

Nájemní smlouva

č. OSM/Ši/165/2019

Smluvní strany:



**Palivový kombinát Ústí,
státní podnik**
Hrbovická 2, 403 39 Chlumec

IČO 00007536 **Bankovní spojení:** Komerční banka, a. s., pobočka Most
DIČ CZ00007536
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném **Číslo účtu:** xxxxxxxxxxxxxxxx
u Krajského soudu v Ústí nad Labem,
oddíl A XVIII, vložka 433

Zastoupen: Ing. Petrem Lencem, ředitelem podniku

Ve věcech technických: xxxxxxxxxxxx, technickým pracovníkem odboru správy majetku

(dále jen „pronajímatel“)

a

Rudolf Roubíček

bytem: Ždírnická 291, 403 39 Chlumec

IČO: 72618272

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) tuto Nájemní smlouvu č. OSM/Ši/165/2019 (dále jen „**smlouva**“ nebo „**tato smlouva**“):

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má právo hospodařit k parcele číslo 314/39, jejíž součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního v k. ú. Hrbovice, obec Chlumec zapsané na listu vlastnictví č. 73 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem. Přiložený informativní výpis z katastru nemovitostí včetně snímku katastrální mapy a ortofotografické mapy s vyznačením předmětu nájmu jsou nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci nemovitost vymezenou v odst. 1. tohoto článku takto:

<i>předmět nájmu</i>	<i>katastrální území</i>	<i>pronajatá výměra (m²)</i>	<i>inv. číslo</i>	<i>U/N</i>
stavba na p. č.314/39	Hrbovice	156	H000168	U

(dále jen „**předmět nájmu**“).

3. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání v souladu se stavebně technickým určením (kolaudací) objektu, za podmínek uvedených dále, výlučně **za účelem skladování náhradních dílů pro automobily**, který vyplývá z aktuálního výpisu obchodního rejstříku a živnostenského rejstříku nájemce. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné stanovené dle čl. II. této smlouvy.
4. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není oprávněn přenechat předmět nájmu k užívání třetí osobě.

5. Ve smyslu ustanovení § 17 odstavce 2 zákona číslo 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, **se jedná o nakládání s určeným majetkem státu.**

II. Cena nájmu

1. Cena nájemného po vzájemné dohodě činí:
stavba – **360,00 Kč/m²/rok**
a podléhá platnému znění zákona o dani z přidané hodnoty.

<i>předmět nájmu</i>	<i>katastrální území</i>	<i>pronajatá výměra (m²)</i>	<i>nájemné (Kč/měsíc) bez příslušné DPH</i>
stavba na p. č.314/39	Hrbovice	156	4 680
CELKEM		156	4 680

Nájemce si sám na vlastní náklady zajišťuje odvoz komunálního odpadu včetně odpadu vzniklého z podnikatelské činnosti nájemce, strážní službu a ostrahu předmětu nájmu, úklid předmětu nájmu.

2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné v měsíčních splátkách na základě faktur zaslaných pronajímatelem. Faktury, jejichž splatnost se sjednává na 15 dnů od data vystavení, budou pronajímatelem vystaveny nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí.
3. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
4. V případě nedodržení lhůty splatnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené platným právním předpisem.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 20 kalendářních dnů je nájemce, vedle zákonného úroku z prodlení, povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,5 % z fakturované částky za den, minimálně však 250,00 Kč. K úhradě smluvní pokuty na bankovní účet pronajímatele bude nájemce vyzván zasláním faktury se splatností 30 kalendářních dnů od jejího vystavení.
6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemné může být zvýšeno oznámením pronajímatele jednou ročně, vždy od 1. ledna kalendářního roku o násobek míry inflace v České republice publikovaný Českým statistickým úřadem, jakožto míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Obě smluvní strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel. Nebude-li uvedená míra inflace Českým statistickým úřadem v budoucnu publikována, bude nájemné automaticky navyšováno na základě jiných obdobných oficiálních statistických údajů. Po zveřejnění míry inflace nájemce rozdíl mezi již zaplaceným nájemným od 1. 1. příslušného roku a nájemným zvýšeným zaplatí na základě faktury vystavené pronajímatelem. Oznámení pronajímatele je jednostranný písemný právní úkon pronajímatele.

III. Platnost a účinnost smlouvy

1. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, platná je dnem podpisu a účinnosti nabývá od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po uveřejnění této smlouvy 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), ve znění pozdějších předpisů.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zašle tuto smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření. Následně bude pronajímatel o uveřejnění smlouvy nájemce písemně informovat.

