

UNIMONTEX	MATRICE
Datum: 16.3.04 Správce: JH - 14 -	Originální dokument číslo 190-91104002/01

Smluvní strany:

Obchodní společnost

s obchodní firmou: **ALIACHEM a.s.**

se sídlem:

Pardubice, Semtín, Pardubice č. p. 103, PSČ: 532 17

IČ:

60108916

DIČ:

248-60108916

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl B., vložka 1031

ALIACHEM a.s., odštěpný závod SYNTHESIA

s umístěním:

Pardubice - Semtín, PSČ: 532 17

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl A., vložka 7795

jednající:

Ing. Pavel Švarc, CSc., předseda představenstva

Ing. Martin Borovička, místopředseda představenstva

Bankovní spojení:

Komerční banka a.s., pobočka Pardubice
číslo účtu: 801561/0100

dále jen „**Pronajímatel**“

a

Obchodní společnost

s obchodní firmou: **UNIMONTEX s. r. o.**

se sídlem:

areál Chemopetrol, a.s., doručovací středisko 18, 436 70 Litvínov 7

IČ:

47784709

DIČ:

207- 47784709

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C., vložka 4175

jednající:

Ing. Jiří Zelenka, jednatel společnosti

Bankovní spojení:

Komerční banka a.s., pobočka Most

Číslo účtu:

622140-491/0100

dále jen „**Nájemce**“,

dále také společně jen „**Smluvní strany**“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení §663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění tuto

Smlouvu o nájmu pozemků č. 50000623

dále jen „**Smlouva**“.

UNIMONTEX s.r.o. DOŠLO 16. 03. 2004 Č.j. 1024 Vyřizuje: Na vědomí:
--

1. Postavení Smluvních stran

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje a podpisem připojeným na závěr této Smlouvy potvrzuje, že je vlastníkem pozemků uvedených v čl. 3.1. této Smlouvy.

2. Předmět Smlouvy

- 2.1. Pronajímatel se touto Smlouvou zavazuje přenechat Nájemci níže uvedený předmět nájmu, aby jej dočasně užíval a Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli Smluvními stranami dohodnuté nájemné.

3. Předmět nájmu

- 3.1. Předmětem nájmu jsou tyto pozemky:

- pozemek označený jako stavební parcela č. st. 946 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek označený jako stavební parcela č. st. 947 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek označený jako stavební parcela č. st. 948 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek označený jako stavební parcela č. st. 949 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek označený jako stavební parcela č. st. 950 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek označený jako stavební parcela č. st. 951 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek označený jako stavební parcela č. st. 952 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek označený jako stavební parcela č. st. 953 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek označený jako stavební parcela č. st. 954 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek označený jako stavební parcela č. st. 955 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek označený jako stavební parcela č. st. 956 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek označený jako stavební parcela č. st. 967 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek označený jako stavební parcela č. st. 974 zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek označený jako stavební parcela č. st. 979 zastavěná plocha a nádvoří,

všechny zapsané na listu vlastnictví číslo 312 vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, pro obec Pardubice, katastrální území Semtín, okres Pardubice

(dále jen všechny tyto pronajímané pozemky jako „**předmět nájmu**“).

- 3.2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý ke smluvenému užívání Nájemcem. Nájemce bere na vědomí skutečnost, že předmět nájmu se nachází ve 3. bezpečnostním pásmu stanoveném dle vyhlášky ČBÚ č. 99/1995 Sb. pro subjekty, které se zabývají výrobou výbušnin.
- 3.3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předmětem nájmu, shledává ho ve stavu způsobilém smluvenému užívání a jako takový jej přebírá, aby jej užíval v souladu se Smlouvou.

4. Účel nájmu

- 4.1. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu pro umístění staveb na něm stojící.

5. Doba nájmu

- 5.1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31. 12. 2099.

