

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená dle ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, a zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, v platném znění
(dále jen „Smlouva“)

1. Smluvní strany

1.1 UNIPETROL RPA, s.r.o.

sídlo: Litvínov, Záluží 1, PSČ 436 70
peněžní ústav: Komerční banka, a.s.
číslo účtu: 104491/0100
IČ: 27597075
DIČ: CZ27597075
DIČ k DPH: CZ699000139
zapsaná v obchod. rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl C, vložka 24430
zastoupená **xxx**

(dále jen „Pronajímatel“, případně „Smluvní strana“)

na straně jedné

a

1.2 Palivový kombinát Ústí, státní podnik

sídlo: Ústí nad Labem, PSČ 400 76
peněžní ústav: Komerční banka, a.s., pobočka Most
číslo účtu: 1609491/0100
IČ: 00007536
DIČ: CZ00007536
zapsán v obchod. rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem oddíl AXVIII, vložka 433
jednající: **Ing. Petrem Lencem**, ředitelem státního podniku, ve věcech smluvních

(dále jen „Nájemce“, případně „Smluvní strana“)

na straně druhé

uzavírají tuto smlouvu o nájmu.

1.3 Osoby oprávněné jednat ve věcech obchodních:

Za Pronajímatele: xxx
Za Nájemce: xxx

1.4 Osoby oprávněné jednat ve věcech technických:

Jsou pro konkrétní oblasti nájmu uvedeny v jednotlivých přílohách Smlouvy a vztahují se vždy a výlučně pouze k dané příloze.

Číslo sml. Pronajímatele	439-2011
Číslo sml. Nájemce	KOH/Ne/200/2011

2. Předmět plnění

- 2.1 Předmětem plnění Smlouvy je poskytování:
- a) pronájmu
 - pozemků
- 2.2 Detailní popis plnění je specifikován v přílohách Smlouvy.
- 2.3 Pronajímatel se zavazuje poskytovat Nájemci pronájmy uvedené v bodu 2.1 Smlouvy v rozsahu a za podmínek specifikovaných jednotlivými přílohami Smlouvy a Nájemce se zavazuje za poskytnutí sjednaného rozsahu pronájmů zaplatit.

3. Platnost, účinnost a ukončení Smlouvy

- 3.1 Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 3.2 Smlouva nabývá účinnosti **dnem vydáním příslušného rozhodnutí správního úřadu**. Nájemce se tímto zavazuje předat písemnou formou příslušné rozhodnutí pronajímateli bez zbytečného odkladu.
- 3.3 Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 3.4 Platnost a účinnost Smlouvy nebo její části může být ukončena písemnou dohodou Smluvních stran. Smlouvu lze dále měnit nebo zrušit písemnou výpovědí Smlouvy bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci doručení výpovědi druhé smluvní straně, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak.
- 3.5 Smluvní strana je oprávněna odstoupit od Smlouvy písemným oznámením doručeným druhé Smluvní straně v případě podstatného porušení některé z povinností vyplývajících ze Smlouvy druhou Smluvní stranou. Smluvní strana je rovněž oprávněna odstoupit od poskytování nebo odebrání některého dílčího předmětu plnění Smlouvy dle článku 2.1 této přílohy v případě podstatného porušení některé z povinností vyplývajících ze Smlouvy nebo její příslušné přílohy platné pro předmětnou službu druhou Smluvní stranou.
- 3.6 Účinky odstoupení od Smlouvy a její příslušné přílohy nastávají dnem následujícím po doručení písemného oznámení o odstoupení od Smlouvy. V případě pochybností se má za to, že odstoupení bylo doručeno třetím dnem po odeslání.

4. Ceny za pronájem

- 4.1 Ceny za poskytnuté plnění předmětu Smlouvy jsou stanoveny jako ceny smluvní podle zákona č. 526/1990 Sb. a budou Nájemci fakturovány ve výši stanovené jednotlivými přílohami Smlouvy.
- 4.2 K ceně bude účtována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem a platné v době plnění.

5. Platební podmínky

- 5.1 Ceny za pronájem bude Nájemce hradit měsíčně na základě faktur vystavených Pronajímatelem a to bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele uvedený na faktuře.
- 5.2 Pronajímatel je povinen fakturovat nejpozději do 15 dnů od konce účtovaného období. Faktury budou obsahovat náležitosti daňového dokladu dle zákona o dani z přidané hodnoty ve znění platném ke dni vzniku povinnosti přiznat daň, náležitosti účetního dokladu, náležitosti dle § 13a Obchodního zákoníku a číslo této smlouvy.

Číslo sml. Pronajímatele	439-2011
Číslo sml. Nájemce	KOH/Ne/200/2011

- 5.3** Nebude-li faktura obsahovat náležitosti uvedené v odst. 5.2 Smlouvy, je Nájemce oprávněn fakturu vrátit před datem splatnosti s uvedením důvodu vrácení. Doručení nové nebo opravené faktury začíná běžet nová lhůta splatnosti. Pronajímatel v tomto případě nemá nárok na úrok z prodlení.
- 5.4** Splatnost vystavených faktur je 21 dnů od data vystavení faktury. Datem úhrady se rozumí datum připsání celé fakturované částky na bankovní účet Pronajímatele uvedený na faktuře.
- 5.5** Při nedodržení termínu splatnosti faktury se Nájemce zavazuje zaplatit Pronajímateli úroky z prodlení. Úroková míra pro výpočet úroků z prodlení se sjednává ročně ve výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro poslední den kalendářního pololetí, které předchází kalendářnímu pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o sedm procentních bodů.
- 5.6** Vystavená faktura bude odeslána na adresu uvedenou v odstavci 1.2 Smlouvy.

