



3307/ULT/2024-ULTM

Čj.: UZSVM/ULT/2559/2024-ULTM

## Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2,  
za kterou právně jedná Ing. Soňa Růžová, ředitelka odboru Odloučeného pracoviště Litoměřice,  
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019 v platném znění  
IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

## Mondi Štětí a.s.

se sídlem Litoměřická 272, 411 08 Štětí  
za kterou jedná Ing. Miroslav Zítka, člen představenstva, a na základě plné moci ze dne  
22.4.2024 zaměstnankyně xxxxxxxxxxxxxxxx, Supply Chain ředitelka  
IČO: 26161516  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl B, vložka  
1371, spisová značka B 1371

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění  
pozdějších předpisů (dále jen „zákon č.89/2012 Sb.“), a podle ustanovení § 27 zákona  
č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění  
pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“), tuto

## SMLOUVU

## O NÁJMU NEMOVITÝCH VĚCÍ

č. 2559/2024

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedených nemovitých věcí:

### Pozemky

- **parcela č. 2079/2** o výměře 132078 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha
- **parcela č. 2079/29** o výměře 842 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha
- **parcela č. 2079/32** o výměře 4717 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha
- **parcela č. 2079/34** o výměře 3113 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha
- **parcela č. 2079/36** o výměře 108 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha
- **parcela č. 2079/39** o výměře 776 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha
- **parcela č. 2079/40** o výměře 272 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha

- **parcela č. 2079/43** o výměře 29 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha

vše zapsáno na listu vlastnictví č. 60000 pro **katastrální území Štětí I**, obec Štětí v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice (dále jen „**předmět nájmu**“).

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě Ohlášení ze dne 9.5.2012, Ohlášení ze dne 3.7.2012, Souhlasného prohlášení ze dne 16.11.2022 a Souhlasného prohlášení ze dne 20.12.2022 příslušný s předmětem nájmu hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

## Čl. II.

1. Pronajímatel předmět nájmu dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to pronajímateli nájemné a užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k ujednanému účelu.
3. Účelem nájmu je naložení s majetkem státu nepotřebným k plnění funkcí státu formou nájmu předmětu nájmu pro nájemcovu činnost, a to s ohledem na podnikatelskou činnost nájemce. Na předmětu nájmu se nachází kalové pole č. 4. Nájemce je vlastníkem kalového pole č. 4 a to využívá ke své podnikatelské činnosti. Předpokládaná doba ukládání odpadu do kalového pole č. 4 je do roku 2033, a předpokládaná doba provedení rekultivace po dokončení ukládání odpadu do kalového pole č. 4 je 5 let.
4. Předmět nájmu může nájemce užívat jen ke smluvenému účelu a k účelu vycházejícímu z jeho povahy a stavebního určení. Podmínky pro podnikatelskou činnost nájemce v návaznosti na kalové pole jsou stanoveny v rozhodnutí odboru vodního a lesního hospodářství a zemědělství SČKNV v Ústí nad Labem ze dne 4.1.1984, č.j. Vod 1726/83-235/Ka. Nájemce může předmět nájmu využívat pouze k účelu uvedenému v územním plánu města Štětí, a to jako plochu s funkčním využitím jako skládky a kalová pole, které slouží výhradně jako skládky komunálního a průmyslového odpadu a podmíněně jako manipulační a odstavné plochy. V případě poškození životního prostředí, okolních nemovitostí, zdraví osob či v případě způsobení jakýchkoli jiných újem, následkem podnikatelské činnosti nájemce nese břemeno náhrady za veškeré sankce a za tyto újmy odpovídá nájemce.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
6. O faktickém předání a převzetí předmětu nájmu na počátku nájmu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu.
7. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu v ujednané době, jinak v den následující poté, co jej o to nájemce požádá. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu se vším, co je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu.

## Čl. III.

1. Nájemné za předmět nájmu se sjednává ve smyslu § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši **3.727.320 Kč** ročně.
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele xxxxxxxxxxxxxxxx variabilní symbol 4092300285, a to vždy do 31. března příslušného kalendářního roku. Poměrná část splátky ročního nájemného za období od 1.6.2024 do 31.12.2024 v celkové výši 2.179.362 Kč je splatná do 45 (čtyřicetipěti) dnů od účinnosti této smlouvy.

3. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu platebního období, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.
4. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t/100)$$

kde

$N_{(t+1)}$  je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

$N_t$  je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

$I_t$  je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Písemné oznámení musí být nájemci doručeno nejpozději sedm kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného. Nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit. V případě že pronajímatel navýšení nájemného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení nájemného použít kumulovanou míru inflace za dobu od posledního navýšení.

#### Čl. IV.

Nájem předmětu nájmu se sjednává na dobu od 1.6.2024 do 31.5.2032

#### Čl. V.

1. Jakékoliv změny na předmětu nájmu, stavební úpravy, umístění jakékoliv reklamy či informačního zařízení a terénní úpravy předmětu nájmu má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení předmětu nájmu. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na předmětu nájmu provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení předmětu nájmu.
2. Provede-li nájemce změnu na předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede na výzvu pronajímatele předmět nájmu do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením předmětu nájmu do původního stavu.

