

N Á J E M N Í S M L O U V A
číslo smlouvy pronajímatele: DÚK/No/065/2017
číslo smlouvy nájemce: SE/2017/1020
dále jen „nájemní smlouva“

Smluvní strany

Palivový kombinát Ústí, státní podnik

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

kontaktní osoby ve věcech technických:

██
██

(dále jen „pronajímatel“)

a

Severní energetická a.s.

se sídlem: Václava Řezáče 315, 434 01 Most
IČO: 286 77 986
DIČ: CZ699003245
zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem,
oddíl B, vložka 1986
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
číslo účtu: ██████████
zastoupená: Ing. Milanem Krobem, předsedou představenstva

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku tuto Nájemní smlouvu č. DÚK/No/065/2017
_SE/2017/1020 (dále jen smlouva) v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

Čl. I.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má právo hospodařit s majetkem státu k níže uvedeným nemovitým věcem:

§ v katastrálním území Třebušice

stavba - budova

čp/če	na parc.	způsob využití	inv. č.	název
bez čp/če	st. 379	jiná stavba	H404462	vázní domek pro silniční váhy

zapsané na LV č. 99 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Most,

§ v katastrálním území Ervěnice

a) pozemky, jejichž součástí je stavba - budova

<i>pozemek parc. č.</i>	<i>druh pozemku</i>	<i>součástí stavba čp/če – způsob využití</i>	<i>inv. č. stavby</i>	<i>název stavby</i>
st. 733	zast. plocha a nádvoří	bez čp/če – jiná stavba	H403565	skladovací hala sklola- minátová
st. 730	zast. plocha a nádvoří	bez čp/če – jiná stavba	H403770	dílna zámečnicků RD Jeseník

b) stavba - budova

<i>čp/če</i>	<i>na parc.</i>	<i>způsob využití</i>	<i>inv. č.</i>	<i>název</i>
bez čp/če	st. 631	průmyslový objekt	H403624	dílna vulkanizace

zapsané na LV č. 93 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Most.

- Předmětem nájmu podle této smlouvy jsou stavby – budovy uvedené v odst. 1. tohoto článku,** přičemž podrobná specifikace předmětu nájmu je uvedena v příloze č. 1 – podrobná specifikace předmětu nájmu, která je nedílnou součástí této smlouvy. Budova inv. č. H404462 je pronajímána bez vnitřního vybavení, vážního systému Acquire a silničních vah Schenck.
- Předmět nájmu je pronajímán za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce v souladu s předmětem podnikání dle zápisu v obchodním rejstříku.
- Obě strany se dohodly, že nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není oprávněn přenechat předmět nájmu k užívání třetí osobě.
- Ve smyslu ustanovení § 17 odst. 2. zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, se v **případě inv. č. H403770 jedná o nakládání s určeným majetkem státu.**

Čl. II.

Výše nájemného, splatnost a způsob platby

- Pronajímatel a nájemce stanovili nájemné dohodou ve výši **651 689,00 Kč/rok** bez DPH. Nájemné podléhá platnému zákonu o dani z přidané hodnoty. Celkové nájemné se skládá z nájemného za jednotlivé budovy tvořící předmět nájmu, přičemž výše nájemného za jednotlivé položky je uvedena v příloze č. 1 – podrobná specifikace předmětu nájmu. V případě změny rozsahu předmětu nájmu bude nájemné příslušným způsobem upraveno, a to vždy s účinností ode dne, kdy změna rozsahu předmětu nájmu nabude účinnosti.
- Nájemné bude nájemce hradit v **měsíčních splátkách ve výši 1/12 ročního nájemného**, a to 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 které se nájemné hradí. Pokud smlouva nabude účinnosti v průběhu roku, je první nájemné splatné nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce, ve kterém smlouva nabyla účinnosti.
- Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet příjemce platby.
- V případě nedodržení lhůty splatnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je v případě prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než 5 pracovních dní, vedle zákonného úroku z prodlení, oprávněn požadovat po nájemci i zaplacení smluvní pokuty ve výši 10 % měsíč-

ního nájemného. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení na bankovní účet pronajímatele.

5. V nájemném není zahrnuta úhrada za poskytování elektrické energie, vodného, stočného, tepla atd. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že veškeré služby spojené s užíváním předmětu nájmu si bude nájemce zajišťovat sám vlastním nákladem.
6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemné bude během doby nájmu automaticky navýšováno jednou ročně vždy s účinností od 1. ledna o 2,5 % (poprvé od 1. 1. 2018). Pronajímatel provede odpovídající výpočet navýšení nájemného (při respektování aktuálního rozsahu předmětu nájmu) a oznámí nájemci novou výši nájemného, kterou bude dále v příslušném kalendářním roce fakturovat. Oznámení pronajímatele je jednostranný písemný právní úkon pronajímatele.

Čl. III.