6. Zajištění pohledávek Pronajímatele

- 6.1** Bude-li Nájemce více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného je Pronajímatel oprávněn s okamžitou účinností pozastavit poskytování sjednaného nájmu. Pozastavení poskytování služeb dle předcházející věty se nepovažuje za porušení Smlouvy. Pronajímatel je dále oprávněn Smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s jednoměsíční výpovědní lhůtou.
- 6.2** Bude-li Nájemce opakovaně dva po sobě jdoucí měsíce v prodlení s úhradou faktur za poskytnutý předmět plnění Smlouvy, může Pronajímatel požadovat složení jistiny ve výši až pěti měsíčních plateb za poskytovaný předmět plnění Smlouvy jako záruku zajištění řádného a včasného plnění závazků a povinností Nájemce dle čl. 5. Smlouvy.
- 6.3** Pronajímatel si vyhrazuje na základě svého uvážení podle vývoje a změn vedení vlastní obchodní politiky požadovat složení jistiny ve výši až pěti měsíčních plateb za předpokládané plnění Smlouvy. Pro zaplacení jistiny se použije přiměřeně ustanovení článku 5 Smlouvy.
- 6.4** Nájemce tuto jistinu složí na základě výzvy k platbě za platebních podmínek stanovených v článku 5 Smlouvy. Pokud tak neučiní, bude to považováno za nesplnění podstatné povinnosti Nájemce s následky podle článku 3.5 Smlouvy.
- 6.5** Pokud bude Pronajímatel evidovat vůči Nájemci z této Smlouvy nebo z jakýchkoliv jiných řádně uzavřených smluv mezi Pronajímatelem a Nájemcem oprávněnou pohledávku po splatnosti, je Pronajímatel oprávněn jistinu nebo její část započíst s touto pohledávkou a je povinen o tom neprodleně písemně vyrozumět Nájemce.
- 6.6** Nájemce se zavazuje dorovnat výši jistiny o částku, kterou Pronajímatel oprávněně započel ve smyslu předchozího odstavce a to nejpozději do pěti pracovních dnů od doručení písemného vyrozumění Pronajímatelem. V případě pochybnosti o doručení platí, že oznámení bylo doručeno třetí den po jeho odeslání.
- 6.7** Smluvní strany sjednávají, že v případě nesplnění povinnosti dle předchozího odstavce je Pronajímatel oprávněn od Smlouvy odstoupit a zbývající část jistiny použít na vypořádání vlastních pohledávek vůči Nájemci.
- 6.8** V případě řádného splnění všech povinností ze strany Nájemce vyplývajících ze Smlouvy, bude jistina vrácena do patnáctého kalendářního dne měsíce následujícího po měsíci ukončení smluvního vztahu zpět v plné výši na bankovní účet Nájemce uvedený v odst. 1.2. Smlouvy.

Číslo sml. Pronajímatele	439-2011
Číslo sml. Nájemce	KOH/Ne/200/2011

7. Odpovědnost za škodu, vyšší moc a pojištění

- 7.1** Pokud některá ze Smluvních stran poruší povinnost vyplývající ze Smlouvy, je povinna nahradit škodu způsobenou tím druhé Smluvní straně, pokud neprokáže, že porušení povinnosti bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost.
- 7.2** Žádná Smluvní strana není odpovědna za jakékoli nesplnění závazku Smlouvy, pokud toto nesplnění či prodlení bylo způsobeno překážkou, která nastala nezávisle na vůli povinné Smluvní strany a bránila jí ve splnění její povinnosti, jestliže nelze nebo není možné rozumně předpokládat, že by povinná smluvní strana tuto překážku nebo její následky mohla odvrátit nebo překonat, a dále, že v době vzniku závazku tuto překážku nemohla reálně předvídat. Odpovědnost za splnění závazku však nevylučuje překážka, která vznikla teprve v době, kdy povinná smluvní strana byla v prodlení s plněním své povinnosti nebo vznikla z jejích hospodářských poměrů.
- 7.3** Nájemce je povinen mít po celou dobu platnosti Smlouvy uzavřené pojištění proti odpovědnosti za škody, vzniklé činností Nájemce při užívání nájmu a odebírání služeb Pronajímatele dle příloh Smlouvy. Kopii pojistné SMLOUVY předloží Nájemce Pronajímateli nejpozději při protokolárním předání předmětu plnění Smlouvy. V průběhu platnosti této Smlouvy je Nájemce povinen na vyžádání Pronajímatele předložit kopii platné pojistné smlouvy.

