



DIAMO, státní podnik
odštěpný závod HBZS
Lihovarská 1199/10, Radvanice
716 00 Ostrava

26.01.2022

DOŠLO NA HBZS:

21. 01. 2022



číslo registrační (nájemce):

číslo registrační (pronajímatel):

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(dále také „tato smlouva“)

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále také „o. z.“) mezi:

I.

Smluvní strany

1. Pronajímatel

DIAMO, státní podnik
Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem
Zapsaný v OR u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl AXVIII,
vložka 520

Týká se:

DIAMO, státní podnik
odštěpný závod HBZS
Lihovarská 1199/10, Radvanice, 716 00 Ostrava
IČO: 00002739 **DIČ:** CZ00002739, plátce DPH

Bankovní spojení: [redacted]

č. ú.: [redacted]

Zastoupený: [redacted], vedoucím odštěpného závodu

Osoba oprávněná k jednání ve věci plnění předmětu této smlouvy
[redacted], úsekový mechanik

tel.: [redacted], e-mail: [redacted]

Fakturační a korespondenční adresa:

DIAMO, státní podnik
odštěpný závod HBZS
Lihovarská 1199/10, Radvanice, 716 00 Ostrava

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Nájemce

Obchodní firma: **Minova Bohemia s.r.o.**
Sídlo: Lihovarská 1199/10, Radvanice, 716 00 Ostrava
Zapsaný v OR u Krajského soudu v Ostravě, Spisová značka
C 8265

IČO: 63321238

DIČ: CZ 63321238, plátce DPH

Zastoupený: [redacted], jednatel, [redacted], jednatel

Jednatel jedná za společnost samostatně.

Bankovní spojení: [redacted]

Číslo účtu: [redacted]

(dále jen „nájemce“)



6000006032

II.**Úvodní ustanovení**

1. Česká republika je vlastníkem a pronajímatel je oprávněn hospodařit s majetkem státu – pozemkem p.č. 2148/5 v k.ú. Radvanice, vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Součástí pozemku p.č. 2148/5 je stavba č.p.1199 (SO 001, SO 002, SO 010, SO 003B)

III.**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel přenechává k dočasnému užívání nájemci prostory sloužící podnikání, a to v části budov uvedených v čl. II. bod 1. této smlouvy, které jsou současně specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy (dále též „předmět nájmu“)
2. Nájemce bude užívat předmět této smlouvy za účelem provozování podnikatelské činnosti jako sídlo a zázemí společnosti. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze pro tento účel.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a přijímá tento do nájmu jako vhodný a způsobilý k ujednanému účelu nájmu.
4. V případě, že nájemce hodlá užívat uvedené stavby v rozporu s jejím původním účelem užívání, je nájemce po předchozím písemném souhlasu pronajímatele povinen provést změny způsobu užívání na vlastní náklady, a to bez nároku na úhradu vložených investic a v souladu s platnými ustanoveními zák. č. 183/2006 Sb. Patříčnou dokumentaci včetně rozhodnutí příslušného stavebního úřadu o změně způsobu užívání je nájemce povinen předat pronajímateli. Budou-li v důsledku porušení tohoto ustanovení ze strany nájemce uloženy správním orgánem sankce pronajímateli nebo mu vznikne jakákoliv jiná újma, uhradí tyto sankce nebo újmu v plné výši nájemce.

IV.**Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **od 1.1.2022 do 31.12.2026**
2. Smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran, anebo písemnou výpovědí bez udání důvodu v šestiměsíční výpovědní době, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v případě, že nájemce porušil hrubým způsobem povinnosti z této smlouvy vyplývající. Výpovědní doba počíná plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Za hrubé porušení nájemní smlouvy se považuje, kdy nájemce porušuje ustanovení této smlouvy uvedené v čl. III. bod 2., čl. V. bod 1., 2., nebo čl. VI. bod 1., 4.
4. Nájemce může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v případě, že pronajímatel nezajistil možnost řádného užívání předmětu nájmu. Výpovědní doba počíná plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
5. Pronajímatel může od smlouvy odstoupit s účinky ke dni doručení v případě, že:
 - a. je-li třeba s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu pronajatý prostor vyklidit nebo odstranit, a to pouze po projednání s nájemcem.
 - b. nájemce užívá pronajaté prostory přes výstrahu pronajímatele takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo tomuto hrozí značná majetková újma,
 - c. u nájemce bude odhaleno závažné jednání proti lidským právům či všeobecně uznávaným etickým a morálním standardům.
6. Výpověď nebo odstoupení od smlouvy musí mít vždy písemnou formu. Není-li možno písemnou listinu doručit, uloží se písemnost u České pošty či jiného držitele poštovní licence s výzvou adresátu, aby si písemnost vyzvedl. Pokud si adresát písemnost na poště do konce úložné lhůty nevyzvedne, má se za to, že dnem doručení je den, kdy měl adresát objektivní možnost seznámit se s obsahem zásilky. Za doručené se budou považovat i písemnosti, které se vrátí jejímu odesílateli jako nedoručitelné v důsledku neoznámení nové adresy pro zasilání korespondence adresátem písemností nebo zásilky adresátem odmítnuté.

