

Smlouva o nájmu nemovitostí č. CServices-ŘS-OSM/146/2010/N/V5

uzavřená ve smyslu ust. § 663 a násl. obč. zák. mezi níže uvedenými smluvními stranami:

strana:		Pronajímatel	Nájemce
firma:		Coal Services a.s.	Palivový kombinát Ústí, státní podnik
sídlo (bydliště):		Most, V. Řezáče 315, PSČ 434 67	400 76 Ústí nad Labem
IČO / DIČ (r.č.):		28727932 / CZ28727932	00007536 / CZ00007536
registrace:		Krajský soud v Ústí nad Labem, sp.zn. B/2136	Krajský soud v Ústí nad Labem, sp. zn. AXVIII/433
jednatel:			
statutární orgán:		---	Ing. Petr Lenc, ředitel podniku
oprávnění zastupovat ve věcech	smluvních:	Ing. Pavel Chyla, ředitel společnosti František Štrébl, vedoucí hospodářské správy	---
	technických (realizačních):	František Štrébl, vedoucí hospodářské správy	---
bankovní spojení:		Komerční banka, a.s., č.ú. [redacted]	Komerční banka, a.s., č.ú. [redacted]
tel./fax/e-mail:		[redacted]	/...../.....

Článek I

Předmět a účel Smlouvy

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává za úplaty Nájemci pozemky specifikované v Příloze č. 1, které jsou ve vlastnictví pronajímatele (dále jen „**Předmět nájmu**“), na nichž stojí budovy, k nimž má nájemce právo hospodařit s majetkem státu, k dočasnému užívání (budovy vyskytující se na pozemcích Pronajímatele jsou ve správě Nájemce). Jednotlivé části Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn užívat k jinému účelu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
2. Předmět nájmu Pronajímatel Nájemci přenechává spolu s veškerým příslušenstvím a veškerými součástmi.

Článek II

Prohlášení Smluvních stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že dle jeho vědomí Předmět nájmu není zatížen dluhy, zástavními právy či věcnými břemeny nezapsanými v katastru nemovitostí, ani jinými právy třetích osob (zejména pak nájemními smlouvami), které by bránily v uzavření této Smlouvy.
2. Pronajímatel a Nájemce prohlašují, že nejsou v likvidaci, v úpadku, nejsou předloženi a není jim známo, že by byl vůči nim podán insolvenční návrh či návrh na nařízení exekuce.
3. Nájemce potvrzuje, že je podrobně seznámen s právním a faktickým stavem Předmětu nájmu a je s tímto plně srozuměn. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu před uzavřením této Smlouvy prohlédl a přijímá jej jak stojí a leží ve stavu způsobitelném ke sjednanému účelu užívání.

Článek III

Základní povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen:
 - a) umožnit Nájemci užívání Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou a ke sjednanému účelu smlouvy;
 - b) plnit další povinnosti vyplývající z příslušných obecně závazných právních předpisů, jakož i povinnosti uvedené v této Smlouvě.

Článek IV

Základní povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a) řádně a včas platit Pronajímateli Nájemné uvedené v Článku V této Smlouvy;
 - b) užívat Předmět nájmu výlučně k dohodnutému účelu smlouvy;
 - c) dodržovat v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu platné právní předpisy včetně ochrany bezpečnosti práce všech svých zaměstnanců a ostatních osob, kterým umožní k Předmětu nájmu přístup, ochrany životního prostředí, nakládání s odpady a stavební činnosti;

