

SMLOUVA O NÁJMU

uzavřená ve smyslu ust. § 2201 a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

PRONAJÍMATEL:

DIAMO, státní podnik
se sídlem: Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem
zapsaný v OR: u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl AXVIII, vložka 520
IČO: 00002739 **DIČ:** CZ00002739, plátce DPH

Týká se: **DIAMO**, státní podnik
odštěpný závod GEAM
se sídlem: č. p. 86, 592 51 Dolní Rožínka

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
č. ú. 8010-0803087103/0300

Zastoupený: Mgr. Františkem Tomanem, Ph.D., vedoucím odštěpného závodu
Osoba oprávněná k jednání ve věci plnění předmětu této smlouvy:

vedoucí oddělení majetku
tel: [REDAKCE] e-mail: [REDAKCE]

Fakturační a korespondenční adresa:

DIAMO, státní podnik
odštěpný závod GEAM
č.p. 86, 592 51 Dolní Rožínka
faktury zasílat e-mailem na adresu: fakturygeam@diamo.cz

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

NÁJEMCE:

S.P.T. spol. s r.o.
se sídlem: Pražská 600, 252 10 Mníšek pod Brdy
zapsaná v OR: u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 14991
IČO: 48035424 **DIČ:** CZ48035424, plátce DPH

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
č. ú. 92807011/0100

Zastoupená: Ing. Václavem Bumbálkem, jednatelem
Osoba oprávněná k jednání ve věci plnění předmětu této smlouvy:
Václav Bumbálek, jednatel

Fakturační a korespondenční adresa:

S.P.T. spol. s r.o.
Pražská 600, 252 10 Mníšek pod Brdy
faktury zasílat e-mailem na adresu: spt@sptltd.eu

(dále jen „**nájemce**“)

společně též jako „**smluvní strany**“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU:

I. Úvodní ustanovení

1. Česká republika je vlastníkem a pronajímatel má právo hospodařit s majetkem státu, a to s pozemky p. č. 3173/1, p. č. 3174/9, na němž stojí průmyslový objekt ve vlastnictví nájemce a p. č. 3174/8 včetně budovy bez č. p. / č. e. – průmyslový objekt inv. č. 42100230 (hala A 15) a inv. č. 42100228 (garáže lidových milicí) stojící na tomto pozemku, vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrálním pracovištěm Jeseník na LV č. 130 pro katastrální území Zlaté Hory v Jeseníkách, obec Zlaté Hory.

II. Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy o nájmu (dále jen „smlouva“) je pronájem pozemků a průmyslového objektu, který je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu a je součástí pozemku na p. č. 3174/8 dle článku I. smlouvy, a to v následujícím rozsahu:

Číslo parcely	Druh Pozemku	Výměra v m ²	Pronajímaná výměra v m ²	Katastrální území	LV	Obec
3174/9	zastavěná plocha a nádvoří			Zlaté Hory v Jeseníkách	130	Zlaté Hory
3174/8	zastavěná plocha a nádvoří			Zlaté Hory v Jeseníkách	130	Zlaté Hory
3173/1	ostatní plocha, manipulační plocha			Zlaté Hory v Jeseníkách	130	Zlaté Hory
Celkem			3 892			

2. Nejedná se o určený majetek státního podniku ve smyslu zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů.
3. Uvedené pozemky včetně prostorů sloužících k podnikání se pronajímají za účelem provozování podnikatelské činnosti nájemce.
4. Předmět nájmu je vhodný pro účel nájmu podle tohoto článku této smlouvy, a toto užívání odpovídá charakteru pronajímaných pozemků a prostor v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
5. Smluvní strany prohlašují, že hranice předmětu nájmu společně odsouhlasené jsou jim spolehlivě známy a nevzbuzují jakýchkoli pochybností. Přehledná situace se zákresem předmětu nájmu je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
6. Nájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu řádně a dostatečně seznámil a že jej shledává ke dni uzavření této smlouvy způsobilým k užívání ke smluvenému účelu nájmu dle této smlouvy.

III. Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci a nájemce od pronajímatele přebírá do dočasného úplatného užívání předmět nájmu uvedený v článku I. a II. této smlouvy **na dobu určitou od 01. 01. 2024 do 31. 12. 2028.**
2. Tato smlouva může být prodloužena vzájemnou dohodou smluvních stran za podmínky, že nájemce bude řádně plnit veškeré své povinnosti, které mu z této smlouvy či právních předpisů vyplývají.
3. Nájem dle této smlouvy skončí:
 - a) uplynutím doby, na níž byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran.
4. Před uplynutím sjednané doby nájmu jej mohou obě smluvní strany ukončit výpovědí s výpovědní dobou v trvání tří měsíců, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi s uvedením důvodu výpovědi.
5. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze tento skončit výpovědí ze strany pronajímatele okamžitě bez výpovědní doby v případě, že:
 - a) nájemce je více než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného, a to i přes písemnou výzvu pronajímatele k úhradě dluhu a poskytnutí dodatečné lhůty k plnění v délce alespoň 7 dnů,
 - b) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s ustanoveními této smlouvy i přes písemnou výzvu pronajímatele k odstranění závadného stavu s určením přiměřené lhůty ke zjednaní nápravy,
 - c) nájemce přenechal bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu,
 - d) nájemce hrubě porušil své povinnosti plynoucí z této smlouvy, a to i přes předchozí písemnou výzvu pronajímatele,
 - e) nájemce na předmět nájmu umístil cokoliv, co vzbuzuje pochybnost o souvislosti se sjednaným účelem nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - f) nájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,
 - g) předmět nájmu přestal být využitelný pro sjednaný účel nájmu.

Nájem v těchto případech skončí uplynutím třiceti dnů po doručení písemné výpovědi nájemci.
6. Před uplynutím sjednané doby nájmu lze nájem skončit výpovědí ze strany nájemce z těchto důvodů:
 - a) nájemce ztratil oprávnění k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal,
 - b) pronajímatel neumožní nájemci používat předmět nájmu v souladu s ustanoveními této smlouvy a na dohodnutý účel,
 - c) pronajímatel nebo jakákoliv třetí strana zabráni nájemci po dobu delší než jeden měsíc provozovat předmět nájmu nebo v přístupu k předmětu nájmu,
 - d) pronajímatel porušil své povinnosti vůči nájemci vyplývající z této smlouvy, a to i přes předchozí písemnou výzvu nájemce.

V těchto případech se sjednává tříměsíční výpovědní doba, která počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena pronajímateli.
7. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu odpovídajícímu způsobu využití pro účely dle článku II. této smlouvy, resp. v takovém stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a k pronajímatelem odsouhlaseným úpravám a instalacím technologií. O předání

bude sepsán písemný protokol opatřený datem a podpisy oprávněných pracovníků pronajímatele a nájemce.

IV. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu včetně přístupu na předmět nájmu blíže vymezeného v článku VII. této smlouvy **celkové roční nájemné ve výši 342 468,60 Kč bez DPH, což činí [REDAKCE] Kč za měsíc bez DPH**. Takto ujednané nájemné bylo stanoveno dle znaleckého posudku č. 416/46/23 vyhotoveného dne 23. 10. 2023.
2. K nájemnému dle předchozího odstavce tohoto článku bude připočítána daň z přidané hodnoty. Pronajímatel i nájemce jsou plátcí DPH.
3. Nájemce souhlasí s tím, že pronajímateli uhradí poplatek za vyhotovení znaleckého posudku č. 416/46/23 vyhotoveného znalcem [REDAKCE] dne 23. 10. 2023 ve výši [REDAKCE] Kč s tím, že tuto částku jednorázově použije pronajímateli na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností do 31. 1. 2024.
4. Nájemce bude nájemné hradit na základě faktury vystavené pronajímatelem. Platba nájemného bude prováděna jedenkrát za měsíc, úhradou faktury zaslané pronajímatelem vždy do 15. dne každého běžného měsíce se splatností 21 dní ode dne vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání poukázané částky na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. V případě ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou, bude poměrně upravena výše nájemného a případný přeplatek bude nájemci vrácen do 10 dnů od ukončení nájemního vztahu.
5. Faktura je řádně vystavena, pokud splňuje veškeré náležitosti daňového a účetního dokladu podle příslušných právních předpisů a další náležitosti dle této smlouvy, pokud byly smluvními stranami dohodnuty. V případě, že faktura nebyla vystavena řádně, je smluvní strana, které je faktura určena, oprávněna fakturu vrátit, a to ve lhůtě pěti pracovních dnů od jejího doručení s uvedením chybných či chybějících náležitostí. Pokud bude faktura v uvedené lhůtě oprávněně vrácena, je smluvní strana, které byla faktura vrácena, povinna řádně vystavit a doručit bezvadnou (opravenou či doplněnou) fakturu, a to ve lhůtě pěti pracovních dnů od jejího vrácení. Nová lhůta splatnosti počíná běžet ode dne vystavení bezvadné (tj. opravené či doplněné) faktury.
6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel se rozhodl uplatnit na vztah založený touto smlouvou, tj. nájem pozemků a prostor, daň z přidané hodnoty, a to ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
7. Výše nájemného bude pronajímatelem každoročně upravena v závislosti na vývoj cen podle údajů ČSÚ a to zasláním dopisu s informací o nové výši nájemného. Nájemné bude rovněž upraveno v případě změny daně z nemovitostí.
8. K zamezení vzniku pohledávek se nájemce zavazuje na účet uvedený v záhlaví smlouvy složit peněžní záruku ve výši [REDAKCE] Kč v termínu do 10 dnů ode dne podpisu smlouvy ze strany nájemce. Prostředky obsažené ve složené peněžní záruce budou uloženy na účtu pronajímatele a lze je využít výlučně k úhradě dlužného nájemného, plateb na základě jiných smluv souvisejících s nájmem, úroků z prodlení a jiných sankcí souvisejících s nájmem. Nájemci vznikne nárok na vyúčtování a vrácení peněžní záruky do 30-ti dnů po skončení nájemního vztahu a v případě změny vlastnického práva k pronajaté věci taktéž do 30-ti dnů po nastalé události. Bude-li pronajímatel během trvání nájemního vztahu oprávněně čerpat peněžní záruku, je povinen o tom nájemce informovat a nájemce v takovém případě doplní peněžní záruku na požadovanou výši do 10-ti dnů od provedení vlastního čerpání.