V.**Cena nájmu**

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu včetně poskytovaných služeb spojených s nájmem ročně částku ve výši **1 862 856,- Kč** bez DPH (daň z přidané hodnoty bude fakturována ve výši a sazbě dle obecně závazných předpisů platných okamžiku zdanitelného plnění), rozpočteno do měsíčních plateb **155 238,- Kč** + příslušná výše DPH. Specifikace nájemného a služeb spojených s nájmem je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy.
2. Měsíční nájemné a cena služeb spojených s nájmem jsou splatné na základě fakturace pronajímatele. Splatnost daňových dokladů je 30 dnů, lhůta splatnosti se počítá ode dne doručení daňového dokladu nájemci, přičemž v případě pochybností se má za to, že faktura byla doručena nejpozději 3 den ode dne odeslání. Platby nájemce provede na účet č. [REDAKCE], vedený u [REDAKCE]. Fakturace za nájem bude provedena od data účinnosti smlouvy se zdanitelným plněním k poslednímu dni měsíce, ve kterém smlouva nabyla účinnosti. Následná měsíční fakturace bude provedena se zdanitelným plněním k poslednímu dni kalendářního měsíce daného roku. Vystavené faktury budou mít veškeré náležitosti účetních a daňových předpisů tak, aby byl nájemce oprávněn na jejich základě uplatnit odpočet DPH. Daňové doklady budou nájemci doručovány elektronicky na e-mail: [REDAKCE] nejpozději do 10. kalendářního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém proběhlo zdanitelné plnění.
3. Pronajímatel je oprávněn s účinností od 1. 1. daného roku jednostranně zvýšit celkovou cenu za užívání nebytových prostor zahrnující i paušální úhrady za všechny služby spojené s nájmem poskytované pronajímatelem (dále také jen "Celková cena") pro daný rok a každý další kalendářní rok trvání nájemního vztahu o částku odpovídající inflaci za předchozí kalendářní rok zjištěnou Českým statistickým úřadem, a to písemným oznámením zasláným nájemci do 31. 3. konkrétního kalendářního roku, pro který se Celková cena zvyšuje, přičemž doplatek Celkové ceny za období od 1. 1. do 31. 3. je splatný vždy do 30.4. Takto zvýšená Celková cena je základem pro uplatnění inflační doložky v následujícím kalendářním roce.
4. Vznikne-li z této smlouvy pohledávka nájemce vůči pronajímateli, je nájemce oprávněn tuto pohledávku postoupit nebo zastavit jinému subjektu pouze se souhlasem pronajímatele. V případě porušení tohoto ustanovení je dohodnuta smluvní pokuta ve výši 10 % z předmětné pohledávky ve prospěch pronajímatele. Úhrada smluvní pokuty se nezapočítává na případnou náhradu škody, vzniklou porušením tohoto závazku.
5. V případě, kdy nájem skončí v průběhu měsíce (roku), bude cena nájmu činit alikvotní část měsíce (roku).

VI.**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen dbát na provozuschopný stav předmětu nájmu a to jak z hledisek pronajímatele, tak z hledisek vlastního provozu. Je povinen přitom dbát pokynů pronajímatele i orgánů státní správy a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které je povinen provádět pronajímatel.
2. Pronajímatel a nájemce berou v úvahu současný stav pronajatých prostor.
3. Pronajímatel akceptuje, že nájemce užívá v pronajatých prostorách vlastní kamerový systém.
4. Pronajímatel zajišťuje na svém dispečinku sledování požárního čidla a čidel proti vstupu nepovolaných osob do pronajatých prostor nájemce. Při zjištění požáru, anebo nepovoleného vstupu, kontaktuje pověřeného zástupce nájemce, popř. ověří aktuální stav.
5. Běžnou údržbu, čištění a běžné opravy předmětu nájmu provádí nájemce na svoje náklady.

