

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. DÚK/No/090/2017

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: ██████████
zastoupený: Ing. Petrem Lencem, ředitelem státního podniku

kontaktní osoby ve věcech technických:

██
██

(dále jen „pronajímatel“)

a

DTS Vrbenský, a.s.

se sídlem: Most, Souš čp. 7, PSČ 434 03
IČ: 631 45 251
DIČ: CZ63145251
zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem,
oddíl B, vložka 718
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
číslo účtu: ██████████
zastoupená: Lubomírem Procházkou, předsedou představenstva
Ing. Ivanem Balášem, členem představenstva

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku tuto Nájemní smlouvu č. DÚK/No/090/2017 (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:

pozemek st. p. č. 586 – zastavěná plocha a nádvoří (inv. č. H401826),
jehož součástí je stavba – budova bez čp/če se způsobem využití garáž (inv. č. H403690),
stavba – budova bez čp/če se způsobem využití stavba technického vybavení (inv. č. H403683) situovaná na st. p. č. 548

zapsaným na listu vlastnictví č. 3730 pro katastrální území **Souš**, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most.

2. **Předmětem nájmu** podle této smlouvy (dále také jako „předmět nájmu“) jsou **stavby – budovy** uvedené v odst. 1. tohoto článku evidované pod inv. č. **H403690** a **H403683**.

3. Předmět nájmu je pronajímán za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce v souladu s předmětem podnikání dle zápisu v obchodním rejstříku.
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 odst. 2. zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, se v případě budovy inv. č. **H403683 jedná o nakládání s určeným majetkem státu.**

Čl. II.

Výše nájemného, splatnost a způsob platby

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

roční nájemné	127 932,00 Kč bez DPH
měsíční splátka	10 661,00 Kč bez DPH

Výpočet:

budova inv. č.	na parc. č.	název	zastavěná plocha v m ²	nájemné Kč/rok
H403690	st. 586	garáže speciálních vozidel	894	115 870,00
H403683	st. 548	čerpací stanice pohonných hmot	66	12 062,00
celkem			960	127 932,00

2. 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.
3. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet příjemce platby.
4. V případě nedodržení lhůty splatnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem.
5. 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 % měsíčního nájemného. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu zaplacení na bankovní účet pronajímatele.
6. 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.
7. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemné bude během doby nájmu automaticky navyšováno 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.

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 pronájmu nemovitostí č. DÚK/No/228/2011 ze dne 29. 9. 2011.

Čl. IV. Skončení nájmu, omezení rozsahu předmětu nájmu

1. Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran či písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba jsou tři měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Nájem lze vypovědět i ve vztahu pouze k některé části předmětu nájmu.
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.
4. Nájemce je oprávněn požadovat omezení rozsahu předmětu nájmu o jednotlivé části, které již neužívá a to způsobem a za podmínek stanovených níže. Změna předmětu nájmu bude řešena dodatky ke smlouvě.

Způsob a podmínky omezení rozsahu předmětu nájmu:

- a) Omezení rozsahu předmětu nájmu bude provedeno maximálně dvakrát ročně. Nájemce vždy nejpozději do 31. 3. a 30. 9. příslušného kalendářního roku pronajímateli písemně oznámí své požadavky na omezení rozsahu předmětu nájmu. V případě doručení požadavku do 31. 3. bude účinnost změny předmětu nájmu sjednána k 1. 7. příslušného kalendářního roku, v případě doručení požadavku do 30. 9. bude účinnost změny předmětu nájmu sjednána k 1. 1. následujícího kalendářního roku.
 - b) Části předmětu nájmu, o které bude předmět nájmu omezen, je nájemce povinen předat pronajímateli nejpozději ke dni účinnosti omezení rozsahu předmětu nájmu. O předání a převzetí bude sepsán protokol podepsaný oběma smluvními stranami.
 - c) Nájemné dle Čl. II. této smlouvy bude v případě omezení rozsahu předmětu nájmu sníženo ode dne účinnosti omezení rozsahu předmětu nájmu o nájemné za ty části předmětu nájmu, o které byl rozsah předmětu nájmu omezen.
5. V případě, že část předmětu nájmu bude nájemci prodána, smluvní strany uzavřou dodatek k této smlouvě, kterým bude rozsah předmětu nájmu omezen o prodanou část. Nájemné bude v tomto případě upraveno vždy s účinností ke dni nabytí vlastnického práva k předmětnému majetku nájemcem.

Čl. V. 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 pracovních 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 opotřebení (včetně provádění revizí a prohlídek vyžadovaných obecně závaznými právními předpisy). 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.
 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 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) 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,
 - g) 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 17:00 hod. vstup do všech částí předmětu nájmu za účelem kontroly plnění podmínek sjednaných touto smlouvou.
12. 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.

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.

Čl. 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. 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).
3. Právní vztahy, které tato smlouva neřeší, se řídí obecně závaznými právními předpisy.
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 je povinen neprodleně oznámit pronajímateli každou změnu týkající se jeho osoby uvedené v záhlaví této smlouvy.
6. 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 30. 3. 2017.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních stejné právní síly, každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.
8. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, a to číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
9. Přílohou této smlouvy je výpis z KN a snímek katastrální mapy.
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.

Přílohy
výpis z katastru nemovitostí
snímek katastrální mapy

V Chlumci dne 19. 4. 2017

V Mostě dne 26. 4. 2017

.....
Ing. Petr Lenc
ředitel
Palivový kombinát Ústí, s. p.

.....
Lubomír Procházka
předseda představenstva
DTS Vrbenský, a.s.

.....
Ing. Ivan Baláš
člen představenstva
DTS Vrbenský, a.s.