6. Skončení nájmu

- 6.1. V případě opakovaného porušení povinností vyplývajících z této Smlouvy ze strany Nájemce může toto Pronajímatel posuzovat jako podstatné porušení ustanovení této Smlouvy. Podstatným porušením ustanovení této Smlouvy je vždy též prodlení se zaplacením nájemného o více než 40 dnů, nebo porušení povinnosti Nájemce užívat předmět nájmu výlučně k účelu uvedenému v čl. 4.1. V těchto případech je Pronajímatel oprávněn od této Smlouvy odstoupit s tím, že účinky odstoupení nastávají v době, kdy projev vůle Pronajímatele odstoupit od Smlouvy je oznámen Nájemci.

7. Práva a povinnosti Nájemce

- 7.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této Smlouvy.
- 7.2. Nájemce je povinen řádně hradit nájemné.
- 7.3. Nájemce odpovídá za škodu na předmětu nájmu, jeho příslušenství. Tím není dotčena jiná zákonná odpovědnost Nájemce nebo Pronajímatele. Nájemce je povinen odstranit poškození, která na předmětu nájmu způsobil sám, nebo další osoby. Nestane-li se tak, má Pronajímatel právo po předchozím upozornění Nájemce poškození odstranit a požadovat od Nájemce náhradu.
- 7.4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu tak, aby na něm nevznikla škoda. Nájemce je za účelem splnění povinností dle předchozí věty povinen vynaložit péči řádného hospodáře.
- 7.5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jako důsledek užívání předmětu nájmu, jakož i veškeré ostatní změny. Jinak odpovídá za škodu, která vznikla nesplněním této povinnosti, bez ohledu na skutečnost, zda Nájemce změnu na předmětu nájmu nebo porušení povinností dle tohoto ustanovení zavinił či nikoliv.
- 7.6. Nájemce je povinen dodržovat veškeré obecně závazné předpisy na ochranu životního prostředí (ochrana vody, vzduchu, půdy a odpady atp.) Pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za škody vzniklé porušením těchto povinností Nájemcem. Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli a případně i třetím osobám jakoukoliv škodu vzniklou porušením předpisů na ochranu životního prostředí v a na pronajatém předmětu nájmu. Nájemce neodpovídá za jím nezpůsobené ekologické škody. Nájemce není oprávněn vypouštět do kanalizačního systému Pronajímatele nebezpečné látky, zvláště nebezpečné látky, závadné látky a odpadní vody, které by mohly ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod s přihlédnutím k technologii používané Pronajímatelem k zneškodňování odpadních vod, ve smyslu příslušných ustanovení zák. č. 254/2001 Sb, o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění. Nájemce není oprávněn ukládat jakékoliv odpady v a na předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen umožnit Pronajímateli měření znečištění ovzduší v předmětu nájmu a v jeho bezprostřední blízkosti.

- 7.7. Nájemce je povinen zajišťovat bezpečnost a dodržovat předpisy požární ochrany v souladu se zákonem. č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a s dalšími navazujícími předpisy a technickými normami v oblasti BOZP a životního prostředí. Další povinnosti Pronajímatele i Nájemce v oblasti požární ochrany jsou stanoveny v **Příloze č. 1 této Smlouvy** „*Pokyny pro činnost externích firem na území organizace*“ této Smlouvy, která je její nedílnou součástí a byla Nájemci poskytnuta na disketovém médiu.
- 7.8. Nájemce se zavazuje dodržovat všechny interní organizační směrnice Pronajímatele, v rozsahu, který se dotýká Nájemce. Seznam těchto norem je obsahem **Přílohy č. 1** k této Smlouvě. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této Smlouvy s výše uvedenými interními předpisy řádně seznámil, což stvrzuje podepsáním této Smlouvy. Nájemce je povinen vždy se s případnými novelami těchto interních předpisů seznámit a dodržovat je od okamžiku, kdy mu jsou jejich novely Pronajímatelem předloženy. Všechny tyto interní předpisy jsou Nájemci kdykoliv k dispozici k nahlédnutí či k činění opisů či kopií, a to v sídle Pronajímatele. Od okamžiku, kdy Pronajímatel Nájemci oznámí, že tyto novelizace bude provádět elektronickou formou, je Nájemce povinen si při každém oznámení o novelizaci stáhnout aktuální znění směrnice z Pronajímatelem oznámené webové stránky (nebude-li oznámena, vychází se ze stránky www.synthesia.cz).
- 7.9. Nájemce je povinen, po předchozím upozornění které bude učiněno nejméně 24 hodin předem, umožnit Pronajímateli, popř. jím určeným osobám, přístup na předmět nájmu. V případě, že by hrozila havárie, je povinen umožnit přístup okamžitě.

8. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 8.1. Pronajímatel předal Nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání. Nájemce svým podpisem na závěr této Smlouvy potvrzuje, že předmět nájmu mu byl řádně předán.
- 8.2. Pronajímatel je povinen vynaložit veškeré oprávněné očekávatelné úsilí k zajištění řádného nerušeného výkonu práv Nájemce po celou dobu trvání nájmu, a to zejména tak, aby bylo možno užívat předmět nájmu pro dohodnutý účel.
- 8.3. Pronajímatel je oprávněn provádět úpravy na předmětu nájmu jen se souhlasem Nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li Pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je Nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 8.4. Pronajímatel je oprávněn po předchozím upozornění vstupovat na předmět nájmu, a to zejména za účelem provádění kontrol stavu předmětu nájmu, užívání předmětu nájmu a provedení kontroly povinností stanovených touto Smlouvou.

9. Podnájem

- 9.1. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo část předmětu nájmu do podnájmu jen s písemným souhlasem Pronajímatele, a to na dobu určitou.

- 9.2. V případě udělení tohoto souhlasu je Nájemce povinen zajistit plnění všech povinností stanovených touto Smlouvou. Zejména je také povinen zajistit, že podnájemce vyklidí předmět nájmu při ukončení této Smlouvy.

10. Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

- 10.1. Pronajímatel a Nájemce prohlašují, že k řádnému užívání předmětu nájmu nejsou zapotřebí žádné služby. Zajištění jiných služeb Nájemce nepožaduje.

11. Nájemné, splatnost nájemného a cen za služby

- 11.1. Roční nájemné za předmět nájmu je stanoveno dohodou Smluvních stran a skládá se z těchto částí:
- EUR 100,-- (Slovy: Sto eur) plus
 - úplata rovnající se dani z nemovitostí vztahující se k předmětu nájmu za příslušné zdaňovací období (tato daň je v okamžiku uzavření této Smlouvy upravena zákonem č. 338/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) plus
 - úplata rovnající se dalším veřejnoprávním finančním povinnostem vztahujícím se k předmětu nájmu (tj. daní, odvodů, úhrad, poplatků apod.), ke kterým bude povinen v daném roce Pronajímatel.
- 11.2. Nájemné je splatné na základě Pronajímatelem vystaveného daňového dokladu doručeného Nájemci, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Smluvní strany se dle § 30, odst. 5 zákona č. 588/1992 Sb., o DPH, v platném znění dohodly, že nájemné za předmět nájmu bude zdaňováno zákonnou sazbou DPH.
- 11.3. Nárok na zaplacení nájemného Pronajímateli Nájemcem vzniká vždy k poslednímu dni v kalendářním roce, za který je nájemné splatné. Tento den je dnem zdanitelného plnění ve smyslu zákona č. 588/1992 Sb., v platném znění.
- 11.4. Nájemné za daný kalendářní rok je splatné ve lhůtě 14 dní od jeho skončení. Celé dlužné nájemné je splatné v měně EUR a pro jeho výpočet se použije kurs ČNB platný ke dni 31.12. každého kalendářního roku.
- 11.5. Okamžikem zaplacení je okamžik, kdy byla dlužná částka připsána na účet Pronajímatele.

