

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

3199/2019

(CES 2019/0805)

## Statutární město Hradec Králové

IČ: 00268810

se sídlem: Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové

zastoupené: prof. PharmDr. Alexandrem Hrabáčkem, CSc., primátorem města

bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Hradec Králové

číslo účtu: 1222-426511/0100, VS: 9470214253

(dále jen „pronajímatel“)

a

## Thalia, a.s.

IČ: 63079542

DIČ: CZ63079542

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 3193

se sídlem: Podbabská 1112/13, Praha 6 – Bubeneč, PSČ 160 00

zastoupená: Janem Jezberou, předsedou představenstva

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání:

## I.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout níže uvedené prostory v areálu letiště Hradec Králové, nacházející se v katastrálním území Věkoše, obec Hradec Králové.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání tyto prostory :
  - a) nemovité věci bez č.p./č.e. – UL (úkryt letecké techniky – objekty zvláštní pozemní ostatní), na cizím pozemku vše v k. ú. Věkoše, označené jako:
    - aa) UL e.č. 183, skladové nevytápěné prostory o výměře 488 m<sup>2</sup>, na parc. č. 924/3, - délka úlu 28 m
    - ab) UL e.č. 185, skladové nevytápěné prostory o výměře 488 m<sup>2</sup>, na parc. č. 924/3, - délka úlu 28 m – garážová vrata
    - ac) UL e.č. 186, skladové nevytápěné prostory o výměře 488 m<sup>2</sup>, na parc. č. 924/3, - délka úlu 28 m

strojírenskou, zemědělskou a stavební tematikou (dále jen „akce“), to vše za podmínek níže uvedených.

2. Nájemce bere na vědomí, že jednotlivé objekty, které jsou předmětem nájmu specifikované v čl. I. 2. a) této smlouvy je možno užívat pouze k účelům popsaným v jednotlivých bodech čl. I. 2. a). Předmět nájmu je možno užívat pouze v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů).
3. Nájemce se zavazuje udržovat na své náklady předmět nájmu tak, aby byl stále použitelný ke sjednanému účelu v této smlouvě. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu přímo hraničí s uzavřenou částí letiště. Nájemce bere na vědomí omezení vyplývající z letového provozu. Nájemce se zavazuje umožnit v pronajatých prostorech ve stanovených termínech konání akcí, které jsou zařazeny do Calendaria Regina či jsou jinak podporovány městem a jsou zaznamenány v Kalendáři akcí v areálu letiště daného roku, který bude nájemci do 31. 3. každého roku písemně doručen (Kalendář akcí v areálu letiště roku 2019 viz příloha č. 2 této smlouvy).
4. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, podrobně se seznámil s jeho technickým a stavebním stavem a na základě těchto skutečností jej shledal jako plně vyhovující podnikatelské činnosti, pro kterou mu je pronajímán.
5. Změnit výše uvedený účel nájmu může nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele vyjádřeným formou dodatku ke smlouvě.

### III.

#### Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Smlouvu lze ukončit dohodou obou smluvních stran, výpovědí nebo odstoupením od smlouvy, a to z důvodů uvedených ve smlouvě nebo v obecně závazných právních předpisech. Tyto úkony musí mít písemnou formu.
3. Výpovědní doba je 12 měsíců, a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi, není-li níže stanoveno jinak.
4. Pronajímatel je oprávněn ukončit nájemní poměr výpovědí bez výpovědní doby v případě, že i přes písemnou výzvu pronajímatele, nájemce užívá věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci. Lhůta daná pronajímatelem k nápravě bude činit 30 dnů. V případě poskytnutí součinnosti nájemce může pronajímatel lhůtu prodloužit až na 90 dnů. V případě, že hrozí naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, i bez písemné výzvy dle předchozí věty.
5. Porušuje-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem, čímž způsobuje pronajímateli značnou újmu, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Za zvláště závažné porušení smluvních ujednání se považuje zejména porušení povinností nájemce níže výslovně uvedených.
6. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu a předat ho pronajímateli do 30 dnů od skončení nájmu.