Doba nájmu, skončení nájmu a předání předmětu nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je platná dnem podpisu obou smluvních stran. Je uzavírána s účinností od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k podpisu smlouvy na dobu určitou a to do 31. 12. 2068.
2. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, dohodou smluvních stran, výpovědí jedné ze smluvních stran, nebo odstoupením jedné ze smluvních stran ze zákonných důvodů.
3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že:
 - a) nájemce bude přes písemné upozornění pronajímatele, obsahující dodatečnou přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy, předmět nájmu užívat v rozporu s touto smlouvou či k jinému účelu, než bylo sjednáno v této smlouvě,
 - b) nájemce opakovaně přes písemné upozornění pronajímatele, obsahující dodatečnou přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy, hrubě poruší povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy,
 - c) nájemce vstoupí do likvidace nebo vůči nájemci bude zahájeno insolvenční řízení.
 - d) nájemce bude přes písemné upozornění pronajímatele, obsahující dodatečnou přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy, v prodlení s placením nájemného po dobu delší než jeden (1) měsíc.
4. V případech uvedených v Čl. III. odst. 3 písm. a), b) a c) této smlouvy výpovědní lhůta činí dva (2) roky, přičemž tato lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci. V případě uvedeném v Čl. III. odst. 3 písm. d) této smlouvy výpovědní lhůta činí tři (3) měsíce, přičemž tato lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci.
5. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případě, že:
 - a) Předmět nájmu se stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým k provozování činnosti, pro kterou si v souladu se sjednaným účelem nájmu předmět nájmu nájemce najal.
 - b) Pronajímatel opakovaně přes písemné upozornění nájemce, obsahující dodatečnou přiměřenou lhůtu ke zjednání nápravy, hrubě poruší povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy.
 - c) Nájemce již nebude předmět nájmu potřebovat ke své podnikatelské činnosti.
6. V případech uvedených v Čl. III. odst. 5 písm. a) a c) této smlouvy výpovědní lhůta činí tři (3) měsíce a v případě uvedeném pod písm. b) této smlouvy výpovědní lhůta činí dva (2) roky, přičemž tato lhůta počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena pronajímateli a končí uplynutím posledního dne příslušného kalendářního měsíce.

7. Pro případ odstoupení od této smlouvy ze zákonných důvodů, se smluvní strany dohodly, že odstoupením od této smlouvy se tato smlouva neruší od počátku, ale ruší se s účinností od okamžiku doručení odstoupení od této smlouvy druhé smluvní straně.
8. Nájemce je povinen nejpozději v den skončení nájmu předmět nájmu řádně vyklidit a předat pronajímateli. Smluvní strany se dohodly, že za každý den prodlení s předáním předmětu nájmu, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% ročního nájemného. O předání a převzetí bude sepsán protokol podepsaný oběma smluvními stranami.

Čl. IV.

Užívání, údržba a úpravy předmětu nájmu

1. 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 způsobitelném ke sjednanému užívání ho od pronajímatele přijímá.
2. Nájemce bude užívat předmět nájmu jen v souladu s touto smlouvou a v souladu s příslušnými obecně závaznými právními předpisy tak, aby nedošlo k jeho poškození či zničení. V opačném případě je povinen škodu uhradit v plné výši.
3. 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). V případě sporu mezi smluvními stranami ohledně významu pojmů běžná údržba a drobné opravy se přiměřeně použijí ustanovení § 2 – § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, s přihlédnutím k povaze předmětu nájmu a účelu smlouvy.
4. 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.
5. Případné sankce, uložené pronajímateli orgány veřejné správy z důvodu porušení povinnosti nájemce, je nájemce povinen uhradit pronajímateli do pěti pracovních dnů poté, kdy ho k této úhradě pronajímatel vyzve a uložení sankce doloží předložením příslušného rozhodnutí orgánu veřejné správy.

Čl. V.

Povinnosti a odpovědnost nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a) užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu,
 - b) platit nájemné 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 musí mít smluvně zajištěno jejich zneškodnění v souladu s platnou legislativou na své náklady. Rovněž tak je povinen řešit okamžitě a na vlastní náklady úniky a havárie nebezpečných látek do životního prostředí a tyto situace, případně jiné mimořádné události, okamžitě hlásit dispečerské službě pronajímatele (tel. 475 672 120).
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 v oblasti bezpečnosti práce a požární ochrany odpovídá za dodržování bezpečnostních a požárních předpisů, vztahujících se k užívání předmětu nájmu, zejména zákona č. 133/1985Sb., 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 předmětu nájmu si bude počínat 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 bude zejména udržovat volné příjezdové komunikace k předmětu nájmu a bude udržovat volné únikové cesty z předmětu nájmu. Bude udržovat 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 číslo 87/2000 Sb., kterou se stanoví podmínky požární bezpečnosti při svařování a nahřívání živců 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 předmětu nájmu, i mimo něj, platné zákony v platných zněních, 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) k dodržování výše uvedených ustanovení a kontroly zajistí nájemce právnickou nebo fyzickou osobu, nebo způsobilého zaměstnance pro plnění povinností v oblasti PO a BOZP.
4. 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 185/2001 Sb., o odpadech, a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a právní předpisy s ním související,
 - d) dodržuje zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů,
 - e) 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,
 - f) po celou dobu po podpisu této nájemní smlouvy bude mít na své náklady uzavřené 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 nebo nároku, za který je nájemce ze zákona nebo podle této smlouvy zodpovědný, a toto pojištění udržovat. Rovněž nájemce uzavře a bude udržovat na své náklady pojištění proti požáru, rizikům, krádeži, ztrátě na výnosu a další krytí běžně udržované podnikatelskými subjekty v České republice na veškerý majetek umístěný na předmětu nájmu,
 - g) je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu předmět nájmu řádně vyklidit a předat pronajímateli v původním stavu (mimo stavebních úprav a oprav schválených pronajímatelem), s přihlédnutím k běžnému opotřebení, formou předávacího protokolu.

