

# Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012Sb., občanského zákoníku

---

## I.

### Strany smlouvy

#### 1. Pronajímatel:

Název: EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s.  
Sídlo: Pražská 179, Popkovice, PSČ 53006 Pardubice  
IČ: 48154938  
DIČ: CZ48154938  
Zapsán: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu B, spisové vložce č. 915  
Zastoupen: Ing. Hana Šmejkalová, místopředseda představenstva

(dále jen „pronajímatel“)

a

#### 2. Nájemce:

Název: Filip Töpfer, PhDr.  
Sídlo: Budečská 851/28, 120 00 Praha 2  
IČ: 020560013  
DIČ: CZ 7712270016  
Zapsán: v obchodním rejstříku vedeném u Úřadu městské části Praha 2 v oddílu C, spisové vložce č. 4100  
Zastoupen: Filip Töpfer PhDr.

(dále jen „nájemce“)

(společně také jako „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku jako projev své svobodné a vážné vůle tuto

# Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

(dále jen „smlouva“)

## II.

### Prohlášení smluvních stran

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku označeného jako parc. č. 121/29 nacházejícího se v k. ú. Popkovice, obec Pardubice, zapsaného na LV č. 50063 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice. Součástí tohoto pozemku je také stavba nového Terminálu Jana Kašpara (dále jen „stavba“), vybudovaná dle rozhodnutí o stavebním povolení vydaného Úřadem pro civilní letectví dne 28. července 2014 pod sp. zn. 14/730/0046/LKPD/06/16 a č. j. 4183-14-701 a dle rozhodnutí o změně stavby před dokončením vydaného Úřadem pro civilní letectví dne 14. srpna 2015 pod sp. zn. 14/730/0046/LKPD/04/15 a č. j. 6090-15-701.

2. Pronajímatel dále prohlašuje, že má v souladu s platnými právními předpisy právo pronajímat prostory či místnosti nacházející se ve stavbě, a to:

- komerční prostor značený jako 1.089 o celkové výměře 35,8 m<sup>2</sup> a k tomuto přiléhající skladovací prostor 1.090 o celkové výměře 35,6 m<sup>2</sup>;

Tyto prostory jsou zakresleny a blíže specifikovány v Situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.

*(dále výše uváděné komerční a skladovací prostory uváděny jen jako „předmět nájmu“)*

3. Nájemce prohlašuje, že má zájem předmět nájmu užívat za účelem zřízení a provozování občerstvení a disponuje k naplnění tohoto účelu veškerými nutnými oprávněními nebo ke dni zahájení prodeje s nimi bude disponovat.

### III.

#### Předmět smlouvy a základní ujednání

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu dle odst. 2 článku II. této smlouvy za podmínek uvedených dále v této smlouvě a nájemce předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě do užívání přijímá, zavazuje se jej užívat pouze k účelům a za podmínek sjednaných touto smlouvou a za možnost užívání předmětu nájmu se zavazuje platit pronajímateli nájemné uvedené dále v čl. IV. této smlouvy.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu výhradně za účelem zřízení a provozování občerstvení.
3. Nájemce se seznámil s předmětem nájmu a s jeho způsobilostí k užívání k účelu uvedenému v této smlouvě. Nájemce se seznámil s právním stavem předmětu nájmu. Nájemce předmět nájmu v uvedeném stavu do nájmu přijímá a prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání v rámci účelu sjednanému v této smlouvě, resp. bude způsobilý po provedení úprav dle článku VI. odst. 3 smlouvy.
4. Smluvní strany tímto ujednávají, že o předání předmětu nájmu sepíší písemný předávací protokol, v němž bude zejména zdokumentován stav, ve kterém se předmět nájmu nachází. Vzor předávacího protokolu je Přílohou č. 2 smlouvy a je její nedílnou součástí. Dále smluvní strany při předání předmětu nájmu pořídí fotodokumentaci.
5. Stanoviště či jiné movité věci, které budou umístěny na/v předmětu nájmu, budou pořízeny zcela na náklady nájemce tak, aby splňovaly podmínky stanovené právními předpisy a interními předpisy pronajímatele a aby splňovaly podmínky provozu letiště Pardubice. Stanoviště či jiné movité věci musí být nájemcem průběžně přizpůsobovány tak, aby vždy vyhovovaly všem podmínkám vyplývajícím z předpisů a pravidel uvedených v předchozí větě, a to zejména v případě změny těchto podmínek.
6. Nájemce umístí na stanoviště či jiné movité věci viditelné označení své provozovny v souladu s příslušnými právními předpisy a interními předpisy pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje, že otevírací doba prodejny v předmětu nájmu bude přizpůsobena letovému řádu civilní části letiště Pardubice, případně přizpůsobena dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem, tak aby při příletech a odletech letadel byla zajištěna plná obslužnost a

