

NÁJEMNÍ SMLOUVA

I. Smluvní strany

1.

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 PKÚ

Hrbovická 2, Hrbovice

403 39 Chlumec

IČO: 00002739 DIČ: CZ00002739, plátce DPH

Bankovní spojení: ČSOB, a.s., č. ú. xxx

Zastoupený: Ing. Petrou Šilhánovou, náměstkyní ředitele o. z. pro ekonomiku a personalistiku, na základě plné moci ze dne 10. 1. 2022

Osoba oprávněná k jednání ve věci plnění předmětu této smlouvy:

xxx, technický pracovník oddělení správy majetku

tel.: xxx, e-mail: xxx

Fakturační a korespondenční adresa:

DIAMO, státní podnik

odštěpný závod PKÚ

Hrbovická 2, Hrbovice

403 39 Chlumec

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

2.

Skylog Group a.s.

Husitská 107/3, 130 00 Praha

Zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19352

IČO: 02242311, DIČ: CZ02242311, plátce DPH

Bankovní spojení: Fio banka, a.s., č. ú. xxx

Zastoupená: Václavem Pilným, členem představenstva

e-mail: xxx

(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“) v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“):

II.

Úvodní ustanovení a předmět nájmu

- Česká republika je vlastníkem a pronajímatel má právo hospodařit s majetkem státu k níže uvedené nemovitosti:
pozemek p. č. 314/34 ostatní komunikace, ostatní plocha, zapsané na listu vlastnictví č. 73 pro katastrální území Hrbovice, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem. Pozemek je veden pod inventárním číslem 83100057.
- Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání
- část pozemku p. č. 314/34 o výměře 2 600 m², která je vyznačena v situačním zákresu a tvoří, jako příloha č. 1, nedílnou součást této smlouvy (**dále jen „předmět nájmu“**).

3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné za užívání předmětu nájmu stanovené dle článku III. této smlouvy.
4. Nájemce bude užívat předmět nájmu za účelem realizace logistických aktivit a skladování. Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat k jinému účelu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Obě smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. O vydání souhlasu s podnájemem pronajímatel rozhodne na základě písemné žádosti nájemce, která musí obsahovat informace o podnájemci a podmínky podnájmu, nájemce na základě výzvy pronajímatele poskytne případně další doplňující informace a podklady. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel není povinen své rozhodnutí zdůvodnit, a to ani v případě zamítnutí žádosti.
6. Předmět nájmu je určeným majetkem ve smyslu ustanovení § 2 odstavce 9 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů.
7. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v článku I. smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít smlouvu, stejně jako jsou způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

III.

Cena nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši obvyklé v místě a čase **180,00 Kč/m²/rok** a navýšené o daň z nemovitých věcí.

Nájemné:	Cena bez DPH /Kč/
Nájemné za 2 600 m ² ročně	468 000,00
Roční daň za 2 600 m ²	26 000,00
Roční nájemné celkem	494 000,00
Měsíční nájemné celkem	41 167,00

Daň z přidané hodnoty (DPH) bude fakturována ve výši a sazbě dle obecně závazných předpisů platných v okamžiku zdanitelného plnění.

2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné v měsíčních splátkách na základě daňových dokladů (faktur) zasláných pronajímatelem. Smluvní strany se dohodly, že daňové doklady budou zasílány elektronicky, na e-mailovou adresu nájemce uvedenou v čl. I této smlouvy. Faktury, jejichž splatnost se sjednává na 14 dnů od jejich vystavení, budou vystavovány s datem zdanitelného plnění k poslednímu dni měsíce, za který se nájemné hradí. Stejně ujednání platí i v případě, že smlouva nabude účinnosti v průběhu měsíce.
3. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele uvedený v čl. I smlouvy.
4. V případě nedodržení lhůty splatnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závazným předpisem.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s úhradou nájemného 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 každý den prodlení, přičemž minimální výše smluvní pokuty bude činit 250,00 Kč. K úhradě smluvní pokuty bude nájemce vyzván zasláním faktury se splatností 14 kalendářních dnů od jejího vystavení. Ujednání o smluvní pokutě nevylučuje právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje.
6. 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.