12. Inflační doložka

- 12.1. Nájemné se zvyšuje každý rok trvání této Smlouvy o míru inflace (meziroční růst spotřebitelských cen v prosinci) vyhlášenou Českým statistickým úřadem v lednu každého kalendářního roku. O případnou deflaci se nájemné nesnižuje. Takto zvýšené nájemné se zaokrouhluje na celá eura nahoru.

13. Smluvní pokuta

- 13.1. V případě porušení povinností Nájemce stanovených v čl. 7.6., 7.7., 7.8., 7.9. a 9.2. této Smlouvy je povinen zaplatit Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši EUR 650,-- (slovy šest set padesát euro) za každé jednotlivé porušení povinnosti.
- 13.2. V případě prodlení Nájemce se zaplacením nájemného je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 10 % p.a.
- 13.3. V případě porušení povinnosti Nájemce užívat předmět nájmu k účelu vymezeném v čl. 4.1. této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši EUR 1.500,- (slovy tisíc pět set euro) za každé porušení této povinnosti.
- 13.4. Sjednanými smluvními pokutami není dotčeno oprávnění Pronajímatele domáhat se náhrady škody, a to ani ve výši, kryté smluvní pokutou.

14. Ujednání o budoucí kupní smlouvě a věcných břemenech

- 14.1. V souladu s § 289 a násl. obchodního zákoníku se Smluvní strany dohodly na tom, že je Nájemce oprávněn ve lhůtě jednoho roku po řádném uplynutí doby nájmu (čl. 5.1. této Smlouvy) vyzvat Pronajímatele k uzavření kupní smlouvy na koupi předmětu nájmu (všech pronajatých pozemků) a pozemků označených jako pozemková parcela č. 288/56, ostatní plocha, manipulační plocha, pozemková parcela č. 288/57 ostatní plocha, manipulační plocha, pozemková parcela č. 288/58 ostatní plocha, ostatní komunikace, pozemková parcela č. 288/59 ostatní plocha, manipulační plocha a pozemková parcela č. 253/8 ostatní plocha, manipulační plocha (dále jen předmět nájmu a tyto další pozemky jako „budoucí kupované pozemky“). Nájemce však není oprávněn vyzvat Pronajímatele ke koupi pouze některých budoucích kupovaných pozemků a v případě, že tak učiní, nebude se jednat o řádnou výzvu k uzavření kupní smlouvy.
- 14.2. Smluvní strany se dohodly na kupní ceně za budoucí kupované pozemky, a to ve výši EUR 3.300,-- za všechny budoucí kupované pozemky.
- 14.3. Pronajímatel je povinen akceptovat návrh kupní smlouvy ve lhůtě jednoho měsíce po obdržení řádné výzvy k uzavření kupní smlouvy.
- 14.4. V souladu s § 289 a násl. obchodního zákoníku se Smluvní strany dohodly na tom, že obsahem budoucí kupní smlouvy bude též zřízení věcných břemen v tomto rozsahu:
 - ve prospěch stavby na pozemku p.č. st. 424, k.ú. Semtín, stavby na pozemku p.č. st. 231/1, k.ú. Rybitví, stavby č.p. 86 na pozemku p.č. st. 313, k.ú. Semtín a stavby č.p. 85 na pozemku p.č. st. 314, k.ú. Semtín věcné břemeno, kterému odpovídá právo vlastníka předmětných nemovitostí:
 - zřídit a provozovat na pozemcích označených jako pozemková parcela č. 253/8, pozemková parcela č. 288/56, pozemková parcela č. 288/57, pozemková parcela č. 288/58, k.ú. Semtín, vedení slaboproudých rozvodů (zejména datové sítě, telefonní sítě, jednotného času, sdělovacího vedení, závodního rozhlasu) a dále pak právo