IV. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu, pravidelně kontrolovat stav předmětu nájmu a oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli vzniklé závady a škody na předmětu nájmu, zněnu jeho stavu a potřebu oprav předmětu nájmu,
 - b) poskytnout pronajímateli veškerou potřebnou součinnost pro účely ochrany předmětu nájmu před poškozením a umožnit mu po předchozím písemném upozornění pravidelnou kontrolu předmětu nájmu,
 - c) platit řádně a včas nájemné,
 - d) zabezpečovat na předmětu nájmu plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, předpisů vydaných na jeho základě, nebo jiných předpisů upravujících povinnosti podnikající fyzické osoby vykonávající činnost na úseku požární ochrany,
 - e) nájemce se zavazuje, že přebírá ve smyslu zákona č. 262/2006 Sb., zákoníku práce v platném znění odpovědnost za zajišťování BOZP v prostorách předmětu nájmu. Na své náklady je nájemce povinen zajišťovat bezpečnost a ochranu zdraví všech osob v pronajatých prostorách,
 - f) je povinen spolupracovat při zajišťování BOZP a PO s pronajímatelem. Za školení a ověření znalostí svých zaměstnanců v oblasti PO, BOZP a za jejich bezpečnou práci odpovídá nájemce
 - g) dodržovat na předmětu nájmu obecně závazné právní předpisy o životním prostředí (zejména v oblastech ochrany přírody a krajiny, odpadovém hospodářství, ochrany ovzduší, ochrany vod a nakládání s chemickými látkami) a stavební zákon,
 - h) plně odpovídat za řádný stav předmětu nájmu a na svůj náklad odstranit případné škody vzniklé jeho činností v průběhu nájmu či v důsledku činnosti třetích osob,
 - i) jako původce odpadů vzniklých při jeho činnosti, nakládat s odpady ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a musí mít smluvně zajištěno jejich zneškodnění na své náklady. Rovněž tak je povinen řešit okamžitě a na vlastní náklady úniky a havárie nebezpečných látek do životního prostředí a tyto situace okamžitě hlásit na OŽPP PKÚ, státní podnik (tel.: ██████████),
 - j) nájemce se zavazuje, že nebude pozemek k tomu přilehlý a společné prostory znečišťovat a zaplňovat různými materiály a předměty. Pokud se tak stane, bude znečištění odstraněno na náklady nájemce.
2. Nájemce bere podpisem této smlouvy na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za úrazy či jiné škody způsobené nájemcem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu třetím osobám.
3. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, není dále oprávněn k umístění jakýchkoliv staveb na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a bez příslušného správního povolení vydaného místně příslušným stavebním úřadem. Nebude-li mezi smluvními stranami ujednáno jinak, změnu předmětu nájmu provádí nájemce vždy na svůj náklad a při skončení nájmu nevzniká nájemci nárok na vyrovnání vzniklé v důsledku zhodnocení, ke kterému došlo provedením změny.
4. Nájemce prohlašuje, že byl před podpisem smlouvy se stavem předmětu nájmu seznámen, nemá k němu žádných připomínek, nevymínil si žádné zvláštní vlastnosti předmětu nájmu a ve stavu způsobitelném ke sjednanému účelu užívání ho od pronajímatele přijímá.
5. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje, že v případě ukončení smlouvy pronajatý majetek vyklidí, uvede jej do kulturního a užitelného stavu a předá pronajímateli, a to nejpozději ve lhůtě do 3 dnů od skončení smluvního vztahu pod smluvní pokutou ve výši 0,5 % ročního nájemného za každý den prodlení. K úhradě smluvní pokuty na bankovní účet pronajímatele bude nájemce vyzván zasláním faktury se splatností 30 kalendářních dnů od jejího vystavení. Nájemce je dále povinen po celou dobu po skončení nájmu až do protokolárního předání předmětu nájmu pronajímateli platit bezdůvodně obohacení ve výši aktuálně sjednaného nájemného.
6. Pro případ, že nájemce předmět nájmu nevyklidí a nepředá pronajímateli ve lhůtě k tomu sjednané, nájemce výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel je oprávněn předmět nájmu na náklady nájemce zpřístupnit a nalezené věci z něj vyklidit a na náklady nájemce je uskladnit.
7. Případné sankce, uložené pronajímateli orgány veřejné správy z důvodu porušení povinností vyplývajících z obecně závazných právních předpisů nájemcem, je nájemce povinen uhradit

pronajímateli do pěti dnů poté, kdy ho k této úhradě pronajímatel vyzve a uložení sankce doloží předložením originálu příslušného rozhodnutí orgánu veřejné správy.