- d) nahradit Pronajímateli veškeré škody vzniklé na Předmětu nájmu činností Nájemce nebo činností třetích osob, s výjimkou osob, jimž umožnil k Předmětu nájmu přístup Pronajímatel;
 - e) užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře;
 - f) uhradit Pronajímateli veškeré případné sankce (pokuty) pravomocně uložené Pronajímateli orgány veřejné správy z důvodu porušení povinností Nájemce, a to do tří (3) dnů poté, kdy je k této úhradě Pronajímatel vyzve a uložení sankce doloží předložením originálu či ověřené kopie příslušného pravomocného rozhodnutí orgánu veřejné správy (Pronajímatel je však v rámci řízení předcházejících vydání předmětných rozhodnutí povinen k odvrácení uložení sankce využít veškerých opravných či jiných právních prostředků, a to v přímé součinnosti s Nájemcem);
 - g) po celou dobu po podpisu této Smlouvy mít na své náklady uzavřeno 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 Nájemní smlouvy zodpovědný a toto pojištění udržovat, přičemž pojistné smlouvy dosvědčující toto pojištění budou vydány jednou nebo více pojišťovnami dlouhodobě působícími na trhu v České republice;
 - h) plnit další povinnosti vyplývající z příslušných obecně závazných právních předpisů, jakož i povinnosti uvedené v této Smlouvě.
2. V případě skončení nájmu je Nájemce povinen neprodleně, nejpozději však do dvaceti pěti (25) dnů od skončení nájmu Předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat Pronajímateli o předání bude sepsán protokol podepsaný oběma Smluvními stranami.
3. Nevyklidí-li Nájemce Předmět nájmu a vyklizený jej nepředá Pronajímateli ve lhůtě uvedené v článku IV odst. 2 této Smlouvy, je Nájemce povinen po celou dobu od skončení nájmu až do splnění těchto povinností nadále platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu částku odpovídající výši Nájemného dle článku V této Smlouvy za jednotlivé pozemky, které včas nevyklidí a vyklizené nepředá Pronajímateli. Tím není dotčena povinnost Nájemce Předmět nájmu vyklidit.

Článek V

Výše nájemného, splatnost a způsob jeho platby a indexační doložka

1. Nájemné činí částku **40.555,- Kč** (slovy: čtyřicet tisíc pět set padesát pět korun českých) ročně bez DPH, jež bude účtována podle platných předpisů (dále jen „Nájemné“). Celkové Nájemné se skládá z nájemného za jednotlivé pozemky tvořící Předmět nájmu, přičemž výše nájemného za jednotlivé pozemky je uvedena v Příloze č. 1 této Smlouvy. 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.
2. Nájemce se zavazuje hradit Nájemné v měsíčních splátkách ve výši jedné dvanáctiny (zaokrouhleno na celé koruny) aktuálního ročního Nájemného (tj. Nájemného se zohledněním všech úprav vyplývajících z jednotlivých ustanovení této smlouvy) bez DPH, jež bude účtována podle platných předpisů. A to vždy na základě faktury, kterou Pronajímatel vystaví vždy do 15. dne po skončení kalendářního měsíce. Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že neuvedením lhůty splatnosti na faktuře není dotčena povinnost Nájemce zaplatit Nájemné vždy ve lhůtě uvedené v tomto článku V odst. 2 první větě. Nebude-li na faktuře uveden účet Pronajímatele, bude Nájemné hrazeno na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. V případě, že Nájemce nezaplatí Pronajímateli řádně a včas Nájemné, může Pronajímatel požadovat obecný úrok z prodlení ve výši stanovené příslušným obecně závazným právním předpisem.
3. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že Nájemné bude během doby nájmu automaticky navyšováno jednou ročně vždy s účinností od 1. ledna (poprvé však od 1. 1. 2012) [REDAKCE] 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.