#### IV. Nájemné a úhrada za služby

1. Roční nájemné za užívání předmětu nájmu se stanoví dohodou ve výši 2.100.616,- Kč bez DPH/běžný rok (slovy: dvamilionyjednostotísíčšestsetšestnáct korun českých). K uvedené výši nájemného bude připočteno 21 % DPH dle platných obecně závazných právních předpisů.
2. Pronajímatel jako plátec DPH připočítává k nájemnému daň z přidané hodnoty ve výši 21%. Pokud dojde ke změně sazby DPH v době uskutečnění zdanitelného plnění, je pronajímatel oprávněn účtovat DPH v procentní sazbě odpovídající zákonné úpravě účinné k datu uskutečnění zdanitelného plnění. Nájemce je v takovém případě povinen hradit nájemné ve výši ročního nájemného + DPH ve výši dle obecně závazných předpisů. V případě takové změny DPH není třeba uzavírat dodatek ke smlouvě, postačuje písemné oznámení pronajímatele o takové změně.
3. Strany se dohodly, že úhradu služeb s nájmem spojených si nájemce zajistí sám na vlastní náklady, není-li dále touto smlouvou stanoveno jinak.
4. Nájemce se zavazuje, počínaje dnem 1. 5. 2019, platit pronajímateli nájemné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy, a to v měsíčních splátkách ve výši ~~175.051 Kč~~ + DPH ve výši 21%, celkem tedy ~~211.812 Kč~~ (slovy: ..... korun českých) předem vždy k 5.1., 1.2., 1.3., 1.4., 1.5., 1.6., 1.7., 1.8., 1.9., 1.10., 1.11. a 1.12. každého roku. V případě, že nájemce neuhradí nájemné včas, považuje se takové jednání za zvlášť závažné porušení smluvních ujednání a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
5. Úhrada nájemného bude provedena na účet č. 1222-426511/0100, variabilní symbol ~~9470214253~~ vedený u Komerční banky, a.s., pobočky Hradec Králové.
6. Daňový doklad bude vystaven do 15 dní od přijetí platby na uvedený účet.
7. Pronajímatel má právo nájemné každoročně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, a i pokud tak stanoví zákon nebo jiný obecně závazný právní předpis. Takovéto zvýšení nájemného se uskuteční na základě oznámení ze strany pronajímatele.
8. Roční nájemné a výše měsíční splátky budou aktualizovány pravidelně jednou ročně ze strany pronajímatele a také na základě žádosti nájemce v průběhu kalendářního roku vždy ke dni 31. 3. každého roku tak, aby výše nájemného odpovídala počtu dnů konání kulturních akcí v Kalendáři akcí v areálu letiště a ceně nájemného stanovené nájemcem v přihlášce do výběrového řízení za nájem zpevněných ploch u objektů v přepočtu za den. Přihláška do výběrového řízení s cenou za nájemné navrženou nájemcem je přiložená jako nedílná součást této smlouvy v příloze č. 3. Takováto změna výše nájemného podléhá inflačnímu navýšení nájmu dle tohoto článku, bod ~~8.7~~ Takováto změna ročního nájemného a výše měsíčních splátek se uskuteční na základě oznámení ze strany pronajímatele, které bude nájemci zasláno spolu s aktualizovaným Kalendářem akcí v areálu letiště.

## V. Kauce

1. Nájemce je povinen uhradit vratnou kauci ve výši 200.000,-- Kč (slovy: dvě stě tisíc korun českých) na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a.s., č. 6015-426511/0100, variabilní symbol: ~~44000000369~~ Tato kauce bude připsána na účet pronajímatele nejpozději 30 dní po podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Neuhrazení kauce v daném termínu je zvlášť závažným porušením smluvních ujednání a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
2. Povinnost složení kauce se sjednává za účelem zajištění úhrady škod dle odst. 4. tohoto článku způsobených nájemcem nebo třetími osobami v souvislosti s užíváním předmětu nájmu během konání kulturních, hudebních a sportovních akcí dle této smlouvy i mimo ně a za účelem úhrady nájemného, příslušenství nájemného a úhradu vyplývající ze sankčních ujednání této smlouvy v případě, že nájemce neuhradí závazky vyplývající z této smlouvy řádně a včas.
3. Kauce ve výši 200.000,-- Kč bude složena na účtu pronajímatele po celou dobu účinnosti nájemní smlouvy. V případě, že bude kauce pronajímatelem použita k úhradě způsobených škod či jiných závazků, je pronajímatel povinen tuto skutečnost písemně oznámit nájemci. Nájemce se zavazuje doplnit složenou kauci na původní výši do 30 dnů ode dne doručení oznámení o čerpání. V případě, že nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se takové jednání za zvlášť závažné porušení smluvních ujednání a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
4. Pronajímatel může použít kauci k úhradě vzniklých škod v případě, že je nájemce neodstraní nebo v plné výši nenahradí ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení písemného protokolu o vzniklé škodě.
5. Pokud výše způsobené škody bude vyšší než uvedená kauce, je nájemce povinen částku, jež představuje rozdíl mezi skutečnou škodou a kaucí, uhradit do 30 dnů od doručení písemného protokolu o vzniklé škodě.
6. Pronajímatel je povinen na základě písemné žádosti nájemce vrátit nájemci kauci do 30 dnů po skončení nájmu na účet nájemce specifikovaný v záhlaví této smlouvy.
7. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že kauce nebude nijak úročena.

## VI. Služby

1. Nájemce je povinen nejpozději do 5-ti pracovních dnů od předání předmětu nájmu uzavřít s Technickými službami Hradec Králové, se sídlem Na Brně 362, 50008 Hradec Králové, IČ: 64809447 (dále jen „správce“) smlouvu o dodání zboží a poskytování služeb upravující mj. úhradu nákladů za služby a jiná plnění spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „smlouva o poskytování služeb“). Nájemce se zavazuje hradit správci řádně a včas závazky vyplývající ze smlouvy o poskytování služeb. V případě, že nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se takové jednání za zvlášť závažné porušení smluvních ujednání této smlouvy a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
2. Za účelem zajištění služeb nad rámec běžného užívání předmětu nájmu (případně z jakéhokoli jiného důvodu) je nájemce povinen písemně oznámit správci požadavek na

jejich zajištění, nebo objednat poskytování těchto služeb u jiného poskytovatele a toto doložit pronajímateli a správci, to vše nejpozději k 20. dni měsíce předcházejícímu takovému užívání předmětu nájmu a služeb s tím spojených. Správce není povinen takovému požadavku zcela ani z části vyhovět (zejména z kapacitních důvodů).