komfort cestujících. Při odletech je nájemce povinen mít v provozu provozovnu nejméně 2h před plánovaným odletem po celou dobu až do odletu. Za tímto účelem je pronajímatel povinen předat nájemci letový řád vždy nejpozději do 15. dne měsíce předcházejícího měsíci, na který je letový řád sdělován.

8. Pronajímatel zpřístupní s dostatečným časovým předstihem nájemci podmínky provozu letiště Pardubice a s nimi související bezpečnostní předpisy vztahující se k provozu Terminálu Jana Kašpara na Letišti Pardubice, které se dotýkají předmětu nájmu a provozování podnikatelské činnosti nájemce. Nájemce je povinen se s těmito předpisy řádně seznámit a řídit se jimi.

#### IV.

### Nájemné a platby za služby

#### 1. Základní nájemné

- 1.1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu dle čl. II. této smlouvy platit pronajímateli základní nájemné ve výši 7.040 Kč bez DPH měsíčně odpovídající ceně 100 Kč za 1 m<sup>2</sup> za měsíc. Základní nájemné se hradí na měsíc dopředu, a to vždy nejpozději k 25. dni v měsíci předcházejícím.
- 1.2. Příslušná výše DPH bude připočtena ke sjednanému nájemnému ve výši dle platného právního předpisu ke dni vystavení daňového dokladu (faktury).
- 1.3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn provést jednou za kalendářní rok, vždy k prvnímu dubnu, úpravu ceny základního nájemného. Cena základního nájemného dle této smlouvy tak může být upravena o průměrnou roční míru inflace předcházejícího kalendářního roku. Při výpočtu inflačního nárůstu bude postupováno podle indexu růstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok, který publikuje Český statistický úřad.

#### 2. Cena za služby

- 2.1. Nájemce je povinen hradit v souvislosti s užíváním předmětu nájmu pronajímateli zálohy na služby ve výši 10.500 Kč bez DPH měsíčně, složené z těchto položek:
  - 2.1.1. Studená voda + stočné 500 Kč/měsíc
  - 2.1.2. Teplá voda + stočné 500 Kč/měsíc
  - 2.1.3. Elektřina 3.000 Kč/měsíc
  - 2.1.4. Data (rychlost 10 Mb/s; agregace 1:1) a telefonní připojení 500 Kč/měsíc
  - 2.1.5. Podíl na nákladech topení a chlazení určených dle přílohy této smlouvy 6.000 Kč
- 2.2. Cena za náklady za služby neuvedené dle čl. 2.1.1 až 2.1.5. smlouvy, zejména za odvoz a likvidaci odpadu a za úklid společných částí (přístupových prostor a sociálního zařízení činí paušálně 2000 Kč měsíčně.
- 2.3. Příslušná výše DPH bude připočtena ke sjednanému nájemnému ve výši dle platného právního předpisu ke dni vystavení daňového dokladu (faktury).
- 2.4. Zálohy na služby a paušální výše nákladů za služby dle čl. 2.2 se hradí na měsíc dopředu, a to vždy nejpozději k 25. dni v měsíci předcházejícím.