Článek VI

Doba a ukončení nájmu

1. Tato Smlouva se sjednává na dobu neurčitou od 01. 01. 2011.
2. Nájem skončí 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 Článku VI 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 případech uvedených v Článku VI 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 případech, 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.
6. V případě uvedeném v článku VI odst. 5 písm. a) 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 Pronajímateli. V případě uvedeném v článku VI odst. 5 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.
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 oprávněn požadovat omezení rozsahu Předmětu nájmu o ty jeho jednotlivé části, které již nadále nebude k dohodnutému Účelu smlouvy potřebovat, nebo které budou prokazatelným způsobem bránit Nájemci v realizaci Účelu smlouvy, a to způsobem a za podmínek stanovených níže. Pronajímatel se zavazuje, že při dodržení způsobu a podmínek stanovených níže ve všech takových případech s Nájemcem uzavře číslované dodatky k této Smlouvě, kterými bude rozsah Předmětu nájmu omezen; dodatky o omezení rozsahu předmětu nájmu budou vždy obsahovat aktualizovanou Přílohu č. 1 této Smlouvy. Omezením rozsahu Předmětu nájmu bude vždy provedeno způsobem a za podmínek stanovených takto:
- a) Omezení rozsahu Předmětu nájmu bude provedeno maximálně dvakrát ročně. Nájemce vždy v průběhu měsíce března a září příslušného kalendářního roku Pronajímateli písemně oznámí, o které konkrétní části Předmětu nájmu požaduje rozsah Předmětu nájmu omezit.
 - b) Části Předmětu nájmu, o které bude rozsah Předmětu nájmu omezen, bude Nájemce povinen předat Pronajímateli nejpozději ke dni účinnosti omezení rozsahu Předmětu nájmu. O předání bude sepsán protokol podepsaný oběma Smluvními stranami.
 - c) V případě, že bude Pronajímateli doručena písemná Žádost Nájemce o omezení rozsahu Předmětu nájmu v průběhu měsíce března, bude účinnost omezení rozsahu Předmětu nájmu sjednána k 1. červenci téhož kalendářního roku. V případě, že bude Pronajímateli doručena písemná žádost Nájemce o omezení rozsahu Předmětu nájmu v průběhu měsíce září, bude účinnost omezení rozsahu Předmětu nájmu sjednána k 1. lednu následujícího kalendářního roku.
 - d) Nájemné uvedené v článku V 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.
9. V případě, že by se Smluvní strany v průběhu trvání této Smlouvy dohodly na tom, že část Předmětu nájmu bude ze strany Pronajímatele prodána Nájemci, uzavřou vždy Smluvní strany dodatek k této Smlouvě, jímž bude rozsah Předmětu nájmu o prodanou část Předmětu nájmu omezen. Nájemné bude v tomto případě upraveno vždy s účinností ke dni nabytí vlastnického práva k předmětnému majetku Nájemcem.

Článek VII

Údržba, kontroly

1. Pronajímatel je oprávněn v pracovní dny v době od 8.00 do 17.00 hodin po předchozím oznámení zaslaném nejmeně 7 dnů předem Nájemci (s výjimkou naléhavých případů) za účelem kontroly jejich užívání, dodržování bezpečnostních opatření a předpisů, nebo za účelem zabránění škodám, a to za přítomnosti Nájemcem určeného zástupce, pokud Nájemce takového zástupce určí. Pronajímatel je rovněž oprávněn každou první středu v kalendářním měsíci v době od 9.00 — 13.00 hodin provádět kontrolu Předmětu nájmu k tomu jmenovanou kontrolní komisí.

Článek VIII Podnájem

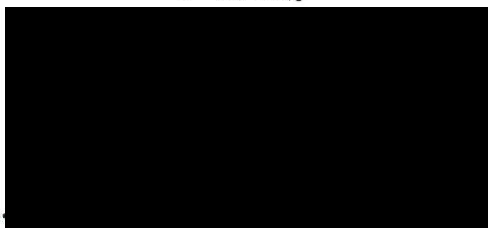
1. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu nebo jiného užívání třetím osobám pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
2. Nájemce je povinen spolu s žádostí o udělení písemného souhlasu předložit Pronajímateli úplný návrh zamýšlené podnájemní či jiné smlouvy s třetí osobou, která musí obsahovat povinnosti podnájemce vůči Nájemci, které budou přiměřeně odpovídat povinnostem, které má dle této Smlouvy Nájemce vůči Pronajímateli. Pro vyloučení pochybnosti Smluvní strany tímto sjednávají, že existencí jakékoliv takové povinnosti podnájemce vůči Nájemci nebudou dotčeny žádné povinnosti Nájemce vůči Pronajímateli dle této Smlouvy.
3. Pronajímatel je povinen vyslovit svůj souhlas či nesouhlas se zamýšleným podnájemem nejpozději do třiceti (30) kalendářních dnů ode dne přijetí písemné žádosti Nájemce včetně úplného návrhu zamýšlené podnájemní či jiné smlouvy s třetí osobou. V případě marného uplynutí této lhůty se má zato, že Pronajímatel se zamýšleným podnájemem souhlasí.

