

# N Á J E M N Í S M L O U V A

(dále také „smlouva“)

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „o. z.“) mezi:

## I. Smluvní strany

### 1. Pronajímatel

**DIAMO**, státní podnik  
Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem  
Zapsaný v obchodním rejstříku 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:

č. ú.

Zastoupený: vedoucím odštěpného závodu

Osoba oprávněná k jednání ve věci plnění předmětu smlouvy:

náměstek pro techniku a služby

tel.:

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: **KaBeDeX, spol. s r.o.**

Zastoupená: jednatel

Sídlo: Březová 616/9, Ráj, 734 01 Karviná

IČO: 45196583

DIČ: CZ45196583, plátce DPH

Vedená u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 2861

ID datové schránky: fmbcfft

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

(dále jen „nájemce“)

## II.

### Úvodní ustanovení

1. Česká republika je vlastníkem a pronajímatel je oprávněn hospodařit s majetkem státu – pozemkem p. č. 1691/4 ostatní plocha, manipulační plocha v k. ú. Poruba u Orlové, obec Orlová vedeným u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Karviná na LV č. 5167.

### III.

#### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává k dočasnému užívání nájemci část pozemkové plochy uvedené v čl. II. bod 1. této smlouvy a která je současně specifikována v příloze č. 1 smlouvy v tomto členění:  
část pozemku p. č. 1691/4 o výměře **201 m<sup>2</sup>**  
(dále také „předmět nájmu“).
2. Nájemce bude užívat předmět nájmu za účelem skladování hutního a spojovacího materiálu.
3. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze pro tento účel.
4. 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 **do 30. 9. 2028**. 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.
2. Smlouva může být ukončena dohodou smluvních stran, anebo písemnou výpovědí bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době, která počne běžet prvního dne měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel může i bez předchozího upozornění smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v případě, že nájemce porušil hrubým způsobem povinnosti z této smlouvy vyplývající. Výpovědní doba počne běžet první den měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně. Za hrubé porušení nájemní smlouvy se považuje, když nájemce poruší 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 počne běžet první den měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. 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.
6. Výpověď nebo odstoupení od smlouvy musí mít vždy písemnou formu. Písemnost může být doručena osobně, datovou schránkou, nebo provozovatelem poštovních služeb. Smluvní strany se dohodly, že za doručené písemnosti poštou se budou považovat i zásilky v úložné lhůtě adresátem nevyzvednuté, anebo, které se vrátí jejímu odesílateli jako nedoručitelné v důsledku neoznámení nové adresy pro zasílání korespondence adresátem písemností či zásilky adresátem odmítnuté. Jako den doručení se v těchto případech považuje třetí pracovní den po jejich odeslání.

### V.

#### Cena nájmu

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za předmět nájmu ročně částku ve výši **26 130,- Kč bez DPH** (daň z přidané hodnoty bude fakturována ve výši a sazbě dle obecně závazných předpisů platných okamžiku zdanitelného uskutečnění), rozpočteno

do měsíčních plateb á **2 177,50 Kč** + příslušná výše DPH. Specifikace ceny nájmu je uvedena v níže uvedené hodnotové tabulce.

| text  | CZ-CPA | Kč/jedn/rok | DPH | Platba Kč / měs. |                    |
|---|--------|-------------|-----|------------------|--------------------|
|   |        |             |     | bez DPH          |                    |
| Nájem pozemku                               | 68.2   |             |     |                  |                    |
| <b>Měsíční smluvní cena bez DPH celkem:</b> |        |             |     |                  | <b>2 177,50 Kč</b> |

- Měsíční nájemné je 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 jejich 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 kalendářního 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] ve formátu PDF, anebo na adresu uvedenou v čl. I. bod 2. této smlouvy.
- K zamezení vzniku pohledávek se nájemce zavazuje složit peněžní záruku ve výši **8 000,- Kč** na účet pronajímatele, který je uveden v bodě 2. tohoto čl., a to v termínu do 3 dnů ode dne podpisu této smlouvy ze strany nájemce. Prostředky obsažené ve složené peněžní záruce budou uloženy na účtu bankovního ústavu pronajímatele a lze je použít pouze k úhradě dlužného nájemného, úroků z prodlení a jiných sankcí souvisejících s nájmem. Peněžní záruka nebude úročena. Nájemci vznikne nárok na vyúčtování a vrácení peněžní záruky do 30 dnů po ukončení nájemního vztahu. V případě, že pronajímatel bude během trvání nájemního vztahu oprávněně čerpat peněžní záruku, doplní nájemce peněžní záruku na požadovanou výši do 5 dnů od provedení čerpání.
- Pronajímatel má právo jednostranně zvýšit nájemné 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.
- Vznikne-li z této smlouvy pohledávka nájemce vůči pronajímateli, je nájemce oprávněn tuto pohledávku postoupit nebo zastavit jinému subjektu pouze s podepsaným 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.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

- 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.
- Běžnou údržbu, čištění a běžné opravy předmětu nájmu provádí nájemce na svoje náklady.
- 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 stavebního 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. 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 nájmu po dobu trvání nájmu.
8. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené poškozením nebo odcizením majetku nájemce či třetích osob umístěných na předmětu 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 opotřebením, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. O vrácení předmětu nájmu pořídí smluvní strany protokol.
11. 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 alikvotně ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce předmět nájmu skutečně řádně odevzdá. Tím není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 100,00 Kč, za každý den prodlení s odevzdáním. Smluvní pokuta je splatná do 14 dnů ode dne výzvy pronajímatele.
12. Pro případ, že nájemce užívá bez právního důvodu více plochy pozemku, než je uvedeno ve smlouvě, sjednává se ve prospěch pronajímatele smluvní pokuta ve výši 20,00 Kč za každý m<sup>2</sup> plochy užívané bez právního důvodu.
13. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré změny v jeho subjektu uvedené v čl. I. bod 2 smlouvy, pokud k takovéto změně dojde.
14. 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, poškození zdraví, vznik požáru na předmětu nájmu či jiná živelná událost.

## VII.

### Závěrečná ustanovení

1. Ke změně smlouvy může dojít pouze na základě písemného, vzestupně číslovaného, dodatku odsouhlaseného oběma smluvními stranami nebo případné změny zákonné úpravy DPH. 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.
5. Smluvní strany se zavazují jednat a přijmout taková opatření, aby v souvislosti s uzavřením smlouvy a jejím plněním nevzniklo 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 pronajímatele (viz webové stránky státního podniku DIAMO).
7. Smluvní strany se zavazují navzájem si neprodleně oznámit skutečnosti vzbuzující důvodné podezření o možném spáchání trestného činu v souvislosti s uzavřením smlouvy a jejím plněním, 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. 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.
11. 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. Situační plánek předmětu nájmu  
                  č. 2. Zajištění BOZP, požární ochrany a ochrany životního prostředí

Za pronajímatele:

Za nájemce:

V Ostravě dne 3. 11. 2023

V Karviné dne 27. 10. 2023

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

.....  
[redacted]  
jednatel