

N Á J E M N Í S M L O U V A

(dále jen „smlouva“)

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

I. Smluvní strany

1. Pronajímatel

DIAMO, státní podnik
Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem
Zapsaný v obchodním rejstříku 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: Československá obchodní banka, a. s.,
č. ú. 409037423/0300
Zastoupený: Ing. Rostislavem Dudášem, vedoucím odštěpného
závodu

Osoba oprávněná k jednání ve věci plnění předmětu smlouvy:

██████████, náměstek pro techniku a služby
tel.: ██████████ e-mail: ██████████

ID datové schránky: sjfywke

Fakturační a korespondenční adresa:

DIAMO, státní podnik
odštěpný závod ODRA
Siroťčí 1145/7, Vítkovice, 703 00 Ostrava

(dále jen „pronajímatel“)

2. Nájemce

Obchodní firma: **UNIGEO a.s.**
Sídlo: Místecká 329/258, Hrabová, 720 00 Ostrava
Zástupce: Jan Pekař, předseda představenstva
IČO: 45192260
DIČ: CZ45192260, plátce DPH
ID datové schránky: k6hgtr
Bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
Číslo účtu: 2111079929/2700
Obchodní rejstřík: zapsaná u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 386
(dále jen „nájemce“)

II. Úvodní ustanovení

1. Česká republika je vlastníkem a pronajímatel je oprávněn hospodařit s tímto majetkem státu:
 - objekt č. 015 – Hala předúpravy materiálu pro technologii ITD – umístěný v areálu Laguny na pozemku p. č. 730/3 v k. ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, označený v příloze č. 1 smlouvy (dále jen „objekt“),
 - zpevněná plocha umístěná v areálu Laguny na pozemku p. č. 730/3 v k. ú. Mariánské Hory, obec Ostrava (dále jen „zpevněná plocha“),

- objekt č. 022 – Objekt sociální budovy – umístěný v areálu Laguny na pozemku p. č. 730/3 v k. ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, označený v příloze č. 1 smlouvy (dále jen „**objekt č. 022**“).
- 2. Pozemek p. č. 730/3 v k. ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, zapsaný na listu vlastnictví č. 2048 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, je ve vlastnictví statutárního města Ostravy a jeho správa je svěřena městskému obvodu Mariánské Hory a Hulváky (dále jen „Vlastník“). Předmětný pozemek pronajímatel dočasně užívá (jakožto vypůjčitel) na základě smlouvy o výpůjčce ze dne 29. 7. 1998 (reg. č. 1100027/07) ve znění dodatků č. 1 až č. 4, uzavřené se statutárním městem Ostrava, a to mimo jiné za účelem realizace stavebních objektů (např. objektu, zpevněné plochy a objektu č. 022) jako součást stavby dočasné „Nápravná opatření – Laguny OSTRAMO“. Statutární město Ostrava, městský obvod Mariánské Hory a Hulváky, jakožto půjčitel pozemku p. č. 730/3 v k. ú. Mariánské Hory, obec Ostrava, souhlasilo s uzavřením této smlouvy na 30. schůzi Rady městského obvodu Mariánské Hory a Hulváky konané dne 20. 12. 2023.

III.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání:
 - a) část objektu o výměře **1 480 m²**
 - b) část zpevněné plochy o výměře **2 388 m²**jak je vyznačeno v katastrální mapě, která tvoří přílohu č. 1 smlouvy, (dále též jen „**předmět nájmu**“).
2. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu v části, týkající se pronajaté části objektu, jako skladové a dílenské prostory a v části, týkající se pronajaté části zpevněné plochy, k parkování nájemcem provozovaného vozového parku a pracovní techniky v rámci nájemcovy 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.

Služby spojené s nájmem

1. Pronajímatel se zavazuje nájemci po dobu trvání nájmu poskytovat za úplaty služby **koupání a šatnování v prostorách objektu č. 022 pro určené zaměstnance nájemce**. Za tím účelem nájemce pronajímateli předloží písemný jmenný seznam svých zaměstnanců, kteří budou předmětné služby využívat. V případě změny předloženého seznamu určených zaměstnanců nájemce je nezbytné, aby nájemce svůj seznam aktualizoval a předložil jej pronajímateli. Dokud nájemce pronajímateli nepředloží seznam svých určených zaměstnanců dle věty druhé tohoto odstavce, není oprávněn předmětné služby spojené s nájmem využívat. Zaměstnanec nájemce, který není uvedený v seznamu předloženém pronajímateli dle tohoto odstavce, není oprávněn využívat předmětné služby spojené s nájmem.
2. Zaměstnanci nájemce dle čl. IV. odst. 1 smlouvy jsou povinni se pohybovat jen v místech určených pronajímatelem, kterážto přímo souvisejí s nájmem a poskytováním předmětných služeb.
3. Přesný rozsah poskytnutých služeb bude písemně evidován určeným zaměstnancem pronajímatele; za tím účelem se nájemce zavazuje pronajímateli poskytovat potřebnou součinnost. Tento doklad, odsouhlasený nájemcem, bude sloužit jako podklad pro fakturaci. Smluvní strany se dohodly, že v případě neshody ohledně rozsahu poskytnutých služeb platí rozsah stanovený pronajímatelem.