- jízdy a chůze přes pozemky označené jako pozemková parcela č. 253/8, pozemková parcela č. 288/56, pozemková parcela č. 288/57, pozemková parcela č. 288/58, k.ú. Semtín,, za účelem zajištění provozu, údržby, správy a oprav vedení slaboproudých rozvodů (zejména datové sítě, telefonní sítě, jednotného času, sdělovacího vedení, závodního rozhlasu).
- ve prospěch stavby bez čísla popisného i bez čísla evidenčního, způsob jejího využití výroba, stojící (na více stavebních parcelách, ve dvou katastrálních územích) na pozemcích označených jako stavební parcely č. st. 393 k.ú. Semtín, st. 983/1 k.ú. Rosice nad Labem a st. 983/2 k.ú. Rosice nad Labem věčné břemeno, kterému odpovídá právo vlastníka předmětných nemovitostí:
 - zřídit a provozovat na pozemcích označených jako pozemková parcela č. 253/8, pozemková parcela č. 288/56, pozemková parcela č. 288/57, pozemková parcela č. 288/58, k.ú. Semtín, rozvodné sítě elektrické energie, rozvody páry, rozvod stlačeného vzduchu, pitné a užitkové vody a dále pak právo,
 - jízdy a chůze přes pozemky označené jako pozemková parcela č. 253/8, pozemková parcela č. 288/56, pozemková parcela č. 288/57, pozemková parcela č. 288/58, k.ú. Semtín, za účelem zajištění provozu, údržby, správy a oprav rozvodné sítě elektrické energie, rozvodů páry, pitné a užitkové vody,

Tato věčná břemena budou zřízena bezúplatně. Pronajímatel je však oprávněn odmítnout akceptovat zřízení věčných břemen ve prospěch těch nemovitostí, které v době učinění výzvy Nájemce nebudou ve vlastnictví Pronajímatele.

14.5. Nebudou-li součástí návrhu kupní smlouvy ujednání o zřízení věčných břemen tak, jak je uvedeno v čl. 14.4., nebude se jednat o řádnou výzvu k uzavření kupní smlouvy.

15. Závěrečná ustanovení

- 15.1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. Nájemce je povinen za první kalendářní rok platnosti této Smlouvy zaplatit plnou výši nájemného (tedy za celý kalendářní rok 2004).
- 15.2. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pokud se ocitne v prodlení s úhradou závazků vyplývajících z této Smlouvy o více než 40 dní po jejich splatnosti, je Pronajímatel oprávněn zveřejnit údaj o tom, že Nájemce je vůči němu v prodlení s úhradou splatných závazků a případně i jejich výši.
- 15.3. Tato Smlouva je vyhotovena v 5 vyhotoveních, z nichž Pronajímatel obdrží tři vyhotovení a Nájemce dvě vyhotovení.

- 15.4. Stanou-li se některá ustanovení neplatná nebo obsoletní, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy platná a nedotčena. Změní-li se nějaké právní předpisy zmíněné v této Smlouvě a budou nahrazeny jinými, platí odkazy z této Smlouvy obdobně i pro takové nové právní předpisy.
- 15.5. Měnit nebo doplňovat text této Smlouvy je možné jen formou písemných dodatků, které budou platné, jestliže budou řádně potvrzeny a podepsány oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.
- 15.6. Tato Smlouva zaniká v okamžiku zániku smlouvy o prodeji nemovitostí a o zřízení věcných břemen č. 50000626 jiným způsobem než splněním, kterou Smluvní strany uzavírají spolu s touto Smlouvou.

V Pardubicích dne 12 -03- 2004

ALIACHEM a.s.

UNIMONTEX s. r. o.

Ing. Pavel Švarc, CSc.
předseda představenstva

Ing. Martin Borovička
místopředseda představenstva

Ing. Jiří Zelenka
jednatel společnosti