

# N Á J E M N Í S M L O U V A

## I. Smluvní strany

### 1.

#### **DIAMO, státní podnik**

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 PKÚ  
Hrbovická 2, Hrbovice  
403 39 Chlumeč

Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s.  
Číslo účtu: 217725563/0300  
Zastoupený: Ing. Petrou Šilhánovou, ředitelkou odštěpného závodu  
Osoby oprávněné k jednání ve věci plnění předmětu této smlouvy:  
xxx, vedoucí oddělení majetku  
tel.: xxx, e-mail: xxx  
xxx, technický pracovník oddělení majetku  
tel.: xxx, e-mail: xxx

Fakturační a korespondenční adresa:  
DIAMO, státní podnik  
odštěpný závod PKÚ  
Hrbovická 2, Hrbovice  
403 39 Chlumeč  
Faktury zasílat e-mailem na adresu: fakturyrpk@diamo.cz

(dále jen „pronajímatel“)

a

### 2.

#### **Skylog Group a.s.**

Zastoupená: Václavem Pilným, členem představenstva  
Sídlo: Husitská 107/3, Žižkov, 130 00 Praha  
Zapsaná v OR u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19352  
IČO: 02242311  
DIČ: CZ02242311, plátce DPH  
Bankovní spojení: Fio banka, a.s.  
č. ú. 2900543181/2010  
e-mail: xxx

(dále jen „nájemce“)

---

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“) v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník“).

## II.

### Úvodní ustanovení a předmět nájmu

- Česká republika je vlastníkem a pronajímatel má právo hospodařit s majetkem státu k níže uvedené nemovité věci:
  - pozemek p. č. 369 - zastavěná plocha a nádvoří, o celkové výměře 2 749 m<sup>2</sup> jehož součástí je budova bez čísla popisného a evidenčního (inv. č. 82100166 „Dílny staveb. dvora SO 245“) zapsaný na listu vlastnictví č. 73 pro katastrální území Hrbovice, obec Chlumeč, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.
- Předmětem nájmu** podle této smlouvy (dále také jako „předmět nájmu“), který pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání, je
  - část budovy uvedené v odst. 1. tohoto článku o výměře 827 m<sup>2</sup>,** která je vyznačena v situačním záznamu, který tvoří, jako příloha č. 1, nedílnou součást této smlouvy. Předmět nájmu je od zbyvajících částí budovy stavebně oddělen.
- Předmětem této smlouvy je kromě přenechání předmětu nájmu nájemci k dočasnému užívání i dodávka tepelné energie (dále také jako „teplu“), kterou pronajímatel nájemci zajistí jako placenou službu k nájmu. Obchodní a technické podmínky dodávky tepla tvoří přílohu č. 2 a nedílnou součást této smlouvy. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné za užívání předmětu nájmu a zálohy za dodávku tepla, vše ve výši stanovené dle článku III. této smlouvy.
- Nájemce bude užívat předmět nájmu **za účelem skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě a za účelem výroby, obchodu a provozování služeb neuvedených v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.** Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat k jinému účelu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- Obě smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. O vydání souhlasu s podnájmem pronajímatel rozhodne na základě písemné žádosti nájemce, která musí obsahovat informace o podnájemci a podmínky podnájmu, nájemce na základě výzvy pronajímatele poskytne případně další doplňující informace a podklady. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel není povinen nevydání souhlasu s podnájmem zdůvodnit.
- Ve smyslu ust. § 2 odst. 9 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, **se nejedná o určený majetek státu.**
- Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v čl. I. smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít smlouvu, stejně jako způsobilé nabyvat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

## III.

### Cena nájmu a tepla

- Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši **586,00 Kč/m<sup>2</sup>/rok.**

Roční nájemné za 827 m <sup>2</sup>	484 622,00
Měsíční nájemné za 827 m <sup>2</sup>	<b>40 385,17</b>

Daň z přidané hodnoty (DPH) bude fakturována ve výši a sazbě dle obecně závazných předpisů platných v okamžiku zdanitelného plnění.

