

Nájemní smlouva

č. OSM/Ši/297/2020

Smluvní strany:



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

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

Zastoupen: Ing. Walterem Fiedlerem, ředitelem podniku

Ve věcech technických: xxx, technickým pracovníkem odboru správy majetku

(dále jen „pronajímatel“)

a

Terri, s.r.o.

Netovická 350, 274 01 Slaný

IČO: 25000829

DIČ: CZ25000829

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném

u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 108839

Zastoupena: Václavem Šebkem, jednatelem

(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/297/2020 (dále jen „**smlouva**“ nebo „**tato smlouva**“):

I. Předmět a účel nájmu

- Pronajímatel má právo hospodařit k parcele číslo 383/1 v k. ú. Hrbovice, obec Chlumeč zapsané na listu vlastnictví č. 73 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem. Příložený informativní výpis z katastru nemovitostí (příloha č. 1) včetně snímku z ortofotografické mapy s vyznačením předmětu nájmu (příloha č. 2) jsou součástí této smlouvy.
- Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci:

inv. č.	p. č.	k. ú.	pronajatá výměra m ²	druh pozemku	LV	U/N
H000584	383/1	Hrbovice	814	ostatní plocha	73	N

(dále jen „**předmět nájmu**“).

- Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání za podmínek uvedených dále, výlučně **za účelem odstavné plochy pro automobily po provedené technické prohlídce**. 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 nejedná o nakládání s určeným majetkem státu.**

II. Cena nájmu

1. Cena nájemného po vzájemné dohodě činí:
165 Kč/m²/rok
814 m² x 165 Kč = 134 310,00 Kč/rok : 12 = **11 192,50 Kč/měsíc**
a podléhá platnému znění zákona o dani z přidané hodnoty.
2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné 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 nájem 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 smlouva je platná 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.
3. Část předmětu nájmu o výměře 716 m² dle této smlouvy se uzavírá na dobu určitou 10 let a část předmětu nájmu o výměře 98 m² dle této smlouvy se uzavírá na dobu neurčitou. Snímek mapy je přílohou č. 2 této smlouvy.

IV. Povinnosti nájemce

Nájemce je povinen:

1. Užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře v rozsahu a k účelu, ujednaným ve smlouvě po celou dobu nájmu.

2. 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 způsobilém ke sjednanému účelu užívání ho od pronajímatele přijímá.
3. Oznámit pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu bez ohledu na příčinu jejich vzniku.
4. Poskytnout pronajímateli veškerou potřebnou součinnost pro účely ochrany předmětu nájmu před jeho poškozením a umožnit oprávněným osobám pronajímatele vstupovat na předmět nájmu za účelem pravidelné kontroly předmětu nájmu a kontroly dodržování této smlouvy.
5. Platit řádně a včas nájemné.
6. 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, kterým umožní přístup na předmět nájmu. Škody je nájemce povinen napravit na svůj náklad uvedením do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak.
7. Podpisem této smlouvy bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za úrazy či jiné škody způsobené nájemcem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu třetím osobám.
8. Neznečišťovat a zaplňovat různými materiály a předměty okolní pozemky. Pokud se tak stane, je nájemce povinen odstranit znečištění, materiály a předměty na své náklady.
9. 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 kopie příslušného rozhodnutí orgánu veřejné správy.
10. Dodržovat při užívání předmětu nájmu obecně závazné právní předpisy včetně technických předpisů a norem, nutných pro provozování jeho činnosti na předmětu nájmu (zejména v oblasti stavební, požární ochrany, ochrany životního prostředí, ochrany přírody a krajiny, odpadového hospodářství, ochrany ovzduší a nakládání s chemickými látkami apod.).
11. Jako původce odpadů vzniklých při provozování jeho činnosti, je povinen nakládat s odpady ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a smluvně zajistit jejich zneškodnění a odvoz 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 oddělení životního a pracovního prostředí pronajímatele (tel.: xxx).
12. Je povinen informovat pronajímatele o ohlášených kontrolách orgánů státní správy či samosprávy, týkajících se předmětu nájmu v oblasti ochrany ŽP, BOZP a PO s předstihem minimálně 5 pracovních dnů před konáním předmětné kontroly.
13. Je povinen seznámit pronajímatele s písemnými výstupy kontrol orgánů státní správy či samosprávy, týkající se předmětu nájmu v oblasti ochrany ŽP, BOZP a PO nejpozději do 5 pracovních dnů od jejich obdržení a to poskytnutím kopie příslušného protokolu o kontrole.
14. Není oprávněn provádět na předmětu nájmu jakékoliv úpravy či změny, zejména stavební, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, není dále oprávněn k umístění jakýchkoliv staveb na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a podléhají-li stavebním předpisům, bez příslušného stavebního povolení (ohlášení, souhlasu) vydaného místně příslušným stavebním úřadem. Nebude-li mezi smluvními stranami písemně ujednáno jinak, veškeré úpravy či změny předmětu nájmu provádí nájemce vždy na svůj náklad a při skončení nájmu nevzniká nájemci nárok na vyrovnání vzniklé v důsledku zhodnocení předmětu nájmu, ke kterému došlo provedením úprav či změn. Změny či úpravy předmětu nájmu provedené nájemcem bez souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen uvést do původního stavu ve stanoveném písemném termínu pronajímatelem, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak.
15. Je povinen na své náklady uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám a toto pojištění udržovat po celou dobu trvání nájmu. Pojištění věcí nájemce umístěných na předmětu nájmu jde k tíži nájemce. Nájemce je povinen na základě výzvy pronajímatele, nejpozději do 5

