N Á J E M N Í S M L O U V A

číslo: VUD/Sk/063/2017

dále jen „nájemní smlouva“

Smluvní strany

Palivový kombinát Ústí, státní podnik

sídlo:	Hrbovická 2, Chlumec, PSČ 403 39
IČO:	000 07 536
DIČ:	CZ00007536
zapsán:	v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl AXVIII, vložka 433
bankovní spojení:	Komerční banka, a.s., pobočka Most
číslo účtu:	[redacted]
zastoupený:	Ing. Petrem Lencem, ředitelem státního podniku, ve věcech smluvních
ve věcech technických:	[redacted]

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

VIDOCQ s.r.o.

sídlo:	Milheimova 809, Pardubice, Zelené předměstí, PSČ 530 02
IČO:	64259161
DIČ:	CZ64259161
zapsána:	v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, vložka 8511
bankovní spojení:	Česká spořitelna, a.s., pobočka Pardubice
číslo účtu:	[redacted]
jednající:	Taťánou Petrželovou, jednatelem společnosti

(dále jen „*nájemce*“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku tuto Nájemní smlouvu č. VUD/Sk/063/2017 (dále jen smlouva) v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto nájemní smlouvu:

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má právo hospodařit s majetkem státu k níže uvedené nemovitosti: pozemek st. 1844 (inv. č. H800100), zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 506 (inv. č. H800114), zapsané na listu vlastnictví č. 2264 pro katastrální území Trutnov, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov.

2. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání prostory sloužící podnikání – buňka č. 4 – nacházející se v budově vymezené v odst. 1. tohoto článku o celkové výměře 27,79 m^2 prostorově a účelově určené takto:

NÁRODNÍ CENA KVALITY ČESKÉ REPUBLIKY
SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST - UDRŽITELNOST NÁRODNÍ CENA ČR

místnost	plocha 14,43 m^2
místnost	plocha 8,50 m^2
předsíň	plocha 2,55 m^2
soc. zařízení	plocha 2,31 m^2

(dále jen předmět nájmu).

3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a paušální úhradu nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu stanovené dle článku II. této smlouvy.

4. Předmět nájmu je za podmínek uvedených dále pronajímán za účelem realizace podnikatelského záměru nájemce a v souladu s předmětem podnikání nájemce – jako kancelář firmy. Jednotlivé části předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat k jinému účelu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není oprávněn přenechat předmět nájmu k užívání třetí osobě.

6. 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 a služeb

1. Pronajímatel a nájemce stanovili nájemné dohodou. Nájemné podléhá platnému znění zákona o dani z přidané hodnoty.

2. Pronajímatel a nájemce se dohodli na paušální úhradě nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, tj. vodné, stočné, teplo a TUV, které jsou určeny podle vyhl. č. 269/2015 Sb. a vyhl. č. 405/2015 Sb., přičemž DPH za služby bude účtováno dle platného zákona o DPH.

Měsíční nájemné a paušál za služby	**4 559,-- Kč (bez DPH)**
Měsíční nájemné	**3 551,-- Kč (bez DPH)**
Měsíční paušál za služby	**1 008,-- Kč (bez DPH)**
Výpočet:	
Místnost	2 020,-- Kč/měsíc
Místnost	1 190,-- Kč/měsíc
Předsíň	179,-- Kč/měsíc
Soc. zařízení	162,-- Kč/měsíc
Nájemné	**3 551,-- Kč/měsíc**
Paušál za teplo a TUV	849,-- Kč/měsíc
Vodné a stočné	159,-- Kč/měsíc
Paušál za služby	**1 008,-- Kč/měsíc**

3. Úhrady nájemného a nákladů za služby bude nájemce hradit v měsíčních splátkách na základě faktur zaslaných pronajímatelem na účet pronajímatele uvedený na daňovém dokladu. Tyto měsíční platby budou splatné vždy nejpozději do 25. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí.
4. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

5. V případě nedodržení lhůty splatnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závazným předpisem.
6. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s úhradou nájemného a paušálu za služby po dobu delší než 5 pracovních dní je nájemce vedle zákonného úroku z prodlení povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 20 % měsíčního nájemného a nákladů za služby. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení na bankovní účet pronajímatele.
7. 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.

8. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že paušál za poskytované služby bude jednostranně upravován v závislosti na změně cen médií od dodavatelů. Tato skutečnost bude pronajímatelem uvedena na faktuře.

III. Platnost a účinnost smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Platná je dnem podpisu obou smluvních stran a účinná je od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k podpisu.

IV. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:

   a) užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu,
   b) platit nájemné a paušální úhradu nákladů za služby spojené s užíváním předmětu nájmu stanovené dle článku II. této smlouvy,
   c) nevstupovat do žádných objektů a prostor pronajímatele, které nejsou předmětem nájmu,
   d) jako původce odpadů vzniklých při jeho činnosti, nakládat s odpady ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a 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. č. 475 672 382 – Ing. Provazníková), nebo vedoucímu stř. VUD (tel. č. 499 859 910 – Ing. Kokeš).

2. Nájemce plně odpovídá za řádný stav předmětu nájmu a je povinen na své náklady odstranit případné škody vzniklé jeho činností v průběhu nájmu. Případnou škodu je povinen uhradit pronajímateli v plné výši.
3. 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.

4. 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.

5. Smluvní strany se dohodly, že pro případ prodlení s předáním předmětu nájmu v souvislosti s ukončením nájmu je nájemce povinen za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5 % ročního nájemného. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení na bankovní účet pronajímatele.

6. Nájemce prohlašuje, že před podpisem smlouvy byl se stavem předmětu nájmu seznámen, nemá k němu žádných připomínek, nevymínil si žádné zvláštní vlastnosti předmětu nájmu a ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání ho od pronajímatele přejímá.

7. Nájemce není oprávněn k provedení jakékoliv stavební nebo jiné úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a bez stavebního povolení vydaného příslušným stavebním úřadem. Udělením souhlasu se však pronajímatel nezavazuje k úhradě nákladů, které nájemce na úpravy, změny a zhodnocení předmětu nájmu vynaloží. Pronajímatel rozhodne, zda předmět nájmu bude ke dni skončení nájmu uveden do původního stavu, nebo zda převezme předmět nájmu v rozsahu úprav, jakým způsobem a za jakých podmínek.

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 revizí a prohlídek vyžadovaných obecně závaznými právními předpisy).

9. Nájemce v oblasti bezpečnosti práce a požární ochrany odpovídá za dodržování bezpečnostních a požárních předpisů, vztahujících se k užívání předmětu nájmu, zejména zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZoPO), vyhlášky číslo 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů (dále jen VoPP). Nájemce je povinen plnit povinnosti na úseku požární ochrany ve všech prostorách, které užívá ke své provozní činnosti dle této smlouvy, zejména:

   a) v pronajatém objektu si počíná tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neprovozoval činnosti s vysokým požárním nebezpečím a při činnostech se zvýšeným požárním nebezpečím dle § 4 odstavce 2 ZoPO nezvyšoval požární nebezpečí ukládáním nebo skladováním hořlavých látek a prováděním činností v rozporu s VoPP a požárně-technickými normami. V souvislosti s těmito předpisy udržuje volné příjezdové komunikace k objektu nájmu a udržuje volné únikové cesty z objektu nájmu. Udržuje volný přístup k nouzovým východům, rozvodným zařízením elektrické energie, plynu a k uzávěrům vody, označí bezpečnostními tabulkami stanoviště technických plynů. Při pracích s otevřeným ohněm zajistí dodržení podmínek požární bezpečnosti stanovených vyhláškou č. 87/2000 Sb., kterou se stanoví podmínky požární bezpečnosti při svařování a nahřívání živic v tavných nádobách, ve znění pozdějších předpisů,

   b) podle ZoPO si obstarává v potřebném množství a druzích věcné prostředky požární ochrany a udržuje je v provozuschopném stavu,