3. Zvýšené termínované požadavky na odběr energií (elektrické energie, vodného, stočného) budou ze strany pronajímatele a správce řešeny stávajícím zařízením rozvodných sítí areálu letiště Hradec Králové, a to navýšením odběrových limitů dle požadavků nájemce a zásad (postupů) uvedených v odst. 2. tohoto článku. V případě, že dojde v tomto smluvním období k překročení navýšeného (objednaného) limitu, má se za to, že překročení způsobil nájemce, a případná sankce uložená pronajímateli nebo správci v souladu se smluvními podmínkami provozovatele příslušné veřejné sítě bude v plném rozsahu přeúčtována pronajímatelem nebo správcem nájemci, který se takto přeúčtovanou sankcí zavazuje v plném rozsahu pronajímateli nebo správci uhradit. Obdobně se postupuje v případě sankce uložené za překročení maximálně přípustných limitů znečištění odpadních (splaškových) vod.
4. Nájemce umožní po dobu konání akce do předmětu nájmu vjezd vozidla a vstup odpovědných osob správce k zajištění poskytovaných (objednaných) služeb a provádění kontrolní činnosti.
5. Pronajímatel si vyhrazuje prostřednictvím správce právo poskytování služeb zastavit v případě, že hrozí jakékoli poškození majetku pronajímatele.
6. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s tím, že pronajímatel (správce) má povinnosti vůči třetím osobám v souvislosti s odběrem určitých služeb a že ze smluvních vztahů s těmito subjekty vyplývají smluvní sankce stanovené pro případ překročení limitu jejich odběru a pro případ užívání zařízení zajišťujících poskytování služby v rozporu se smluvními a právními požadavky poskytovatele. V případě překročení stanovených limitů způsobeným nájemcem se tento zavazuje případně uložené sankce pronajímateli (správci) uhradit. Stejnou povinnost má nájemce i pro případ uložení sankce za užívání zařízení zajišťujících poskytování služby v rozporu se smluvními a právními požadavky poskytovatele.

## **VII.**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu v rozsahu a v souladu s účelem této smlouvy a za podmínek uvedených v § 2302 a násl. občanského zákoníku, není-li ve smlouvě stanoveno jinak.
2. Nájemce se zavazuje, že bude o předmět nájmu pečovat jako řádný hospodář a je povinen po dobu nájmu plně na své náklady a odpovědnost provádět a hradit veškerou běžnou údržbu předmětu nájmu a veškeré drobné opravy předmětu nájmu. O potřebě provedení jiné, než běžné údržby a jiných, než drobných oprav, je nájemce povinen ihned písemně informovat pronajímatele a správce (správce na adrese [info@tshk.cz](mailto:info@tshk.cz)). Pronajímatel si může písemně vyhradit, že veškeré opravy či údržbu provede vlastním nákladem. Za běžnou údržbu se považuje zejména: úklid odpadů, metení, úklid sněhu, sečení trávy a pravidelné odstraňování náletových dřevin při zachování bylinného vegetačního překrytu (zejména na úkrytech letecké techniky), odstranění graffiti z povrchu fasád, obvodových zdí objektů a zařízení v prostoru předmětu nájmu, nátěry kovových součástí a jiná ošetření povrchů ploch, objektů a zařízení tvořících předmět nájmu, čištění vnitřních kanalizačních rozvodů a přípojek, čištění a revize komínů, údržba a revize elektrických stavebních vrátků sloužících k uzavírání objektů, vymalování, čištění

podlah. Za drobné opravy se považují zejména tyto opravy a výměny: opravy vrchních částí podlah, oprava vnitřních a vnějších omítek, výměny prahů a lišt, opravy vchodových dveří, opravy oken a jejich součástí, výměny kování, opravy elektronického otevírání a ovládání oken a dveří, opravy a výměny ovládacích a koncových elektrických zařízení a všech zařízení týkajících se přenosů dat, DVBT rozvodů, klimatizace a elektronických zabezpečovacích systémů, výměny uzavíracích ventilů rozvodů vody, plynu a topných médií s výjimkou hlavního uzávěru a vodoměru (a případných plynoměrů), opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody včetně výměny sifonů a lapačů tuku, opravy komínů, opravy elektrických stavebních vrátků sloužících k uzavírání objektů. Nájemce je povinen dle výše uvedeného pečovat i o zpevněné plochy viz čl. I.2.b) a to po celou dobu kalendářního roku vč. zimní údržby. Nájemce je povinen po dobu nájmu obdobně pečovat také o pozemek na parc. č. 924/3 v k.ú. Věkoše.

Nájemce je povinen odevzdat pronajímateli a správci dokumentaci veškerých provedených oprav, údržby a revizí ihned po jejich uskutečnění včetně informování správce na adrese [info@tshk.cz](mailto:info@tshk.cz).

O zamýšlených drobných a jiných opravách včetně výměn je nájemce povinen informovat správce na adrese [info@tshk.cz](mailto:info@tshk.cz), a to minimálně tři pracovní dny před jejich zamýšleným uskutečněním.