- Cena za dodávané teplo je stanovena dohodou, jedná se o tzv. předpokládanou cenu, která vychází z předpokládaných nákladů na výrobu a distribuci tepla v místě odběru tepla. Ke dni 1. července 2024 pronajímatel stanovil předpokládanou cenu ve výši 1 013,00 Kč/Gj, bez DPH. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude platit měsíčně zálohy ve výši 600,00 Kč, bez DPH. Po úhradě zálohy obdrží nájemce doklad k přijaté platbě. Daň z přidané hodnoty (DPH) bude fakturována ve výši a sazbě dle obecně závazných předpisů platných v okamžiku zdanitelného plnění, dle zákona o DPH č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Vyúčtování skutečných nákladů na dodávku tepla za příslušný kalendářní rok, tj. vyúčtování rozdílu mezi předpokládanou a skutečnou cenou a zálohami zaplacenými nájemcem v příslušném kalendářním roce, provede

- pronajímatel nejpozději do 30. dubna následujícího roku. Případný nedoplatek je nájemce povinen zaplatit pronajímateli na základě faktury vystavené pronajímatelem. Případný přeplatek je pronajímatel povinen vrátit nájemci na základě vystavené faktury-dobropisu na účet nájemce.
3. Dodávka služeb, ve formě dodávky elektrické energie, vodného, stočného a úhrada za ně bude řešena samostatnou smlouvou.
  4. Nájemce se zavazuje hradit nájemné i zálohy za dodávku tepla měsíčně na základě daňových dokladů (faktur) zasílaných pronajímatelem. Smluvní strany se dohodly, že daňové doklady budou zasílány elektronicky, na e-mailovou adresu nájemce, uvedenou odst. 2, článku I. smlouvy. Splatnost faktur se stanovuje na 14 dnů od jejich vystavení.
  5. Nájemce je povinen, pokud dojde ke změně adresy k zasílání faktur, tuto skutečnost neprodleně písemně nahlásit pronajímateli. Pokud tak neučiní, má se za to, že nájemce fakturu obdržel.
  6. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele uvedený v čl. I. smlouvy.
  7. V případě nedodržení lhůty splatnosti faktury je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem. Výše úroku z prodlení je stanovena podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích, v platném znění, nebo podle příslušné právní úpravy, která by v budoucnu nahradila výše zmíněné nařízení vlády.
  8. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení nájemce s úhradou pronajímatelem vystavených faktur o dobu delší než 5 kalendářních dnů, je nájemce vedle zákonného úroku z prodlení povinen pronajímateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do čtrnácti (14) kalendářních dnů od data, kdy byla nájemci doručena písemná výzva k jejímu zaplacení, a to na účet pronajímatele uvedený v písemné výzvě. Ujednání o smluvní pokutě nevylučuje právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje.
  9. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemné bude zvyšováno oznámením pronajímatele jednou ročně, vždy od 1. ledna kalendářního roku o výši růstu průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v České republice, dle údajů publikovaných Českým statistickým úřadem, jakožto míra inflace za předchozí kalendářní rok. Obě smluvní strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací nájemného provádí pronajímatel. Nebude-li uvedena míra inflace Českým statistickým úřadem v budoucnu publikována, bude nájemné automaticky navyšováno na základě jiných obdobných oficiálních statistických údajů. Po zveřejnění míry inflace nájemce rozdíl mezi již zaplaceným nájemným od 1. 1. příslušného roku a nájemným zvýšeným, zaplatí na základě faktury vystavené pronajímatelem. Oznámení pronajímatele je jednostranné písemné právní jednání pronajímatele.
  10. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je poplatníkem daně z nemovitosti. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemné může být zvýšeno, s účinností od 1. ledna kalendářního roku, jednostranným oznámením pronajímatele o částku odpovídající rozdílu mezi (i) nově stanovenou výší daně z nemovitosti placenou za předmět nájmu pronajímatelem podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů, případně stanovené podle jiného zákona, a (ii) původní výší daně z nemovitosti placené pronajímatelem za předmět nájmu v předchozím kalendářním roce. Po nabytí účinnosti změny právní úpravy, kterou dojde ke zvýšení daně z nemovitosti, bude rozdíl mezi již vyměřeným nájemným a nájemným upraveným na základě zvýšení daně z nemovitosti uhrazeno nájemcem na základě faktury vystavené pronajímatelem. Oznámení pronajímatele je jednostranné písemné právní jednání pronajímatele a k úpravě výše nájemného podle tohoto odstavce není třeba uzavírat dodatek ke smlouvě.
  11. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn změnit a nájemci předem písemně oznámit změnu výše předpokládané ceny dodávaného tepla, a to vždy k 1. lednu příslušného kalendářního roku nebo v případě, kdy dodavatel plynu oznámí zvýšení ceny dodávaného plynu o více než 15 %. Oznámení pronajímatele je jednostranné písemné právní jednání, na základě kterého se strany následně zavazují jednat o úpravě výše měsíčních záloh placených nájemcem za dodávku tepla.