IV.

Platnost a účinnost smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od data účinnosti smlouvy na dobu 10 let, nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od následujícího dne po uveřejnění v registru smluv.
2. 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.

V.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a) užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu,
 - b) platit nájemné spojené s užíváním předmětu nájmu stanovené dle článku III. této smlouvy,
 - c) nevstupovat do žádných objektů a prostor pronajímatele, které nejsou předmětem nájmu,
 - d) umožnit pronajímateli přístup k předmětu nájmu,
 - e) jako původce odpadů vzniklých při jeho činnosti, nakládat s odpady ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, a 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 oddělení životního a pracovního prostředí o. z. PKÚ (tel. č. xxx).
2. Nájemce plně odpovídá za řádný stav předmětu nájmu a je povinen na své náklady odstranit případné škody vzniklé jeho činností v průběhu nájmu či v důsledku činnosti třetích osob. 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 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. Nájemce prohlašuje, že před podpisem smlouvy byl se stavem předmětu nájmu seznámen, provedl osobní prohlídku předmětu nájmu a nemá k němu žádných připomínek, nevymínil si žádné zvláštní vlastnosti předmětu nájmu a ve stavu způsobitelném ke sjednanému užívání ho od pronajímatele přejímá.
6. Nájemce není oprávněn k provedení jakékoliv stavební nebo jiné úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a bez stavebního povolení či jiného podkladu vydaného příslušným stavebním úřadem. Udělením souhlasu se však pronajímatel nezavazuje k úhradě nákladů, které nájemce na úpravy, změny a zhodnocení předmětu nájmu vynaloží. Nebude-li mezi smluvními stranami ujednáno jinak, úpravu předmětu nájmu provádí nájemce vždy na svůj náklad a při skončení nájmu nevzniká nájemci nárok na vyrovnání v důsledku zhodnocení, ke kterému došlo provedením úpravy. 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.
7. Nájemce v oblasti bezpečnosti práce a požární ochrany odpovídá za dodržování bezpečnostních a požárních předpisů, vztahujících se k užívání předmětu nájmu, zejména zákona č. 133/1985 Sb.,

o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZoPO), vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci, ve znění pozdějších předpisů (dále jen VoPP). Nájemce je povinen plnit povinnosti na úseku požární ochrany, zejména:

- a) podle ZoPO si obstarává v potřebném množství a druzích věcné prostředky požární ochrany a udržuje je v provozuschopném stavu,
- b) dodržuje obecně závazné právní předpisy, zejména ZoPO., zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 361/2000 Sb., o silničním provozu, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ustanovení zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů v oblasti BOZP, zákon č. 350/2011 Sb., chemický zákon, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- c) plně odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví všech svých pracovníků, jakož i ostatních osob, které se na předmětu nájmu s jeho vědomím zdržují.

9. Nájemce v oblasti dodržování obecně závazných právních předpisů:

- a) plně odpovídá za případné škody způsobené vlastní činností nebo činností osob s ním spolupracujících na předmětu nájmu,
- b) odpovídá za škody způsobené provozováním své činnosti třetím osobám,
- c) dodržuje zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů a právní předpisy s ním související,
- d) dodržuje zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů,
- e) 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 (škody vzniklé poškozením nebo zničením věcí, zejména škody způsobené výbuchem, požárem, nebo vodou z potrubí) a toto pojištění po celou dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou na své náklady udržovat,
- f) je povinen nejpozději v den skončení nájmu předmět nájmu řádně vyklidit, uvést jej do původního stavu a předat pronajímateli (mimo stavebních a jiných úprav schválených pronajímatelem) a to formou předávacího protokolu, nejpozději ve lhůtě do 1 měsíce od skončení smluvního vztahu pod smluvní pokutou ve výši 0,5 % ročního nájemného za každý den prodlení. K úhradě smluvní pokuty na bankovní účet pronajímatele bude nájemce vyzván zasláním faktury se splatností 14 kalendářních dnů od jejího vystavení. Nájemce je dále povinen po celou dobu po skončení nájmu až do protokolárního předání předmětu nájmu pronajímateli platit bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně sjednaného nájemného.