2.5. Pronajímatel je povinen provést vždy 1x ročně, nejpozději do 31. 3. následujícího roku vyúčtování uhrazených záloh a případný přeplatek nájemci vrátit, případně vystavit nájemci fakturu na nedoplatek. Vyúčtování služeb se bude řídit dle pravidel a cenových údajů stanovených v ceníku služeb, který tvoří přílohu smlouvy, náklady dle čl. 2.1.1 až 2.1.3. smlouvy se určují podle skutečnosti z měřidel, náklady dle čl. 2.1.4. smlouvy se určují jako paušální částka za datové připojení ve výši 400 Kč a 100 Kč jako záloha na volání s tím, že tato záloha bude zúčtována ve vztahu ke skutečně provolaným minutám, náklady dle čl. 2.1.5. smlouvy se určují z nákladů na spotřebovaný plyn a elektřinu na topení a chlazení, a to v poměru dle plochy předmětu nájmu vůči všem plochám ve stavbě. Pronajímatel je oprávněn výši záloh na služby dle čl. 2.1 v důsledku údajů získaných z předchozího zúčtovacího období jednostranně měnit, a to vždy s účinností k 1. dubnu daného roku.

2.6. Pronajímatel je vzhledem ke skutečným nákladům na služby čerpané nájemcem v uplynulém zúčtovacím období oprávněn nájemci jednostranně zvýšit/snížit výši stanovených záloh, a to vždy s účinností k 1. dubnu daného roku.

### 3. Obratové nájemné

3.1. Nájemce je povinen uhradit v souvislosti s užíváním předmětu nájmu pronajímateli nad základní nájemné a ceny za služby také měsíční obratové nájemné, které odpovídá výši 25 % z měsíčního obratu nájemce, který nájemce vytvořil v rámci užívání předmětu nájmu.

3.2. Obratové nájemné se hradí zpětně v měsíci následujícím po měsíci, za který má být placeno, a to vždy nejpozději k 25. dni v následujícím měsíci.

3.3. Za účelem stanovení výše obratového nájemného a vystavení daňového dokladu (faktury) pronajímatelem je nájemce povinen nejpozději do 5. dne měsíce následujícího po měsíci, za který má být placeno, poskytnout pronajímateli výpis z evidence EET, ze kterého bude zřetelný jeho měsíční obrat. Tento výpis bude přílohou daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem. V případě, že pronajímatel výpis neposkytne řádně a včas je pronajímatel oprávněn po nájemci na obratovém nájemném požadovat částku ve výši 300.000 Kč. Nájemce také umožní alespoň 1x ročně pronajímateli nahlédnutí na tržby místně příslušné provozovny na daňovém portálu finanční správy ČR.

3.4. Příslušná výše DPH bude připočtena ke sjednanému nájemnému ve výši dle platného právního předpisu ke dni vystavení daňového dokladu (faktury).

4. Pronajímatel vždy vystaví na nájemné dle bodu 1. a 3. a na platby za služby daňový doklad, který musí splňovat všechny náležitosti ve smyslu platných zákonů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění.

5. Nájemné dle bodu 1. a 3. a platby za služby hradí nájemce převodem, a to na bankovní účet pronajímatele, přičemž příslušná platba je považována za uhrazenou dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

