

Nájemní smlouva

číslo: OSM/Ši/328/16

Smluvní strany

Palivový kombinát Ústí, státní podnik

se sídlem: Hrbovická 2, Chlumeck, PSČ 403 39
IČO: 000 07 536
DIČ: CZ00007536
zapsaný: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem,
oddíl AXVIII, vložka 433
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Most
číslo účtu: ██████████
zastoupen: Ing. Petrem Lencem, ředitelem státního podniku

kontaktní osoby ve věcech technických:

██

(dále jen „pronajímatel“)

a

J+V FRESH FOOD s.r.o.

se sídlem: Dlážděná 44, 403 01 Dolní Zálezly
IČO: 254 25 315
DIČ: CZ25425315
zapsána: v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ústí nad Labem,
oddíl C,
jednatelka: Jana Vojtíšková, jednatelka

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku tuto **Nájemní smlouvu č. OSM/Ši/328/16** (dále jen „smlouva“), ve smyslu § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má právo hospodařit k parcele číslo 314/23, jejíž součástí je stavba č. p. 2 v k. ú. Hrbovice, obec Chlumeck, zapsaných na listu vlastnictví č. 73 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem. Příložený 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 nemovitosti vymezené v odst. 1. tohoto článku takto:

<i>předmět nájmu</i>	<i>katastrální území</i>	<i>pronajatá výměra (m²)</i>	<i>inv. číslo</i>
provozní prostory (kuchyň)	Hrbovice	498	H000151
ostatní prostory	Hrbovice	143	H000151

Inventurní soupis DDHM a DHM tvoří přílohu této smlouvy.
(dále jen „předmět nájmu“).

3. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání, za podmínek uvedených dále, **jako kuchyň**. 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:
provozní prostory - 323,00 Kč/m²/rok
ostatní prostory – 28,00 Kč/m²/rok
a podléhá platnému znění zákona o dani z přidané hodnoty.

V předmětu nájmu byla provedena výměna technologie chlazení ve stávajících chladicích boxech, jejíž realizace včetně stavebních úprav, zednických a pomocných prací byla na základě cenové nabídky stanovena na částku 288 000,00 Kč, která je hrazena měsíčními splátkami po dobu 10 ti let. V případě ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemce, nebo ze strany pronajímatele bude zbývající částka uhrazena celá, nejpozději ke dni předání předmětu nájmu pronajímateli.

<i>předmět nájmu</i>	<i>pronajatá výměra (m²)</i>	<i>nájemné (Kč/měsíc) bez příslušné DPH</i>
Provozní prostory	498	13 405
Ostatní prostory	143	333
DDHM + DHM		1 021
Zhodnocení předmětu nájmu		2 400

Měsíční nájemné 14 759,00 Kč (bez DPH)
Příspěvek na údržbu vyhrazených zařízení 2 732,00 Kč (bez DPH)
Splátka za zhodnocení předmětu nájmu 2 400,00 Kč (bez DPH)

Dále je nájemci poskytována služba ve formě dodávky elektrické energie, vytápění, vodného a stočného.

2. Nájemce bude hradit nájemné měsíčně zpětně na základě faktury zaslané pronajímatelem, na účet pronajímatele uvedený na daňovém dokladu a tato měsíční platba nájemného bude splatná dle data uvedeného a faktuře.
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 5 pracovních dní je nájemce, vedle zákonného úroku z prodlení, povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 10 % měsíčního nájemného. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení na bankovní účet pronajímatele.
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

Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, je platná dnem podpisu a účinná od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k podpisu smlouvy.

IV. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu,
 - b) platit nájemné,
 - c) 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,
 - d) plně odpovídat za řádný stav předmětu nájmu a na svůj náklad odstranit případné škody vzniklé jeho činností v průběhu nájmu,
 - e) 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 [REDACTED].
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 k umístění jakýchkoliv staveb na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a bez příslušného správního povolení vydaného místně příslušným stavebním úřadem.

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 přejímá.
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 100,00 Kč za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení na bankovní účet pronajímatele.
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 předepsaných revizí a prohlídek). 1 x ročně hradí kontroly těsnosti chladicího okruhu v chladicích boxech a bude se podílet na případných opravách předmětného zařízení ve výši 20% z celkové částky.
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. Dodržuje **Propustkový řád** pronajímatele, který mu byl proti podpisu odevzdán současně s touto nájemní smlouvou.
11. Dodržuje **Dopravně provozní řád pronajímatele**, který mu byl proti podpisu odevzdán současně s touto nájemní smlouvou.
12. Dodržuje **další související vnitřní předpisy** stanovené pronajímatelem pro pohyb osob a techniky v areálu pronajímatele.
13. Používá pouze určený vjezd do areálu pronajímatele, dodržuje 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 pronajatého objektu

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.

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 a odstoupení od smlouvy

1. Nájem lze ukončit, pokud nedojde k dohodě pronajímatele a nájemce, písemnou výpovědí pronajímatele, nebo nájemce, a to i 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.
2. Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit s účinky ke dni doručení projevu vůle od smlouvy odstoupit v případech podstatného porušení smlouvy:
 - a) předá-li nájemce předmět nájmu do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
 - b) užívá-li nájemce předmět pronájmu k jinému účelu, než jak bylo sjednáno touto nájemní smlouvou,
 - c) z důvodů a za podmínek uvedených v ustanovení § 2228 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
 - d) bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden měsíc,
 - e) z důvodů vyplývajících z obecně závazných právních předpisů nebo z důvodu rozhodnutí Ministerstva průmyslu a obchodu o jiném způsobu využití majetku, který je předmětem nájmu,
 - 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.
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. 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 na dodejku na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.
2. Účinností této smlouvy se ruší **Nájemní smlouva č. OSMR/Ba/292/2010 (včetně dodatků č. 1 až 6)**, která byla uzavřena dne 22. 3. 2011 mezi pronajímatelem a nájemcem.
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 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.
5. 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.
6. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, a to číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
7. Právní vztahy, které tato smlouva neřeší, se řídí obecně závaznými právními předpisy.
8. Nájemce je povinen oznámit neprodleně pronajímateli jakékoliv změny týkající se jeho osoby, uvedené v záhlaví této smlouvy.
9. Tato smlouva byla schválena Dozorčí radou Palivového kombinátu Ústí, s. p. dne 27. 1. 2017. Ministerstvo průmyslu a obchodu udělilo souhlas s uzavřením smlouvy dne 22. 3. 2017 pod č. j. MPO 16185/2014.
10. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech stejné právní síly, každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

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.

V Chlumci dne 30. 3. 2017

Hrbovicích dne 31. 3. 2017

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

.....
Jana Vojtíšková
jednatelka
J+V FRESH FOOD s.r.o.
(nájemce)