8. Nájemce zajišťuje drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu na své náklady tak, aby hodnota předmětu nájmu nebyla snižována nad míru odpovídající běžnému opotřebení (včetně provádění zákonnými normami (předpisy) předepsaných revizí a prohlídek).
9. Nájemce po celou dobu po podpisu této nájemní smlouvy musí mít na své náklady uzavřeno pojištění odpovědnosti za škody, včetně pojištění pro případ škody na zdraví, na majetku, a jakékoli další předpokládané nebo smluvní odpovědnosti, které budou v rozumné míře chránit nájemce proti jakékoli odpovědnosti anebo nároku, za který je nájemce ze zákona nebo podle této smlouvy zodpovědný a toto pojištění udržovat a uzavřít na své náklady. Rovněž uzavřít a udržovat na své náklady pojištění proti požáru, rizikům, krádeži a ztrátě na výnosu a další krytí běžně udržované podnikatelskými subjekty v České republice na veškerý majetek umístěný na předmětu nájmu.
10. Nájemce se zavazuje dodržovat **Propustkový řád** pronajímatele, který mu byl proti podpisu odevzdán současně s touto nájemní smlouvou a zavazuje se s ním seznámit všechny své zaměstnance, podnájemce a další subjekty, které jej budou v předmětu nájmu navštěvovat.
11. Nájemce se zavazuje dodržovat **další související vnitřní předpisy** stanovené pronajímatelem pro pohyb osob a techniky v areálu pronajímatele a nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že s nimi byl před podpisem této smlouvy seznámen.
12. Nájemce se zavazuje používat pouze určený vjezd do areálu pronajímatele, dodržovat podmínky vstupu do areálu a směrnice vztahující se na pohyb v jeho vnitřních prostorách.

V. Povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen:

- a) přenechat nájemci předmět nájmu tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu,
- b) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
- c) podle dohodnutých platebních podmínek vystavovat faktury za užívání předmětu nájmu,
- d) převzít od nájemce předmět nájmu po skončení účinnosti této smlouvy formou předávacího protokolu.

VI. Kontrola pronajatého objektu

1. Pronajímatel je oprávněn, v pracovní dny v době od 8.00 do 17.00 hodin, po předchozí žádosti v dostatečném předstihu, a to nejméně 3 dny předem (s výjimkou naléhavých případů) a za přítomnosti nájemcem určeného zástupce, ke vstupu do všech částí předmětu nájmu za účelem kontroly jejich užívání, dodržování bezpečnostních a protipožárních opatření a předpisů, nebo za účelem zabránění škodám.
2. Tímto není dotčeno opatření pronajímatele, na základě kterého bude vždy každé první úterý v měsíci, v době od 9.00 – 11.00 hodin, provádět kontroly pronajatých objektů k tomu jmenovanou komisí.

VII. Ukončení nájmu

1. Nájem podle této smlouvy lze ukončit, pokud nedojde k dohodě pronajímatele a nájemce, písemnou výpovědí pronajímatele, nebo nájemce, a to bez uvedení důvodu. Výpovědní doba se sjednává na tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci nebo pronajímateli.
2. Pronajímatel může kromě případů již uvedených v této smlouvě odstoupit od této smlouvy s účinky ke dni doručení projevu vůle od smlouvy odstoupit v těchto případech:
 - a) předá-li nájemce předmět nájmu do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,
 - b) užívá-li nájemce či podnájemce předmět nájmu k jinému účelu, než jak bylo sjednáno touto nájemní smlouvou,
 - c) z důvodů a za podmínek uvedených v ustanovení § 2228 občanského zákoníku,
 - d) bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc,

- e) z důvodů vyplývajících z obecně závazných právních předpisů,
 - f) nebude-li nájemce dodržovat platné právní předpisy v oblastech požární ochrany, životního prostředí, zákona o odpadech, stavebního zákona, a dalších souvisejících zákonů dle platné legislativy,
 - g) porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím působí pronajímateli značnou újmu,
 - h) smluvní strany ujednávají, že pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy v případě, že bude u nájemce odhaleno závažné jednání proti lidským právům či všeobecně uznávaným etickým a morálním standardům.
3. Nájemce může od této smlouvy odstoupit s účinky ke dni doručení projevu vůle v případě, že předmět nájmu se stane nepoužitelným k ujednanému účelu a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce.