   c) dodržuje v pronajatém objektu, i mimo něj, obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy o požární ochraně, životním prostředí, zákon o odpadech, silniční a stavební zákon, ustanovení zákoníku práce v oblasti BOZP, zákon o chemických látkách a přípravcích, a zákon o ochraně veřejného zdraví,

   d) plně odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví všech svých pracovníků, jakož i ostatních osob, které se v předmětu nájmu s jeho vědomím zdržují,

   e) zajistí k dodržování výše uvedených ustanovení a kontroly právnickou nebo fyzickou osobu, nebo způsobilého zaměstnance pro plnění povinností v oblasti PO a BOZP.

10. Nájemce v oblasti dodržování obecně závazných právních předpisů:

a) plně odpovídá za případné škody způsobené vlastní činností nebo činností osob s ním spolupracujících na předmětu nájmu,

b) odpovídá za škody způsobené provozováním své činnosti třetím osobám,

c) dodržuje zákon číslo 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů, a právní předpisy s ním související, zákon číslo l85/200l Sb., o odpadech, a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a právní předpisy s ním související,

d) označí pro identifikaci předmět nájmu dle § 17 zákona číslo 455/1991 Sb., živnostenský zákon, ve znění pozdějších předpisů, obchodní firmou, IČO, jménem a telefonním číslem zodpovědného zástupce,

e) je povinen uzavřít pojištění občanské odpovědnosti za škody způsobené svou činností, pro případ škody vzniklé jinému na životě, nebo zdraví a pro případ škody vzniklé na majetku pronajímatele (škody vzniklé poškozením nebo zničením věcí, zejména škody způsobené na pronajaté nemovitosti výbuchem, požárem, nebo vodou z potrubí) a toto pojištění po celou dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou na své náklady udržovat,

f) je povinen nejpozději v den skončení nájmu předmět nájmu řádně vyklidit a předat pronajímateli v původním stavu (mimo stavebních úprav a oprav schválených pronajímatelem), s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to formou předávacího protokolu.

11. Nájemce je, na základě předchozí výzvy učiněné v dostatečném předstihu, a to nejméně 3 dny předem (s výjimkou naléhavých případů), povinen umožnit pronajímateli v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do l7:00 hod. vstup do všech částí předmětu nájmu za účelem kontroly plnění podmínek sjednaných touto smlouvou.

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 a náklady za služby,
d) převzít od nájemce předmět pronájmu po skončení účinnosti této smlouvy formou předávacího protokolu.

VI. Skončení nájmu

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 prvého 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 druhé smluvní straně v těchto případech:
   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 smlouvu vypovědět 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.

VII. Doručování a závěrečná ujednání

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že veškeré písemnosti související s touto smlouvou si pronajímatel a nájemce budou doručovat doporučenými dopisy s dodejkou na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.

2. Účinností této smlouvy se ruší **Smlouva o nájmu nebytových prostor č. VUD/Sk/002/2011**, která byla dne 26. 1. 2011 uzavřena mezi pronajímatelem a nájemcem.

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. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, a to číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

5. Právní vztahy, které tato smlouva neřeší, se řídí obecně závaznými právními předpisy.

6. Nájemce je povinen oznámit neprodleně pronajímateli jakékoliv změny týkající se jeho osoby, uvedené v záhlaví této smlouvy.

7. Tato nájemní smlouva byla schválena na základě paušálního souhlasu Dozorčí radou Palivového kombinátu Ústí, s. p. dne 27. 1. 2017. Ministerstvo průmyslu a obchodu udělilo Souhlas s uzavřením této smlouvy svým dopisem č. j. MPO 17281/2017 ze dne 15. 3. 2017.

8. 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).

9. 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.

10. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení smlouvy.

11. Při podpisu smlouvy nájemce obdrží Průkaz energetické náročnosti budovy.

12. 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 tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek.

V Chlumci dne 28. 3. 2017

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

V Trutnově dne 25. 4. 2017

Taťána Petrželová
jednatel
VIDOCQ s.r.o.