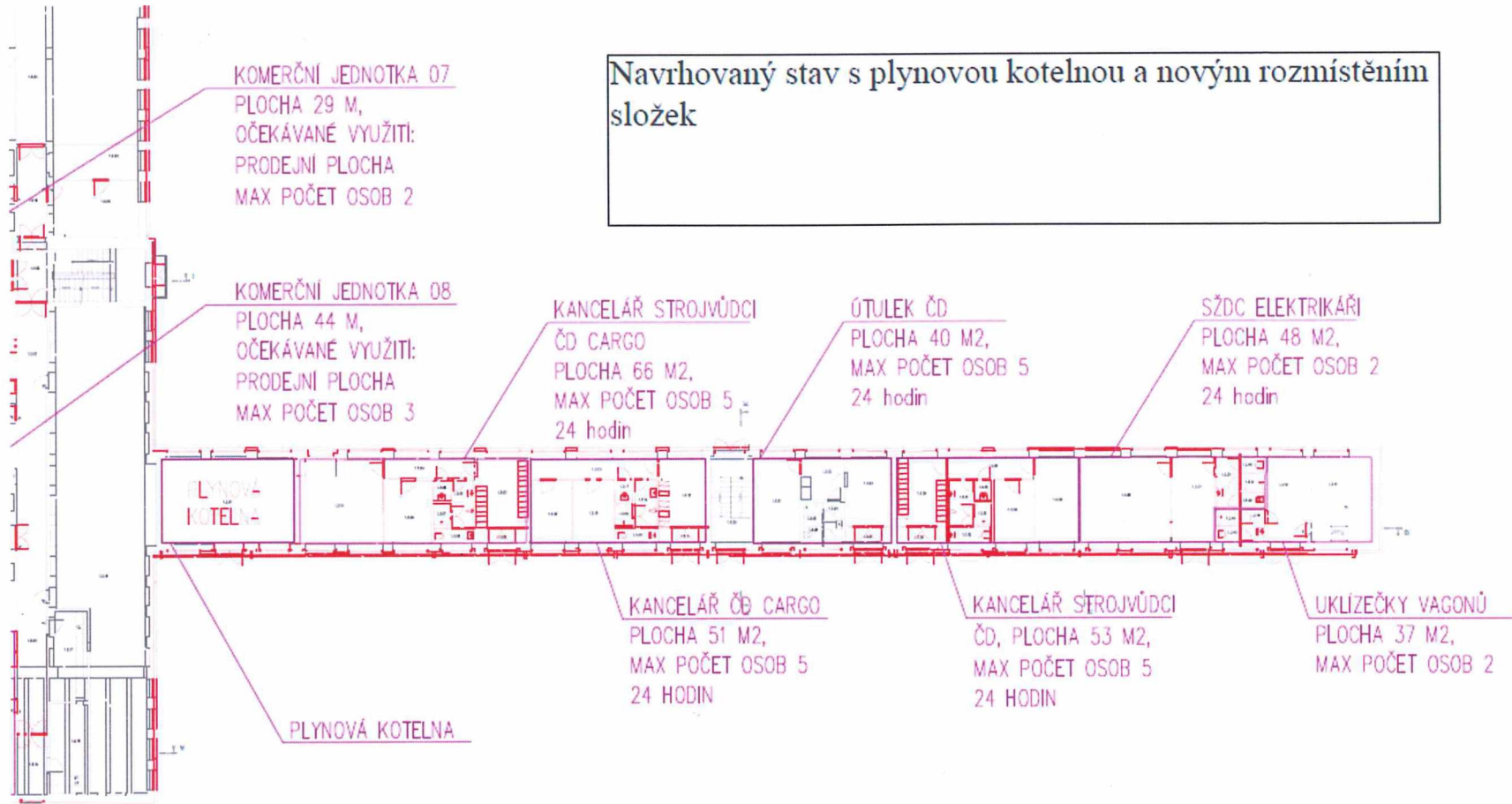
.....  
Lukáš  
Ředitel SO

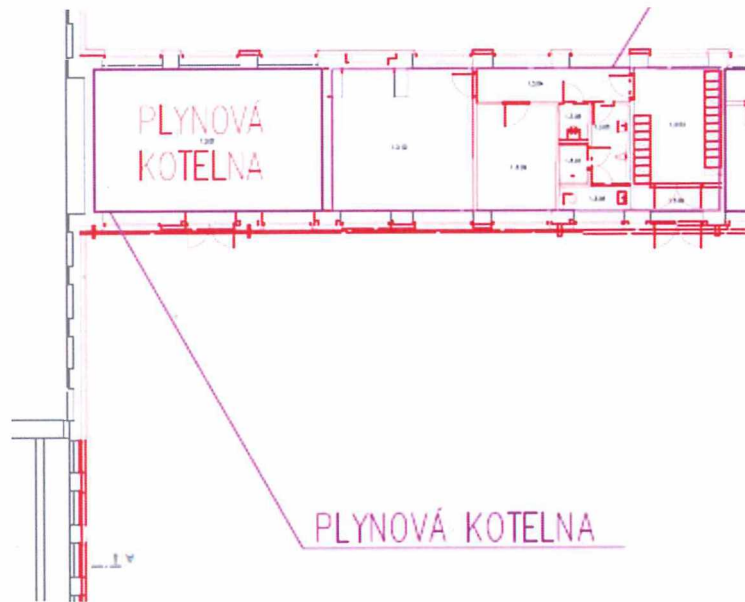
.....  
[Redacted Signature]

Ing. Zdeněk Kaplan  
předseda jednatelů

.....  
[Redacted Signature]

Mag. Jiří Šimek  
jednatel





## TECHNICKÁ ČÁST

Návrh a realizace technického řešení nového zdroje tepla (plynové kotelny) a jeho výkon bude poplatné podmínkám, stavu objektu, stavu systému vytápění, VZT, ZTI, potřebám ohřevu teplé vody a dostupným informacím o plánované rekonstrukci objektu v době podpisu této nájemní smlouvy.