VIII. Compliance doložka

1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této Smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně, a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této Smlouvy a veškerých činností s ní souvisejících.
2. Smluvní strany se zavazují vždy jednat tak a přijmout taková opatření, aby nedošlo ke vzniku důvodného podezření na spáchání trestného činu či k samotnému jeho spáchání (včetně formy účastenství), tj. jednat tak, aby kterékoli ze smluvních stran nemohla být přičtena odpovědnost podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle trestního zákoníku, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti kterékoli ze smluvních stran, včetně jejich zaměstnanců podle platných právních předpisů.

Nájemce prohlašuje, že se seznámil se zásadami, hodnotami a cíli Compliance programu Palivového kombinátu Ústí, s. p., zejména s Etickým kodexem PKÚ, s. p. a Interním protikorupčním programem PKÚ s. p. (<http://www.pku.cz>).

Nájemce se při plnění této smlouvy zavazuje po celou dobu jejího trvání dodržovat zásady a hodnoty obsažené v uvedených dokumentech, pokud to jejich povaha umožňuje.

3. Smluvní strany se dále zavazují navzájem si neprodleně oznámit důvodné podezření ohledně možného naplnění skutkové podstaty jakéhokoli z trestných činů, zejména trestného činu korupční povahy, a to bez ohledu a nad rámec případné zákonné oznamovací povinnosti; obdobné platí ve vztahu k jednání, které je v rozporu se zásadami vyjádřenými v tomto článku.

IX. Doručování a závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že veškeré písemnosti související s touto smlouvou (kromě faktur) si pronajímatel a nájemce budou doručovat doporučenými dopisy na dodejku na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.
2. Účinností této smlouvy se ruší Nájemní smlouva č. OSMR/Bu/188/2002, která byla uzavřena 27. 2. 2002.
3. Nájemce bere na vědomí, že v průběhu nájemního vztahu může dojít k prodeji předmětu nájmu a v důsledku toho do práv a povinností vyplývajících z této smlouvy vstoupí třetí osoba. Nájemce prohlašuje, že toto sdělení bere na vědomí a je s touto možností srozuměn, a nebrání mu to v uzavření této smlouvy.
4. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a subjektem, který je povinen uveřejňovat smlouvy prostřednictvím registru smluv na základě zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).
5. Smluvní strany se zavazují zpracovávat osobní údaje fyzických osob, které jim budou sděleny druhou smluvní stranou v souvislosti s předmětem plnění dle této Smlouvy, v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti

se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (dále jen GDPR) a českými právními předpisy.

Informace o zpracování a ochraně osobních údajů prováděné *státním podnikem PKÚ, s. p.* ve smyslu čl. 13 a 14 GDPR jsou uveřejněny na webových stránkách podniku (www.pku.cz).

6. Smluvní strany se v souladu s ustanovením § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dohodly, že v případě soudního sporu bude místně příslušným soud prvního stupně se sídlem v Ústí nad Labem, ledaže zákon stanoví příslušnost výlučnou.
7. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, a to číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
8. Právní vztahy, které tato smlouva neřeší, se řídí obecně závaznými právními předpisy. Pro právní vztah založený touto smlouvou se nepoužijí ustanovení § 2230 občanského zákoníku (prolongace doby nájmu) a § 2315 občanského zákoníku (náhrada za převzetí zákaznické základny).
9. Započtení na pohledávky vzniklé z této smlouvy se nepřipouští.
10. Nájemce je povinen oznámit neprodleně pronajímateli jakékoliv změny týkající se jeho osoby, uvedené v záhlaví této smlouvy.
11. Tato smlouva byla schválena Dozorčí radou Palivového kombinátu Ústí, s. p. dne 26. 3. 2019 Ministerstvo průmyslu a obchodu udělilo souhlas s uzavřením smlouvy dne 7.června pod č. j. MPO 39644/2019.
12. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech stejné právní síly, každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.
13. Nájemce přebírá podle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku riziko změny okolností.
14. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a podle jejich vůle, dobrovolně, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.

V Chlumci dne 18. 6. 2019

V Hrbovicích dne 19. 6. 2019

.....
Ing. Petr Lenc
ředitel
Palivový kombinát Ústí, s. p.
(pronajímatel)

.....
Rudolf Roubíček
(nájemce)