

# Nájemní smlouva

č. KOH/No/154//2018

Smluvní strany:



**Palivový kombinát Ústí,  
státní podnik**  
Hrbovická 2, 403 39 Chlumeč

IČO 00007536 **Bankovní spojení:** Komerční banka, a. s., pobočka Most  
DIČ CZ00007536  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném **Číslo účtu:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
u Krajského soudu v Ústí nad Labem,  
oddíl A XVIII, vložka 433

**Zastoupen:** Ing. Petrem Lencem, ředitelem podniku

**Ve věcech technických:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, vedoucím střediska Kohinoor,  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, technickým pracovníkem oddělení správy majetku

(dále jen „pronajímatel“)

a

## **MONTEP s.r.o.**

Most, U Stadionu 841, 434 01

IČO 254 20 216 **Bankovní spojení:** Komerční banka, a.s.  
DIČ CZ25420216

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném **Číslo účtu:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
u Krajského soudu v Ústí nad Labem,  
oddíl C, vložka 17178

**Zastoupena:** Petrem Schettlem, jednatelem společnosti

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě ustanovení § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto nájemní smlouvu:

## I. Předmět a účel nájmu

- Pronajímatel má právo hospodařit s majetkem státu k níže uvedeným nemovitým věcem:  
pozemek st. p. č. 420 – zastavěná plocha a nádvoří (inv. č. H600179),  
jehož součástí je stavba – budova bez čp/če se způsobem využití stavba pro výrobu a skladování (inv. č. H600379)  
pozemek p. č. 524/2 – ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha (inv. č. H600217),  
pozemek p. č. 499/10 – ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha (inv. č. H600209),  
zapsaným na listu vlastnictví č. 211 pro katastrální území **Mariánské Radčice**, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most.
- Předmětem nájmu** podle této smlouvy (dále také jako „předmět nájmu“) jsou nemovité věci nebo jejich části uvedené v odst. 1. tohoto článku, a DHM vymezené takto:

### a) budova

inv. č.	na parcele č.	název	pronajatá výměra
H600379	st. 420	průmyslový objekt na st. parc. 420	980 m <sup>2</sup>

b) **pozemek**

inv. č.	parcela č.	název	pronajatá výměra
H600217	524/2	pozemek – část	99 m <sup>2</sup>
H600209	499/10	pozemek – část	274 m <sup>2</sup>

c) **DHM**

v budově inv. č.	na parcele č.	název	
H600379	st. 420	elektrické mostové jeřáby 5 000 kg a 8 000 kg	

- Předmět nájmu je, za podmínek uvedených dále, pronajímán za účelem realizace podnikatelské činnosti nájemce, tj. v rámci předmětu podnikání „zámečnictví“. Jednotlivé části předmětu nájmu je nájemce oprávněn užívat k jinému účelu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- Obě smluvní strany se dohodly, že nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele není oprávněn přenechat předmět nájmu k užívání třetí osobě.
- Ve smyslu ustanovení § 17 odstavce 2 zákona číslo 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, se v případě majetku inv. č. **H600217** a **H600379** jedná o nakládání s určeným majetkem státu.

**II. Výše nájmu, příspěvku na údržbu vyhrazených zařízení a služeb**

- Pronajímatel a nájemce stanovili nájemné, které podléhá platnému znění zákona o dani z přidané hodnoty, dohodou.
- Pronajímatel a nájemce se dohodli na úhradě příspěvku na údržbu vyhrazených zařízení, přičemž DPH bude účtováno dle platného zákona o DPH.
- Nájemné a příspěvek na údržbu vyhrazených zařízení činí:

<b>roční platba</b>	<b>393 900,00Kč</b> bez DPH
měsíční splátka	32 825,00 Kč bez DPH

výpočet:

	Kč/rok	Kč/měsíc
budova – průmysl. objekt na st. 420 (H600379)	243 600,00	20 300,00
pozemky – část 524/2 (H600217), část 499/10 (H600209)	42 432,00	3 536,00
<b>nájemné - nemovité věci bez DPH</b>	<b>286 032,00</b>	<b>23 836,00</b>
elektrické mostové jeřáby 5 000 kg a 8 000 kg	50 040,00	4 170,00
<b>nájemné - DHM bez DPH</b>	<b>50 040,00</b>	<b>4 170,00</b>
Příspěvek na údržbu vyhrazených zařízení	57 828,00	4 819,00
<b>příspěvek</b>	<b>57 828,00</b>	<b>4 819,00</b>

