

Nájemní smlouva

č. OSM/Ši/102/2018

Smluvní strany:



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

IČO
DIČ

00007536
CZ00007536

Bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Most

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném
u Krajského soudu v Ústí nad Labem,
oddíl A XVIII, vložka 433

Číslo účtu: [REDACTED]

Zastoupen: Ing. Petrem Lencem, ředitelem podniku

Ve věcech technických: [REDACTED], technickým pracovníkem oddělení správy majetku

(dále jen „pronajímatel“)

a

Rudolf Roubíček

se sídlem: [REDACTED]

IČO: 72618272

fyzická osoba podnikající dle živnostenského zákona nezapsaná v obchodním rejstříku

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě ustanovení § 2201 a násl. 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto Nájemní smlouvu č. OSM/Ši/102/2018 (dále jen „smlouva“ nebo „tato smlouva“).

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel má právo hospodařit k parcele číslo 314/26, jejíž součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, k parcele číslo 314/36 a k parcele číslo 314/31 v k. ú. Hrbovice, obec Chlumec zapsaných na listu vlastnictví č. 73 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem. Příložený informativní výpis z katastru nemovitostí včetně snímku katastrální mapy a ortofotografické mapy s vyznačením předmětu nájmu jsou nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci:

<i>předmět nájmu</i>	<i>katastrální území</i>	<i>na parcele č.</i>	<i>pronajatá výměra (m²)</i>	<i>inv. číslo</i>
montážní hala	Hrbovice	314/26	131	H000135
předsíň	Hrbovice	314/26	13	H000135
manipulační plocha	Hrbovice	314/36	117	H000576
manipulační plocha	Hrbovice	314/31	180	H000572



<i>DHM</i>	<i>inv. číslo</i>
nůžky tabulové ruční NTP 1000 2,5 B	H000422
ohýbačka plechu ruční XO 1000/3A	H000434

(dále jen „předmět nájmu“).

3. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat předmět nájmu v souladu se stavebním užíváním objektu nájemci k dočasnému užívání, za podmínek uvedených dále, **za účelem opravy motorových vozidel**, v souladu s živnostenským rejstříkem nájemce. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné stanovené dle čl. II. této smlouvy.
4. Obě smluvní 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 částečně jedná o nakládání s určeným majetkem státu.**

II. Cena nájmu

1. Cena nájemného po vzájemné dohodě činí:
stavba - 333,00 Kč/m²/rok
manipulační plocha – 167,00 Kč/m²/rok
a podléhá platnému znění zákona o dani z přidané hodnoty.

<i>předmět nájmu</i>	<i>pronajatá výměra (m²)</i>	<i>nájemné (Kč/měsíc) bez příslušné DPH</i>
pozemek 314/31	180	2 505
pozemek 314/36	117	1 629
montážní hala	131	3 635
předsíň	13	361
DHM		
nůžky tabulové ruční NTP 1000 2,5 B		72
ohýbačka plechu ruční XO 1000/3A		105

Měsíční nájemné

8 307,00 Kč (bez DPH)

Příspěvek na údržbu vyhrazených zařízení

136,00 Kč (bez DPH)

2. Dále je nájemci poskytována služba ve formě dodávky elektrické energie, dodávky tepelné energie, vodného a stočného (dále jen „služby“). Nájemce si sám na vlastní náklady zajišťuje dodávku tepla, vytápění objektů, odvozu komunálního odpadu včetně odpadu vzniklého z podnikatelské činnosti nájemce, strážní službu a ostrahu předmětu nájmu, úklid předmětu nájmu, revize zařízení předmětu nájmu a dodávku telefonních služeb.
3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné 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 hradí.
4. Dodávka služeb a úhrada za ně je řešena samostatnou smlouvou.
5. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
6. V případě nedodržení lhůty splatnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené platným právním předpisem.
7. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 20 kalendářních dnů je nájemce, vedle zákonného úroku z prodlení, povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,5 % z fakturované částky za den, minimálně však 250,00 Kč. K úhradě

smluvní pokuty na bankovní účet pronajímatele bude nájemce vyzván po uhrazení dluhu zasláním faktury se splatností 30 kalendářních dnů od jejího vystavení.