V.

Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2025**. 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, učiněnou kteroukoli smluvní stranou, bez udání důvodu v tříměsíční výpovědní době, která počne běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
 3. Pronajímatel je oprávněn i bez předchozího upozornění smlouvu vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v případě, že nájemce porušil hrubým způsobem povinnosti vyplývající ze smlouvy. Výpovědní doba počne běžet první den kalendářního měsíce následujícího po dni doručení výpovědi nájemci. Za hrubé porušení smlouvy se považuje, když nájemce poruší ujednání smlouvy uvedené v čl. III. odst. 2, čl. IV. odst. 2, čl. VI. odst. 1, 2 či 3 nebo čl. VII. odst. 1 či 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 kalendářního měsíce následujícího po dni doručení výpovědi pronajímateli.
 5. Pronajímatel je oprávněn 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 stanovené lhůtě požadovanou peněžní záruku,
 - d) u nájemce bude odhaleno závažné jednání proti lidským právům či všeobecně uznávaným etickým a morálním standardům,
 - e) prohlášení úpadku na nájemce, nebo jeho vstup do likvidace,
 - f) zahájení insolvenčního řízení s nájemcem na základě insolvenčního návrhu podaného nájemcem jakožto dlužníkem.
 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, dále ty, 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 od jejich odeslání.

VI.

Nájemné a ostatní platby, inflační doložka

1. Nájemce zaplatí pronajímateli za užívání předmětu nájmu ročně **nájemné** ve výši **1 024 944,00 Kč + DPH v zákonné výši** (daň z přidané hodnoty bude fakturována ve výši a sazbě dle obecně závazných právních předpisů platných v okamžiku zdanitelného uskutečnění), rozpočteno do měsíčních plateb á **85 412,00 Kč + příslušná výše DPH**. Specifikace nájemného je uvedena níže v hodnotové tabulce.

text	CZ-CPA	Kč/jedn/rok	DPH	Platba Kč / měs.	
					bez DPH
Nájem části objektu	68.2		ano		
Nájem části zpevněné plochy	68.2		ano		
Měsíční smluvní cena bez DPH celkem:					85 412,00 Kč

2. Nájemce zaplatí pronajímateli za služby spojené s nájmem dle čl. IV. smlouvy **úplatu** **1 pracovník / 1 použití sprchy** + DPH v zákonné výši / 1 pracovník / 1 použití sprchy. Daň z přidané hodnoty bude fakturována ve výši a sazbě dle obecně závazných právních předpisů platných v okamžiku zdanitelného uskutečnění.
3. Nájemné a úplatu za služby spojené s nájmem bude nájemce platit měsíčně na základě fakturace pronajímatele. **Nájemné je splatné ve lhůtě 14 dnů a úplata za služby spojené s nájmem ve lhůtě 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 jejího odeslání. Platby nájemce provede na účet pronajímatele č. 409037423/0300, vedený u Československé obchodní banky, a. s. První fakturace za nájem a služby spojené s nájmem 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 příslušného kalendářního měsíce. 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: faktury@unigeo.cz ve formátu PDF, anebo na adresu jeho sídla.

4. K zamezení vzniku pohledávek se nájemce zavazuje složit peněžní záruku ve výši **311 000,00 Kč** na účet pronajímatele, který je uveden v odst. 2 tohoto článku smlouvy, a to ve lhůtě do 3 dnů ode dne uzavření smlouvy. Prostředky obsažené ve složené peněžní záruce budou uloženy na účtu bankovního ústavu pronajímatele a lze je použít pouze k úhradě dlužného nájemného či dlužné úplaty za služby spojené s nájmem, 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 od skončení nájemního vztahu založeného smlouvou. V případě, že pronajímatel bude během trvání nájemního vztahu oprávněně čerpat složenou peněžní záruku, doplní nájemce peněžní záruku na požadovanou výši do 5 dnů od provedení čerpání.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné nejdříve od 1. 1. 2025 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.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši úplaty za služby spojené s nájmem dle vnitropodnikové kalkulace. Změnu výše úplaty za služby spojené s nájmem včetně uvedení odkdy je tato změna účinná, oznámí pronajímateli nájemci písemně. V případě, že nájemce se změnou výše úplaty za služby spojené s nájmem nesouhlasí, je oprávněn do 15 dnů ode dne oznámení této změny odstoupit od smlouvy s účinky *ex nunc*. V případě, že tak neučiní, má se za to, že se změnou projevil souhlas a není nutné uzavírat dodatek ke smlouvě.
7. Vznikne-li ze smlouvy pohledávka nájemce vůči pronajímateli, je nájemce oprávněn tuto pohledávku postoupit nebo zastavit jinému subjektu pouze s písemným souhlasem pronajímatele jím podepsaný. V případě porušení tohoto ujednání 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.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje udržovat na/v předmětu nájmu, stejně tak v prostorách přímo souvisejících s poskytováním služeb spojených s nájmem, 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 či do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu objektu a zpevněné plochy, 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 předmět nájmu vůbec užívat, má nájemce právo na slevu z nájemného, nebo může smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
4. Jakékoli změny předmětu nájmu ze strany nájemce jsou zakázány.