#### IV. Platnost a účinnost smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou, od data účinnosti smlouvy na dobu 10 let.**
2. 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 pronajímatel.

#### V. Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
  - a) užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu,
  - b) platit nájemné a zálohy za dodávku tepla ve výši stanovené dle článku III. této smlouvy,
  - c) dodržovat na předmětu nájmu obecně závazné právní předpisy o požární ochraně a životním prostředí (zejména v oblastech ochrany přírody a krajiny, odpadovém hospodářství, ochrany ovzduší, ochrany vod a nakládání s chemickými látkami), zákon o silničním provozu a stavební zákon,
  - d) provádět běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, pro potřeby výkladu pojmu „běžná údržba“ a „drobné opravy“ se přiměřeně použije nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmu běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
2. Poskytnout pronajímateli veškerou potřebnou součinnost pro účely ochrany předmětu nájmu před jeho poškozením. Pravidelně kontrolovat stav předmětu nájmu a oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které musí provést pronajímatel a současně umožnit jejich provedení. Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Současně je nájemce povinen oznámit pronajímateli veškeré změny, které nastaly v nebo na předmětu nájmu bez ohledu na příčinu jejich vzniku.
3. Nájemce plně odpovídá za řádný stav předmětu nájmu a je povinen na své náklady odstranit případné škody, vzniklé jeho činností v průběhu nájmu či v důsledku činnosti třetích osob. Případné škody je povinen odstranit, případně nahradit pronajímateli v plné výši.
4. Nájemce bere podpisem této smlouvy na vědomí, že pronajímatel neodpovídá za úrazy či jiné škody způsobené v souvislosti s užíváním předmětu nájmu třetím osobám.
5. Případné sankce, uložené pronajímateli orgány veřejné správy z důvodu porušení povinností vyplývajících z obecně závazných právních předpisů nájemcem, je nájemce povinen uhradit pronajímateli do pěti dnů poté, kdy ho k této úhradě pronajímatel vyzve a uložení sankce doloží předložením originálu příslušného rozhodnutí orgánu veřejné správy.
6. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o možných rizicích vyplývajících z provozované činnosti, včetně rizik ohrožení okolního životního prostředí, pracovních úrazů, mimořádných událostech, požárech atd. týkajících se předmětu nájmu. Budou-li na jednom pracovišti plnit úkoly zaměstnanci dvou a více zaměstnavatelů (včetně zaměstnanců pronajímatele), je nájemce povinen koordinovat provádění opatření k ochraně bezpečnosti a zdraví všech zaměstnanců a postupy k jejich zajištění. Odpovědným zástupcem nájemce pro koordinaci je určen subjekt podepisující smlouvu, nebo jím písemně pověřená osoba.
7. Nájemce prohlašuje, že před podpisem smlouvy byl se stavem předmětu nájmu seznámen, provedl osobní prohlídku předmětu nájmu a nemá k němu žádných připomínek, nevymínil si žádné zvláštní vlastnosti předmětu nájmu a ve stavu způsobitelném ke sjednanému užívání ho od pronajímatele přijímá.
8. Nájemce je povinen v případě ukončení smlouvy předmět nájmu vyklidit, uvést jej do původního stavu a předat pronajímateli (mimo stavebních a jiných úprav schválených pronajímatelem), a to nejpozději v den skončení smluvního vztahu pod smluvní pokutou ve výši 0,5 % ročního nájemného za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 14 kalendářních dnů od data, kdy byla nájemci doručena písemná výzva k jejímu zaplacení, a to na účet pronajímatele uvedený