Jakékoli řádné nesplnění v tomto článku výše uvedených povinností ze strany nájemce se považuje za zvlášť závažné porušení smluvních ujednání a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Nájemce se zavazuje provádět veškeré činnosti podle tohoto odstavce tak, aby nevznikly škody na majetku pronajímatele, nájemce odpovídá za případné vzniklé škody. V případě, že dojde k poškození majetku pronajímatele, je nájemce povinen neprodleně oznámit tuto skutečnost pronajímateli a správci, který nejpozději následující pracovní den od oznámení vzniku škody tuto zdokumentuje a předběžně vyčíslí její výši. Nájemce doručí oznámení prostřednictvím e-mailové zprávy na adresu [epodatelna@mmhk.cz](mailto:epodatelna@mmhk.cz) a zároveň na adresu správce [info@tshk.cz](mailto:info@tshk.cz).

Vznikla-li škoda v důsledku trestné činnosti, je nájemce tuto povinen neprodleně ohlásit též orgánům Policie ČR. V případě, že seznam škod předběžně vyčíslených správcem bude nájemcem rozporován, bude o věcech, jež jsou mezi stranami sporné, sepsán dodatečně protokol za účasti oprávněné osoby pronajímatele a stanoví-li tak platné právní předpisy i za účasti Policie ČR nebo Městské policie Hradec Králové, a to nejpozději první pracovní den po vzniku škody, resp. jejím oznámení a předběžném vyčíslení.

3. Pronajímatel souhlasí se změnou užívání objektů UL e.č. 183, UL e.č. 187, UL e.č. 186, UL e.č. 185 vše na parc. č. 924/3 k.ú. Věkoše tak, aby objekty byly vhodné k organizování veřejných kulturních akcí včetně hudebních produkcí (dále jen „změna užívání“) za podmínky, že veškeré náklady spojené se změnou užívání uhradí nájemce. Nájemce v této souvislosti nebude požadovat na vlastníkově objektů úhradu těchto nákladů, ani náhradu toho, o co se případně zvýší hodnota předmětu nájmu, ani vydání bezdůvodného obohacení či jinou náhradu za případné zhodnocení nemovitosti, resp. předmětu nájmu - takové platby a náhrady nebude nájemce oprávněn požadovat ani za trvání nájmu, ani po skončení nájmu, změna užívání bude probíhat v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, budou respektovány další příslušné právní předpisy a normy. Pronajímatel si může písemně vyhradit, že změnou užívání provede vlastním nákladem.

4. Nájemce je dále povinen písemně oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu výše sjednaného nájemného a správci skutečnosti rozhodné pro případnou změnu úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, to vše nejpozději do 15 dnů po jejich vzniku.
5. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby svým jednáním neomezoval ostatní případné nájemce a podnájemce či pronajímatele nebo správce. Nájemce je povinen zachovat manipulační prostor potřebný k činnosti v prostoru před dotčenými objekty.
6. Nájemce odpovídá za škody, které vzniknou pronajímateli nebo správci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu v důsledku jeho činnosti nebo jednání jeho zaměstnanců či třetích osob. Nájemce odpovídá za bezpečnost návštěvníků, účastníků akce, ochranu majetku pronajímatele a za škody, které vzniknou na předmětu nájmu po dobu trvání nájemní smlouvy. V této souvislosti nájemce bere zejména na vědomí, že se v předmětu nájmu nachází objekty s vysokým rizikem úrazu, zejména pádu z výšek a nájemce plně odpovídá za řádné zabezpečení těchto objektů proti vysokému riziku úrazu osob pohybujících se v tomto prostoru.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli a správci na písemné nebo ústní vyžádání vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich řádného užívání, včetně kontroly technického stavu objektů a zařízení tvořících předmět nájmu. Volný vstup (vjezd) správce dle čl. VI. odst. 4. a čl. VIII. odst. 19 této smlouvy nebo za účelem odvrácení vzniku škod či za účelem předběžného vyčíslení výše vzniklé škody tím není dotčen a nájemce je povinen jej umožnit dle potřeb správce.
8. Nájemce je povinen po skončení nájmu vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, resp. úpravám provedeným s písemným souhlasem pronajímatele během nájmu.
9. Nájemce není oprávněn provádět jakékoli úpravy či změny předmětu nájmu nad rámec běžné údržby a drobných oprav bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který již byl sjednán v této smlouvě nebo bude zakotven v dodatku k této smlouvě. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci při předání předmětu nájmu potřebnou součinnost.
10. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu není pojištěn. V případě jakékoli škody způsobené na věcech nájemce není pronajímatel povinen tuto škodu hradit, pokud ke škodě nedošlo v důsledku porušení povinnosti pronajímatele. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu, která se bude vztahovat na škody způsobené na předmětu nájmu a jiné škody způsobené v souvislosti s konáním akce (činností konaných na / v předmětu nájmu), v minimální výši pojistného plnění 5 milionů korun českých. Nájemce je povinen udržovat pojistnou smlouvu v platnosti po dobu trvání nájemního vztahu. Nájemce se zavazuje předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy nejpozději do 20 dnů po podpisu této nájemní smlouvy a následně na písemné vyžádání pronajímatele předkládat prolongaci pojistné smlouvy. V případě, že nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se takové jednání za zvlášť závažné porušení smluvních ujednání a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
11. Nájemce je povinen dodržovat veškeré právní předpisy, např. odpovídá za dodržování zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, a dále za dodržování platných právních předpisů o ochraně zeleně, vody a půdy. Nájemce se zavazuje provést všechna zákonná opatření k zamezení úniku škodlivých látek do volné přírody. Je nepřipustné vypouštění odpadních (splaškových) vod do dešťového kanalizačního řádu. Nájemce je povinen zajistit likvidaci veškerých odpadních (splaškových) vod v souladu s platnými právními předpisy, a to po předchozím projednání se správcem a dle jeho pokynů.