9. Vzhledem k tomu, že nájemce užíval předmět nájmu i po dobu 3 let zpětně, souhlasí s tím, že pronajímateli uhradí za tuto dobu ušlé nájemné, tj. [REDACTED] Kč za rok 2021, [REDACTED] Kč za rok 2022 a [REDACTED] Kč za rok 2023, celkem [REDACTED] Kč s tím, že částku nájemného poukáže pronajímateli na základě faktury vystavené pronajímatelem se splatností do 31. 1. 2024.
10. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné v souladu s touto smlouvou řádně a včas.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce bude pronajaté pozemky a prostory užívat s péčí řádného hospodáře.
2. Nájemce je povinen využívat předmět nájmu řádným způsobem a pouze k dohodnutému účelu, užívat jej v souladu s ustanoveními této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou neupravených v souladu s obecně platnými právními předpisy a na své náklady řádně udržovat na něm se nacházející předměty a zařízení, pokud se jedná o běžné záležitosti spojené s jeho užíváním. Vzhledem k obsahu předmětu smlouvy se nájemce zavazuje při své činnosti dodržovat veškeré protipožární, hygienické a bezpečnostní předpisy, které u pronajímatele standardně platí.
3. Nájemce se zavazuje neprovádět nad rámec běžné údržby a oprav souvisejících s běžným užíváním předmětu nájmu žádné úpravy na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Případné technické zhodnocení pronajaté nemovitosti (popř. opravy nad rámec běžné údržby) a řešení úhrady vynaložených nákladů bude upraveno samostatnou písemnou dohodou. V případě, že mezi pronajímatelem a nájemcem nebude sjednána písemná smlouva o provedení technického zhodnocení (popř. oprav nad rámec běžného užívání) předmětu nájmu, platí, že nájemce nemá nárok na uplatnění úhrady vložených nákladů z jeho strany a ani za jakékoliv zhodnocení věci.
4. Nájemce není oprávněn umístit na předmětu nájmu žádné jiné stavby, či zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce není oprávněn přenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.
6. Nájemce nese plnou odpovědnost za veškerou újmu, která jím prováděnou činností nebo porušením jeho povinností založené touto smlouvou či právním předpisem vznikne pronajímateli či třetím osobám, a to i v případě, že by újma vznikla v důsledku činnosti nájemcem najatých právnických či fyzických osob v souvislosti s prováděnou činností.
7. Nájemce se zavazuje na vlastní náklady odstranit újmu, která vznikne na předmětu nájmu jeho činností nebo činností třetích osob, které se v předmětu nájmu nacházely se souhlasem či vědomím nájemce, a to neprodleně od doručení písemné výzvy pronajímatele k odstranění újmy.
8. Nájemce je povinen zajistit, aby osoby vstupující s jeho souhlasem či vědomím na základě této smlouvy do prostor střediska RD Jeseník nevstupovaly do míst, kam nemají mít přístup (tyto prostory vymezí pronajímatel po dohodě s nájemcem tak, aby nebylo bráněno nájemci v realizaci práv, k nimž je na základě smlouvy oprávněn).
9. Nájemce má povinnost řádně se starat o pronajímaný majetek, udržovat ho v bezpečném a provozuschopném stavu. Případné opravy závad vzniklé běžným používáním předmětu nájmu je nájemce povinen neprodleně odstranit na vlastní náklady.
10. Nájemce se zavazuje zabezpečit běžnou údržbu předmětu nájmu.
11. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat, jak nájemce plní povinnosti, které pro něj vyplývají z této smlouvy.