6. Nájemce je povinen umožnit zástupcům pronajímatele vstup na předmět nájmu za účelem kontroly stavu nemovitosti, provádění oprav a údržby, jakož i odstraňování následků poruch, havárií a živelných událostí. Jde-li o opravu, kterou je povinen provést pronajímatel a která má za následek, že nájemce nemůže věc vůbec užívat, má nájemce právo na slevu z nájemného, nebo může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.
7. Nájemce se zavazuje udržovat na předmětu nájmu a v jeho bezprostředním okolí čistotu a pořádek a zdržovat se jakékoli činnosti omezující nebo ohrožující činnost, nebo provoz pronajímatele.
8. Nájemce se zavazuje odkládat komunální odpady, které vznikly při jeho činnosti do příslušných sběrných nádob Pronajímatele (vlastníka nemovitosti), který se tak stává původcem těchto odpadů dle § 5 odstavce 3 zákona č. 541/2020Sb. o odpadech.
9. Jakékoli změny na předmětu nájmu může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za dodržení postupu podle ustanovení zák. č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Písemně schválené změny na věci provede nájemce na vlastní náklady a nemá nárok na náhradu těchto nákladů a ani na protihodnotu toho o co se zvýšila hodnota věci.
10. Nájemce odpovídá pronajímateli i třetím osobám za všechny prokázané škody, které by jim jeho provozem nebo jinou činností při užívání předmětu smlouvy vznikly.
11. V případě, že nájemce chce zřídit užívání práv třetí osobě nebo převést (postoupit) svá práva z této smlouvy vyplývající na jiný subjekt, je povinen si k tomuto úkonu vyžádat písemný souhlas pronajímatele. Bez tohoto souhlasu jsou tyto úkony právně neúčinné.
12. Vstup do pronajatých prostor je nájemce povinen označit štítkem s názvem firmy a jeho identifikačními údaji nepřesahujícím rozměry do 1 m², bez reklamních sloganů. Reklama na předmětu nájmu podléhá písemnému souhlasu pronajímatele v případě provádění nových instalací reklam.
13. Nájemce se zavazuje, že přebírá odpovědnost za porušení obecně platných předpisů o ochraně životního prostředí, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, ke kterému došlo v souvislosti s jeho činností na předmětu nájemní smlouvy po dobu trvání nájemní smlouvy.
14. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené odcizením majetku nájemce či třetích osob umístěného v (na) předmětu nájmu.
15. Pronajímatel je povinen předmět nájmu předat nájemci na základě předávacího protokolu v předávacím řízení. V obsahu protokolu bude kromě specifikace předmětu nájmu popsán stav předávaných nemovitostí a uvedeny případné vady předmětu nájmu.
16. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje předmět nájmu bezodkladně předat pronajímateli a uvést pronajatou nemovitost do stavu v jakém ji převzal, s přihlídnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. O předání pořídí smluvní strany protokol.
17. Pokud nájemce ke dni skončení nájemního vztahu předmět nájmu řádně nevyklidí, je pronajímatel oprávněn zamezit nájemci vstup do těchto prostor a současně je oprávněn předmět nájmu za přítomnosti třetí osoby vyklidit. O tomto vyklizení bude proveden zápis. Vyklizené věci budou následně uskladněny na náklad a nebezpečí nájemce. S tímto postupem vyslovuje nájemce podpisem této smlouvy souhlas.
18. Smluvní strany se dohodly, že neodevzdá-li nájemce řádně předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájemního vztahu, je nájemce povinen uhradit pronajímateli náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce předmět nájmu skutečně řádně odevzdá. Tím není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 100,- Kč, za každý den prodlení s odevzdáním. Smluvní pokuta je splatná do 14-ti dnů ode dne výzvy pronajímatele.
19. Pro případ, že nájemce užívá bez právního důvodu více plochy, než je uvedeno v předmětu nájemní smlouvy, sjednává se ve prospěch pronajímatele smluvní pokuta ve výši 20,- Kč měsíčně za každý m² plochy užívané bez právního důvodu.
20. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli veškeré změny vzniklé v jeho subjektu uvedené uvedené v čl. I. bod 2. smlouvy, pokud k takovéto změně dojde. V případě, že

změny v subjektu nájemce neohlásí ve lhůtě do 30-ti dnů od vzniku této změny pronajímateli, uhradí ve prospěch pronajímatele smluvní pokutu ve výši 2 000,- Kč na účet pronajímatele uvedený ve smlouvě.