12. Nájemce je povinen dodržovat veškeré obecně závazné předpisy zveřejněné na internetových stránkách [www.hradeckralove.org](http://www.hradeckralove.org), např. Obecně závaznou vyhlášku č. 2/2011 města Hradce Králové, kterou se stanoví podmínky k zabezpečení požární ochrany při akcích, kterých se účastní větší počet osob.
13. Nájemce zajistí požární ochranu pronajatých prostor v souladu s právními předpisy včetně případné revize hasicích přístrojů. V případě, že v důsledku činnosti nájemce dojde k porušení obecně platných právních předpisů, zejména v oblasti požární ochrany, hygieny a bezpečnosti práce, nese za tuto činnost nájemce plnou odpovědnost a je povinen na své náklady platit uložené pokuty, případně plnit opatření uložená mu příslušným správním orgánem nebo soudem.
14. Ze strany nájemce je nepřipustný jakýkoli zásah do stávajících rozvodů inženýrských sítí, oplocení (nad rámec běžné údržby a drobných oprav), technických objektů nacházejících se na předmětu nájmu a dalších objektů, které se nachází v prostorách předmětu nájmu, ale netvoří předmět nájmu.
15. Nájemce zabezpečí předmět nájmu tak, aby nedošlo k ohrožení leteckého provozu a ke vstupu osob do jiných než pronajatých prostor letiště, vyjma řádně vymezeného přístupu do areálu a místa pro parkování na vyhrazených plochách.
16. Nájemce zabezpečí předmět nájmu tak, aby pro údržbu zůstaly přístupné objekty zabezpečující provoz areálu letiště, zejména sedimentační a záchytné jímky dešťové vody, pozemní a podzemní objekty – úkryty a ochranné stavby rozvodných soustav inženýrských sítí ve správě správce.
17. Dojde-li k jakémukoliv poškození chodníku, komunikace, zpevněné plochy včetně zakotvení staveb či jiných zařízení do těchto ploch a dalšímu případnému poškození v důsledku činnosti nájemce, bude nájemce vyzván k nápravě škody, jejíž rozsah bude uvedený v písemném protokolu o škodě včetně stanovení lhůty k odstranění. Lhůtu k odstranění určí pronajímatel přiměřeně tak, aby nájemce mohl při nápravě škody dodržet příslušné technologické postupy. Jestliže nebude škoda do 14 pracovních dnů po stanovené lhůtě odstraněna, za předpokladu, že mohly být dodrženy příslušné technologické postupy, bude oprava provedena na náklady nájemce a bude zpětně vyfakturována (případně uhrazena ze složené kauce).
18. Pronajímatel upozorňuje nájemce, že v okolí předmětu nájmu se nachází majetek jiných nájemců, který není pojištěn. Nájemce se zavazuje odstranit či nahradit případné škody způsobené třetím subjektům v souvislosti s užíváním předmětu nájmu včetně zajištění případného úklidu. Takovou povinnost nemá nájemce v případě, že škoda na tomto majetku byla způsobena vyšší mocí (např. povodeň).
19. Nájemce je oprávněn přenechat 60% plochy předmětu nájmu specifikovaného v čl. I. písm. a) této smlouvy do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se vztahují i na toho, komu byl předmět nájmu přenechán do podnájmu. Nájemce je povinen předat pronajímateli podnájemní smlouvu do 30 dnů od jejího uzavření.

## **VIII.**

### **Zvláštní práva a povinnosti při konání akce**

1. Po dobu konání akce je nájemce oprávněn za účelem jejího pořádání, přípravy a likvidace, v souladu s harmonogramem dle odst. 2. tohoto článku, přenechat předmět nájmu do podnájmu i bez souhlasu pronajímatele. V tomto případě neplatí omezení sjednané v čl. VII. odst. 19. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy se vztahují i na



toho, komu byl předmět nájmu přenechán do podnájmu. Za jejich dodržování odpovídá nájemce.