12. Pronajímatel zajistí řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu.

VI. Sankční ujednání

1. Pro případ prodlení s úhradou nájemného se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé z porušení smluvních povinností nájemce, či právo tuto smlouvu vypovědět ve smyslu článku III. této smlouvy tím není dotčeno.
2. Smluvní strany sjednávají pro případ porušení povinností uvedených v článku V. této smlouvy smluvní pokutu ve výši 5 % aktuálního ročního nájemného za každý jednotlivý případ. Stanovením smluvní pokuty není dotčeno právo poškozené strany na náhradu škody a zaplacená smluvní pokuta se na náhradu škody nezapočítává. Smluvní pokuta je splatná do 15 dnů od doručení výzvy smluvní straně, která porušila své povinnosti.

VII. Přístup na předmět nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude za účelem přístupu na předmět nájmu využívat plochu – část pozemku p. č. 3173/1, závodní komunikace v k. ú. Zlaté Hory v Jeseníkách.
2. Pronajímatel umožní nájemci přístup k předmětu nájmu 24 hodin denně, sedm dní v týdnu po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy.
3. Nájemce bere na vědomí, že přístupová cesta k předmětu nájmu je společná pro vlastníka objektů na pozemcích p. č. 3174/7 a p. č. 3174/10 a dále slouží i v rámci provozu střediska RD Jeseník.
4. Smluvní strany se dohodly, že každá ze smluvních stran odpovídá za stav využívaných přístupových ploch a při jejich znečištění je smluvní strana, jejíž provozní činností bylo znečištění způsobeno, povinna okamžitě a na své náklady zjednat nápravu, a to především uvedením povrchu přístupových ploch do původního stavu.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami příslušnými obecně platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
2. Pro účely budoucího řešení sporů mezi účastníky smlouvy se sjednává výhradně forma dohody; pokud jí nebude možné dosáhnout požadovaného účelu, bude spor předložen k rozhodnutí věcně a místně příslušnému soudu.
3. 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.
4. V případě změny identifikačních údajů smluvních stran se tyto zavazují vzájemně se o této skutečnosti bez zbytečného odkladu písemně informovat.
5. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými vzestupně číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
6. Smluvní strany se zavazují jednat a přijmout taková opatření, aby v souvislosti s uzavřením smlouvy a jejím plnění 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.

7. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s Compliance Programem státního podniku DIAMO (viz webové stránky www.diamo.cz/cs/compliance-program).
8. Smluvní strany se zavazují navzájem si neprodleně oznámit skutečnosti vzbuzující důvodné podezření o možném spáchání trestného činu souvisejícího s uzavřením smlouvy a jejím plnění, a to bez ohledu na splnění případné zákonné oznamovací povinnosti a nad její rámec.
9. Smluvní strany ujednávají, že každá z nich 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.
10. Smluvní strany se zavazují použít vzájemně poskytnuté osobní údaje pouze za účelem plnění této smlouvy, a to 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).
11. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv. 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 DIAMO, státní podnik.
12. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a z nichž každá smluvní strana obdrží jeden výtisk. Ustanovení předchozí věty neplatí, je-li smlouva podepsána elektronicky, tzn. kvalifikovanými elektronickými podpisy nebo zaručenými elektronickými podpisy založenými na kvalifikovaném certifikátu pro elektronický podpis osob oprávněných zastupovat smluvní strany dle úvodních ustanovení smlouvy, kdy je smlouva vyhotovena v jediném elektronickém vyhotovení.
13. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je srozumitelná a určitá, že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla sjednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
14. Osoby podepisující tuto smlouvu prohlašují, že jsou plně způsobilé k právním úkonům v rozsahu této smlouvy a že jim nejsou známy žádné právní ani faktické překážky bránící uzavření této smlouvy.
15. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1: Grafické znázornění předmětu nájmu