## V.

### Doba trvání nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva nabývá účinnosti okamžikem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti okamžikem zveřejnění této smlouvy v registru smluv, s výjimkou ustanovení čl. IV., kdy účinnost nastává okamžikem zahájení provozování občerstvení nájemcem v předmětu nájmu.
2. Smlouva je uzavírána na dobu určitou, kdy právní vztah skončí uplynutím pěti (5) let ode dne, kdy tato smlouva byla podepsána oběma smluvními stranami.
3. Pronajímatel předá předmět nájmu nájemci k užívání nejpozději do tří (3) pracovních dnů ode dne, kdy schválí nájemcem předložený harmonogram stavebních a instalačních úprav k přizpůsobení a uvedení předmětu nájmu do provozu dle článku VI. Odst. 3 smlouvy. O předání předmětu nájmu do užívání nájemci bude sepsán písemný předávací protokol, který je přílohou č. 2 této smlouvy.
4. Nájemní smlouva zaniká některým z následujících způsobů:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran,
  - b) písemnou výpovědí učiněnou za podmínek stanovených výhradně touto smlouvou. Výpovědní doba jsou tři (3) měsíce a tato počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž byla písemná výpověď vypovídající smluvní strany doručena druhé smluvní straně.
  - c) Písemnou výpovědí pronajímatele z důvodu, pokud nájemce po zahájení provozu občerstvení nebude schopen z důvodů na své straně provozovat občerstvení po dobu delší než třicet (30) dnů, kdy v tomto případě činí výpovědní doba deset (10) dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi pronajímatele nájemci.
5. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět kdykoliv bez udání důvodů.
6. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v případech stanovených zákonem a v případech následujících:
  - a) stane-li se předmět nájmu nezpůsobilým k užívání k účelu, k němuž byl dle této smlouvy pronajat, aniž by nájemce měl na tomto stavu jakýkoli podíl, včetně zanedbání povinnosti hlásit řádně a včas potřebu oprav, resp. není-li možno předmět nájmu řádně využívat ke sjednanému účelu, např. protože k němu nebudou mít přístup cestující při odletu,
  - b) přestanou-li být ze strany pronajímatele, bez právního důvodu poskytovány služby související s nájmem sjednané touto smlouvou,
  - c) porušuje-li pronajímatel podstatným způsobem své povinnosti ze smlouvy, ačkoliv marně uplynula dodatečná lhůta k nápravě, která bude činit alespoň 15 dnů od doručení písemné výzvy nájemce pronajímateli k nápravě. Za porušení povinností pronajímatele podstatným způsobem se nepovažuje neumožnění užívání předmětu nájmu nájemci na základě objektivních okolností, které nezávisí na vůli pronajímatele.
7. Vypovězením smlouvy nejsou dotčeny vzniklé nároky smluvních stran na smluvní pokuty, ušlý zisk, úroky z prodlení nebo náhradu škody.
8. Dojde-li k ukončení nájemního vztahu dle odst. 3 písm. a) nebo b) nebo c) tohoto článku, je nájemce povinen vyklidit a předat předmět nájmu zpět pronajímateli včetně veškerých součástí ke dni ukončení nájemního vztahu (tj. dle uplynutí doby, dohody či výpovědi).

9. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ve sjednaném termínu dle odst. 8 tohoto článku, opravňuje tímto nájemce výslovně pronajímatele a osoby jím pověřené, aby vstoupil do předmětu nájmu (a to i s použitím zámečnicka) a odstranil z něj všechny movité věci, které náleží nájemci a osobám, které se s nájemcem v předmětu nájmu zdržují. Nájemce je povinen v případě takového vyklizení pronajímateli nahradit veškeré náklady spojené se složením věcí z předmětu nájmu do úschovy a s jejich přepravou, likvidací odpadů, cestovným a úhrady za promeškaný čas pronajímatele a dalších osob na toto vyklizení. Takto vynaložené náklady pronajímatele se nájemce zavazuje zaplatit nejpozději do 14 dnů od dne doručení příslušného vyúčtování všech nákladů s tím spojených nájemci. V případě prodlení nájmu s úhradou nájemného či služeb poskytnutých v souvislosti s nájmem, je pronajímatel oprávněn v případě výše uvedeného vyklizení nájemce uplatnit zadržovací právo k věcem ve vlastnictví nájemce, které se nacházejí v předmětu nájmu a zamezit nájemci přístup k těmto věcem po dobu trvání prodlení s úhradou dluhu pronajímateli. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn uspokojit se ze zadržovaných věcí mimo veřejnou dražbu, a to např. privátním prodejem zadržovaných věcí.
10. Předmět nájmu se považuje za předaný pronajímateli dnem podpisu předávacího protokolu o předání předmětu nájmu zpět pronajímateli, přičemž k jeho podpisu je nájemce povinen vyzvat pronajímatele písemně alespoň 3 dny předem. Předmět nájmu se považuje za vyklizený dnem, kdy z něj budou vyklizeny všechny movité věci nájemce, bude uklizený a čistý a bude uveden do původního stavu, v jakém jej nájemce převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebením po dobu nájemního vztahu, případně s ohledem na provedené změny či úpravy, jejichž provedení bylo pronajímatelem řádně schváleno. V případě postupu dle odst. 9 tohoto článku nejsou smluvní strany povinny vyhotovit předávací protokol.