2. Akce, které nejsou uvedeny v Kalendáři akcí v areálu letiště daného roku může nájemce uskutečnit pouze na základě schválení Rady města Hradce Králové, jehož předmětem bude také doba konání, časový harmonogram a podmínky konání akce. Předmětnou akci může nájemce uskutečnit až poté, co obdrží oznámení o změně ročního nájemného a měsíčních plateb dle čl. IV. odst. 8 této smlouvy.
3. Nájemce zajistí a ponese plnou odpovědnost za bezpečnost zaměstnanců (návštěvníků) a ochranu majetku pronajímatele a ostatních vlastníků (v prostoru se nacházejí vysoké betonové opěrné zdi podzemních objektů se zvýšeným nebezpečím úrazu.
4. Nájemce na své náklady vyhotoví a na odbor krizového řízení magistrátu města dodá plán a smluvní zajištění požárního zabezpečení včetně konkrétního rozpisu směn hasičů a jejich vybavení. Požární zabezpečení musí být vypracováno autorizovaným odborníkem. Nájemce bude odpovídat za plnění povinností na úseku požární ochrany ve smyslu ustanovení § 2 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně., bude dodržována též vyhláška města č. 2/2011, kterou se stanoví podmínky k zabezpečení požární ochrany při akcích nad stanovený počet účastníků (pálení ohňů, ohňostroje a další aktivity se zvýšenou požární nebezpečností). Nájemce je povinen dodat plán požárního zabezpečení nejpozději měsíc před akcí odboru krizového řízení magistrátu města.
5. Nájemce zajistí bezpečnostní a pořadatelskou službu při konání všech akcí tak, aby nedošlo ke vstupu cizích osob do objektu mimo určený vstupní prostor, a zabezpečí ochranu vnějšího a vnitřního pronajatého prostoru (mobilního oplocení), a to po celou dobu konání akce tak, aby nedošlo k vniknutí cizích osob do ostatních částí areálu letiště. Rozsah a způsob zajištění bude podle konkrétních požadavků správce předmětem součinnosti s provozovatelem letové části. Nájemce je povinen zajistit při konání každé jednotlivé akce pořadatelskou a bezpečnostní službu v odpovídajícím počtu a kvalitě. Pořadatelská služba musí být viditelně označena. Počet členů bezpečnostní služby bude vždy odpovídat velikosti akce – rozloze areálu, počtu návštěvníků a typu akce. Nájemce je povinen zajistit pořadatelskou službu též na ploše vymezené jako parkoviště.
6. Nájemce je povinen zajistit, aby v žádném případě nedocházelo k pohybu osob v neveřejném prostoru letiště.
7. Nájemce zabezpečí, aby po dobu konání akce nedocházelo k pohybu osob mimo vymezené prostory.
8. V případě poškození předmětu nájmu, vnějšího oplocení areálu nebo ostatního majetku nacházejícího se v pronajatých prostorách, je nájemce povinen učinit neodkladná opatření k jeho opravě.
9. Škody vzniklé na majetku pronajímatele budou vždy, pokud nebudou neprodleně odstraněny nájemcem, sepsány po ukončení každé jednotlivé akce správcem.
10. U akcí s předpokládanou účastí nad 10.000 osob je nájemce povinen zajišťovat kyvadlovou dopravu z hlavního vlakového nebo autobusového nádraží.
11. Nájemce odpovídá za dodržování zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a jiných právních předpisů upravujících hlučnost, hluk a vibrace, zejména nařízení vlády ČR č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Zejména dodržení doby nočního klidu. Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajatých prostor příslušnému orgánu státní správy za účelem měření a kontroly dodržování uvedených předpisů. V případě, že nájemce nesplní tuto povinnost, považuje se takové jednání za

zvláště závažné porušení smluvních ujednání a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

12. Při krátkodobých akcích je nájemce povinen zajistit dostatečně kapacitní mobilní toalety a umyvadla s užitkovou vodou, stejně tak i zdroje pitné vody. Při dlouhodobých akcích, zároveň však s ohledem na charakter dané akce, musí nájemce zajistit navíc i sprchy v odpovídajícím množství dle příslušných právních předpisů. Krátkodobou akcí se rozumí akce trvající nejdéle 24 hodin po sobě jdoucích. Dlouhodobou akcí se rozumí akce trvající déle než 24 hodin po sobě jdoucích.
13. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu zajistit komplexní úklid pronajatých prostor i úklid dotčených prostor mimo prostor předmětu nájmu (např. odpadků v příkopech či na volném prostranství vně areálu letiště, včetně pozemků jiných vlastníků), je-li zřejmé, že k znečištění došlo v souvislosti s konáním akce, a zajistit následnou likvidaci odpadů v souladu s platnou legislativou. Nájemce odpovídá za kvalitní realizaci úklidu, a to jak úklidu během akce, tak i úklidu následného (finálního) po akci. Úklid se týká nejen předmětu nájmu, ale i silnice a příkopů, to vše od hranice předmětu nájmu až po úroveň nejbližší bytové zástavby (zastávka autobusu).
14. Nájemce odpovídá též za uložení odpadu během akce a za jeho následnou likvidaci. Nejpozději 14 dnů před konáním akce je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli subjekt, který bude odpad likvidovat a prokázat jeho oprávnění nakládat s příslušnými odpady.
15. Nájemce zajistí organizaci příjezdu a odjezdu návštěvníků hlavní branou a vstup návštěvníků ve směru šipek dle vyznačení v příloze č. 1 této smlouvy po celou dobu konání akce. U těchto vstupních prostor zajistí nájemce nepřetržitou ostrahu po celou dobu konání akce.
16. Nájemce zajistí řádné označení budov(y) (případně dalších pronajatých objektů) viditelnou tabulí s označením firmy (akce), odpovědné osoby a funkčních telefonních kontaktů na odpovědné pracovníky nájemce. Využití travnatých ploch pro parkování vozidel je považováno za parkování mimo komunikaci a požadujeme takto vymezené plochy pořadatelem označit informační tabulí „Parkování na vlastní nebezpečí“.
17. Nájemce je povinen zajistit, aby při pořádaných akcích nedošlo k poškození veřejného osvětlení a svíslého dopravního značení, a to i vně areálu letiště. Nesmí dojít k jakémukoli zásahu do prvků veřejného osvětlení a do stožáru veřejného osvětlení. O stožáry nesmí být cokoliv kotveno, orientační a navigační tabule nesmí být umístovány na sloupy, nesmí dojít k jakémukoli zásahu do komunikací, chodníků a pojižďecí dráhy.
18. Dále je nájemce povinen zabezpečit, aby nedocházelo v průběhu akce k poškozování zeleně (tzn. stromů, keřů a travnatých ploch), a to i vně areálu letiště. Po skončení akce je nájemce povinen zajistit úklid dotčených znečištěných ploch zeleně a jejich uvedení do původního stavu včetně přilehlých vnějších ploch, zejména příkopů. Je nepřípustné zapouštění kolíků, provádění hloubkových sond a výkopů na travnatých plochách (a to i na plochách, které nejsou ve vlastnictví pronajímatele) bez předchozího vyrozumění vlastníka a provozovatele sítí (správce). Pod povrchem ploch v celém areálu se nachází známé sítě VN a NN rozvodů el. energie a jejich zasažení může být životu nebezpečné.
19. Nájemce je povinen zajistit, aby nedošlo ze strany účastníků akcí k poškození městského mobiliáře a k neoprávněnému vniknutí do budov a objektů letiště, které nejsou předmětem nájmu.
20. Nájemce je povinen v případě ponechání vozidel v prostoru vymezeném k parkování, a po dobu konání akce delší než jeden den, vyrozumět správce letiště TSHK o počtu osob