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1** Veškeré změny Smlouvy je nutno učinit písemně formou dodatku ke Smlouvě.
- 8.2** Smluvní strany se dohodly, že všechny spory, které by mohly vzniknout ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou řešeny přednostně dohodou Smluvních stran. V případě nedohody budou s vyloučením pravomoci obecných soudů rozhodovány s konečnou platností v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při HK ČR a AK ČR v Praze podle jeho Řádu třemi rozhodci ustanovenými podle tohoto Řádu. Smluvní strany se zavazují splnit všechny povinnosti uložené jim v rozhodčím nálezu ve lhůtách v něm uvedených. Rozhodčí řízení bude probíhat na základě písemných podkladů a vyjádření předaných smluvními stranami. Smluvní strany tímto prohlašují, že možnost písemně se vyjádřit k věci, daná jim rozhodci na základě tohoto ujednání, považují za poskytnutí možnosti věc před rozhodci projednat ve smyslu ustanovení § 31 písm. e) zákona č.216/1994 Sb. o rozhodčím řízení v platném znění. Ústní jednání bude svoláno v případě, bude-li to rozhodce považovat za nezbytné pro vydání rozhodnutí. Smluvní strany tímto sjednávají, že náklady řízení jsou k tíži Smluvní strany, která nebude ve sporu úspěšná.
- 8.3** Smluvní vztahy Smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními Obchodního zákoníku č.513/1991 Sb., v platném znění.
- 8.4** Pronajímatel je oprávněn postoupit veškerá práva a povinnosti plynoucí ze Smlouvy na jiný právní subjekt.
- 8.5** Smluvní strany sjednávají, že poskytování shodného plnění za shodných nebo obdobných podmínek již před podpisem této smlouvy se řídí touto smlouvou.
- 8.6** Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, každé platnosti originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží Pronajímatel a jedno Nájemce.

9. Seznam příloh

- 9.1** Přílohy – Specifikace plnění a ceny dle čl. 2, odst. 2.1 této Smlouvy:

- Pronájem pozemků

Číslo sml. Pronajímatele	439-2011
Číslo sml. Nájemce	KOH/Ne/200/2011

- 9.2** Příloha - Bezpečnost (Bezpečnost práce, ochrana zdraví, požární ochrana, prevence závažné havárie, přeprava nebezpečných věcí, ochrana areálu) a ochrana životního prostředí

10. Podpisy Smlouvy

- 10.1** Obě Smluvní strany vlastnoručními podpisy stvrzují, že s celým obsahem Smlouvy souhlasí, že nejednají v tísní a ani za jinak nevýhodných podmínek.

25.10.2011
V Litvínově dne:

25.10.2011
V Ústí nad Labem dne:.....

.....
za Pronajímatele
xxx

.....
za Nájemce
Ing. Petr L e n c
ředitel
Palivový kombinát Ústí, státní podnik

Číslo sml. Pronajímatele	439-2011
Číslo sml. Nájemce	KOH/Ne/200/2011

Příloha Smlouvy

ze dne.....

Pronájem pozemků

1 Osoby oprávněné jednat ve věcech technických:

Za Pronajímatele : xxx
Za Nájemce : xxx

Užívání pozemků k účelu podle stavebně-technického určení příslušného pozemku v souladu s ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb. občanský zákoník v platném znění a dalšími obecně závaznými předpisy platnými pro užívání pozemků, jakož i interními organizačními a bezpečnostními předpisy Pronajímatele, uvedenými ve Smlouvě.

2 Předmět pronájmu

2.1 Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dle smlouvy o zřízení věcného břemene disponovat pozemkem, který je předmětem pronájmu, zapsaný v KÚ Růžodol, na listu vlastnictví pod číslem 2599.

2.2 Předmětem nájmu je dále specifikovaný pozemek o celkové výměře 922,00 m²:

číslo pozemku	název, příp. číselné označení	výměra [m ²]	sazba Kč/m ² /rok	cena Kč/rok bez DPH	cena Kč/měs bez DPH
475/1	část pozemku v k.ú. Růžodol	375,00	25,00	9 375,00	781,25
475/1	část pozemku v k.ú. Růžodol	547,00	25,00	13 675,00	1 139,58
475/1	část pozemku v k.ú. Růžodol	16 305,00	25,00	407 625,00	33 968,75
CELKEM		17 227,00		430 675,00	35 889,58

2.3 Účelem pronájmu je užívání předmětu nájmu výlučně k těmto činnostem Nájemce:

Pronájem území pro stavbu „Dočasná úprava důlních vod v retenční nádrži“.

Účelem stavby je vytvoření opatření na odzkoušení optimální kvality důlních vod, čerpaných z jámy MR 1, na výtoku z větve „B“ do retenční nádrže pod K4 (v trase Mračného potoka). Opatření spočívají ve vytvoření samostatného prostorově ohraničeného úseku o dostatečné ploše, který bude určen k sedimentaci látek vznikajících po okysličení vypouštěných vod a po úpravě jejich pH vápenným štěrkem, kde v kombinaci se vzdušným kyslíkem dojde k vysrážení zejména Mn a Fe. Vysrážené vločky se následnou sedimentací ukládají na dno usazovacího prostoru za sníženého obsahu polutantů v odsazené vodě. Jedná se o klasický úpravárenský technologický postup používaný při úpravě důlních vod.

Část pozemku o celkové výměře 922 m² bude používána jako zařízení staveniště po dobu výstavby.

Část pozemku o výměře 16 305 m² (retenční nádrž) bude využívána jako prostor k úpravě důlních vod. Z nádrže budou odtěženy sedimenty, odstraněny porosty a v prostoru retenční nádrže budou provedeny stavební úpravy k zabezpečení vypouštění důlních vod. Dočasná úprava důlních vod bude probíhat po dobu 1 roku. Po ukončení provozu bude retenční nádrž odtěžena a instalované objekty z prostoru retenční nádrže odstraněny.

3.3.1 Stavební objekty:

SO 01 – Zabezpečení vypouštění důlních vod

Technické provedení SO je zevrubně popsáno v projektu a bude plně respektováno.