## VI.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
- hradit veškeré náklady vztahující se k údržbě předmětu nájmu,
  - hradit veškeré náklady související s provozem občerstvení v předmětu nájmu a naskladňováním zboží, zejména zajistit si na své náklady služby screenera a security,
  - zajistit, aby jeho pracovníci, kteří obsluhují zákazníky občerstvení, užívali stejnokroj,
  - strpět nezbytně nutné omezení v případě provádění stavebních úprav, vzniku havarijních stavů nebo z důvodu jiných provozních překážek na straně pronajímatele, pokud doba omezení přesáhne více jak tři letové dny měsíčně, kdy nebude možno předmět nájmu pro účely sjednané v této smlouvě použít vůbec, poskytne pronajímatel nájemci slevu ze stanovené úhrady nájemného,
  - užívat předmět nájmu výlučně za sjednaným účelem a vykonávat v předmětu nájmu jen činnosti dle předmětu podnikání povoleného touto smlouvou, a to výlučně na své jméno, na vlastní účet a vlastní odpovědnost,
  - užívat předmět nájmu tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení či nepřiměřenému opotřebením, je povinen udržovat předmět nájmu v čistotě a pečovat o něj s péčí řádného hospodáře, odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v předmětu nájmu a dále je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní, hygienické a ochrany životního prostředí,

- g) zabezpečit předmět nájmu takovým způsobem, aby byl v době uzavření nepřístupný jiným osobám,
- h) informovat Bezpečnostní kontrolu a pronajímatele o přechodném uzavření předmětu nájmu nebo o přerušení provozu nájemce delším než 72 hodin, přičemž se doba uzavření či přerušení provozu, vyvolaná nájemcem, nezapočítává jako doba pro poměrné snížení ceny nájmu za příslušné období, přerušením provozu nájemcem se míní neprovozování prodejny dle článku III. odst. 7 smlouvy
- i) v případě požadavku na zásah do předmětu nájmu nad rámec běžných oprav a údržby vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele. Změny, které nájemce provedl bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V případě změny, ke které pronajímatel neudělil předchozí písemný souhlas, nemá nájemce právo na náhradu vynaložených nákladů,
- j) umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele, Policii České republiky, Celnímu úřadu, na jejich žádost, prohlídku předmětu nájmu a provedení kontroly dodržování způsobu a účelu nájmu,
- k) při pohybu nájemce nebo pobytu zaměstnanců nájemce v prostorách letiště Pardubice, do nichž jsou oprávněni vstupovat, jsou tito povinni dodržovat obecně závazné právní předpisy, především z oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany, bezpečnosti provozu letiště, ochrany civilního letectví před protiprávními činy, ekologické a hygienické předpisy a dále také veškeré vnitřní normy pronajímatele, včetně organizačních norem, provozních a požárních řádů a směrnic, se kterými byl pronajímatelem seznámen,
- l) pojistit na svůj náklad předmět nájmu, věci v něm umístěné, a to pojištěním proti rizikům a škodám vzniklým při užívání předmětu nájmu, a současně se pojistit z odpovědnosti za škodu na věcech a zdraví způsobenou třetí osobě, to vše v přiměřené míře k hrozícím škodám; doklad o sjednaném pojištění je nájemce povinen předložit pronajímateli ke dni předání předmětu nájmu, v opačném případě je pronajímatel oprávněn smlouvu okamžitě vypovědět bez výpovědní doby,
- m) dodržet podmínku, že předmět nájmu nesmí dále podnajmout třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele a není oprávněn převést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v případě převodu podnikatelské činnosti bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele,
- n) po skončení nájmu předat předmět nájmu vyklizený, uklizený, čistý a ve stavu, ve kterém jej převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Toto se nevztahuje na stavební úpravy, které byly předem schváleny pronajímatelem.
- o) umožnit prohlídku předmětu nájmu během výpovědní doby v případě ukončení Smlouvy výpovědí. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli spolu se zájemcem o předmět nájmu prohlídku předmětu nájmu kdykoliv po předchozí dohodě. Nájemce je povinen umožnit přístup do všech prostor předmětu nájmu a poskytnout k tomu potřebnou součinnost,
- p) nájemce je povinen dodržovat normy a opatření pronajímatele k ochraně civilního letectví před protiprávními činy a těmito se řídit,
- q) nájemce bude prodávat zpravidla zboží, které je obvyklé pro naplnění účelu této smlouvy. Pronajímatel si vyhrazuje právo zakázat nájemci prodej jiného zboží, než které je uvedeno v předchozí větě, pokud je nevhodné a poškozující dobré jméno a reputaci