- v písemné výzvě. Nájemce je dále povinen, po celou dobu po skončení nájmu až do protokolárního předání předmětu nájmu pronajímateli, platit pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně sjednaného nájemného.
9. Nájemce je povinen umožnit zástupcům pronajímatele vstup do všech částí předmětu nájmu za účelem kontroly plnění podmínek sjednaných touto smlouvou, stavu nemovitosti, provádění oprav a údržby, jakož i odstraňování následků poruch, havárií a živelných událostí. V případě mimořádných událostí (požár, výbuch, únik nebezpečné nebo závadné látky) a jiné provozní nehody, při které jsou ohroženy životy, zdraví osob, majetek, provoz nebo některá ze složek životního prostředí, či za účelem eliminace již vzniklých škod, je povolen přístup do předmětu nájmu i bez přítomnosti nájemce. Tímto není dotčeno opatření pronajímatele, na základě kterého bude vždy každé první úterý v měsíci, mezi 09:00 – 11:00 hodinou, provádět kontroly pronajatých objektů k tomu jmenovanou komisí.
  10. Nájemce není oprávněn k provedení jakékoliv stavební nebo jiné úpravy předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a bez stavebního povolení či jiného podkladu vydaného příslušným stavebním úřadem či odborem územního plánování. Udělením souhlasu se však pronajímatel nezavazuje k úhradě nákladů, které nájemce na úpravy, změny a zhodnocení předmětu nájmu vynaloží. Nebude-li mezi smluvními stranami ujednáno jinak, úpravu předmětu nájmu provádí nájemce vždy na svůj náklad a při skončení nájmu nevzniká nájemci nárok na vyrovnání v důsledku zhodnocení, ke kterému došlo provedením úpravy. Pronajímatel rozhodne, zda předmět nájmu bude ke dni skončení nájmu uveden do původního stavu, nebo zda převezme předmět nájmu v rozsahu úprav, jakým způsobem a za jakých podmínek.
  11. Změny či úpravy předmětu nájmu provedené nájemcem bez souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen uvést do původního stavu v termínu písemně stanoveném pronajímatelem, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Porušení této povinnosti bude považováno za hrubé porušení podmínek nájmu a pronajímatel je oprávněn z tohoto důvodu od smlouvy odstoupit.
  12. Nájemce v oblasti bezpečnosti práce a požární ochrany odpovídá za dodržování bezpečnostních a požárních předpisů, vztahujících se k užívání předmětu nájmu, zejména zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZoPO), vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů (dále jen VoPP). Nájemce je povinen plnit povinnosti na úseku požární ochrany, zejména:
    - a) dodržuje obecně závazné právní předpisy, zejména ZoPO, zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 350/2011 Sb., o chemických látkách a chemických směsích a o změně některých zákonů (chemický zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů;
    - b) přebírá ve smyslu zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů, odpovědnost za zajišťování BOZP a PO v prostorách předmětu nájmu, na své náklady je nájemce povinen zajišťovat bezpečnost a ochranu zdraví všech osob v pronajatých prostorách;
    - c) odpovídá za přenosné hasicí přístroje vlastněné nájemcem, umístěné v předmětu nájmu, zajišťuje na své náklady jejich potřebnou výměnu či doplnění, jejich revize a prohlídky a je povinen umožnit pronajímateli na vyžádání vstup a provedení kontroly (revize) požárně bezpečnostního zařízení, které je součástí předmětu nájmu.
  13. Vyhrazená technická zařízení  
v majetku nájemce, příp. užívaná nájemcem na základě dohod s jinými subjekty, provozovaná v předmětu nájmu nájemcem:
    - a) Vyhrazená technická zařízení je nájemce povinen provozovat jen v souladu s platnou právní úpravou.
    - b) Nájemce odpovídá za zajištění revizí všech elektrických a plynových spotřebičů, které provozuje v předmětu nájmu v souladu s příslušnými právními předpisy a normami.
    - c) Nájemce je povinen zajistit podle platné právní úpravy pravidelné kontroly a revize elektrického ručního nářadí a elektrických spotřebičů ve vlastnictví nájemce, používané v předmětu nájmu.

