

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. Hanou Šmejkalovou, místopředsedou představenstva
Bankovní spojení: č.ú.: 0271849313/0300 vedený u ČSOB a.s.

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

2. Nájemce:

Název: **ČESKÉ BEDÝNKY**
Sídlo: Foersterova 348, 533 51 Pardubice
IČ: 03359247
DIČ:
Zapsán: v obchodním rejstříku vedeném na Magistrátu města Pardubic,
č.j.: ŽÚ/14/7787/Mar/6
Zastoupen: Mgr. Evou Urbanovou

(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. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. 50 (odbavovací budova) nacházející se na parcele stavební č. 911 v katastrálním území Popkovice. V uvedené budově se nacházejí nebytové prostory o výměře 32,7 m², které jsou předmětem nájmu této smlouvy.
(dále jen „**předmět nájmu**“)
2. Pronajímatel tímto pronajímá nájemci předmět nájmu dle odst. 1 tohoto článku. Předmětem nájmu je **kancelář číslo 34** o výměře **32,7 m²**.
3. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu dle odst. 1 tohoto článku za podmínek uvedených dále v této smlouvě a nájemce předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě do užívání přebírá, 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. III. této smlouvy.

4. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor za účelem zřízení skladovacího prostoru pro e-shop s trvanlivými potravinami.
5. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předmětem nájmu a s jeho způsobilostí k užívání k účelu uvedenému v této smlouvě. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s právním stavem předmětu nájmu. Nájemce předmět nájmu v uvedeném stavu do nájmu přijímá.
6. Stanoviště či jiné movité věci, které budou umístěny na/v předmět nájmu, budou pořízeny zcela na náklady nájemce tak, aby splňovaly podmínky provozu letiště Pardubice dle příslušných právních předpisů, a to obecně závazných právních předpisů i interních právních předpisů pronajímatele, platných v průběhu trvání nájmu, a budou nájemcem přizpůsobeny nebo vyměněny tak, aby vyhověly všem požadavkům v případě změny právních předpisů dotýkajících se této oblasti činnosti.
7. Nájemce umístí na stanoviště či jiné movité věci viditelné označení své provozovny v souladu s příslušnými právními předpisy.

III.

Nájemné a služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu dle čl. II. této smlouvy platit pronajímateli nájemné ve výši **19.620,- Kč bez DPH** ročně. Příslušná výše DPH bude připočtena ke sjednanému nájemnému ve výši dle platného právního předpisu ke dni vystavení daňového dokladu (faktury).
2. Nájemce je dále povinen vedle nájemného platit pronajímateli úplatu za služby a energie spojené s užíváním předmětu nájmu (tj. elektřina, vodné, stočné a dodávky tepla) (dále jen „služby a energie“), a to / následujícím způsobem:
 - elektřina: ve výši dle výpočtového listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy
 - vodné, stočné: ve výši dle výpočtového listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy
 - dodávky tepla: ve výši dle výpočtového listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy
 - Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s výší plateb za služby a energie spojené s užíváním předmětu nájmu, způsobem výpočtu těchto plateb a cen za služby a energie spojené s užíváním předmětu nájmu a s výší a způsobem výpočtu těchto plateb souhlasí. Nájemce dále prohlašuje, že byl seznámen pronajímatelem s energetickou náročností pronajímaných prostor.
3. Nájemné a dále úplaty za služby a energie bude nájemcem hrazeno na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem na počátku fakturovaného období na období 1 roku. Daňový doklad musí splňovat všechny náležitosti ve smyslu platných zákonů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění.
4. Splatnost daňových dokladů (faktur) je 30 dnů ode dne vystavení daňového dokladu (faktury).
5. Nájemné hradí nájemce převodem, a to na bankovní účet pronajímatele uvedený v čl. I. odst. 1 této smlouvy, přičemž příslušná platba je považována za uhrazenou dnem připsání příslušné částky na předmětný účet pronajímatele.

IV.