Číslo sml. Pronajímatele	439-2011
Číslo sml. Nájemce	KOH/Ne/200/2011

3.3.2 Ochrana zatrubněné části Mračného potoka
Při odtěžení sedimentů (stávajících, nových) bude minimální vzdálenost hrany odtěžení 5m od osy potrubí DN 900 ve sklonu 1:2, aby nedošlo k narušení potrubí. S četností 1 x ½ roku bude Nájemcem prováděna kontrola stability potrubí nivelačně. S výsledkem každé kontroly seznámí Pronajímatele.

3.3.3. Monitoring jakosti vody a dnových sedimentů v době provozu
Po vybudování navržených opatření bude zajištěno vzorkování jakosti vod na vybrané ukazatele v místech výtoku ze sedimentačního prostoru v týdenních intervalech. Průběžně bude efekt jakosti vody vyhodnocován a v případě potřeby bude provedena výměna vápencového štěrku. Předpokládá se výměna štěrku v intervalu 1-2 měsíců. Tyto činnosti provádí Nájemce.

Retenční prostor bude v pravidelných intervalech zaměřován a kontrolován. Při zanesení 2/3 sedimentačního prostoru bude nádrž od sedimentů vyčištěna, sedimenty budou ukládány na skládku Celio. Tyto činnosti provádí Nájemce.

3.3.4 Charakter stavby
Objekt SO 01 má charakter dočasné stavby v trvání 1 rok od jejího uvedení do provozu. Nejpozději do dvou let od zahájení provozu bude stavba odstraněna a retenční nádrž vyčištěna a pozemek bude Nájemcem uveden do původního stavu. Tyto termíny budou uvedeny i v příslušných rozhodnutích KÚ a MěÚ.

3 Doba poskytování pronájmu

- 3.1 Pronájem bude poskytován od data protokolárního předání předmětu nájmu Pronajímatelem Nájemci.
- 3.2 Nejpozději ke dni ukončení pronájmu bude předmět pronájmu protokolárně předán Nájemcem Pronajímateli.

4 Nájemné

- 4.1 Roční nájemné se **po dobu výstavby stanovuje ve výši 430 675,- Kč + DPH** dle zákona, po dokončení výstavby ve výši **407 625,- Kč + DPH** dle zákona.
- 4.2 Nájemné nezahrnuje úhrady za spotřebu vody a energií (tepelné a elektrické). Nájemce je povinen uzavřít doplňující smlouvy s účinností od data zahájení poskytované služby, na případný odběr elektrické energie, vody a energetických služeb popř. může uzavřít doplňující smlouvy na úklid a jiné odebírané služby, v této Smlouvě neuvedené. Tyto smlouvy budou uzavřeny samostatně.
- 4.3 Bude-li nájemné během účinnosti Smlouvy měněno, bude jeho výše stanovena písemnou dohodou Smluvních stran ve formě dodatku ke Smlouvě.
- 4.4 V případě, že se Smluvní strany nedohodnou na výši ročního nájemného pro další období nejpozději do 31.1. roku, pro který je některou ze Smluvních stran navrhována, je každá ze Smluvních stran oprávněna Smlouvu písemně vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou. Za období od konce předchozího kalendářního roku do dne účinnosti výpovědi, uhradí Nájemce poměrnou část nájemného v ceně platné pro předchozí kalendářní rok.

5 Fakturace nájmu

- 5.1 Tato smlouva bude plněna v dílčích plněních.
- 5.2 Prvním dílčím plnění se rozumí období od prvního dne účinnosti smlouvy do konce téhož měsíce. Za další dílčí plnění je považován vždy kalendářní měsíc, tj. dílčí plnění jsou uskutečněna k poslednímu dni běžného měsíce.
- 6.3 Nájemné bude fakturováno v alikvotní výši ročního nájemného stanoveného v článku 5.

6 Užívání předmětu nájmu

- 6.1 Práva a povinnosti Nájemce:
- 6.1.1 Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu vymezenému v odst. 3.2 a 3.3 této přílohy Smlouvy.
- 6.1.2 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele dát pronajímaný majetek dále do podnájmu.