a vozidel, které v prostoru letiště zůstávají, a náležitě poučit účastníky o zákazu pohybu mimo vymezené prostory v areálu.

21. V případě, že nájemce nesplní povinnosti uvedené v čl. VIII., považuje se takové jednání za zvlášť závažné porušení smluvních ujednání a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

## IX.

### Zvláštní ustanovení ve vztahu k letovému provozu

1. Nájemce je povinen zajistit, aby v žádném případě nedocházelo k pohybu osob v prostoru neveřejné části letiště, a tím nedošlo k narušení bezpečnostní zóny a k ohrožení leteckého provozu.
2. Rozsah a způsob zajištění bude podle případných konkrétních požadavků správce předmětem součinnosti s provozovatelem letové části, kterým je spol. Letecké služby Hradec Králové a.s., IČ: 27520688, se sídlem Piletická 151, 500 03 Hradec Králové (dále jen „provozovatel letiště“).
3. Při pořádání akce je nájemce povinen vytvořit v místech, kde se setkávají hranice předmětu nájmu a letiště, bezpečnostní průchozí koridor ze dvou plotů, hlídáný bezpečnostní službou. Tento koridor se zřizuje za účelem ochrany letového provozu a zamezení průniku osob do jiných prostor, které nejsou předmětem nájmu.
4. Nájemce prohlašuje, že byl poučen ve smyslu ustanovení § 31 odst. 2 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, a ve smyslu smlouvy o provozování letiště a zajišťování leteckých služeb na mezinárodním letišti Hradec Králové. Během akce se pořadatel zavazuje dodržet Zákon o civilním letectví č. 49/1997 a Letištní řád LSHK se zaměřením na zákaz použití klamavých světél, pyrotechnických efektů, bezpilotních prostředků (drony) a použití jakýchkoliv překážek vyšších jak 15 m nad terénem.
5. Nájemce je povinen provozovateli letiště předložit plán akce a zabezpečení akce s předpokládanou účastí 2.000 osob a v případě nutnosti projednat akci v Letištním výboru pro bezpečnost (dále jen „LVB“) se souhlasným stanoviskem.
6. Nájemce zajistí, aby mohl v případě nutnosti provozovatel letiště v dostatečném předstihu požádat o posouzení klamavých světél věcně příslušný správní úřad a mohl po tomto posouzení vydat příslušnou publikaci AIS.
7. Nájemce má povinnost dle charakteru pořádané akce předložit provozovateli letiště souhlasné stanovisko Úřadu civilního letectví.
8. Nájemce je povinen zajistit, aby provoz laserových světél uvnitř pronajatých objektů žádným způsobem neovlivnil otevřený prostor v okolí.
9. Nájemce odpovídá za provoz rádiových zařízení, jenž může být připuštěn pouze se souhlasem příslušných orgánů státní správy (např. ÚCL, ČTÚ, Ministerstvo dopravy aj.) tak, aby nedošlo k ovlivnění funkce leteckých rádiových systémů. Nájemce se zavazuje, že nebude používat vysílací zařízení využívající bezdrátový rádiový přenos v pásmech 2,4 a 5 GHz s výjimkou zařízení pro přenos dat místního poskytovatele datových služeb v pásmu 2,4 GHz po předchozím písemném souhlasu správce.
10. Omezení dle odst. 9. tohoto článku se nevztahuje na možnost využití pásem vyhrazených pro provoz CB stanic.

11. Nájemce dále zajistí, aby nedocházelo k vypouštění ptactva nebo volných balónů a dalších

bezpilotních prostředků bez získání koordinačního povolení provozovatele letiště, a aby nedocházelo k zanášení odpadků a kouře do prostoru neveřejné části letiště. V případě získání povolení provozovatele letiště s vypouštěním bezpilotních prostředků je nájemce povinen dodržovat pravidla jejich provozu dle předpisu L2.