- pronajímatele. Stejně tak je pronajímatel oprávněn zakázat v provozovně jakoukoliv politickou nebo náboženskou propagaci,
- r) nájemce je povinen své tržby evidovat v souladu se zákonem o EET. Nájemce je povinen poskytnout v souladu s čl. IV. odst. 3.3 této smlouvy pravidelně měsíčně výpis z evidence EET a umožnit alespoň 1x ročně nahlédnutí na tržby na daňovém portálu ČR,
  - s) seznámit se se změnami podmínek provozu letiště Pardubice a bezpečnostními předpisy pronajímatele,
  - t) předložit pronajímateli před započítáním úprav dle čl. VI. odst. 3 této smlouvy písemný harmonogram stavebních a instalačních úprav k přizpůsobení a uvedení předmětu nájmu do provozu.
2. Pronajímatel je povinen:
- a) odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a zajistit nerušený výkon práv nájemce, a užívat a provozovat stavbu tak, aby mohl být naplněn účel této smlouvy,
  - b) informovat nájemce s přiměřeným časovým předstihem o stavebních úpravách a jiných činnostech, které mohou dočasně omezit provoz obchodu (toto se netýká krátkodobých provozních omezení z důvodu momentální situace v odbavovací hale – security restricted area, nahodilých výpadcích energie pronajímatelem nezaviněných a nepředvídatelných apod.),
  - c) informovat o interních provozních předpisech pronajímatele a jejich změnách
3. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že před zahájením provozu prodejny v předmětu nájmu je nájemce oprávněn provést stavební a instalační úpravy k přizpůsobení a uvedení předmětu nájmu do provozu např. instalace bezpečnostních rolet, instalace konečných rozvodů vzduchotechniky, finalizace podlahové krytiny, instalace dalších spotřebičů apod. Veškeré úpravy, které provede nájemce na své náklady je oprávněn daňově odepisovat. Pronajímatel prohlašuje, že o hodnotu technického zhodnocení nezvýší vstupní cenu majetku. Při ukončení nájemní smlouvy přecházejí úpravy, které nemohou být bez poškození předmětu nájmu odstraněny, a které se nestaly součástí věci hlavní, do vlastnictví pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje uhradit při skončení nájmu nájemci zůstatkovou hodnotu úprav. Zůstatková hodnota se vypočte tak, že z pořizovací hodnoty se sníží 20% za každý ukončený rok trvání nájmu. O převodu úprav se nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni uplynutí prvních pěti let nájmu vyhotoví samostatná dohoda.
4. Ustanovení předchozí věty se nepoužije, skončí-li nájem výpovědí nájemce nebo z důvodu, za který nájemce neodpovídá. V případě, že nájem skončí kdykoliv v průběhu trvání nájemní smlouvy z důvodu porušení povinností na straně nájemce smluvní strany se dohodly, že zůstatková hodnota úprav dle předchozího odstavce bude ke dni skončení nájmu nejvýše 1 Kč.
5. Smluvní strany se zavazují neprodleně oznámit druhé smluvní straně jakékoliv změny v průběhu nájemního vztahu, jakožto i všechny změny a skutečnosti, které mají vliv na plnění této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o skutečnostech a změnách, které mají vliv na plnění této smlouvy.