Číslo sml. Pronajímatele	439-2011
Číslo sml. Nájemce	KOH/Ne/200/2011

- 6.1.3 Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu a to jak zapříčiněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle. Nájemce je povinen umožnit přístup dodavateli sanačních prací a jeho subdodavatelům na území, ve kterém provozuje svoji výrobní i nevýrobní činnost a které je ve správě Pronajímatele. Současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu úprav, které má Pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných úprav. V opačném případě odpovídá Nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 6.1.4 Nájemce odpovídá za veškerá znehodnocení, ztrátu či zničení věcí, nalézajících se na pronajatých pozemcích. Při poškození užívaného majetku Pronajímatele jinou osobou nebo odcizení jeho částí, je Nájemce povinen případ neprodleně oznámit příslušnému obvodnímu oddělení Policie ČR.
- 6.1.5 Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a v předmětu nájmu zajistit na své náklady běžný úklid pronajatých pozemků (nebude-li dohodnuto písemnou formou jinak).
- 6.1.6 Nájemce je povinen označit předmět pronájmu viditelnou tabulí, kde bude uveden název společnosti pronajímatele s kontaktní osobou a tel. spojením.
- 6.1.7 Nájemce je povinen se seznámit s vyhodnocením rizik na webových stránkách Pronajímatele (el.adresa: www.unipetrolrpa.cz).
- 6.1.8 Nájemce je povinen dodržovat:
- ✓ závazné interní předpisy platné na území areálu CHEMPARKU Záluží (zejména Směrnici 402), zveřejněné na webových stránkách Pronajímatele (el.adresa: www.unipetrolrpa.cz) blok „služby a areál“ ⇒ CHEMPARK Záluží ⇒ závazné normy a informace a pravidelně se seznamovat s jejich aktualizací
 - ✓ Přílohu této Smlouvy - Bezpečnost (Bezpečnost práce, ochrana zdraví, požární ochrana, prevence závažné havárie, přeprava nebezpečných věcí, ochrana areálu) a ochrana životního prostředí
- 6.1.9 Ke dni ukončení nájmu je Nájemce povinen předat předmět nájmu protokolárně formou předávacího protokolu podepsaného zástupci Nájemce a Pronajímatele ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení a ve smyslu ustanovení čl. 8 odst. 8.1 této přílohy. V případě nesplnění tohoto ujednání uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10% měsíčního nájmu za každý den prodlení. Tímto není dotčeno právo na případnou náhradu škody.
- 6.1.10 Nájemce je povinen předat vzorek všech látek identifikovaných jako závadné látky, nebezpečné závadné anebo zvláště nebezpečné závadné látky dle zákona č.254/2001 Sb., o vodách, v rozsahu přílohy č.1. Vzorek je nutné doručit do laboratoří střediska analytické chemie - VÚANCH včetně bezpečnostního listu v českém jazyce. Kapalné vzorky dodat ve vzorkovnici - objem max. 250 ml, pevné látky v prachovnici v max. množství 250 g, v případě možnosti pouze menších množství nutno předem dohodnout s uvedenou laboratoří. Na vyžádání je možné poskytnout příslušné nádoby na vzorky. Kontaktní osoba xxx. Při pochybnostech o zařazení látky je nutno kontaktovat úsek HSE&Q spol. UNIPETROL SERVICES, s.r.o.
- 7.1.11 Nájemce je povinen zajistit, že nedojde vlivem jeho činnosti ke kontaminaci pronajatých pozemků. V případě, že taková skutečnost nastane, je Nájemce povinen odstranit na své náklady vzniklou ekologickou zátěž do doby ukončení pronájmu pozemků, případně dobu pronájmu prodloužit o dobu potřebnou k odstranění vzniklé zátěže.
- 6.2 Práva a povinnosti Pronajímatele
- 6.2.1 Pronajímatel nebo jeho pověřený zástupce je povinen předat Nájemci předmět pronájmu ve stavu způsobitelném ke smluvenému užívání formou předávacího protokolu, podepsaného zástupci Pronajímatele a Nájemce.
- 6.2.2 Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit na předmět pronájmu a to zejména za účelem provedení kontroly dodržování podmínek Smlouvy a jejích příloh, jakož i provádění nutných úprav, technických kontrol a kontrol stavu a užívání pronajatého majetku.
- 6.2.3 Pronajímatel je povinen vynaložit maximální úsilí k zajištění řádného a nerušeného výkonu nájemních práv Nájemce po celou dobu trvání nájemního vztahu a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu Smlouvy, tak i účelu užívání předmětu nájmu.
- 6.3 Veškeré úpravy prováděné Nájemcem na předmětu nájmu vyžadují výslovný a předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto úprav a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložena v písemné žádosti Nájemce. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu vyžadují veškeré změny zasahující do stavební a architektonické podstaty

Číslo sml. Pronajímatele	439-2011
Číslo sml. Nájemce	KOH/Ne/200/2011

předmětu nájmu, podstatně měnící předmět nájmu, či pevná instalace jakýchkoliv zařízení, jakož i zásahy do elektrických, vodovodních a dalších rozvodů.

7 Závěrečná ustanovení

- 7.1 Nedohodnou-li se smluvní strany Smlouvy jinak, je Nájemce povinen po skončení nájemního vztahu odevzdat předmět pronájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení.
- 7.2 Ke dni ukončení pronájmu je Nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit a odstranit na vlastní náklady veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem i bez souhlasu Pronajímatele, nedohodnou-li se strany písemnou formou v předávacím protokolu jinak. Věci v majetku Nájemce, které za doby užívání do pronajatých prostor umístil a nevyklidil do data ukončení pronájmu budou zlikvidovány na náklady nájemce a nebo budou pronajímatelem prodány. Případné výnosy z prodeje budou započteny proti vzniklým nákladům nebo jakýmkoli existujícím pohledávkám Pronajímatele za Nájemcem.
- 7.3 Nepředá-li Nájemce předmět nájmu Pronajímateli ke dni ukončení pronájmu podle předchozího odstavce, je Pronajímatel oprávněn podniknout veškeré potřebné kroky k tomu, aby mohl předmět pronájmu jakožto svůj majetek neomezeně a nerušeně užívat.

Číslo sml. Pronajímatele	439-2011
Číslo sml. Nájemce	KOH/Ne/200/2011

Příloha Smlouvy

ze dne.....