### Technické řešení nového zdroje tepla pro aktuální stávající stav :

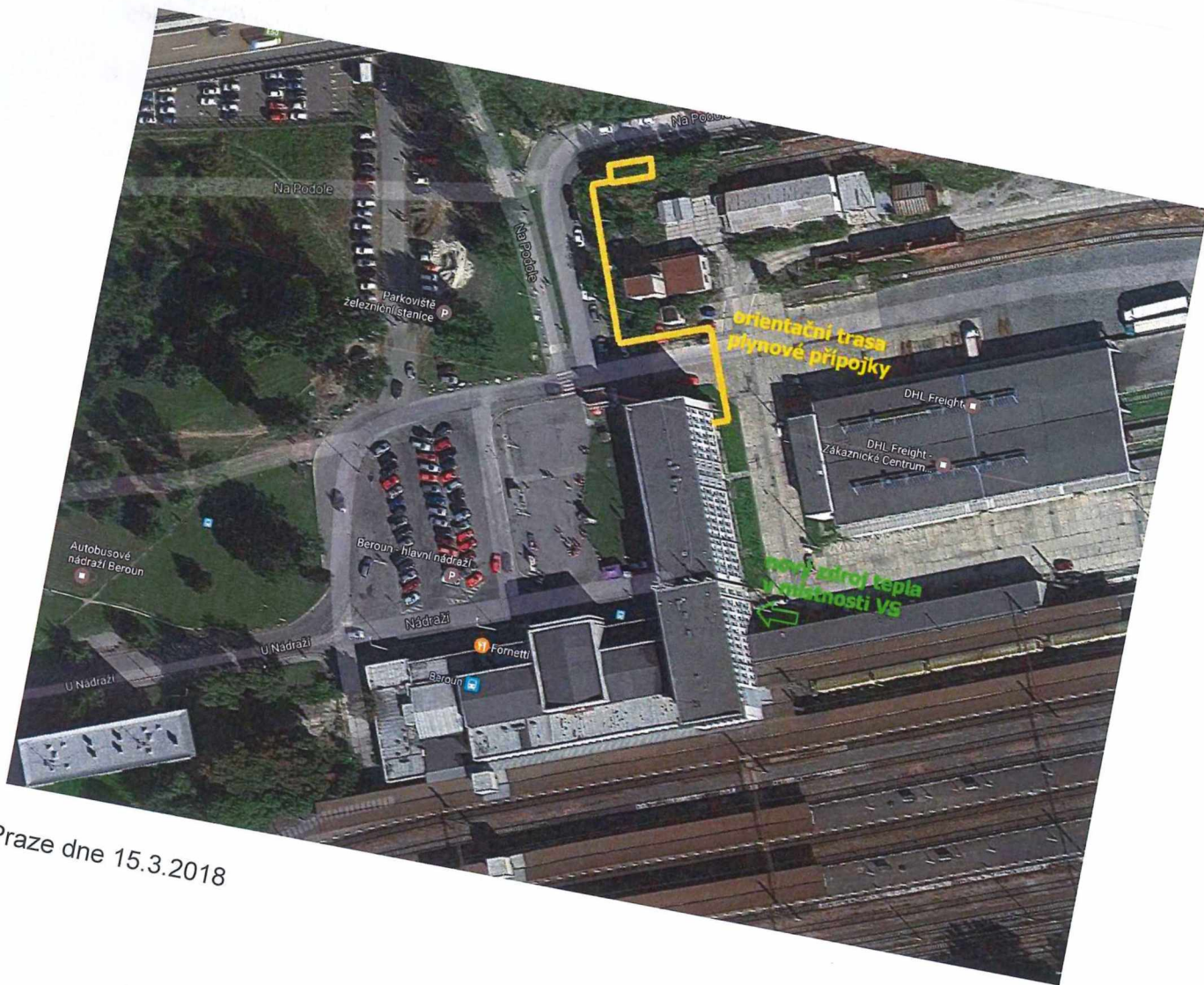
- Nově bude provedena instalace 2x stacionárního kondenzačního kotle s plynulou modulací výkonu s celkovým tepelným výkonem do 1000kWt.
- Bude osazena nová úpravna studené vody pro doplňování, automatická s dávkováním.
- Systém bude doplněn tlakovou expanzní nádobou a pojistným zařízením.
- Pro ohřev vody bude nainstalován stacionární nepřímo ohřívavý ohříváč teplé vody s oběhovými čerpadly a příslušenstvím.
- Odvod spalin bude zajištěn společným systémovým odvodem přes stěnu místnosti a pomocí tříšložkového nerezového fasádního komínu nad střechu budovy.
- Budou upraveny stávající výplně krajních oken místnosti pro zajištění nenuceného větrání prostoru nového zdroje tepla.
- Nově instalovaná technologie bude kompletně zaizolována tepelnou izolací v souladu s platnou ČSN, čerpadla a ostatní komponenty pokud to jejich konstrukce dovolí, budou vybaveny snímatelnými izolačními pouzdry.
- V rámci technologie bude osazen úředně ověřený fakturační měřič dodaného tepla, osazený měřič tepla umožní komunikaci s centrálním dispečinkem nájemce.
- Hranice nového zdroje tepla a vybavení objektu je na potrubí společné topné vody v místě osazení fakturačního měřiče tepla na vratném potrubí příruba uzávěru a v místě teplotního čidla měření tepla na výstupním potrubí topné vody příruba uzávěru. Na zařízení ohřevu teplé vody je to na vstupních uzávěrech studené vody, a cirkulace do ohříváče teplé vody a výstup teplé vody na uzávěru teplé vody nad ohříváčem.