- d) Nájemce zpracuje harmonogram revizí provozovaných vyhrazených technických zařízení na nejméně tříleté období a upravuje jej podle provozních zkušeností a technického stavu zařízení.
- e) Nájemce na své náklady provádí u těchto vyhrazených technických zařízení běžnou a preventivní údržbu, prohlídky a kontroly, a hradí opravy vyvolané jejich provozem.
- f) Provoz vyhrazených technických zařízení (s výjimkou el. nářadí a spotřebičů připojených pohyblivým přívodem, plyn. spotřebičů), nebo změnu či úpravu parametrů vyhrazených technických zařízení, musí, na základě písemné žádosti nájemce, vždy předem odsouhlasit pověřený pracovník referátu energetiky pronajímatele, který je oprávněn si od nájemce vyžádat další podklady (projektovou dokumentaci apod.) a stanovit podmínky pro provoz, změnu či úpravu parametrů vyhrazených technických zařízení v předmětu nájmu. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé zjištěné porušení.

#### 14. Pojištění

- a) Nájemce musí mít po dobu platnosti této smlouvy na své náklady uzavřeno pojištění odpovědnosti za škody způsobené svou činností, pro případ škody vzniklé jinému na životě, nebo zdraví a pro případ škody vzniklé na majetku, a jakékoli další předpokládané nebo smluvní odpovědnosti, které budou v rozumné míře chránit nájemce proti jakékoli odpovědnosti anebo nároku, za který je nájemce ze zákona nebo podle této smlouvy odpovědný.
  - b) Nájemce musí mít po dobu platnosti této smlouvy na své náklady uzavřeno pojištění proti požáru, rizikům, krádeži a ztrátě na výnosu a další krytí běžně udržované podnikatelskými subjekty v České republice na veškerý majetek umístěný na předmětu nájmu.
15. Nájemce je povinen v topné sezoně zajistit minimálně temperování pronajatých prostor, aby nedošlo vlivem mrazu k poškození rozvodů pitné a požární vody. V případě, že nájemce nebude schopen tuto svou povinnost splnit, oznámí nájemce tuto skutečnost písemně pronajímateli v dostatečném předstihu a pronajímatel zajistí na náklady nájemce vypuštění vody z rozvodů, popř. její opětovné napuštění a zprovoznění (odvzdušnění). Jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla. Po vypuštění vody z rozvodů je nájemce povinen zajistit v pronajatých prostorech dodržování předpisů bezpečnosti a hygieny práce a požární ochrany náhradním způsobem, což je povinen pronajímateli doložit.
16. Nájemce se zavazuje dodržovat Propustkový řád pronajímatele, který mu byl odevzdán současně s touto smlouvou a zavazuje se s ním seznámit všechny své zaměstnance, podnájemce a další subjekty, které se na předmětu nájmu s jeho vědomím zdržují.
17. Nájemce se zavazuje používat pouze určený vjezd do areálu pronajímatele, dodržovat podmínky vstupu a vjezdu do areálu a vnitřní předpisy pronajímatele vztahující se na pohyb v jeho vnitřních prostorech, se kterými byl seznámen nejpozději při podpisu této smlouvy.

### **VI. Povinnosti pronajímatele**

Pronajímatel je povinen:

- a) přenechat nájemci předmět nájmu tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu,
- b) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
- c) dodávat nájemci teplo v souladu s přílohou č. 2 této smlouvy,
- d) podle dohodnutých platebních podmínek vystavovat faktury za užívání předmětu nájmu a dodávku tepla,
- e) při skončení nájmu převzít od nájemce předmět nájmu řádně vyklizený a uvedený do původního stavu (mimo úprav a oprav schválených pronajímatelem) formou předávacího protokolu.

