

N Á J E M N Í S M L O U V A
č. DÚK/No/089/2017
dále jen „nájemní smlouva“

Smluvní strany

Palivový kombinát Ústí, státní podnik

se sídlem: Hrbovická 2, Hrbovice, 403 39 Chlumec
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: [REDACTED]
zastoupený: Ing. Petrem Lencem, ředitelem státního podniku

kontaktní osoby ve věcech technických:

[REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

a

F. KONRÁD s.r.o.

se sídlem: Chomutov, Dukelská 5724, PSČ 430 01
IČO: 250 47 809
DIČ: CZ25047809
zapsaný: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem,
oddíl C, vložka 14988
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Chomutov
číslo účtu: [REDACTED]
zastoupená: Františkem Konrádem, jednatelem společnosti

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Nájemní smlouvu č. DÚK/No/089/2017 (dále jen smlouva) v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

I. Předmět a účel nájmu

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

<i>pozemek parc. č.</i>	<i>druh</i>	<i>způsob využití</i>	<i>součástí stavba čp/če – způsob využití</i>	<i>inv. č. pozemku</i>	<i>inv. č. stavby</i>
4624/10	zast. plocha a nádvoří		bez čp/če – prům. objekt	H402219	H403490

4624/20	zast. plocha a nádvoří		bez čp/če – prům. objekt	H402223	H403434
4624/22	zast. plocha a nádvoří		bez čp/če – prům. objekt	H402224	H403875
4624/25	zast. plocha a nádvoří		bez čp/če – prům. objekt	H402227	H403437, H403439
4624/1	ostatní plocha	jiná plocha	-	H402210	-
4624/15	ostatní plocha	jiná plocha	-	H402169	-
4624/18	ostatní plocha	jiná plocha	-	H402172	-
4624/36	ostatní plocha	jiná plocha	-	H402238	-

vše zapsané na listu vlastnictví č. 19 pro katastrální území **Chomutov I**, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Chomutov.

2. Předmětem nájmu podle této smlouvy (dále také jako „předmět nájmu“) jsou stavby a pozemky uvedené v odst. 1. tohoto článku vymezené takto:

<i>inv. č.</i>	<i>na parcele č.</i>	<i>název</i>	<i>pronajatá výměra</i>
H403490	4624/10	truhlárna Žižka	337 m ²
H403434	4624/20	přípravná řeziva – část	492 m ²
H403875	4624/22	ocelový přístřešek	82 m ²
H403439	4624/25	sklad investičního materiálu	632 m ²
H403437		přečerp. stanice kondenz.	
H402169	4624/15	pozemek – část	67 m ²
H402172	4624/18	pozemek	16 m ²
H402210	4624/1	pozemek – část	819,6 m ²
H402238	4624/36	pozemek – část	100,9 m ²

3. Předmět nájmu je, za podmínek uvedených dále, pronajímán za účelem realizace podnikatelského záměru nájemce – truhlářství, pilařská výroba.
4. Obě 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 v případě majetku inv. č. **H403490, H403434 a H403439 jedná o nakládání s určeným majetkem státu.**

II. Cena nájmu

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

roční nájemné
měsíční splátka

347 436,00 Kč bez DPH
28 953,00 Kč bez DPH

Výpočet:

	<i>výměra v m²</i>	<i>nájemné/rok</i>	<i>nájemné/měsíc</i>
budova H403490	337	91 190,000	7 599,00
budova H403434	492	13 313,00	1 109,00

budova H403875	82	8 876,00	740,00
budova H403437, H403439	632	171 021,00	14 252,00
celkem budovy	1 343	284 400,00	23 700,00
celkem pozemky	1 004	63 036,00	5 253,00
celkem budovy + pozemky		347 436,00	28 953,00

2. V nájemném není zahrnuta úhrada za poskytování jakýchkoliv služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu, zejména ceny za dodávky el. energie, vodného a stočného, tepla apod. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že veškeré služby související s užíváním předmětu nájmu si nájemce zabezpečí sám na své náklady.
3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné 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. Pokud smlouva nabude účinnosti v průběhu roku, je první nájemné splatné nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce, ve kterém smlouva nabyla účinnosti.
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 právním předpisem.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je v případě prodlení nájemce s úhradou nájemného delší než pracovních 5 dní, vedle zákonného úroku z prodlení, oprávněn požadovat po nájemci i zaplacení smluvní pokuty ve výši 10 % měsíčního nájemného. 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 oznámením pronajímatele každoročně, s účinností vždy od 1. ledna kalendářního roku, zvýšeno 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 kalendářního roku a nájemným upraveným uhradí 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 obou smluvních stran, účinná od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k podpisu smlouvy.
2. Dnem účinnosti této smlouvy se ruší dříve uzavřená smlouva o nájmu nemovitostí č. DÚK/No/043/2011 ze dne 10. 5. 2012.

IV. Povinnosti 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 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 způsobitelném 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 opotřebením (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. 133/1985Sb., 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 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 předmětu nájmu a udržuje volné únikové cesty z předmětu 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 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, 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 185/2001 Sb., o odpadech, a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a právní předpisy s ním související,
 - d) dodržuje zákaz vypouštění nebezpečných odpadních látek a jejich produktů do kanalizace v areálu,
 - e) dodržuje zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů,
 - f) 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,
 - g) je povinen uzavřít pojištění 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,
 - h) 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 prohlašuje, že byl upozorněn a bere na vědomí zvláštní pravidla pro užívání budovy inv. číslo H403434 na p. p. č. 4624/20 a to vzhledem k existenci důlního díla – jáma Žižka II těžní č. 2988:
- a) nájemce je povinen respektovat, že v ploše uzavíracího ohlubňového povalu v rozsahu 8,5 x 8,5 m je zakázána jakákoliv provozní činnost (včetně přejíždění či stání vozidel nebo mechanizačních prostředků),
 - b) nájemce je povinen udržovat volný přístup k ohlubňovému povalu a je povinen umožnit pronajímateli provádění kontrolní činnosti stavu důlního díla,
 - c) nájemce dodržuje zákaz manipulace s povalem a jakéhokoliv činnosti v jámě,
 - d) nájemce je povinen, v případě mimořádné události související s důlním dílem, neprodleně informovat dispečerskou službu pronajímatele na středisku Kohinoor (tel. 476 445 513, 724 290 820).
12. 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 17:00 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,
- d) převzít od nájemce předmět nájmu 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 prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
2. 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) 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) porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště 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.

VII. 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 s dodejkou na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.
2. Pronajímatel nájemce upozorňuje, 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, 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. Právní vztahy, které tato smlouva neřeší, se řídí obecně závaznými právními předpisy.

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. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli každou změnu týkající se jeho osoby uvedené v záhlaví této smlouvy.
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 31. 3. 2017.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních stejné právní síly, pronajímatel obdrží dvě a nájemce jedno vyhotovení.
9. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, a to číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
10. Přílohou této smlouvy je výpis z KN a snímek katastrální mapy.
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.

Přílohy

výpis z katastru nemovitostí
snímek katastrální mapy

V Chlumci dne 19. 4. 2017

V Chomutově dne 25. 4. 2017

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

.....
František Konrád
jednatel
F. KONRÁD s.r.o.