

N Á J E M N Í S M L O U V A

(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 ODRA
Siroťčí 1145/7, Vítkovice, 703 00 Ostrava
IČO: 00002739 DIČ: CZ00002739, plátce DPH
Bankovní spojení: [REDAKCE]
č. ú. [REDAKCE]
Zastoupený: [REDAKCE], vedoucím odštěpného závodu
Osoba oprávněná k jednání ve věci plnění předmětu této smlouvy
[REDAKCE], náměstek pro techniku a služby
tel.: [REDAKCE] e-mail: [REDAKCE]
ID datové schránky: sjfywke
Fakturační a korespondenční adresa:
DIAMO, státní podnik
odštěpný závod ODRA
Siroťčí 1145/7, Vítkovice, 703 00 Ostrava

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Nájemce

Obchodní firma: **GEOSAN GROUP a.s.**
Sídlo: U Nemocnice 430, Kolín III, 280 02 Kolín
Zastoupená: [REDAKCE], ředitel Závodu dopravních staveb a
výrobní náměstek pro ekologické stavby,
oba na základě plné moci ze dne 1. 1. 2023

IČO: 28169522
DIČ: CZ28169522, plátce DPH
ID datové schránky: I7vcy29
Bankovní spojení: [REDAKCE]
číslo účtu: [REDAKCE]

Zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 12459

(dále jen „nájemce“)

II.

Úvodní ustanovení

1. Česká republika je vlastníkem pozemku p. č. 227/43 v k. ú. Vítkovice, obec Ostrava, vedeného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Součástí pozemku je stavba č. p. 1145, evid. čís. pronajímatele 631, 633, **638** – Budova správní, vše dislokované v areálu Jeremenko v k.ú. Vítkovice. Pronajímatel je s výše uvedeným pozemkem, jehož součástí je stavba, oprávněn hospodařit.

III.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává k dočasnému užívání nájemci prostor sloužící podnikání, a to část budovy uvedené v čl. II. bod 1. této smlouvy, a která je současně specifikována v příloze č. 1 této smlouvy v tomto členění:

Kancelářské prostory o výměře

17,89 m²

Ostatní provizoria o výměře

7,41 m²

(dále také „**předmět nájmu**“).

Plnění spojená s užíváním předmětu nájmu a s ním související služby:

- Ostatní služby (spojené s nájmem): užívání společných prostor, ostraha budovy, odvoz komunálního odpadu, úklid předmětu nájmu a stání pro jeden osobní automobil (specifikováno v příloze 1a této smlouvy).
- Nájemné ostatní: nájem vnitřního vybavení (nábytek) předmětu nájmu
- Dodávka vody a odvádění odpadních vod
- Dodávka tepelné energie dle přílohy č. 3 a přílohy č. 4 této smlouvy.

Shora uvedené služby zajišťuje je pronajímatel.

2. Nájemce bude užívat předmět nájmu jako kancelářské prostory a zázemí v rámci své podnikatelské činnosti. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze pro tento účel.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a přejímá tento do nájmu jako vhodný a způsobilý k ujednanému účelu nájmu.

IV.

Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou ode dne účinnosti smlouvy do 30. 11. 2027.**
2. Smlouva skončí uplynutím nájemní doby. Smluvní strany výslovně vylučují prodloužení nájmu z důvodu opomenutí či nekonání některé ze smluvních stran nebo dle ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku.
3. Smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran, anebo písemnou výpovědí bez udání důvodu ve tříměsíční výpovědní době, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. 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 i přes písemnou výzvu pronajímatele porušuje ustanovení této smlouvy uvedené v čl. III. bod 2., čl. V. bod 1., 2., nebo čl. VI. bod 1., 4.
5. Nájemce může smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v případě, že pronajímatel nezajistil možnost řádného užívání předmětu nájmu a dále ze zákonných důvodů. Výpovědní doba počíná plynout prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
6. Pronajímatel může od smlouvy odstoupit s účinky ex nunc v případě:
 - a. je-li třeba s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu předmět nájmu vyklidit nebo odstranit,
 - b. nájemce užívá předmět nájmu přes výstrahu pronajímatele takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo tomuto hrozí značná majetková újma,
 - c. nájemce nesloží ve stanoveném termínu požadovanou peněžní záruku,
 - d. u nájemce bude odhaleno závažné jednání proti lidským právům či všeobecně uznávaným etickým a morálním standardům.
7. 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 zaslání korespondence adresátem písemností nebo zásilkou adresátem odmítnuté.

V.