- Nové potrubí topné vody bude napojeno do stávajícího rozdělovače a sběrače topné vody s regulačními uzly (regulační ventily se servopohony, oběhová čerpadla a příslušenství), ponechaná technologie bude dle potřeby přetěsněna, opraven ochranný nátěr a tepelné izolace.
- Součástí nové technologie bude nový řídicí systém měření a regulace, který zabezpečí všechny regulační a bezpečnostní okruhy a dálkové monitorování a řízení zdroje tepla. Součástí bude osazení bezpečnostních prvků např. čidel úniku plynu, CO2 a další v souladu s příslušnými bezpečnostními předpisy a ČSN.
- V rámci instalace nové technologie budou provedeny nutné stavební úpravy související s instalací nového zdroje tepla (technologie, ZTI, elektroinstalace), např. vyrovnání a úprava stávající betonové podlahy provedení prostupů potrubí stěnou nebo stropem a jejich zapravení, prostup a zapravení pro odvod spalin, zajištění nenuceného větrání místnosti, úprava a další. Stavební práce nezahrnují úpravy místnosti nového zdroje tepla, změnu půdorysných rozměrů atd.
- Demontáž stávajícího horkovodního modulu s ohřevem teplé vody, po zprovoznění nového zdroje tepla, stávající VS poslouží pro ohřev teplé vody případně pro ÚT v době výstavby.
- Demontáž stávajícího systému doplňování vody do otopného systému, sekundární strany.
- Demontáž stávajícího systému MaR v nutném rozsahu.