## VII.

### Smluvní pokuty a náhrada škody

1. V případě prodlení nájemce s placením nájemného a záloh na služby dle čl. IV. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vedle zákonného úroku z prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně za každý i započatý den prodlení až do úplného zaplacení.
2. V případě prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu dle čl. V. odst. 8 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vedle nároků vyplývajících z čl. V. odst. 9 této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý i započatý den prodlení se splněním této povinnosti.
3. V případě porušení povinnosti nájemce dle čl. VI. odst. 1, písm. e), g), j), l), m), p) a r) této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý zjištěný případ porušení zde stanovené povinnosti.
4. Ustanoveními o smluvní pokutě nejsou dotčeny nároky smluvních stran na jiné smluvní pokuty, náhradu škody či ušlý zisk dle této smlouvy.
5. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které mu vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem podle této smlouvy, a to v důsledku porušení této smlouvy nájemcem, Nájemce je povinen uhradit náklady na odstranění případných škod, veškerou způsobenou škodu či ušlý zisk pronajímateli i třetím osobám za podmínek stanovených občanským zákoníkem.
6. Smluvní pokuty, náhrada škody či ušlý zisk dle tohoto článku budou hrazeny na základě výzev vystavených oprávněnou stranou se lhůtou splatnosti 14 kalendářních dnů ode dne jejich doručení povinné straně.

## VIII.

### Doručování

1. Smluvní strany se dohodly, že za účelem doručování, prostřednictvím poštovních doručovacích služeb, jsou doručovacími adresami stran adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.
2. Pakliže má být jedné ze stran doručováno na jinou než shora uvedenou adresu, je tato povinna o změně této doručovací adresy neprodleně informovat druhou smluvní stranu. Do té doby platí, že doručovací adresou strany je adresa uvedená v záhlaví této smlouvy.
3. Nebylo-li prokázáno dřívější doručení, má se za to, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla sedmý den po jejím odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státě, pak patnáctý den po jejím odeslání.

## IX.

### Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel je povinen učinit potřebné kroky, aby kolaudační souhlas stavby umožnil užívání předmětu nájmu nájemcem k účelu dle této smlouvy a aby ani ostatní užívání stavby vymezené kolaudačním souhlasem neohrožovalo naplnění účelu této smlouvy.
2. Tuto smlouvu lze měnit jen po vzájemné dohodě smluvních stran, a to pouze formou písemných číslovaných dodatků, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
3. Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí českým právním řádem, především pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „**občanský zákoník**“).
4. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o veškerých skutečnostech týkajících se obsahu této smlouvy, vyjma případů, kde tak stanoví právní předpisy. Povinnost mlčenlivosti se nevztahuje na případy poskytnutí informací orgánům veřejné správy, kde tato povinnost vyplývá z příslušných právních předpisů a dále na povinnosti vyplývající ze zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a ze zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „**zákon o registru smluv**“). Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva musí být v souladu se zákonem o registru smluv uveřejněna v registru smluv, což představuje podmínku k tomu, aby smlouva nabyla účinnosti. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádné uveřejnění této smlouvy, přičemž nájemce prohlašuje, že v rámci smlouvy není uvedeno žádné obchodní tajemství nebo jiné důvěrné informace, které by chtěl chránit.
5. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci § 2315 věta první občanského zákoníku.
6. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci § 1765 a § 1766 občanského zákoníku a zároveň prohlašují, že se zavazují nést riziko změny okolností každá samostatně..
7. Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou součinnost pro odstranění případných vad této smlouvy tak, aby došlo k naplnění jejího účelu. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného. Ustanovení této smlouvy, která mají dle své povahy trvat i po zániku účinnosti této smlouvy zůstávají účinná i nadále.
8. Všechny případné spory vzniklé z této smlouvy se budou obě strany snažit přednostně řešit mimosoudně, a to vzájemnou dohodou. Nebude-li takové smírné řešení možné, pak veškeré takové spory budou řešeny podle platné české právní úpravy. Smluvní strany si sjednávají, že pro veškeré případné budoucí spory z této smlouvy a jejího plnění je místně příslušným obecný soud, v jehož obvodu má sídlo pronajímatel.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Obě

smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy, což svými podpisy stvrzují oprávnění zástupci smluvních stran.

11. Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:

- **Příloha č. 1:** Situační plán
- **Příloha č. 2:** Předávací protokol

V Pardubicích dne ...

V Pardubicích dne ...

---

**EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s.**

Ing. Hana Šmejkalová,  
místopředseda představenstva  
**Pronajímatel**

---

**Filip Töpfer PhDr.**

**Nájemce**