5. Nájemce je povinen v topné sezoně zajistit minimálně temperování pronajatých prostor, aby nedošlo vlivem mrazu k poškození topné soustavy a rozvodů pitné vody (případně požární vody). V případě technických problémů s provozem topné soustavy, nebo pokud nájemce nebude v topné sezoně pronajaté prostory ani temperovat, oznámí nájemce tuto skutečnost písemně pronajímateli a zajistí vypuštění vody z topné soustavy a z rozvodů vody. Po vypuštění topného systému a rozvodů vody je nájemce povinen zajistit v pronajatých prostorech dodržování předpisů bezpečnosti a hygieny práce a požární ochrany náhradním způsobem.

Čl. VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zabezpečit nájemci řádné podmínky k užívání předmětu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen vystavovat faktury podle platebních podmínek dohodnutých v Čl. II. této smlouvy.
3. Po skončení platnosti této smlouvy je pronajímatel povinen převzít od nájemce předmět nájmu formou předávacího protokolu.
4. Pronajímatel je oprávněn, v pracovní dny v době od 8:00 hod. do 17:00 hod., po předchozí žádosti v dostatečném předstihu, a to nejméně 3 dny předem (s výjimkou naléhavých případů), za přítomnosti nájemcem určeného zástupce, ke vstupu do všech částí předmětu nájmu za účelem kontroly plnění podmínek sjednaných touto smlouvou.

Čl. VII.

Odstoupení od smlouvy

Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit s účinky ke dni doručení projevu vůle v těchto případech:

- a) předá-li nájemce předmět nájmu do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
- b) z důvodů způsobených zákonnými normami nebo z důvodu rozhodnutí Ministerstva průmyslu a obchodu o jiném způsobu využití majetku,
- c) nebude-li nájemce opakovaně dodržovat platné právní předpisy v oblastech požární ochrany, životního prostředí, zákona o odpadech, silničního a stavebního zákona, a dalších souvisejících zákonů dle platné legislativy.

Čl. VIII.

Doručování a závěrečná ujednání

1. Dnem účinnosti této smlouvy se ruší dříve uzavřená smlouva o nájmu nemovitostí č. DÚK/No/419/2011 (LUAS-TR/107/2011) ze dne 23. 12. 2011.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že veškeré písemnosti související s touto smlouvou si budou doručovat doporučenými dopisy s dodejkou na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.
3. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli každou změnu týkající se jeho osoby uvedené v záhlaví 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. Právní vztahy, které tato smlouva neřeší, se řídí obecně platnými právními předpisy a nařízeními.

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 byla schválena 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 16185/2017 ze dne 28. 3. 2017.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení smlouvy.
9. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze číslovanými dodatky podepsanými zástupci obou smluvních stran.
10. 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 – podrobná specifikace předmětu nájmu

V Chlumci dne 12. 4. 2017

V Mostě dne 26. 4. 2017

.....
Ing. Petr Lenc
ředitel
Palivový kombinát Ústí, státní podnik

pronajímatel

.....
Ing. Milan Krob
předseda představenstva

nájemce

Příloha č. 1 - podrobná specifikace předmětu nájmu
Nájemní smlouva č. DÚK/No/065/2017_SE/2017/1020

aktuální sestava								
inventární číslo PKÚ	Budova	p. p. č.	lokalita	katastrální území	Obec	Zastavěná plocha	Roční nájemné (Kč) 2017	Majetek U/N
H404462	vážní domek pro silniční váhy	st. 379	ÚUK	Třebošice	Most	45	7 932	N
H403565	skladovací hala sklolaminátová	st. 733	ČSA	Ervěnice	Most	403	111 176	N
H403624	dílna vulkanizace	st. 631	ČSA	Ervěnice	Most	1 383	434 292	N
H403770	dílna záměčníků RD Jeseník	st. 730	ČSA	Ervěnice	Most	313	98 289	U
aktuální sestava celkem						2 144	651 689	