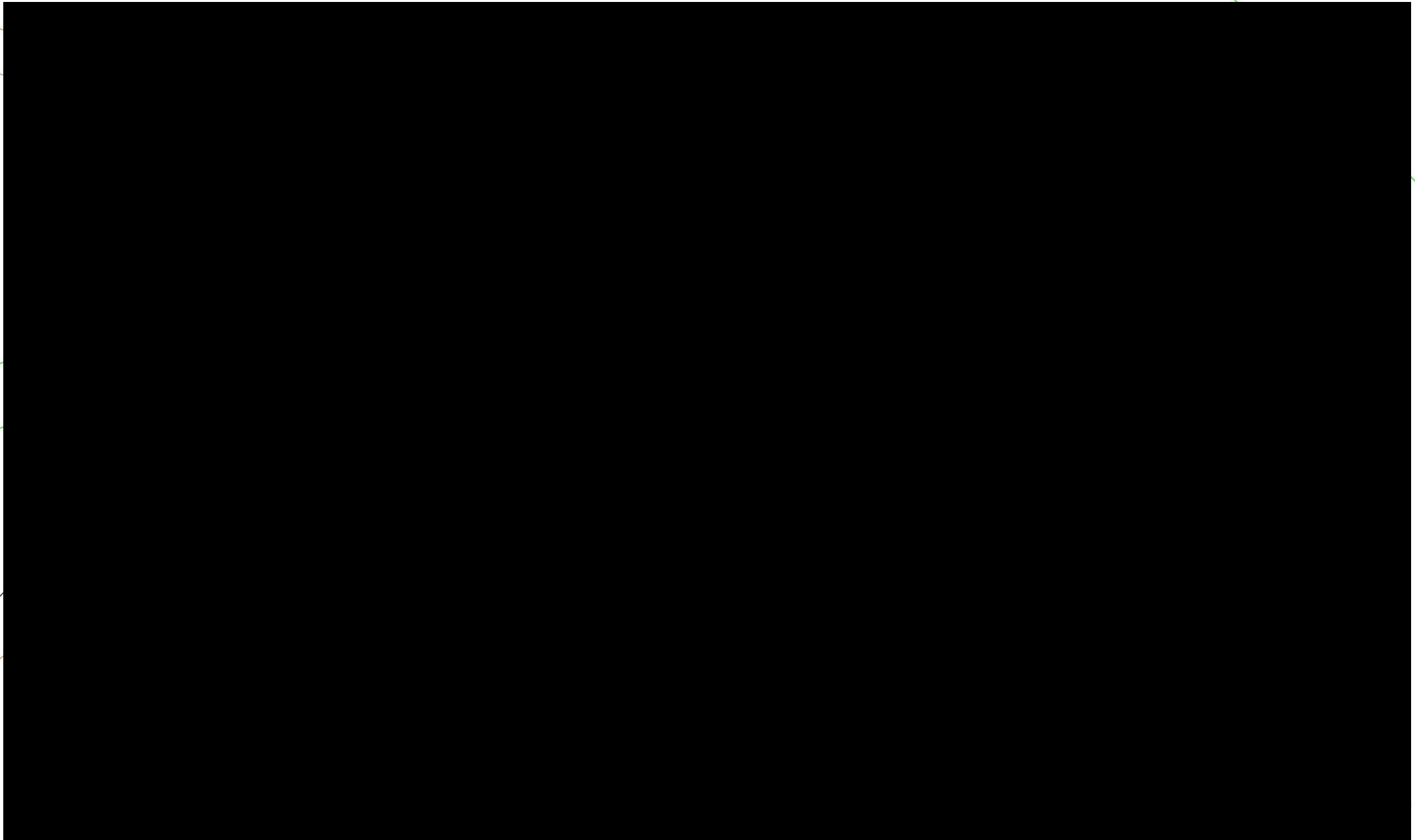
V Dolní Rožínce dne: 28. 11. 2023

V Mníšku pod Brdy dne:

.....
Mgr. František Toman, Ph.D.
vedoucí odštěpného závodu
za pronajímatele

.....
Václav Bumbálek
jednatel
za nájemce

Příloha č.1: Předmět pronájmu části pozemku parc. č. 3173 / 1



174/11

k.ú. : Zlaté Hory v Jeseníkách
M 1: 500