Bezpečnost (Bezpečnost práce, ochrana zdraví, požární ochrana, prevence závažné havárie, přeprava nebezpečných věcí, ochrana areálu) a ochrana životního prostředí

Podmínky pronajímatele pro činnost nájemce:

A. Obecné podmínky

1. Zajistit péči o bezpečnost, požární ochranu, ochranu zdraví, hygienu práce, prevenci závažných havárií, přepravu nebezpečných věcí (ADR/RID), ochranu areálu a ochranu životního prostředí a provádět podnikatelskou činnost v souladu s ustanoveními obecně platných právních a ostatních předpisů, technických norem, interních norem pronajímatele a příslušné nájemní smlouvy.
2. Seznámit se se Závaznými normami a informacemi uvedenými na internetové adrese společnosti UNIPETROL RPA, s.r.o. : <http://www.unipetrolrpa.cz/cs/sluzby-areal/chempark-zaluzi/zavazne-normy-a-informace/>, plnit ustanovení těchto norem a informací při všech aktivitách v Chemparku Záluží a před vlastním zahájením prací zajistit v rozsahu vykonávaných činností prokazatelné seznámení svých zaměstnanců s příslušnými Závaznými normami a informacemi.
3. Seznámit se s dalšími dokumenty, požadavky a informacemi, jejichž plnění je vyžadováno, jejichž předání je zajištěno fyzicky nebo zpřístupněno sdílením elektronickou formou a zajistit v tomto rozsahu prokazatelné seznámení svých zaměstnanců a plnit ustanovení těchto dokumentů, požadavků a informací při všech činnostech realizovaných v Chemparku Záluží.
4. Přenést veškeré požadavky pronajímatele na své dodavatele.
5. Podrobit se kontrolám a auditům organizovaným pronajímatelem za účelem ověření plnění závazných podmínek týkajících se jednotlivých oblastí integrovaného systému řízení, poskytnout při těchto činnostech potřebné informace a neprodleně realizovat projednaná nápravná opatření.
6. Podrobit se rozhodnutí osob oprávněných ke kontrolní činnosti a na jejich pokyn okamžitě zastavit práce dojde-li k případům ohrožení života a zdraví osob a k možným mimořádným událostem a škodám.
7. Zachovávat při plnění předmětu této smlouvy pořádek na pracovišti, odstranit na svůj náklad veškeré zaviněné úniky do životního prostředí a poškození, a to i v místech mimo vlastní pracoviště.

B. Nakládání s odpady.

8. Nájemce je povinen nakládat se vzniklým odpadem na vlastní náklady a v souladu s ustanoveními zákona o odpadech, tzn. zajišťovat třídění, přepravu až po předání ke konečnému využití nebo odstranění odpadu včetně dalších navazujících činností. Odstranění popř. využití odpadů musí mít smluvně zajištěno prostřednictvím oprávněné osoby ve smyslu zákona o odpadech. K tomu je nájemce dále povinen:
 - a) Vlastnit nebo mít pronajaty nádoby pro shromažďování odpadů, které svým technickým stavem a označením odpovídají odpadu, pro který jsou určeny.
 - b) Neukládat odpady vzniklé jeho činností do shromažďovacích nádob jiných subjektů bez jejich předchozího souhlasu.
 - c) Nevyužívat k dočasnému shromažďování odpadů venkovní nebo vnitřní prostory objektů bez písemného povolení vedoucího obvodu.
 - d) Při shromažďování odpadů zajistit, aby nedocházelo k poškozování životního prostředí nebo únikům odpadů do okolí. Dále je povinen shromažďovací místo řádně označit, tj. dle vyhl. č. 383/2001.
 - e) Neumísťovat odpady mimo shromažďovací prostředky (jenž musí být označené dle platné právní úpravy) s výjimkou dočasné skládky neznečištěné zeminy, nekontaminovaného kovového šrotu nebo stavební suti před jejich odvozem ke konečnému využití nebo odstranění.
 - f) Předávat odpady pouze osobám, které vlastní oprávnění k provozování zařízení na využití těchto odpadů, jejich odstraňování, sběru, nebo výkupu.
 - g) Mít souhlas příslušného orgánu státní správy pro nakládání s nebezpečnými odpady.
 - h) Předložit pronajímateli souhlasné rozhodnutí Krajské hygienické stanice v Mostě pro nakládání s odpady s obsahem azbestu (pokud tyto odpady v rámci jeho činnosti vznikají).

Číslo sml. Pronajímatele	439-2011
Číslo sml. Nájemce	KOH/Ne/200/2011

- i) Prokázat, že použité prostředky pro přepravu nebezpečných odpadů v nadlimitním množství podle předpisu ADR jsou vybaveny a označeny v souladu s tímto předpisem a řidiči těchto prostředků jsou odpovídajícím způsobem proškoleni.
- j) Vlastnit příslušná oprávnění k odstraňování nebo využívání odpadů vzniklých v průběhu své podnikatelské činnosti v areálu. Tyto musí být vystaveny orgány státní správy (Krajský úřad, Městský úřad-odbor ŽP, Živnostenský úřad).
- k) Vést jako původce odpadů evidenci v rozsahu stanoveném zákonem o odpadech a jeho prováděcími předpisy.
- l) Provádět přepravu odpadů k jejich konečnému odstranění nebo využití výhradně přes bránu č.5 (Minerva) . Přitom je nutné mít řádně vyplněnou a potvrzenou „Propustku přes bránu č.5“. Tuto je nutno spolu s potvrzením o vzniku odpadu vyžádat u smluvního partnera. Veškeré výše uvedené formuláře lze získat na <http://www.unipetrolrpa.cz/cs/sluzby-areal/chempark-zaluzi/zavazne-normy-a-informace/>. Vybavit odpad, který je předáván ke konečnému odstranění nebo využití, zákonem požadovanými doklady (u nebezpečných odpadů navíc identifikačním listem nebezpečného odpadu, evidenčním listem pro přepravu nebezpečných odpadů, dokladem o fyzikálně chemických vlastnostech odpadu apod.).