#### Čl. VI.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat předmět nájmu k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen předmět nájmu udržovat v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu.
4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 3 a násl.), vycházejícímu z povahy předmětu nájmu a stavebního určení tak, aby nedocházelo k poškození předmětu nájmu nebo opotřebení nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem. Předmět nájmu nesmí být využíván k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem

nebo exhalacemi). Ukládání kalu není žádnou ze zde vyjmenovaných zakázaných činností. Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 3 a násl.

5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu předmětu nájmu, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a kterou má pronajímatel odstranit, a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání předmětu nájmu.
7. Nájemce může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na jeho žádost vstup na předmět nájmu, popřípadě do předmětu nájmu, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá na předmětu nájmu a v předmětu nájmu nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu, např. náklady na udržování povrchu předmětu nájmu a porostů na něm, jak trvalých, tak i travních, a náklady na opravy poškození, které způsobil nájemce nebo osoby ve spojení s ním.

## Čl. VII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáán.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného uzavření nájemní smlouvy podle § 2230 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na aktivitu pronajímatele končí ke sjednanému datu a případně další užívání předmětu nájmu nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy. Toto ujednání zároveň pokládají za sdělení o ukončení nájmu dle odst. 2 citovaného ustanovení ke sjednanému datu a případně další užívání předmětu nájmu nájemcem nebude pokládáno za opětovné uzavření nájemní smlouvy.
4. Užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem nebo že hrozí poškození předmětu nájmu, popřípadě užívá-li nájemce předmět nájmu k jinému než sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby předmět nájmu užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechně-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení předmětu nájmu, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
5. Pronajímatel má právo nájem vypovědět v případě hrubého porušení povinností ze strany nájemce (např. Čl. VI. odst. 7 nebo pokud se prohlášení nájemce uvedená v Čl. II ukáží jako nepravdivá, neúplná nebo nepřesná). Výpovědní doba činí jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i v případě, že nájemce je po dobu delší než 3 měsíce v prodlení s placením nájemného. Výpovědní doba činí jeden měsíc a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi nájemci.

7. Pronajímatel může nájemní vztah ukončit i výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 60 měsíců a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.

#### **Čl. VIII.**

1. Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením.
2. Při faktickém předání a převzetí předmětu nájmu zpět pronajímateli bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden stav předmětu nájmu.

#### **Čl. IX.**

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné řádně a včas, je pronajímatel oprávněn požadovat úroky z prodlení dle platné právní úpravy po nájemci. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu předmět nájmu ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, zaplatí pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 0,3 % ročního nájemného za každý den prodlení. Právo na náhradu škody v plné výši není uplatněním smluvní pokuty podle této smlouvy dotčeno.
3. Za porušení povinnosti nájemce, uvedené v Čl. V odst. 1 nebo v Čl. VI. odst. 7, zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 % ročního nájemného za každý případ porušení povinnosti. Smluvní pokutu lze uložit i opakovaně, nezajistí-li nájemce nápravu v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu vypovědět.
4. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinností nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.
5. Úhradu smluvních pokut provede nájemce ve lhůtě, která mu bude oznámena ve výzvě pronajímatele k zaplacení, přičemž tato lhůta nebude kratší než 15 dnů ode dne odeslání výzvy k úhradě.
6. Pro účely této smlouvy se nájemné, smluvní pokuta, úroky z prodlení a případně jiné platby považují za zaplacené okamžikem připsání celé hrazené částky na účet pronajímatele.

#### **Čl. X.**

Za užívání předmětu nájmu nájemcem náleží pronajímateli za dobu od 1.1.2024 do 31.5.2024 náhrada ve výši 1.547.958 Kč, a to z titulu bezdůvodného obohacení. Nájemce se zavazuje zaplatit tuto náhradu do 45 dnů od účinnosti smlouvy na účet a variabilní symbol uvedený v čl. III. odst. 2 této smlouvy.

#### **Čl. XI.**

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se 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. Pronajímatel zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Nemá-li nájemce zřízenou datovou schránku, pronajímatel nájemci předá doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4

zákona o registru smluv, jako potvrzení skutečnosti, že smlouva nabyla účinnosti. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.

3. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
5. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou v podobě oboustranně uzavřených, vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

#### **Přílohy**

- *plná moc ze dne 22.4.2024*

V Litoměřicích dne 21. 5. 2024

Ve Štětí dne 14. 5. 2024

**Česká republika – Úřad pro zastupování Mondí Štětí a.s.  
státu ve věcech majetkových**

.....  
**Ing. Soňa Růžová**

ředitelka odboru Odloučené pracoviště  
Litoměřice

.....  
**Ing. Miroslav Zítka**

člen představenstva

.....  
**XXXXXX**

Supply Chain ředitelka