Doba trvání nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva a příslušný nájemní vztah se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1.12.2018.
2. Doba trvání nájmu lze změnit či prodloužit na základě oboustranné písemné dohody smluvních stran.
3. Nájemní smlouva zaniká některým z následujících způsobů:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí učiněnou za podmínek odst. 4 tohoto článku,
 - c) písemným odstoupením učiněným za podmínek odst. 5 a 6 tohoto článku, kdy účinky odstoupení nastávají 1 měsíc po jeho doručení druhé smluvní straně.
4. Výpověď může tuto smlouvu ukončit kterákoli smluvní strana, a to bez udání důvodů. Výpovědní doba činí 3 měsíce a je sjednána na základě vzájemné dohody pro obě smluvní strany totožně. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž byla písemná výpověď vypovídající smluvní strany doručena druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v těchto případech:
 - a) užívá-li nájemce předmět nájmu, přes předchozí písemnou výstrahu, v rozporu s touto smlouvou,
 - b) je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 1 měsíc,
 - c) je-li nutno předmět nájmu na základě pravomocného rozhodnutí správního orgánu nebo soudu vyklidit.
6. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit v těchto případech:
 - 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,
 - b) přestanou-li být ze strany pronajímatele, bez právního důvodu poskytovány služby související s podnájmem sjednané touto smlouvou.
7. Dojde-li k ukončení nájemního vztahu dle odst. 3 písm. a) nebo b) tohoto článku, je nájemce povinen vyklidit a předat předmět nájmu zpět pronajímateli včetně veškerých součástí ke dni ukončení nájemního vztahu. Dojde-li k ukončení nájemního vztahu dle odst. 3 písm. c) tohoto článku, je nájemce povinen vyklidit a předat předmět nájmu zpět pronajímateli včetně veškerých součástí do 7 dní od ukončení nájemního vztahu.
8. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ve sjednaném termínu dle odst. 8 tohoto článku, je pronajímatel oprávněn zabezpečit vyklizení předmětu nájmu vlastními prostředky či prostřednictvím třetí osoby a náklady s tím spojené uhradí nájemce pronajímateli. Takto vynaložené náklady pronajímatele se nájemce zavazuje zaplatit nejpozději do 14 dnů od dne doručení příslušného vyúčtování všech nákladů s tím spojených nájemci.
9. 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 opotřebení po dobu nájemního vztahu, případně s ohledem na provedené změny či úpravy, jejichž provedení bylo pronajímatelem řádně schváleno.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) strpět nezbytně nutné omezení v případě provádění stavebních úprav, vzniku havarijních stavů nebo z důvodu jiných provozních překážek na straně pronajímatele,
 - b) užívat předmět nájmu řádně a v souladu se sjednaným účelem nájmu a počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku pronajímatele
 - c) nájemce 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. Nájemce je povinen samostatně zabezpečovat a dokumentovat vlastní prováděné činnosti z hlediska požární prevence dle ustanovení předpisů o požární ochraně (zák. č.133/1985 Sb. v platném znění) a dle předmětných technických předpisů svými prostředky a náklady.
 - d) na vlastní náklady zabezpečit provádění běžné údržby najatých nebytových prostor a jejich běžné opravy. Jestliže nájemce neprovede včas údržbu a opravy najatých nebytových prostor a v důsledku toho dojde k ohrožení majetku pronajímatele, je pronajímatel oprávněn po předchozím písemném upozornění tuto údržbu a opravy provést sám a požadovat od nájemce náhradu nákladů. Náhrada těchto nákladů se vztahuje pouze na údržbu a opravy najatých nebytových prostor, kterými jsou tyto udržovány ve stávajícím stavu.
 - e) v případě požadavku na zásah do předmětu nájmu nad rámec běžných oprav a údržby vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele,
 - f) umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele, Policii České republiky, Celnímu úřadu, na jejich žádost, prohlídku předmětu nájmu a provedení kontroly dodržování způsobu a účelu nájmu,
 - g) 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 leteckého provozu, ochrany civilního letectví před protiprávními činy, ekologické a hygienické předpisy a dále také veškeré vnitřní normy pronajímatele, včetně organizačních norem, provozních a požárních řádů, se kterými byl pronajímatelem seznámen.
 - h) dodržet podmínku, že předmět nájmu nesmí dále podnajmout třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele a není oprávněn převést pronajatý prostor v případě převodu podnikatelské činnosti bez písemného souhlasu pronajímatele,
 - i) po skončení nájmu předat předmět nájmu vyklizený, uklizený, čistý a ve stavu, ve kterém jej převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to k datu ukončení nájmu.
2. Pronajímatel je povinen:
 - a) odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zajistit nerušený výkon práv nájemce,
 - b) informovat nájemce s přiměřeným časovým předstihem o stavebních úpravách a jiných činnostech, které mohou dočasně omezit výkon činnosti (toto se netýká krátkodobých provozních omezení z důvodu momentální situace v odbavovací hale, nahodilých výpadcích energie pronajímatelem nezaviněných a nepředvídatelných),
3. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou na najatých nebytových prostorech v souvislosti s jeho činností v nich provozovanou, jakož i za škodu způsobenou v souvislosti s provozováním jeho činnosti na objektu, v nichž se tyto prostory nacházejí.
4. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu, majetku nájemce a na zařízení uvnitř předmětu nájmu způsobené třetími osobami, kromě případů, které byly prokazatelně zaviněny jednáním pronajímatele nebo jeho zaměstnanci.

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.

VI.

Smluvní pokuty a náhrada škody

1. V případě prodlení nájemce s placením nájemného dle čl. III. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý i započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně.
2. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které mu vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem podle této smlouvy, a to zejména v důsledku porušení této smlouvy nájemcem, činností nájemce nebo jednáním zaměstnanců nájemce či třetích osob, kterým nájemce umožnil užívání předmětných nájemních prostor. Nájemce je povinen uhradit náklady na odstranění případných škod, veškerou způsobenou škodu či ušlý zisk pronajímateli i třetím osobám.
3. Smluvní pokuty, náhrada škody či ušlý zisk dle tohoto článku budou hrazeny na základě daňových dokladů (faktur) vystavených oprávněnou stranou se lhůtou splatnosti 14 kalendářních dnů ode dne jejich doručení povinné straně.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit jen po vzájemné dohodě smluvních stran, a to pouze formou písemných číslovaných dodatků, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
2. 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, ve znění pozdějších předpisů, a ze zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a 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.
3. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci § 2315 věta první občanského zákoníku.
4. 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, v platném znění.
5. 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 pronajímatele.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom. Každý stejnopis této smlouvy má právní sílu originálu.

7. 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 tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy, což svými podpisy stvrzují oprávnění zástupci smluvních stran.

V Pardubicích, dne

V Pardubicích, dne

EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s.

Ing. Hana Šmejkalová
místopředseda představenstva
Pronajímatel

ČESKÉ BEDÝNKY

Mgr. Eva Urbanová

Nájemce