C. Ochrana ovzduší

9. Nájemce, provozující v areálu zdroj znečišťování ovzduší ve smyslu zákona o ochraně ovzduší, je povinen v případě vzniku havarijního úniku na tomto provozovaném zdroji:
 - neprodleně informovat o této skutečnosti Odbor operativního řízení výroby xxx Uvést zpětný kontakt na kompetentního pracovníka a jeho tel.číslo.
 - neprodleně po vyhotovení, zaslat xxx kopii zprávy o vyhodnocení havárie a stanovených nápravných opatřeních předaných na ČIŽP.
10. V období vyhlášených stupňů regulace je nájemce povinen řídit se pokyny Odbor operativního řízení podle "Regulačního řádu SVRS, platný pro UNIPETROL RPA".

D. Staré ekologické zátěže a ochrana vod

11. V rámci plánované činnosti, při kterých se předpokládá odtěžení zeminy (stavební suti) v množství vyšším než 30 m³ nahlásit tuto činnost při výběru staveniště, nejpozději však do 70 kalendářních dnů před zahájením zemních (demoličních) prací, úseku xxx dle Směrnice 372 a řídit se jejím ustanovením.
12. V případě, že v rámci činnosti dojde k poškození nebo zničení vrtu, oznámit tuto skutečnost neprodleně HSE&Q, včetně určení viníka. Nebude-li možné zjistit viníka poškození nebo zničení vrtu, bude náklady na opravu vrtu nebo vybudování náhradního vrtu hradit společnost, která dle Směrnice 704 spravuje obvod, v němž se poškozený, nebo zničený sanační vrt nacházel. Opravu nebo náhradu vrtu bude odborně zajišťovat HSE&Q ve spolupráci s firmou xxx.
13. V případě, že nakládá se závadnými látkami nebo s látkami se zvýšeným nebezpečím (viz zákon č. 254/2001 Sb.) v rozsahu větším než je stanoveno vyhláškou MŽP č. 450/2005 Sb. (15 kg a výše), vypracovat plán opatření pro případ havárie (havarijní plán pro ochranu vod v rozsahu činností relevantních pro chemickou havárii spojenou s ohrožením nebo zhoršením jakosti podzemních a povrchových vod nebo horninového prostředí).
14. Při nakládání s halogenovanými rozpouštědly (např. perchlor, trichloreten, chloroform) požádat xxx o souhlas s nakládáním, zajistit proškolení osob, které přicházejí do styku s těmito látkami a vést o nakládání evidenci.
15. Zabezpečit místa možných úkapů a úniků při manipulaci s nebezpečnými látkami (NL) záchytnými nádobami nebo záchytnými a havarijními jímkami (vaničkami) a vhodnými sorpčními prostředky.
16. Zabezpečit sklady NL nepropustnou úpravou proti úniku NL do podzemních vod (např. nepropustným soklem stěn a zvýšeným prahem ve vstupních otvorech), vybavit je zásahovými prostředky k zachycení možných úkapů a úniků při manipulaci (např. nádoby k zachycení uniklých NL, sorpční prostředky apod.) a vhodnými prostředky pro předlékařskou první pomoc a pro očistu osob.
17. Při nakládání s látkami nebezpečnými vodám manipulovat s NL pouze na zpevněných a vodo hospodářsky zabezpečených plochách, neohrožovat jakost vod v kanalizační síti a neohrožovat kvalitu povrchových a podzemních vod.
18. Provozovat na svých pracovištích pouze taková technologická zařízení a provádět takové činnosti, které byly řádně projednány s příslušnými útvary pronajímatele, pro které byly vydány příslušné souhlasy orgánů státní správy (např. Jednotka Energetické služby - doplňující smlouva) a xxx
19. Vypouštět odpadní vodu do čistírenského zařízení v místě a způsobem k tomu určeným rozhodnutím příslušného státního orgánu, na základě podmínek stanovených xxx nebo doplňující

Číslo sml. Pronajímatele	439-2011
Číslo sml. Nájemce	KOH/Ne/200/2011

smlouvou, dodržovat zákaz jejich vypouštění do kanalizace a zákaz jejich neoprávněného zneškodňování v areálu nebo mimo areál společnosti.

20. Při havárii, při které může dojít k ohrožení nebo zhoršení jakosti podzemních nebo povrchových vod, nebo horninového prostředí, postupovat v souladu se Směrnicí 444/1 - tj. ohlásit havárii na Odbor operativního řízení výroby xx nebo HZSP Dále odstranit bezodkladně příčiny havárie a její škodlivé následky nebo alespoň tyto následky minimalizovat.
21. Umožnit kontrolu využívaných prostorů a pozemků k ověření souladu nakládání se závadnými látkami s platnou legislativou a interními směrnici a poskytnout nezbytné podklady ke kontrole. Neplnění povinností na úseku ochrany životního prostředí může být důvodem postihu nájemce ze strany orgánů životního prostředí. Opakovaná porušení podmínek ochrany životního prostředí mohou být důvodem k odstoupení od smlouvy.
22. Vypouštění vody do kanalizační sítě smí být prováděno jen po projednání s majitelem kanalizační sítě.
23. Odběr vody z podzemních rozvodů a hydrantů smí být prováděn jen se souhlasem pronajímatele.