12. Při porušení jakékoli povinnosti vyplývající z odstavců čl. IX. nebo podmínek uvedených ve vyjádření provozovatele letiště k akci se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení povinnosti.

## X.

### Ostatní ustanovení

1. V případě prodloužení nájmu s vyklizením předmětu nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z ročního nájmného za každý započatý den prodloužení, čímž není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody. Ukončení smlouvy se nedotýká nároku pronajímatele na smluvní pokutu.

2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán protokol, doplněný fotodokumentací, podepsaný správcem a nájemcem, v němž bude zejména zachycen stav předmětu nájmu.

3. Záměr města Hradec Králové pronajmout prostory, jež jsou předmětem nájmu, byl zveřejněn na úřední desce magistrátu města od 6.3.19 do 22.3.19. Pronájem předmětných prostor za podmínek stanovených v této smlouvě byl schválen radou města usnesením č. RM/2019/149 dne 5.3.19 a radou města usnesením č. RM/2019/140 ze dne 23.4.2019.

4. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že v případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele, nebude nájemce po pronajímateli požadovat náhradu za převzetí zákaznické základny ve smyslu ustanovení § 2315 občanského zákoníku.

5. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že ustanovení § 2312 občanského zákoníku modifikující délku výpovědní doby se nepoužije, tzn. délka výpovědní doby je sjednána výslovně v této smlouvě.

6. V případě prodloužení nájmu s úhradou plateb nájmného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodloužení smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky. Tím není dotčena povinnost nájemce zaplatit smluvní pokutu v takovém případě správci dle smlouvy o poskytování služeb.

7. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že ustanovení § 2220 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku se nepoužije, tzn., že veškeré změny a úpravy předmětu nájmu, provedené se souhlasem pronajímatele na náklad nájemce, není pronajímatel povinen při skončení nájmu s nájemcem vyrovnat, a to ani v případě, že by takovou změnou došlo ke zhodnocení předmětu nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

## XI.

### Závěrečná ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že má ke dni podpisu smlouvy k dispozici veškeré dokumenty, označené jako nedílná součást této smlouvy, tj. Vyznačení předmětu smlouvy v mapě (příloha č. 1) a přílohu č. 2 – Kalendář akcí v areálu letiště roku 2019, která bude

aktualizována ze strany pronajímatele každoročně do 31. 3. a v průběhu roku na základě žádosti nájemce.

2. Smluvní strany se dohodly, že měnit nebo doplňovat text smlouvy je možné pouze formou písemných dodatků podepsaných všemi smluvními stranami. Možnost měnit smlouvu jinou formou smluvní strany vylučují.
3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 1740 odst. 3 věta první občanského zákoníku, se nepoužije. Tzn. odpověď účastníka této smlouvy s dodatkem nebo odchylkou, která podstatně nemění podmínky nabídky, není přijetím nabídky na uzavření této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že povinností zaplatit smluvní pokutu není dotčeno právo na náhradu škody. Ustanovení § 2050 občanského zákoníku se nepoužije.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a že s jejím obsahem souhlasí.
6. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po 2 vyhotoveních.
7. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Uvedené platí obdobně i v případě zrušení smlouvy dle § 7 zákona o registru smluv. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
8. Smluvní strany prohlašují, že na tuto smlouvu se mj. vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a pronajímatel je dle § 2 cit. zákona subjektem, jehož smlouvy se povinně uveřejňují prostřednictvím registru smluv.
9. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nabývá dnem 1.5.2019...
10. Nájemce prohlašuje, že souhlasí s uveřejněním této smlouvy v plném znění (včetně všech příloh).
11. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje žádná obchodní tajemství a nájemce souhlasí s uveřejněním této smlouvy (vč. metadat) bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
12. Dle § 5 odst. 5 zákona č. 340/2015 Sb., zákon o registru smluv, je k řádnému uveřejnění smlouvy třeba, aby byla uveřejněna způsobem tam stanoveným, a to včetně vyplnění metadat. Smluvní strany se dohodly, že uveřejní metadata v níže uvedeném rozsahu a prohlašují, že uvedený rozsah metadat:

#### **Identifikace smluvních stran:**

Statutární město Hradec Králové, Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové, IČ:00268810, DS: bebb2in

Thalia, a.s., Podbabská 1112/13, 160 00 Praha  
IČ: 63079542....., DS: acp9mke

**Vymezení předmětu smlouvy:**

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání na dobu neurčitou

Cena: 10.503.080 Kč bez DPH, 12.708.727 Kč s DPH

Datum uzavření dodatku: datum podpisu smlouvy poslední smluvní stranou

považují za správný, úplný a v tomto znění plně odpovídající a vyhovující požadavkům zákona o registru smluv.

**Seznam příloh**

příloha č. 1 Vyznačení předmětu smlouvy v mapě

příloha č. 2 Kalendář akcí v areálu letiště roku 2019

Příloha č. 3 Přihláška do výběrového řízení

V Hradci Králové dne 30. 04. 2019

V Hradci Králové dne .....



prof. PharmDr. Alexandr Hrabálek, CSc.  
primátor

Thalia, a.s.  
Jan Jezbera  
předseda představenstva

za pronajímatele

za nájemce