10. Nájemce se zavazuje dodržovat **Propustkový řád** pronajímatele, který mu byl proti podpisu odevzdán současně s touto smlouvou a zavazuje se s ním seznámit všechny své zaměstnance, podnájemce a další subjekty, které jej budou v předmětu nájmu navštěvovat.

11. Nájemce se zavazuje používat pouze určený vjezd do areálu pronajímatele, dodržovat podmínky vstupu a vjezdu do areálu a vnitřní předpisy vztahující se na pohyb v jeho vnitřních prostorách.

VI. 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) při skončení nájmu převzít od nájemce předmět nájmu řádně vyklizený a uvedený do původního stavu, formou předávacího protokolu.

VII. Kontrola předmětu nájmu

1. Pronajímatel je oprávněn, v pracovní dny v době od 08:00 do 17:00 hodin, po předchozí žádosti v dostatečném předstihu, a to nejméně 3 dny předem (s výjimkou naléhavých případů) a za přítomnosti nájemce, či nájemcem určeného zástupce, ke vstupu do všech částí předmětu pronájmu 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 09:00 – 11:00 hodin, provádět kontroly pronajatých nemovitých věcí k tomu jmenovanou komisí.

VIII. Skončení nájmu

1. Tato smlouva skončí uplynutím nájemní doby. Smluvní strany výslovně vylučují prodloužení nájemní doby z důvodu opomenutí či nekonání některé ze smluvních stran nebo dle ust. § 2230 odst. 1 občanského zákoníku.
2. 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.
3. Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit s účinky ke dni doručení projevu vůle druhé smluvní straně v těchto případech:
 - a) předá-li nájemce předmět nájmu do užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
 - b) užívá-li nájemce případně pronajímatelem schválený podnájemce předmět nájmu k jinému účelu, než jak bylo sjednáno touto 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, neuhradí-li či nedoplní-li nájemce peněžní záruku způsobem stanoveným v čl. III odst. 5 této smlouvy,
 - e) z důvodů vyplývajících z občanského zákoníku 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.
4. 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.
5. Smluvní strany ujednávají, že každá ze smluvních stran může od smlouvy odstoupit v případě, že bude u protistrany odhaleno závažné jednání proti lidským právům či všeobecně uznávaným etickým a morálním standardům.

IX. Compliance doložka

1. 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 kterékoli ze smluvních stran přičteno podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů.
2. 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.
3. 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.

X. Doručování a závěrečná ujednání

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že písemnosti související s touto smlouvou si pronajímatel a nájemce budou doručovat na poštovní a e-mailové adresy uvedené v čl. I této smlouvy, do datové schránky, nebo osobně.
2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, a to číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami, mimo inflační doložky.
3. Právní vztahy, které tato smlouva neřeší, se řídí obecně závaznými právními předpisy.
4. Nájemce je povinen oznámit neprodleně pronajímateli jakékoliv změny týkající se jeho osoby, uvedené v čl. I této smlouvy.
5. Tato smlouva byla schválena na základě paušálního souhlasu Dozorčí radou Palivového kombinátu Ústí, s. p. dne 16. 3. 2021. Ministerstvo průmyslu a obchodu udělilo paušální Souhlas s uzavřením této smlouvy svým dopisem č. j. MPO 370065/2021 ze dne 3. 5. 2021.
6. Smluvní strany se zavazují, že osobní údaje uvedené ve smlouvě a případné osobní údaje, ke kterým získají přístup v rámci plnění vyplývajícího z předmětu smlouvy, použijí a budou ochraňovat 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. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní 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), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění do registru smluv dle uvedeného zákona zajistí pronajímatel.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, z nichž pronajímatel obdrží 2 stejnopisy a nájemce jeden stejnopis smlouvy.
9. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto 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.

Přílohy:

- 1) Situační zakres
- 2) Informativní výpis z katastru nemovitostí

V Chlumci dne 11.11.2022

V _____ dne 11.11.2022

Ing. Petra Šilhánová
náměstkyně ředitele o.z. pro ekonomiku a personalistiku
na základě plné moci ze dne 10. 1. 2022

Václav Pilný
člen představenstva
Skylog Group a.s.