

# Nájemní smlouva

č. OSM/Za/399/2021

## 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:** xxxxxxxxxxxxxxxx  
u Krajského soudu v Ústí nad Labem,  
oddíl A XVIII, vložka 433

**Zastoupen:** Ing. Walterem Fiedlerem, ředitelem podniku

**Ve věcech technických:** xxxxxxxxxxxxxxxx, technickým pracovníkem odboru správy majetku

(dále jen „pronajímatel“)

a

### **AZ SANACE a.s.**

se sídlem: Pražská 53/37, Vaňov, 400 01 Ústí nad Labem  
IČO: 250 33 514  
DIČ: CZ25033154

**Jednající:** Mgr. Bc. Petr Dvořák, člen představenstva  
Ing. Jakub Zavoral, Ph.D., předseda představenstva

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) tuto Nájemní smlouvu č. OSM/Za/327/2021 (dále jen „**smlouva**“ nebo „**tato smlouva**“):

## I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má právo hospodařit s pozemkem p. č. 365/1 v k. ú. Hrbovice, obec Chlumeč zapsaným na listu vlastnictví č. 73 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem. Příložený informativní výpis z katastru nemovitostí včetně snímku ortofotografické mapy s vyznačením předmětu nájmu jsou nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci:

<i><b>předmět nájmu</b></i>	<i><b>katastrální území</b></i>	<i><b>pronajatá výměra (m<sup>2</sup>)</b></i>	<i><b>inv. číslo</b></i>
pozemek 365/1	Hrbovice	1 733	H000581

(dále jen „**předmět nájmu**“).

3. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání za podmínek uvedených dále, kterou bude nájemce využívat jako skladovací plochu pro stavební materiál a parkovací plochu pro maringotky a kontejnery. 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:  
**180,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok**  
**1 733 m<sup>2</sup> x 180,00 Kč = 311 940,00 Kč/rok**

Výše ročního nájemného za pronajímanou část pozemku činí 311 940,-- Kč (slovy: tři sta jedenáct tisíc devět set čtyřicet korun českých) a podléhá platnému znění zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.

2. Nájemce bude hradit nájemné ročně, na základě faktury zaslané pronajímatelem, na účet pronajímatele uvedený na daňovém dokladu a tato roční platba nájemného bude splatná vždy nejpozději do 25. dne měsíce února příslušného kalendářního roku.
3. Obě smluvní strany shodně konstatují, že nájemce užívá část pozemku p. č. 365/1 o výměře 2 600 m<sup>2</sup> v k. ú. Hrbovice ode dne 1. 10. 2021 bez právního důvodu. Úhradu ve výši nájemného dle čl. II. odst. 1. (180,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok, tj. 15,00 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc) za užívání části pozemku p. č. 365/1 o výměře 2 600 m<sup>2</sup> v k. ú. Hrbovice od 1. 10. 2021 do dne účinnosti této smlouvy bude pronajímatel fakturovat nejpozději do 25. kalendářního dne následujícího měsíce od podpisu smlouvy a tato platba bude splatná dle data splatnosti uvedeného na faktuře.
4. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.
6. V případě nedodržení lhůty splatnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené platným právním předpisem.
7. 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.
8. Ujednání o smluvní pokutě nevylučuje právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje.
9. 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 uvedena 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, změnu 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) dodržovat na předmětu nájmu obecně závazné právní předpisy o požární ochraně, životním prostředí (zejména v oblastech ochrany přírody a krajiny, odpadovém hospodářství, ochrany ovzduší, ochrany vod a nakládání s chemickými látkami) a stavební zákon,
  - e) 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,
  - f) jako původce odpadů vzniklých při provozování jeho činnosti, je nájemce povinen nakládat s odpady ve smyslu zákona č.541/2020 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a je povinen 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.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx),
  - g) nájemce je povinen postupovat v souladu se zákonem č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů.
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 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.
4. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje, že v případě ukončení smlouvy předmět nájmu vyklidí, uvede jej do stavu odpovídajícímu stavu při převzetí s přihlédnutím k běžnému opotřebení 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 bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně sjednaného nájemného.
5. 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.
6. 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.
7. 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. 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.

8. Nájemce se zavazuje dodržovat **Propustkový řád a Všeobecnou bezpečnostní instrukci** pronajímatele, které mu byly před podpisem smlouvy odevzdány a zavazuje se s nimi seznámit všechny své zaměstnance, podnájemce a další subjekty, které jej budou v předmětu nájmu navštěvovat.
9. Nájemce se zavazuje používat pouze určený vjezd do areálu pronajímatele, dodržovat podmínky vstupu do areálu a směrnice vztahující se na pohyb v jeho vnitřních prostorech.

## 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 předmětu nájmu

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. Pronajímatel může 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.
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. 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.

## 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 činnostech 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 kterákoli 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 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. Tato nájemní smlouva byla schválena Dozorčí radou Palivového kombinátu Ústí, s. p. dne 24. 11. 2021.
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](http://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. Nájemce je povinen oznámit neprodleně pronajímateli jakékoliv změny týkající se jeho osoby, uvedené v záhlaví této smlouvy.

9. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech stejné právní síly, pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
10. Nájemce přebírá podle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku nebezpečí 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 – Snímek ortofotografické mapy s vyznačením předmětu nájmu

V Chlumci, dne .....

V Ústí nad Labem, dne .....

.....  
Ing. Walter Fiedler, ředitel podniku  
**Palivový kombinát Ústí, státní podnik**  
(pronajímatel)

.....  
Mgr. Bc. Petr Dvořák, člen představenstva  
Ing. Jakub Zavoral, Ph.D., předseda představenstva  
**AZ SANACE a.s.**  
(nájemce)