Cena nájmu a služeb spojených s nájmem

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu včetně poskytovaných služeb spojených s nájmem (bez tepelné energie) ročně částku ve výši **53 081,76 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 á **4 423,48 Kč** + příslušná výše DPH. Specifikace ceny nájmu a služeb spojených s nájmem je uvedena v níže uvedené hodnotové tabulce.

text	CZ-CPA	Kč/jedn/rok	DPH	Platba Kč / měs. bez DPH
Nájemné nebytových prostor	68.2		ano	
Nájemné ostatní: nájem vnitřního vybavení	68.2		ano	
Dodávka tepelné energie	35.3	dle přílohy	ano	
Vodné a stočné 14 m ³ (1 os.)	68.2		ano	
Ostatní služby (spojené s nájmem)	68.2		ano	
Měsíční smluvní cena bez DPH celkem:				4 423,48 Kč

Dodávka tepelné energie bude probíhat v souladu s „Obchodními a technickými podmínkami dodávky tepla a „Cenou a způsobem placení za dodávku tepla“, které tvoří samostatné přílohy č. 3 a č. 4 této smlouvy. Pro každý kalendářní rok bude pronajímatelem vypracována nová příloha č. 4.

2. Měsíční nájemné a cena služeb spojených s nájmem jsou splatné na základě fakturace pronajímatele. Splatnost daňových dokladů je 14 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] formátu PDF anebo na adresu uvedenou v čl. I. bod 2. této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje složit peněžní záruku ve výši [REDAKCE] Kč (dále také „peněžní jistota“) na účet pronajímatele, který je uveden v bodě 2. tohoto článku, a to v termínu do 3 dnů ode dne podpisu této smlouvy ze strany nájemce. Prostředky obsažené ve složené peněžní jistotě budou uloženy na účtu bankovního ústavu pronajímatele a lze je použít pouze k úhradě dlužného nájemného, plateb za dodávané služby, plateb na základě jiných smluv souvisejících s nájmem, úroků z prodlení a jiných sankcí souvisejících s nájmem. Peněžní jistota nebude úročena. Nájemci vznikne nárok na vyúčtování a vrácení peněžní jistoty ve výši 90% do 30-ti dnů po ukončení nájemního vztahu. Částka ve výši 10% peněžní jistoty bude ponechána na roční vyúčtování tepelné energie, které bude provedeno do 30. 4. následujícího roku po ukončení smlouvy. V případě, že pronajímatel bude během trvání nájemního vztahu oprávněně čerpat peněžní jistotu, doplní nájemce peněžní jistotu na požadovanou výši do 5-ti dnů od provedení čerpání.
4. Pronajímatel má právo jednostranně zvýšit nájemné včetně služeb spojených s nájmem o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, příp. kalendářní roky, pokud míra inflace přesáhne jednorázově, příp. kumulativně za kalendářní roky, hodnotu 1 %. Inflační navýšení bude účinné od 1. 1. daného roku. Uplatněné navýšení ceny bude realizováno na základě písemného oznámení pronajímatele.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s obecně závaznými předpisy, udržovat na předmětu nájmu a v jeho bezprostředním okolí čistotu a pořádek a zdržovat se jakékoli činnosti omezující nebo ohrožující činnost nebo provoz pronajímatele.
2. Běžnou údržbu, čištění a běžné opravy předmětu nájmu provádí nájemce na svoje náklady.
3. 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.
4. Jakékoli změny na předmětu nájmu může nájemce provádět pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a za dodržení postupu podle příslušných ustanovení zákona [zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), příp. zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon]. Případné technické zhodnocení pronajaté nemovité věci a řešení úhrady nákladů bude upraveno samostatnou písemnou dohodou o technickém zhodnocení nemovité věci. V případě, že mezi pronajímatelem a nájemcem nebude sjednána písemná smlouva o provedení technického zhodnocení předmětu nájmu, platí, že nájemce nemá nárok na uplatnění úhrady vložených nákladů z jeho strany a ani za jakékoli zhodnocení věci.
5. Nájemce odpovídá pronajímateli i třetím osobám za všechny škody, které by jim jeho provozem nebo jinou činností při užívání předmětu nájmu vznikly.
6. V případě, že nájemce chce zřídit užívací právo k předmětu nájmu třetí osobě nebo převést (postoupit) svá práva ze smlouvy vyplývající na jiný subjekt, je povinen si k tomuto úkonu vyžádat písemný souhlas pronajímatele. Bez tohoto souhlasu jsou tato právní jednání a úkony právně neúčinné.
7. Vstup do pronajatých prostor je nájemce oprávněn označit informační cedulí (bannerem) s názvem firmy nepřesahující 1m² bez reklamních sloganů. V případě, že nájemce bude požadovat pro označení názvu firmy informační ceduli (banner) o rozměru větším než 1m², podléhá jeho umístění písemnému souhlasu pronajímatele a zpoplatnění dle ceníku o. z. ODRA.
8. 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 v předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.
9. Pronajímatel je povinen předmět nájmu předat nájemci na základě předávacího protokolu v předávacím řízení. V obsahu protokolu bude kromě specifikace předmětu nájmu popsán stav předmětu nájmu a uvedeny jeho případné vady.
10. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje předmět nájmu bezodkladně vrátit pronajímateli a uvést jej do stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. O vrácení předmětu nájmu pořídí smluvní strany protokol.
11. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené odcizením majetku nájemce či třetích osob umístěného (na) v předmětu nájmu.
12. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli veškeré změny vzniklé v jeho subjektu 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.
13. 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.
14. Smluvní strany se s ohledem na dispozitivnost zákonného určení rozsahu náhrady škody a po zvážení rizik a výhod této smlouvy dohodly, že maximální rozsah náhrady škody,