21. Dojde-li ke vzniku mimořádné události, zavazuje se nájemce bez zbytečného odkladu oznámit tuto pronajímateli na jeho dispečink – ☎ [REDAKCE]. Mimořádnou událostí se rozumí zejména poškození nebo vážné ohrožení předmětu nájmu včetně složek životního prostředí, vloupání do předmětu nájmu, poškození zdraví, vznik požáru na předmětu nájmu či jiná živelná událost.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemného vzestupně číslovaného dodatku odsouhlaseného oběma smluvními stranami, vyjma úpravy cen o míru inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí rok dle aktuálních údajů Českého statistického úřadu dle čl. V. bod 3., nebo případné změny zákonné úpravy DPH. Podepsané dodatky vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí této smlouvy.
2. Smluvní strany se dle § 1740 odst. 2, 3 o. z. dohodly, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky a dále na vyloučení ustanovení § 566 odst. 2, 2210 odst. 3 a právních domněnek uvedených v §§ 1949 odst. 1, 1950 a 2315 o. z.
3. Za pronajímatele je v otázkách smluvních oprávněn jednat vedoucí o. z. HBZS, ☎ [REDAKCE] [REDAKCE], nebo jím pověřený zástupce. Zodpovědnou osobou ze strany nájemce byl určen [REDAKCE] ☎ [REDAKCE], email [REDAKCE]. Nájemce oznámí případnou změnu telefonního spojení či své e-mailové adresy.
4. Skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují smluvní strany za důvěrné a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez dalších podmínek. Nájemce bere na vědomí, že tato smlouva, včetně případných dodatků, bude pronajímatelem zveřejněna v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., v platném znění.
5. Smluvní strany ujednávají, že každá ze smluvních stran může od smlouvy odstoupit v případě, že bude u protistrany či v dodavatelském řetězci odhaleno závažné jednání proti lidským právům či všeobecně uznávaným etickým a morálním standardům.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že osobní údaje uvedené ve smlouvě použijí pouze za účelem plnění této smlouvy a v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).
7. Smluvní strany se zavazují jednat a přijmout taková opatření, aby nevzniklo žádné důvodné podezření ze spáchání trestného činu a nedošlo ke spáchání trestného činu, a to ani ve stádiu přípravy či pokusu či účastenství, které by mohlo být kterékoliv ze smluvních stran přičteno podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů.
8. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s Compliance Programem státního podniku DIAMO (viz webové stránky státního podniku DIAMO) a zavazuje se jej na vlastní náklady dodržovat, zejména protikorupční opatření.
9. Smluvní strany se zavazují navzájem si neprodleně oznámit skutečnosti vzbuzující důvodné podezření o možném spáchání trestného činu, a to bez ohledu na splnění případné zákonné oznamovací povinnosti a nad její rámec.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. Strany souhlasí s uveřejněním smlouvy v registru smluv v souladu s podmínkami stanovenými zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv),

číslo registrační (pronajímatel):

číslo registrační (nájemce):

ve znění pozdějších předpisů. Strany se dohodly, že uveřejnění do registru smluv dle uvedeného zákona zajistí DIAMO, státní podnik.

11. Případná plnění smluvních stran v rámci předmětu této smlouvy před nabytím její účinnosti se považují za plnění dle této smlouvy, včetně práv a povinností z toho vyplývajících.
12. Smluvní strany se dohodly, že podpisem této smlouvy se nahrazuje Nájemní smlouva č. OS/006/2009 vč. dodatků uzavřená mezi smluvními stranami ze dne 27. 1. 2009, která k datu účinnosti této smlouvy zaniká.
13. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a zároveň prohlašují, že byla uzavřena na základě svobodné a vážné vůle obou smluvních stran.
14. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží 3 výtisky a nájemce jeden výtisk této smlouvy.

V Ostravě dne 21. 01. 2022

V Ostravě dne 21. 01. 2022

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

vedoucí odštěpného závodu HBZS

jednatel



Příloha č. 1
k nájemní smlouvě ze dne

Cena za užívání nebytových prostor a poskytování služeb od 1. 1. 2022

Nebytové prostory a služby	m ²	Kč/m ² /rok	cena ročně
Kanceláře	█	█	462 060,00
Sklady 1	█	█	691 440,00
Sklady 2	█	█	43 818,00
Dílna SO010 a 003B	█	█	289 600,00
Zastřešený prostor dílny	█	█	11 520,00
Sociální zařízení	█	█	24 130,00
Parkovací plocha 37 aut á 15m	█	█	49 950,00
Zpevněná plocha za skladem HALTEC 2148/1	█	█	30 240,00
sociální zařízení chodba kantýna teplá voda el.energie odvoz odpadu výtah ostraha úklid veřejných prostor			83 160,00
Rampy + zpevněná plocha za kotelnou 2148/4	█	█	14 580,00
Teplo - paušální úhrada II. P	█	█	74 534,00
Teplo dle skutečné spotřeby SO 002		█	
Plyn-paušální úhrada-ohřev vody+revize			6 239,00
El. energie - paušální úhrada II. P			27 000,00
El. energie dle skutečné spotřeby			
Oprávněné náklady			13 200,00
Vodné - paušální úhrada II.P	█	█	5 745,60
Skutečná spotřeba plynu v m ³ - dílna		█	
Tel. spojení - 6 st.linek + 5 klapek		█	35 640,00
CELKEM			1 862 856,00
Měsíčně k fakturaci			155 238,00

V Ostravě dne 21. 1. 2022

V Ostravě dne 21. 01. 2022

vedoucí odštěpného závodu HBZS

jednatel