8. 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.
9. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemné může být zvýšeno oznámením pronajímatele jednou ročně, vždy od 1. ledna kalendářního roku 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 roku a nájemným zvýšeným zaplatí 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 a účinnosti nabývá od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po uveřejnění této smlouvy v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.

IV. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu, pravidelně kontrolovat stav předmětu nájmu a oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli vzniklé závady a škody na předmětu nájmu, zněnu jeho stavu a potřebu oprav předmětu nájmu,
 - b) poskytnout pronajímateli veškerou potřebnou součinnost pro účely ochrany předmětu nájmu před poškozením a umožnit mu po předchozím písemném upozornění pravidelnou kontrolu předmětu nájmu,
 - c) platit řádně a včas nájemné,
 - d) dodržovat na předmětu nájmu obecně závazné právní předpisy o požární ochraně, životním prostředí (zejména v oblastech ochrany přírody a krajiny, odpadovém hospodářství, ochrany ovzduší, ochrany vod a nakládání s chemickými látkami) a stavební zákon,
 - e) plně odpovídat za řádný stav předmětu nájmu a na svůj náklad odstranit případné škody vzniklé jeho činností v průběhu nájmu či v důsledku činnosti třetích osob,
 - f) 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 na své náklady. Rovněž tak je povinen řešit okamžitě a na vlastní náklady úniky a havárie nebezpečných látek do životního prostředí a tyto situace okamžitě hlásit na OŽPP PKÚ, státní podnik (tel.: ████████████████████).
2. 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.
3. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, není dále oprávněn k umístění jakýchkoliv staveb na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a bez příslušného správního povolení vydaného místně příslušným stavebním úřadem. Nebude-li mezi smluvními stranami ujednáno jinak, změnu předmětu nájmu provádí nájemce vždy na svůj náklad a při skončení nájmu nevzniká nájemci nárok na vyrovnání vzniklý v důsledku zhodnocení, ke kterému došlo provedením změny.

4. Nájemce prohlašuje, že byl před podpisem smlouvy se stavem předmětu nájmu seznámen, nemá k němu žádných připomínek, nevymínil si žádné zvláštní vlastnosti předmětu nájmu a ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání ho od pronajímatele přejímá.
5. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje, že v případě ukončení smlouvy pronajatý majetek vyklidí, uvede jej do kulturního a užitelného stavu a předá pronajímateli, a to nejpozději ve lhůtě do 3 dnů od skončení smluvního vztahu pod smluvní pokutou 100,00 Kč za každý započatý den prodlení. K úhradě smluvní pokuty bude nájemce vyzván zasláním faktury se splatností 15 dnů od jejího vystavení.
6. Pro případ, že nájemce předmět nájmu nevyklidí a nepředá pronajímateli ve lhůtě k tomu sjednané, nájemce výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel je oprávněn předmět nájmu na náklady nájemce zpřístupnit a nalezené věci z něj vyklidit a na náklady nájemce je uskladnit.
7. 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.
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 zákonnými normami předepsaných revizí a prohlídek).
9. Nájemce po celou dobu po podpisu této nájemní smlouvy musí 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 anebo nároku, za který je nájemce ze zákona nebo podle této smlouvy zodpovědný a toto pojištění udržovat a uzavřít na své náklady. Rovněž uzavřít a udržovat na své náklady pojištění proti požáru, rizikům, krádeži a ztrátě na výnosu a další krytí běžně udržované podnikatelskými subjekty v České republice na veškerý majetek umístěný na předmětu nájmu.
10. Nájemce je povinen v topné sezoně zajistit minimálně temperování pronajatých prostor, aby nedošlo vlivem mrazu k poškození rozvodů pitné vody (případně požární vody). V případě, že nájemce nebude schopen tuto svou povinnost splnit, oznámí nájemce tuto skutečnost písemně pronajímateli a zajistí vypuštění vody z rozvodů. Po vypuštění vody z rozvodů je nájemce povinen zajistit v pronajatých prostorech dodržování předpisů bezpečnosti a hygieny práce a požární ochrany náhradním způsobem.
11. Nájemce se zavazuje dodržovat **Propustkový řád** pronajímatele, který mu byl proti podpisu odevzdán současně s touto nájemní smlouvou a zavazuje se s ním seznámit všechny své zaměstnance, podnájemce a další subjekty, které jej budou v předmětu nájmu navštěvovat.
12. Nájemce se zavazuje dodržovat **další související vnitřní předpisy** stanovené pronajímatelem pro pohyb osob a techniky v areálu pronajímatele a nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že s nimi byl před podpisem této smlouvy seznámen.
13. Nájemce se zavazuje používat pouze určený vjezd do areálu pronajímatele, dodržovat podmínky vstupu do areálu a směrnice vztahující se na pohyb v jeho vnitřních prostorech.