### **VII. Skončení nájmu**

1. Tato smlouva skončí uplynutím doby nájmu.

2. Smluvní strany se dohodly, že vylučují užití ustanovení § 2230 občanského zákoníku a výslovně prohlašují, že nájem sjednaný touto smlouvou skončí uplynutím doby nájmu.
3. Nájem lze ukončit, pokud nedojde k dohodě pronajímatele a nájemce, písemnou výpovědí pronajímatele, nebo nájemce, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba se sjednává na tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
4. Pronajímatel může od této smlouvy odstoupit s účinky ke dni doručení projevu vůle druhé smluvní straně v těchto případech:
  - a) předá-li nájemce předmět nájmu do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,
  - b) užívá-li nájemce, případně pronajímatelem schválený podnájemce, předmět nájmu k jinému účelu, než jak bylo sjednáno touto smlouvou,
  - c) z důvodů a za podmínek uvedených v ustanovení § 2228 občanského zákoníku,
  - d) bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného, záloh nebo vyúčtování za dodávku tepla po dobu delší než jeden měsíc,
  - e) z důvodů vyplývajících z občanského zákoníku nebo z důvodu rozhodnutí Ministerstva průmyslu a obchodu o jiném způsobu využití majetku, který je předmětem nájmu,
  - f) nebude-li nájemce dodržovat platné právní předpisy, zejména v oblastech požární ochrany, životního prostředí, zákona o odpadech, stavebního zákona a dalších souvisejících předpisů dle platné legislativy,
  - g) porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem a tím působí pronajímateli značnou újmu,
  - h) nebude-li nájemce dodržovat podmínky pro vstup a pohyb v areálu stanovené vlastníkem areálu,
  - i) proti nájemci bude zahájeno insolvenční řízení, nebude-li insolvenční návrh v zákonné lhůtě odmítnut pro zjevnou bezdůvodnost,
  - j) nájemce vstoupil do likvidace či ztratil oprávnění k podnikatelské činnosti, nezbytné pro plnění smlouvy podle platných právních předpisů.
5. Nájemce může od této smlouvy odstoupit s účinky ke dni doručení projevu vůle druhé smluvní straně v případě, že předmět nájmu se stane nepoužitelným k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce.
6. Smluvní strany ujednávají, že pronajímatel může od smlouvy odstoupit v případě, že bude u nájemce či v dodavatelském řetězci odhaleno závažné jednání proti lidským právům či všeobecně uznávaným etickým a morálním standardům.

## VIII.

### Compliance doložka

1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně, a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činností s ní souvisejících.
2. Smluvní strany se zavazují jednat a přijmout taková opatření, aby v souvislosti s uzavřením smlouvy a jejím plněním 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.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s Compliance programem státního podniku DIAMO (viz webová stránka [www.diamo.cz/cs/compliance-program](http://www.diamo.cz/cs/compliance-program)).
4. Smluvní strany se dále zavazují navzájem si neprodleně oznámit skutečnosti vzbuzující důvodné podezření o možném spáchání trestného činu souvisejícího s uzavřením smlouvy a jejím plněním, a to bez ohledu na splnění případné zákonné oznamovací povinnosti a nad její rámec.

## IX. Doručování a závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že písemnosti související s touto smlouvou budou doručovány na adresy uvedené v čl. I této smlouvy, do datové schránky nebo na e-mailové adresy.
2. Pronajímatel nájemce upozorňuje, že v průběhu nájemního vztahu může dojít k prodeji předmětu nájmu a v důsledku toho do práv a povinností vyplývajících z této smlouvy vstoupí třetí osoba. Nájemce prohlašuje, že toto sdělení bere na vědomí, je s touto možností srozuměn a nebrání mu to v uzavření této smlouvy.
3. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemně, a to číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Právní vztahy, které tato smlouva neřeší, se řídí obecně závaznými právními předpisy.
5. Nájemce je povinen oznámit neprodleně pronajímateli jakékoliv změny týkající se údajů, uvedených v čl. I této smlouvy.
6. Smluvní strany se zavazují použít osobní údaje uvedené v této smlouvě pouze 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). Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
7. Přílohou č. 1 této smlouvy je situační zákres - snímek katastrální mapy s vyznačením předmětu nájmu. Přílohou č. 2 této smlouvy jsou obchodní a technické podmínky dodávky tepla.
8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel v průběhu roku 2024 prochází organizační změnou, v jejímž důsledku dojde od 1. 9. 2024 ke změně vnitřních organizačních jednotek pronajímatele. Na základě organizační změny bude zrušen odštěpný závod PKÚ a činnosti pronajímatele, tedy i výkon práv a povinností vyplývajících z této smlouvy, bude nově zajišťovat **DIAMO, státní podnik, odštěpný závod Příbram**, 28. října 184, Příbram VII, 261 01 Příbram. Smluvní strany se dohodly, že pouze v důsledku změny organizační struktury pronajímatele nepožadují uzavření dodatku k této smlouvě a že podmínky smlouvy tím nejsou dotčeny.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu, z nichž dvě vyhotovení obdrží po podpisu této smlouvy pronajímatel a dvě vyhotovení nájemce.
10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem 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 podpisy.

