

Smlouva o podnájmu prostor určených k podnikání
dle ustanovení § 2215 a násl. a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského
zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Níže uvedené strany smlouvy uzavřely na základě svobodného a vážného projevu vůle následující podnájemní smlouvu o podnájmu prostor určených k podnikání na letišti Karlovy Vary za dále uvedených podmínek (dále jen jako „tato smlouva“),

Letiště Karlovy Vary s.r.o.

se sídlem:	K Letišti 132, Olšová Vrata, 360 01 Karlovy Vary
zastoupená:	Ing. Jiřím Posem, jednatelem
IČO:	26367858
DIČ:	CZ26367858
OR:	Oddíl C, vložka 15872 vedená u Krajského soudu v Plzni.
bankovní spojení:	KB, a.s., Moskevská 2147/19, Karlovy Vary
číslo účtu:	19736-341/0100
dále jen jako „pronajímatel“	

a

F AIR spol. s r.o.

se sídlem:	Letiště Benešov, Bystřice - Nesvačily 126, 257 51
zastoupená:	Ing. Michalem Markovičem, jednatelem
IČ:	00662381
DIČ:	CZ00662381
OR:	Oddíl C, vložka 455, vedená u Městského soudu v Praze
bankovní spojení:	
číslo účtu:	
dále jen „podnájemce“	

I.

Předmět a účel podnájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že má na základě „Smlouvy o nájmu podniku - letiště Karlovy Vary a o provozování civilního mezinárodního veřejného letiště Karlovy Vary“- ev. číslo smlouvy 078/2004, uzavřené dne 18.6.2004 ve znění pozdějších dodatků mezi Karlovarským krajem jako pronajímatelem a Letištěm Karlovy Vary s.r.o. jako nájemcem, právo užívat pronajatý podnik ve vlastnictví Karlovarského kraje, mj. i budovu č.p. 132 (dále jen „odbavovací budova letiště Karlovy Vary“) a budovu č.p. 197, v katastrálním území Olšová Vrata, obci Karlovy Vary a je oprávněn je, resp. jejich části, nebo prostory v nich se nacházející, přenechat do podnájmu třetí osobě.
2. Pronajímatel podnájímá podnájemci prostory určené k podnikání na Letišti Karlovy Vary, a to:
 - a) místnost č. 204 (kancelář), o výměře 65,1 m²,
 - b) místnost č. 205 (sklad), o výměře 14,8 m²,

- c) místnost č. 206 (sklad), o výměře 4,1 m²,
- d) místnost č. 210 (kancelář/zasedací místnost), o výměře 65,1 m²,
- e) místnost č. 211 (sklad), o výměře 14,8 m²,
- f) místnost č. 212 (sklad), o výměře 4,1 m²,

vše umístěné ve 2. NP budovy č.p. 132 – odbavovací budova letiště Karlovy Vary, katastrální území Olšová Vrata, obci Karlovy Vary (dále jen „předmět podnájmu“).

3. Umístění předmětu podnájmu je vyznačeno v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
4. Účelem podnájmu je zřízení kanceláří podnájemce pro výkon jeho administrativních činností a prostor pro provoz jeho letecké školy, při podnikatelské činnosti, dle výpisu z obchodního rejstříku a osvědčení CZ/ATO-001, platného ke dni uzavření smlouvy, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.
5. Pronajímatel bude podnájemci současně poskytovat, za dále uvedených podmínek a za úplatu, následující služby související s užíváním předmětu podnájmu:
 - a) připojení na rozvod elektrické energie a její odběr;
 - b) dodávky tepla a vody a připojení na kanalizační síť;
 - c) využívání smlouvy nájemce o odvozu odpadů;
 - d) využívání strukturované kabeláže;
 - e) umožnění parkování 10 vozidel podnájemce a vozidel jeho klientů, a to v prostoru vyznačeném na plánu, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
6. Pronajímatel umožní vjezd služebních vozidel podnájemce, vozidel jeho zaměstnanců, vozidel osob s podnájemcem trvale spolupracujících a vozidel jeho klientů do areálu letiště, a to i mimo provozní dobu letiště.
7. Podnájemce se seznámil se stavem předmětu podnájmu a prohlašuje, že je schopen užívání k účelu dle této smlouvy a v uvedeném stavu jej do podnájmu přijímá. O předání a převzetí předmětu podnájmu bude sepsán zápis, který bude přiložen k této smlouvě jako její samostatná příloha.
8. Podnájemce je oprávněn umístit na předmět podnájmu a na budovu, v níž se nacházejí podnajaté prostory, viditelné označení své provozovny v souladu s příslušnými právními předpisy a informační a reklamní panely informující veřejnost o jeho provozovně.
9. Pronajímatel umožní zaměstnancům podnájemce, osobám, které s ním spolupracují a klientům vstup do areálu letiště a vstup do předmětu podnájmu, a to i v době mimo provozní dobu letiště.
10. Podnájemce se zavazuje, že za užívání předmětu podnájmu a poskytované služby bude platit pronajímateli níže sjednané ceny a bude rovněž plnit povinnosti, na nichž se v této smlouvě smluvní strany dohodly.

II. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Podnájemce je povinen:

- a) předložit k předchozímu schválení pronajímateli záměry úprav vnějších částí ploch předmětu podnájmu (prosklené stěny včetně oken do veřejných prostor, a to i v případě, že se bude jednat o úpravy z vnitřní strany prosklených ploch) a záměry umístění případných informačních a reklamních panelů,
- b) v případě požadavku na firemní označení (logem) předmětu podnájmu, je povinen návrhy předložit pronajímateli ke schválení a respektovat jednotný vnitřní systém označení a způsob provedení,
- c) podnájemce je povinen doložit, kdykoliv v průběhu podnájemního vztahu, pronajímateli na jeho vyžádání, existenci pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozní činností podnájemce; jeho odpovědnost musí být pojištěna s dostatečným limitem pojistného plnění odpovídajícím rizikům, které při jeho provozní činnosti mohou vzniknout,
- d) zavazuje se, po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy, neprodleně sdělit pronajímateli všechny změny identifikačních údajů podnájemce uvedené v záhlaví této smlouvy
- e) strpět nezbytně nutné omezení v případě provádění stavebních úprav, vzniku havarijních stavů nebo z důvodu jiných provozních překážek na straně pronajímatele,
- f) pokud doba omezení z důvodů uvedených v čl. II. odstavci 1. písmeno e) přesáhne více jak tři provozní dny, kdy nebude možno předmět podnájmu pro účely sjednané v této smlouvě použít vůbec nebo bude-li možnost užití předmětu nájmu pro sjednané účely podstatně zhoršena, poskytne pronajímatel podnájemci, za dobu takového omezení, slevu ze stanovené úhrady podnájemného v poměrné části vyjádřené podílem výše měsíčního nájmu přepočteného na dny v příslušném měsíci a násobeno počtem dnů, kdy nebylo možno předmět podnájmu užívat vůbec, a to za každý započatý den trvání takového provozního omezení,
- g) zabezpečit předmět podnájmu takovým způsobem, aby byl v době uzavření nepřístupný jiným osobám a potřebné kódy a klíče k otevření předmětu podnájmu uložit na pracoviště „Bezpečnostní dispečink“ pronajímatele, v jím zapečetěné obálce pro případ řešení mimořádných událostí,
- h) oznamovat pronajímateli záměr instalace každého nového spotřebiče a technického vybavení s příkonem vyšším než 2 kW,
- i) neprovádět žádné stavební úpravy předmětu podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
- j) bez zbytečného odkladu oznamovat potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti,
- k) zdržet se jakýchkoliv zásahů do slaboproudých sítí a elektrorozvodů v předmětu podnájmu,
- l) umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele na jejich žádost přístup do předmětu podnájmu a provedení kontroly dodržování této smlouvy,
- m) dodržovat vnitřní normy a požární předpisy předané pronajímatelem k seznámení, které se dotýkají jeho činnosti a se kterými je povinen prokazatelně seznámit své zaměstnance užívající předmět podnájmu.
- n) zajistit běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu, přičemž pro výklad pojmu běžná údržba a drobné opravy, bude přiměřeně analogicky užito Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. s tím, že limit výše nákladů na jednu drobnou opravu se oproti ustanovení § 5 tohoto právního předpisu zvyšuje na částku 2.000,- Kč