Článek IX Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva a veškerý její obsah je důvěrný a tvoří předmět obchodního tajemství obou Smluvních stran. Smluvní strany se zavazují bez souhlasu druhé Smluvní strany neposkytnout jakékoliv informace o obsahu této Smlouvy třetím osobám, s výjimkou případů, kdy zpřístupnění takové informace požaduje zákon nebo rozhodnutí státního orgánu vydané na základě zákona.
2. Případné spory z této Smlouvy či v souvislosti s ní budou řešeny obecnými soudy v České republice.
3. Tuto Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou číselovaných písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
4. Jakékoliv výzvy, oznámení či jiné písemné úkony jedné Smluvní strany dle této Smlouvy budou doručovány osobně nebo zasílány doporučenou poštou na adresu druhé Smluvní strany uvedenou v záhlaví této Smlouvy, popř. na jinou adresu, kterou Smluvní strana písemně druhé Smluvní straně oznámí.
5. Bude-li některé ustanovení této Smlouvy shledáno neplatným nebo nevymahatelným, taková neplatnost nebo nevymahatelnost nezpůsobí neplatnost či nevymahatelnost celé Smlouvy s tím, že v takovém případě bude celá Smlouva vykládána tak, jako by neobsahovala jednotlivá neplatná nebo nevymahatelná ustanovení, a v tomto smyslu budou vykládána a vymáhána i práva Smluvních stran vyplývající z této Smlouvy. Smluvní strany se dále zavazují, že budou navzájem spolupracovat s cílem nahradit takové neplatné nebo nevymahatelné ustanovení platným a vymahatelným ustanovením, jímž bude dosaženo stejného výsledku (v maximálním možném rozsahu v souladu s právními předpisy), jako bylo zamýšleno ustanovením, jež bylo shledáno neplatným či nevymahatelným.
6. V případě ukončení této Smlouvy zaniká tato Smlouva jako celek, s výjimkou ujednání ve Smlouvě, u nichž z povahy věci či z vůle Smluvních stran vyplývá, že mají upravovat práva a povinnosti Smluvních stran i po skončení nájemního vztahu založeného touto Smlouvou.
7. Tato Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních s platností originálu, z nichž dvě obdrží Pronajímatel a dvě Nájemce.
8. Příloha č. 1 je nedílnou součástí této Smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že ujednání této Smlouvy jsou určitá a srozumitelná a na důkaz toho ji podepisují.

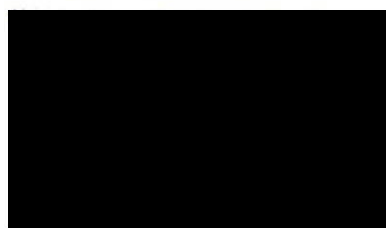
V Mostě dne: 31. 12. 2010

V Ústí nad Labem dne: 31. 12. 2010



Coal Services a.s.

Ing. Pavel Chyla, ředitel společnosti
František Štrébl, vedoucí hospodářské správy



Palivový kombinát Ústí, státní podnik

Ing. Petr Lenc, ředitel podniku

parcela KN			vlastník		cena dle mapy [Kč/m ²]	procentní sazba nájmu	roční nájem [Kč/m ²]	roční nájem [Kč]
kat území	výměra	st.p.č	parcely	budovy				
Dolní Jiřetín	332	415	CS	PKÚ				
Dolní Jiřetín	99	459	CS	PKÚ				
Dolní Jiřetín	36	476	CS	PKÚ				
Ervěnice	191	814	CS	PKÚ				
Louka u Lit.	121	245	CS	PKÚ				
Mar. Radčice	510	333	CS	PKÚ				
Souš	570	541	CS	PKÚ				
Souš	99	542	CS	PKÚ				
Souš	374	545	CS	PKÚ				
Souš	806	546	CS	PKÚ				
Souš	227	617	CS	PKÚ				
Vrskmaň	960	158/4	CS	PKÚ				
Vrskmaň	233	158/5	CS	PKÚ				
Záluží u Lit.	1 020	423	CS	PKÚ				
Záluží u Lit.	2 185	427	CS	PKÚ				
Celkem	7 763							