Příloha:

č. 1 Situační zákres

č. 2 Obchodní a technické podmínky dodávky tepla

V Chlumci dne 20.6.2024

V Chlumci dne 19.6.2024

---

Ing. Petra Šilhánová  
ředitelka odštěpného závodu  
DIAMO, státní podnik  
odštěpný závod PKÚ

---

Václav Pilný  
člen představenstva  
Skylog Group a.s.





## Obchodní a technické podmínky dodávky tepla

1. Pronajímatel se zavazuje dodávat nájemci teplo do pronajatých prostor a nájemce se zavazuje za dodané teplo zaplatit stanovenou cenu. Dodávka a odběr tepla je realizována v souladu vyhláškou č. 194/2007 Sb., kterou se stanoví pravidla pro vytápění a dodávku teplé vody, měrné ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími a registrujícími dodávku tepelné energie, ve znění pozdějších předpisů.
2. Dodávka tepla pro vytápění pronajatých prostor začíná 1. září a končí 31. května následujícího roku. Zahájení dodávky tepla je vždy závislé od venkovní teploty, pokud není dohodnuto smluvně jinak. V případě, že průměrná denní teplota vzduchu poklesne pod 13°C ve dvou po sobě jdoucích dnech a podle vývoje počasí nelze očekávat zvýšení denní průměrné teploty, bude dodávka tepla zahájena. Ukončení dodávky tepla bude realizováno v případě, že průměrná denní teplota vystoupí nad 13°C ve dvou po sobě jdoucích dnech a podle vývoje počasí nelze očekávat pokles denní průměrné teploty pod 13°C.
3. Cena za dodané teplo je stanovena dohodou. Jedná se o tzv. předpokládanou cenu, která vychází z předpokládaných nákladů na výrobu a distribuci tepla v místě odběru tepla. Odběratelé mají nainstalována měřicí zařízení odběru tepla a měsíční dodávka tepla bude účtována podle naměřené spotřeby dle bodu č. 4. Oznámení o aktualizaci předpokládaných nákladů na teplo doručí pronajímatel nájemci písemně nejpozději do 10 dnů po jeho písemné žádosti.
4. Skutečná cena za dodané teplo bude stanovena po skončení kalendářního roku podle skutečných nákladů vynaložených na výrobu a rozvod tepla v pronajatých prostorách. Vyúčtování skutečných nákladů na dodávku tepelné energie do pronajatých prostor bude provedeno podle skutečné spotřeby nájemce a skutečných nákladů na výrobu a distribuci tepla vynaložených pronajímatelem. Pronajímatel provede vyúčtování vzniklého rozdílu mezi předpokládanou a skutečnou cenou za dodávku tepla v hodnoceném kalendářním roce nejpozději do 30. dubna následujícího roku.
5. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli volný a bezpečný přístup k měřicímu zařízení a neměřeným částem odběrného zařízení za účelem provedení odečtu, údržby, montáže, výměny či odebrání měřicího zařízení tak, aby nedošlo k ohrožení zdraví či života pracovníka, který činnost provádí, škodě na jeho/jim používaných věcech. Nesplní-li nájemce některou z těchto povinností, je pronajímatel po předchozím upozornění oprávněn přerušit (omezit) dodávku tepla až do jejího splnění. Nájemce je povinen chránit měřicí zařízení před poškozením, ihned ohlásit pronajímateli každou závadu, poškození nebo poškození zaplombování, jinak odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu.
6. Neumožní-li nájemce přístup k měřicímu zařízení za účelem provedení odečtu, je povinen na výzvu pronajímatele ohlásit mu do 7 dnů stav číselníku. Jestliže tak neučiní, může pronajímatel účtovat množství dodaného tepla podle minulého srovnatelného období nebo podle technických dat odběrného místa uvedených v nájemní smlouvě. Obdobně může takto zjistit spotřebu v případě závady, poškození, či neoprávněného odběru. Tímto ustanovením není dotčeno právo pronajímatele k přerušení dodávky, jak je uvedeno v bodě 5.

### Účinnost

Tyto obchodní a technické podmínky dodávky tepla nabývají účinnosti dnem 1. července 2024.