- Úhrady nájemného a příspěvku na údržbu vyhrazených zařízení se nájemce zavazuje hradit v měsíčních splátkách na základě faktur zaslaných pronajímatelem. Faktury, jejichž splatnost se sjednává na 15 dnů od data vystavení, budou pronajímatelem vystaveny nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné a příspěvek hradí.
- Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
- V případě nedodržení lhůty splatnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závazným předpisem.
- Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s úhradou nájemného delšího než 20 kalendářních dnů, je nájemce vedle zákonného úroku z prodlení povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,5 % z fakturované částky za každý den prodlení, přičemž minimální výše smluvní pokuty bude činit 250,00 Kč. K úhradě smluvní pokuty bude nájemce vyzván po uhrazení dluhu zasláním faktury se splatností 30 kalendářních dnů od jejího vystavení.

8. 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 uvedená 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 uveřejnění této smlouvy prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.
2. Dnem účinností této smlouvy se ruší dříve uzavřená nájemní smlouva č. KOH/FI/160/2007 ze dne 31. 8. 2007.

### **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. 476 445 513, 724 290 820).
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. K úhradě smluvní pokuty bude nájemce vyzván po předání předmětu nájmu zasláním faktury se splatností 30 kalendářních dnů od jejího vystavení.
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 způsobilém 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, to neplatí v případě, kdy dal Pronajímatel písemný souhlas k provedení stavební či jiné úpravy předmětu nájmu.
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).

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:
- 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 uzavěrům 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,
  - podle ZoPO si obstarává v potřebném množství a druzích věcné prostředky požární ochrany a udržuje je v provozuschopném stavu, to neplatí v případě hydrantů, které jsou součástí budovy a jejichž údržbu zajišťuje pronajímatel,
  - 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,
  - plně odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví všech svých pracovníků, jakož i ostatních osob, které se v předmětu nájmu s jeho vědomím zdržují,
  - zajistí k dodržování výše uvedených ustanovení a kontroly právníkou nebo fyzickou osobu, nebo způsobilého zaměstnance pro plnění povinností v oblasti PO a BOZP.
10. Nájemce v oblasti dodržování obecně závazných právních předpisů:
- plně odpovídá za případné škody způsobené vlastní činností nebo činností osob s ním spolupracujících na předmětu nájmu,
  - odpovídá za škody způsobené provozováním své činnosti třetím osobám,
  - 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,
  - dodržuje zákaz vypouštění nebezpečných odpadních látek a jejich produktů do kanalizace v areálu,
  - dodržuje zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů,
  - 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,
  - 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,
  - 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, je nájemce povinen tuto skutečnost řešit a písemně oznámit pronajímateli.
13. K pohybu po areálu slouží místní komunikace, na kterých platí pravidla o pohybu na pozemních komunikacích – zákon č. 361/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pro celý areál je stanovena omezená

rychlost na 15 km/h. Po místní komunikaci je povolen pohyb pracovníků a vozidel stř. Kohinoor a pracovníků a vozidel jiné organizace. Vjezd do areálu povoluje vedení organizace, každý vjezd a výjezd vozidel je kontrolován na vrátnici. Pohyb po areálu a k předmětu nájmu musí být pouze po předem určené trase. Jiný pohyb po areálu je zakázán.

## 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,
  - g) v případě, že bude u nájemce odhaleno závažné jednání proti lidským právům či všeobecně uznávaným etickým a morálním standardům.
3. Nájemce může od této smlouvy odstoupit s účinky ke dni doručení projevu vůle od smlouvy odstoupit 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. 3. 2018. Ministerstvo průmyslu a obchodu udělilo souhlas s uzavřením této smlouvy svým dopisem č. j. MPO 32305/2018 ze dne 11. 5. 2018.
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 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.

Příloha  
snímek katastrální mapy

V Chlumci dne 6. 6. 2018

V Mariánských Radčicích dne 31. 5. 2018

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

.....  
Petr Schettl  
jednatel  
MONTEP s.r.o.