kteřou je pronajímatel povinen zaplatit nájemci v důsledku prokazatelného porušení povinnosti ostrahy či jiné povinnosti dle této smlouvy činí 5 000,- Kč za kalendářní rok. V případě, že škoda byla způsobena samotným nájemcem anebo jeho zaměstnancem, není povinen pronajímatel hradit škodu vůbec.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Ke změně smlouvy může dojít pouze na základě písemného, vzestupně číslovaného, dodatku odsouhlaseného oběma smluvními stranami. Takovéto dodatky se dnem jejich uzavření stávají nedílnou součástí smlouvy.
2. Smluvní strany se dle ustanovení § 1740 odst. 2 a 3 občanského zákoníku 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 § 2210 odst. 3 občanského zákoníku a právních domněnek uvedených v ustanoveních § 1949 odst. 1 a § 1950 a § 2315 občanského zákoníku.
3. Za pronajímatele je v otázkách smluvních oprávněn jednat náměstek pro techniku a služby, ☎ [redacted] nebo jím pověřený zástupce. Zodpovědnou osobou ze strany nájemce byl určen ☎ [redacted]. 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., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Zveřejnění této smlouvy zajistí pronajímatel.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a zároveň prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že osobní údaje uvedené v této smlouvě, případně získané v souvislosti s plněním této smlouvy, použijí pouze za účelem plnění této smlouvy a v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, a 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).
10. Smluvní strany se dohodly, že pohledávky vzniklé ze smlouvy je možné postoupit, zastavit či zatížit jen po předchozím písemném souhlasu dlužníka. Provedení postoupení, zastavení či jiného zatížení pohledávky odporující tomuto ustanovení je neplatné.
11. Smlouva je uzavřena podle českého práva, vztahy z ní vyplývající se řídí právním řádem České republiky. Smluvní strany se zavazují, že případné spory vyplývající ze smlouvy budou přednostně řešeny dohodou. Rozhodným právem je právo České republiky.
12. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři (3) stejnopisy vlastnoručně podepsané oprávněnými zástupci obou smluvních stran a nájemce obdrží jeden (1) takovýto stejnopis. Ujednání předchozí věty neplatí, je-li smlouva vyhotovena v elektronické podobě v jediném elektronickém vyhotovení, které

bude podepsáno, resp. opatřeno kvalifikovanými elektronickými podpisy oprávněných zástupců obou smluvních stran.

13. Smlouva nabývá platnosti dne, kdy ji oprávnění zástupci obou smluvních stran buď vlastnoručně podepíší (listinná podoba), nebo opatří svými kvalifikovanými elektronickými podpisy (elektronická podoba), a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv.

Přílohy:	č. 1 a 1a	Situační plánek předmětu pronájmu
	č. 2	Zajištění BOZP, požární ochrany a ochrany životního prostředí
	č. 3	Obchodní a technické podmínky tepla
	č. 4	Cena a způsob placení za dodávku tepla
	č. 5	Dopravní řád
	č. 6	Plná moc GEOSAN GROUP a.s.

V Ostravě dne 7. 2. 2023

V Praze dne 1. 2. 2023

.....
[redacted]
vedoucí odštěpného závodu ODRA

.....
[redacted]
ředitel Závodu dopravních staveb

.....
[redacted]
výrobní náměstek pro ekologické stavby