pracovních dnů od doručení výzvy, předložit kopii platné uzavřené pojistné smlouvy kdykoliv v době trvání nájmu.

16. Podpisem této smlouvy se zavazuje, že v případě ukončení smlouvy předmět nájmu vyklidí, uvede jej do kulturního a užitelného stavu a předá pronajímateli, a to nejpozději ve lhůtě do 3 pracovních dnů od skončení smluvního vztahu. V případě porušení této povinnosti, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu 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 bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně sjednaného nájemného.
17. Pro případ, že nájemce předmět nájmu nevyklidí a nepředá pronajímateli ve lhůtě k sjednané touto smlouvou, 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. Nepřevezmou-li nájemce uskladněné věci bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věci po předchozím písemném upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne nájemci dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí věcí, to neplatí, jedná-li se o věci, které nájemce zjevně opustil.

V. Povinnosti pronajímatele

Pronajímatel je povinen:

1. Přenechat nájemci předmět nájmu tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu.
2. Zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.
3. Podle dohodnutých platebních podmínek vystavovat faktury za užívání předmětu nájmu.
4. Převzít od nájemce předmět nájmu po ukončení nájmu formou předávacího protokolu.

VI. Ukončení nájmu

1. Pronajímatel může 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 zvlášť závažným způsobem a tím působí pronajímateli značnou újmu,
 - h) poruší-li nájemce povinnost uvést předmět nájmu do původního stavu ve stanoveném písemném termínu pronajímatelem, pokud změny či úpravy předmětu nájmu provede nájemce bez souhlasu pronajímatele.
2. 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.
3. V případě části předmětu nájmu o výměře 98 m² dle čl. III odst. 3 této smlouvy smluvní strany sjednávají, že výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

VII. 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; obdobně platí ve vztahu k jednání, které je v rozporu se zásadami vyjádřenými v tomto článku.

VIII. Doručování a závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že veškeré písemnosti související s touto smlouvou si pronajímatel a nájemce budou doručovat doporučenými dopisy (kromě daňových dokladů) na dodejku na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.
2. 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.
3. 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).
4. 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 pronajímatelem ve smyslu čl. 13 a 14 GDPR jsou uveřejněny na webových stránkách pronajímatele (www.pku.cz).
5. 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.
6. 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.

7. Nájemce je povinen oznámit neprodleně pronajímateli jakékoliv změny týkající se jeho osoby, uvedené v záhlaví této smlouvy.
8. Tato nájemní smlouva byla schválena Dozorčí radou Palivového kombinátu Ústí, s. p. dne 14. 10. 2020.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech stejné právní síly, pronajímatel obdrží po dvou vyhotoveních a nájemce jedno vyhotovení.
10. Nájemce přebírá podle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku riziko změny okolností.
11. 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.

Příloha č. 1: informativní výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2: snímek z ortofotografické mapy se zákresem předmětu nájmu

V Chlumci dne 19. 11. 2020

V Hrbovicích dne 23. 11. 2020

.....
Ing. Walter Fiedler
ředitel
Palivový kombinát Ústí s. p.
(pronajímatel)

.....
Václav Šebek
jednatel
Terri s. r. o.
(nájemce)