E. Bezpečnost, Bezpečnost práce a ochrana zdraví (BOZP), požární ochrana (PO)

Nájemce se zavazuje:

24. Vykonávat veškeré práce pouze odborně a zdravotně způsobilými zaměstnanci.
25. Seznámit se s riziky možného ohrožení života a zdraví osob vázanými k Chemparku Záluží a plnit stanovená opatření uvedená prostřednictvím dokumentů uvedených na adrese <http://www.unipetrolrpa.cz/cs/sluzby-areal/chempark-zaluzi/zavazne-normy-a-informace/>, (např. vybavit stanovenými OOP své zaměstnance, zajistit vybavení zaměstnanců svých dodavatelů a samostatně podnikajících fyzických osob, které pro něho budou vykonávat činnost a kontrolovat jejich používání při práci).
26. Zajišťovat BOZP samostatně podnikajících fyzických osob, které pro něho budou vykonávat činnost z titulu Objednávky/Smlouvy tak, jako by se jednalo o jeho zaměstnance s tím, že zajistí, aby tyto osoby byly pojištěny pro případ jejich tělesné újmy nebo smrti v souvislosti s plněním závazků nájemce.
27. Zajistit pro pronajímatele písemnou informaci o rizicích vyplývajících z charakteru jeho prací, která mohou ohrozit bezpečnost a zdraví zaměstnanců pronajímatele, případně dalších osob které se v areálu pronajímatele pohybují s jeho vědomím.
28. Zajistit účast svých zaměstnanců, zaměstnanců svých dodavatelů a samostatně podnikajících fyzických osob, které pro něho budou vykonávat činnost na vstupních a opakovaných školeních BOZP a PO, a na dalších školeních, která bude pronajímatel vyžadovat.
29. Zajistit bezpečnosti všech osob pohybujících se s vědomím nájemce v jím pronajatých prostorách.
30. Zajistit vlastní řízení postupu prací, vyžadovat a kontrolovat dodržování právních a ostatních předpisů, technických norem a všech dalších předpisů a požadavků stanovených smlouvou ze strany svých zaměstnanců a zaměstnanců dodavatelů.

F. Přeprava nebezpečných věcí

31. V případě, že nájemce potřebuje do areálu společnosti dopravit v nadlimitním množství nebezpečné věci podléhající Dohodě ADR a/nebo Řádu RID zajistí (svými zaměstnanci, případně zaměstnanci svého smluvního dopravce) pro jejich přepravu do areálu splnění všech požadavků příloh Dohody ADR a/nebo Řádu RID (např. splnění povinností hlavních a ostatních účastníků přepravy nebezpečných věcí, použití pouze schválených obalů pro přepravu nebezpečných věcí, řádné označení obalů a vozidel bezpečnostními značkami, oranžovými tabulkami a dalšími předepsanými označeními v požadovaném provedení, osvědčení u osob/vozidel pro přepravu nebezpečných věcí, zajištění bezpečné vykládky a bezpečné uložení věcí, ohlášení případné nehody při přepravě po areálu pronajímateli a u vysoce rizikových nebezpečných věcí zpracování, zavedení a používání Bezpečnostního plánu pro přepravu vysoce rizikových nebezpečných věcí).

Závazky pronajímatele pro činnost nájemce a jeho subdodavatelů:

32. Zajistit pro zaměstnance nájemce, zaměstnance jeho dodavatelů a samostatně podnikající fyzické osoby, které pro ně budou vykonávat činnost vstupní a následná bezpečnostní školení, případně další školení, která vyplnou ze zajištění podmínek bezpečnosti.
33. Předat nájemci organizační a řídicí normy pronajímatele (které nejsou zveřejněny na webových stránkách dle čl. 2 Obecných podmínek), jejichž dodržování bude na nájemci vyžadováno s ohledem na charakter jeho činnosti v tištěné, elektronické podobě (CD, DVD, sdílením apod.).
34. V rámci jednotného systému zajištění lékařské služby první pomoci stanoveného ve vazbě na identifikovaná rizika možného ohrožení života a zdraví osob zajistit provozování lékařské služby první pomoci (LSPP).

Číslo sml. Pronajímatele	439-2011
Číslo sml. Nájemce	KOH/Ne/200/2011

35. Seznámit nájemce se systémem stanovišť pro případ přivolání LSPP.
36. Zajistit požární ochranu prostřednictvím HZS Podniku.
37. Zajistit povinnosti provozovatele vyhrazených zdvihacích zařízení používaných nájemcem v provozních budovách, které jsou v majetku pronajímatele, poskytnout zdvihací techniku instalovanou v jeho provozních budovách oprávněným jeřábníkům nájemce.
38. Umožnit vjezd vozidel nájemce na jeho pracoviště za podmínek stanovených na webové adrese dle čl. 2 Obecných podmínek.
39. Seznámit nájemce v potřebném rozsahu s havarijním plánem výroby / útvaru s příslušnými evakuačními místy a žádoucím chováním v případě vzniku nežádoucí mimořádné události na výrobně/útvary nebo v jeho okolí.
40. Poskytnout nájemci potřebné informace a poradenství pro zpracování vlastních havarijních pokynů / evakuačních plánů.

Sankce v oblasti bezpečnosti

41. Porušení předpisů v oblasti bezpečnosti se řeší v souladu se směrnicí S 402/1 Sankce v oblasti bezpečnosti, opakované porušování bezpečnostních předpisů je hodnoceno jako závažně porušení smlouvy a může být důvodem k odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

Číslo sml. Pronajímatele	439-2011
Číslo sml. Nájemce	KOH/Ne/200/2011

Příloha Smlouvy
ze dne.....