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. Kontrola pronajatého objektu

1. Pronajímatel je oprávněn, v pracovní dny v době od 8.00 do 17.00 hodin, po předchozí žádosti v dostatečném předstihu, a to nejméně 3 dny předem (s výjimkou naléhavých případů) a za přítomnosti nájemcem určeného zástupce, ke vstupu do všech částí předmětu nájmu za účelem kontroly jejich užívání, dodržování bezpečnostních a protipožárních opatření a předpisů, nebo za účelem zabránění škodám.
2. Tímto není dotčeno opatření pronajímatele, na základě kterého bude vždy každé první úterý v měsíci, v době od 9.00 – 11.00 hodin, provádět kontroly pronajatých objektů k tomu jmenovanou komisí.

VII. Ukončení nájmu a odstoupení od smlouvy

1. Nájem podle této smlouvy lze ukončit, pokud nedojde k dohodě pronajímatele a nájemce, písemnou výpovědí pronajímatele, nebo nájemce, a to 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 nájemci nebo pronajímateli.
2. Pronajímatel může kromě případů již uvedených v této smlouvě odstoupit od této smlouvy s účinky ke dni doručení projevu vůle od smlouvy odstoupit v těchto případech:
 - a) předá-li nájemce předmět nájmu do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,
 - b) užívá-li nájemce či podnájemce předmět nájmu k jinému účelu, než jak bylo sjednáno touto nájemní smlouvou,
 - c) z důvodů a za podmínek uvedených v ustanovení § 2228 občanského zákoníku,
 - 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) nebude-li nájemce dodržovat platné právní předpisy v oblastech požární ochrany, životního prostředí, zákona o odpadech, stavebního zákona, a dalších souvisejících zákonů dle platné legislativy,
 - g) 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. Smluvní strany ujednávají, že pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy v případě, že bude u nájemce odhaleno závažné jednání proti lidským právům či všeobecně uznávaným etickým a morálním standardům.

VIII. 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 na dodejku na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy nebo lze písemnosti doručovat elektronickou poštou na uvedené e-mail (pronajímatel: podatelna@pku.cz, nájemce: ██████████). V případě změny e-mailu se smluvní strany zavazují tuto skutečnost bezodkladně oznámit druhé smluvní straně.
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. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zašle tuto smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od jejího uzavření. Následně bude pronajímatel o uveřejnění smlouvy nájemce písemně informovat.
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 bere na vědomí, 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 a je s touto možností srozuměn, a nebrání mu to v uzavření této smlouvy.
7. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, a to číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
8. Právní vztahy, které tato smlouva neřeší, se řídí obecně závaznými právními předpisy. Pro právní vztah založený touto smlouvou se nepoužijí ustanovení § 2230 občanského zákoníku (prolongace doby nájmu) a § 2315 občanského zákoníku (náhrada za převzetí zákaznické základny).
9. Započtení na pohledávky vzniklé z této smlouvy se nepřipouští.
10. Nájemce je povinen oznámit neprodleně pronajímateli jakékoliv změny týkající se jeho osoby, uvedené v záhlaví této smlouvy.
11. Tato smlouva byla schválena Dozorčí radou Palivového kombinátu Ústí, s. p. dne 24. 4. 2018. Ministerstvo průmyslu a obchodu udělilo souhlas s uzavřením smlouvy dne 15. června 2018 pod č. j. MPO 38957/2018.
12. Tato smlouva nahrazuje Nájemní smlouvu č. OSMR/Ba/293/2010 ze dne 18. 3. 2011.
13. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech stejné právní síly, každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.
14. Nájemce přebírá podle § 1765 odst. 2 občanského zákoníku riziko změny okolností.
15. 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.

V Chlumci dne 28. 6. 2018

V Chlumci dne 3. 7. 2018

.....
Ing. Petr Lenc
ředitel
Palivový kombinát Ústí, s. p.
(pronajímatel)

.....
Rudolf Roubíček
(nájemce)