- Demontované prvky a komponenty budou roztrženy s ohledem na možné budoucí využití, využitelnou část převezme správce objektu, ostatní demontované komponenty budou dodavatelem ekologicky zlikvidovány.

Pro nový zdroj tepla, plynovou kotelnu bude nutné přivedení potrubí zemního plynu. Součástí realizace projektu je vybudování plynovodní přípojky pro potřeby nového zdroje tepla. Předávací místo bude na hranici areálu. Odtud bude vedeno plynovodní potrubí v zemi zářezem do zpevněné panelové plochy, případně bude trasa volena po zjištění stavu ostatních inženýrských sítí. Nové potrubí bude vyvedeno na fasádu objektu v místě nejbližšího vhodného vstupu potrubí plynu do objektu č.p.129 kde bude osazen hlavní uzávěr plynu objektu. Prostupem přes stěnu bude potrubí plynu zavedeno do suterénu objektu, vedeno suterénem v prostoru pod stropem a prostupem přes strop do místnosti nového zdroje tepla. Před vstupem do místnosti kotelny bude osazen plynový filtr a bezpečnostní uzávěr plynu. Po dobu trvání projektu bude nákup zemního plynu realizován prostřednictvím dodavatele tepelné energie.

Předpokládaný postup výstavby :

- předprojektová příprava, zpracování potřebné projektové dokumentace
- vybudování plynovodní přípojky a rozvodu plynu
- drobné stavební úpravy související s výstavbou nového zdroje tepla (technologie, ZTI, elektroinstalace) a montáž technologie nového zdroje tepla
- montáž nového systému MaR vč. elektroinstalace související s novým zdrojem tepla
- přepojení nového potrubí topné vody na stávající rozdělovač a sběrač, přepojení ohřevu teplé vody, ukončení provozu stávající horkovodní výměňkové stanice
- po dokončení montážních prací nové technologie a elektroinstalace proběhnou finální stavební práce, nátěry, tepelné izolace
- demontáž stávající technologie horkovodní výměňkové stanice
- demontáž nutné části systému MaR a elektroinstalace vč. kabeláže (volně ložené na stěnách či lištách), nosných prvků kabeláže, zůstává část vyhovující novému stavu
- stavba si vyžádá v době přepojení úplnou odstávku tepla, která bude minimalizována výstavbou po jednotlivých etapách
- práce jednotlivých profesí při výstavbě plynovodní přípojky a nového zdroje tepla (plynové kotelny) budou vzájemně koordinovány.



V Praze dne 15.3.2018