

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 Příbram
28. října 184, Příbram VII
261 01 Příbram

Bankovní spojení:
Číslo účtu:

Československá obchodní banka, a. s.
217725563/0300
Zastoupený: Ing. Šimonem Mrázkem, vedoucím odštěpného závodu
Osoby oprávněné k jednání ve věci plnění předmětu této smlouvy:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
odštěpného závodu Příbram
tel.: XXXXXXXXXXXXXXX, e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
odštěpného závodu Příbram
tel.: XXXXXXXXXXXXXXX, e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Fakturační a korespondenční adresa:
DIAMO, státní podnik
odštěpný závod Příbram
28. října 184, Příbram VII
261 01 Příbram
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen „pronajímatel“)

a

2.

NRG komodity s.r.o.

Zastoupená: XX
Sídlo: Na Pile 1109/3, Střekov, 400 03 Ústí nad Labem
Zapsaná v OR: u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 33013
IČO: 01729853
DIČ: CZ01729853
Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s.
Číslo účtu: 277154264/0300
e-mail: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“) v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“):

II. Úvodní ustanovení a předmět nájmu

1. Česká republika je vlastníkem a pronajímatel má právo hospodařit s majetkem státu k níže uvedeně nemovitosti:
- pozemek p. č. 365/1 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 5 673 m², zapsaný na listu vlastnictví č. 73, pro katastrální území Hrbovice, obec Chlumec, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.
2. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání část pozemku p. č. 365/1 – ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 1 200 m², který je vyznačen ve snímku z katastrální mapy a tvoří, jako příloha č. 1, nedílnou součást této smlouvy (**dále jen „předmět nájmu“**).
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné za užívání předmětu nájmu stanovené dle článku III. této smlouvy.
4. Nájemce bude užívat předmět nájmu **za účelem parkování osobních vozidel i vozidel nad 3,5 t**. Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat k jinému účelu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. 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 případné další doplňující informace a podklady. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel není povinen své rozhodnutí zdůvodnit, a to ani v případě zamítnutí žádosti.
6. Ve smyslu ust. § 2 odst. 9 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, **se nejedná o určený majetek státu**.
7. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v článku I. smlouvy jsou v souladu se skutečností v době uzavření smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít smlouvu, stejně jako jsou způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

III. Cena nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu za dohodnuté smluvní nájemné ve výši **250,00 Kč/m²/rok**.

Roční nájemné za 1 200 m ²	300 000,00
Měsíční nájemné za 1 200 m ²	25 000,00

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

2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné měsíčně na základě daňového dokladu (faktury) zaslaného pronajímatelem. Smluvní strany se dohodly, že daňové doklady budou zasílány elektronicky, na e-mailovou adresu nájemce, uvedenou odst. 2, čl. I. smlouvy. Splatnost faktur se stanovuje na 14 dnů od data jejich vystavení.
3. Nájemce je povinen, pokud dojde ke změně adresy k zasílání faktur, nahlásit písemně neprodleně tuto skutečnost pronajímateli. Pokud tak neučiní, má se za to, že nájemce fakturu obdržel.
4. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele uvedený v čl. I. smlouvy.
5. V případě nedodržení lhůty splatnosti faktury je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závazným 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.

6. K zamezení vzniku pohledávek se nájemce zavazuje složit **peněžní záruku (jistotu) ve výši měsíčního nájemného, tzn. 25 000,00 Kč, na účet pronajímatele uvedený v čl. I smlouvy, VS 474190, 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, 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 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 pracovních dnů od doručení písemného potvrzení pronajímatele o provedení čerpání peněžní záruky nájemci. Peněžní záruka nebude úročena.
7. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemné může být zvýšeno oznámením pronajímatele jednou ročně, vždy od 1. ledna kalendářního roku o násobek míry inflace v České republice publikovaný Českým statistickým úřadem, jakožto míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Obě smluvní strany se zavazují respektovat pro tento účel oficiální údaje Českého statistického úřadu. Veškeré výpočty valorizací provádí pronajímatel. Nebude-li uvedená 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 jednostranný písemný právní úkon pronajímatele.
8. 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.

IV.

Platnost a účinnost smlouvy

Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou od 1. 10. 2024 do 30. 09. 2025**, nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti prvním dnem následujícího měsíce po uveřejnění v registru smluv.

V.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen:
 - a) užívat věc jako řádný hospodář k ujednanému účelu,
 - b) platit nájemné spojené s užíváním předmětu nájmu 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.
2. Nájemce bere podpisem této smlouvy na vědomí, že se nejedná o zpevněné plochy, že se stavem předmětu nájmu je seznámen a nemá k němu žádných připomínek, nevymínil si žádné zvláštní vlastnosti předmětu nájmu a v tomto stavu jej od pronajímatele přejímá.

3. Nájemce plně odpovídá za řádný stav předmětu nájmu a je povinen na své náklady odstranit případné škody, včetně poškození povrchu, vzniklé jeho činností v průběhu nájmu či v důsledku činnosti třetích osob. Případné škody je povinen odstranit, případně uhradit 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 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 bezdůvodné obohacení ve výši aktuálně sjednaného nájemného.
7. 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.
8. 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 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) plně odpovídá za bezpečnost a ochranu zdraví osob, které se na předmětu nájmu s jeho vědomím zdržují.
9. Nájemce v oblasti dodržování obecně závazných právních předpisů:
 - a) plně odpovídá za případné škody způsobené vlastní činností nebo činností osob s ním užívajících předmět nájmu,
 - b) dodržuje zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů a právní předpisy s ním související,
 - c) dodržuje zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.
10. Nájemce se zavazuje dodržovat Propustkový řád pronajímatele, který mu byl proti podpisu odevzdán současně s touto smlouvou a zavazuje se s ním seznámit všechny své zaměstnance, podnájemce a další subjekty, které jej budou v předmětu nájmu navštěvovat.
11. 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 prostorách, 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) podle dohodnutých platebních podmínek vystavovat faktury za užívání předmětu nájmu,
- d) 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 nájemní doby.
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 jeden měsíc 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 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 po dobu delší než jeden měsíc, neuhradí-li či nedoplní-li nájemce peněžní záruku způsobem stanoveným v čl. III odst. 6 této smlouvy,
 - 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 zvlášť 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 se dále 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 kterékoli ze smluvních stran přičteno podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů.
2. Kupující prohlašuje, že se seznámil s Compliance programem státního podniku DIAMO (viz webové stránky www.diamo.cz/cs/compliance-program).
3. Smluvní strany se 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 ujednání

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 této smlouvy je snímek katastrální mapy s vyznačením předmětu nájmu.
8. 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.
9. 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:

- 1) snímek katastrální mapy

V Příbrami dne 27.9.2024

V Ústí nad Labem dne 25.9.2024

Ing. Šimon Mrázek
vedoucí odštěpného závodu
DIAMO, státní podnik
odštěpný závod Příbram

Robert Richtermoc
jednatel NRG komodity s.r.o.