5. Nájemce odpovídá pronajímateli i třetím osobám za všechny škody, které by jim jeho provozem nebo jinou činností při užívání předmětu nájmu vznikly.
6. Nájemce není oprávněn zřídit užívací právo k předmětu nájmu třetí osobě nebo převést (postoupit) svá práva ze smlouvy vyplývající na jiný subjekt. V případě, že tak i přesto nájemce učiní, jsou tato právní jednání a úkony právně neúčinné.
7. Nájemce se zavazuje, že přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů o ochraně životního prostředí, bezpečnosti, požární ochraně, hygienických předpisů, ke kterému došlo v souvislosti s jeho činností na/v předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.
8. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené poškozením nebo odcizením majetku nájemce či třetích osob umístěných na/v předmětu nájmu.
9. Pronajímatel je povinen předmět nájmu předat nájemci na základě předávacího protokolu v předávacím řízení. V předávacím protokolu bude, kromě specifikace předmětu nájmu, popsán stav předmětu nájmu a uvedeny jeho případné vady.
10. Nájemce je povinen předmět nájmu vrátit zpět (odevzdat) pronajímateli při skončení nájmu, a to ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. O vrácení předmětu nájmu zpět pronajímateli pořídí smluvní strany opět předávací 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 pronajímateli řádně odevzdá. Tím není dotčeno právo pronajímatele požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 500,00 Kč za každý započatý den prodlení s odevzdáním předmětu nájmu pronajímateli.
12. Pro případ, že nájemce užívá bez právního důvodu více plochy objektu nebo zpevněné plochy, než je uvedeno ve smlouvě, sjednává se ve prospěch pronajímatele smluvní pokuta ve výši 20,00 Kč měsíčně za každý m² plochy užívané bez právního důvodu.
13. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré změny v údajích o jeho subjektu uvedených v čl. I. smlouvy, pokud k takovéto změně dojde.
14. Zodpovědnými osobami ze strany nájemce byli určeni: [redacted] (ve věcech smluvních) ☎ [redacted] e-mail: [redacted] a [redacted] (ve věcech provozních) ☎ [redacted] e-mail: [redacted] Nájemce pronajímateli písemně oznámí změnu uvedených osob, telefonního spojení či e-mailové adresy; ohledně této změny není třeba uzavírat dodatek ke smlouvě.
15. Dojde-li ke vzniku mimořádné události, zavazuje se ji nájemce bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli na jeho dispečink – ☎ 596 703 244. Mimořádnou událostí se rozumí zejména poškození nebo vážné ohrožení předmětu nájmu včetně složek životního prostředí, poškození zdraví, vznik požáru na/v předmětu nájmu či jiná živelná událost.

VIII.

Závěrečná ujednání

1. Ke změně smlouvy může dojít pouze na základě písemného, vzestupně číslovaného, dodatku odsouhlaseného oběma smluvními stranami, není-li ve smlouvě ujednáno jinak. Takovéto dodatky se dnem jejich uzavření stávají součástí smlouvy. Dojde-li ke změně zákonné úpravy DPH, není třeba uzavírat dodatek dle tohoto odstavce 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. Skutečnosti uvedené ve smlouvě nepovažují smluvní strany za důvěrné a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez dalších podmínek. Nájemce bere na vědomí, že smlouva, včetně jejích 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), ve znění pozdějších předpisů.
4. 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 kterékoliv ze smluvních stran přičteno podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů.
 5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s Compliance Programem pronajímatele (viz webové stránky www.diamo.cz/cs/compliance-program).
 6. 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.
 7. 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 za nápadně nevýhodných podmínek.
 8. Smluvní strany shodně prohlašují, že osobní údaje uvedené ve smlouvě, případně získané v souvislosti s plněním smlouvy, použijí pouze za účelem plnění 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).
 9. 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.
 10. 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 dne 1. 1. 2024, ne však dříve než dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv.

Příloha: č. 1 Situační plánek předmětu nájmu
 č. 2 Zajištění BOZP, požární ochrany a ochrany životního prostředí

Za pronajímatele:

Za nájemce:

V Ostravě dne 22.12.2023

V dne 22.12.2023

.....
Ing. Rostislav Dudáš
vedoucí odštěpného závodu ODRA

.....
Jan Pekař
předseda představenstva