2. Pronajímatel je povinen:

- a) informovat podnájemce o aktuálních provozních a technických směrnicích anebo jiných předpisech, jimiž se má podnájemce řídit, a bude podnájemce informovat o změnách a úpravách takových směrnic nebo jiných předpisů vydávaných pronajímatelem,
- b) zavazuje se, po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy, neprodleně sdělit podnájemci všechny změny identifikačních údajů pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy,
- c) odevzdá podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej udržovat a zajistí nerušený výkon práv podnájemce a zabezpečí řádné plnění sjednaných služeb spojených s podnájmem,
- d) umožnit podnájemci užívání předmětu podnájmu i v době mimo provozní dobu letiště a za tím účelem umožnit podnájemci nerušený vstup jeho zaměstnanců, osob, se kterými při svém podnikání spolupracuje a jeho klientů do předmětu podnájmu i na provozní plochu letiště, kde je toho třeba v souvislosti s leteckým výcvikem, který je předmětem podnikání podnájemce, a to i mimo provozní dobu letiště
- e) umožnit vjezd vozidel podnájemce, osob s ním spolupracujících při jeho podnikání a klientů, do prostoru letiště a v případě potřeby v souvislosti s leteckým výcvikem i na provozní plochu letiště, a to i mimo provozní dobu letiště
- f) umožnit podnájemci instalaci, údržbu a provoz zařízení na předmětu podnájmu za podmínek stanovených touto smlouvou, a to i mimo provozní dobu letiště,
- g) informovat podnájemce s přiměřeným časovým předstihem o stavebních úpravách a jiných činnostech, které mohou dočasně omezit provoz předmětu podnájmu nebo instalovaných zařízení (toto se netýká krátkodobých provozních omezení z důvodu momentální situace v odbavovací hale, nahodilých výpadcích energie nebo dodávek služeb pronajímatelem nezaviněných a nepředvídatelných),
- h) informovat podnájemce o poškození zařízení užívaných podnájemcem v souvislosti s předmětem podnájmu nebo nesouhlasu se způsobem jejich užívání nebo provozu,
- i) pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na předmětu podnájmu, majetku podnájemce a na zařízení uvnitř předmětu podnájmu způsobené osobami třetími, pronajímatel rovněž neodpovídá za škody na majetku a zdraví osob vstupujících do předmětu podnájmu, a pokud nevznikly z důvodu spočívajících na straně pronajímatele.
- j) pronajímatel je povinen zajistit veškerou údržbu předmětu podnájmu, kterou není povinen zajišťovat podnájemce dle odst. 1 n) čl. 2 této smlouvy

III.

Podnájemné

1. Za užívání předmětu podnájmu, specifikovaného v článku I. odst. 2 této smlouvy, bude podnájemce platit pronajímateli sjednané smluvní podnájemné, které bude u kancelářských prostor (místnosti č. 204, 210 – celkem 130,2 m²) činit částku [REDACTED] Kč / m² bez DPH za rok (celkem [REDACTED] Kč) a u ostatních prostor (sklady, kuchyňka – celkem 37,8 m²) částku [REDACTED] Kč / m² bez DPH za rok (celkem [REDACTED] Kč). Celkové roční podnájemné pak bude činit částku [REDACTED] Kč bez DPH.
2. Podnájemné bude hrazeno čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy do 5. dne prvního měsíce čtvrtletí, na které je podnájemné hrazeno, a obsahujícího všechny náležitosti ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění a musí obsahovat číslo smlouvy podnájemce. V případě, že

daňový doklad nebude obsahovat výše uvedené náležitosti, bude vrácen k doplnění, přičemž platí, že nová doba splatnosti začíná běžet dnem prokazatelného obdržení opravené nebo doplněné faktury.

3. Dnem splatnosti úhrady sjednaného podnájmného bude vždy 20. den prvního měsíce čtvrtletí, na které je nájemné placeno. Platby budou prováděny na, v záhlaví této smlouvy uvedený, bankovní účet pronajímatele.
4. Při prodlení s úhradou nájemného, má pronajímatel právo podnájemci účtovat úrok z prodlení ve výši 0,025% z dlužné částky za každý den prodlení.

IV.

Úhrada za poskytované služby a energie

1. Specifikace poskytovaných služeb a energií, včetně cen, je obsažena v příloze č. 4 – „Specifikace poskytovaných služeb a energií“.
2. Při změně poskytovaných služeb nebo doplnění nebo změny stávající služby nebo změny vstupních nákladů pronajímatele na poskytované služby a energie atd. bude tato změna účinná od začátku následujícího kalendářního měsíce po měsíci, v němž nastaly skutečnosti rozhodné pro změnu ceny služeb na straně pronajímatele. Pronajímatel v tomto případě vystaví a doručí do sídla podnájemce uvedeného v záhlaví této smlouvy novou „Specifikaci poskytovaných služeb a energií“ včetně cen.
3. Úhrady za služby dle „Specifikace poskytovaných služeb a energií“ a úhrady za spotřebovanou el. energii a vodu bude podnájemce hradit čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem vždy nejdéle do 15. dne po skončení příslušného kalendářního čtvrtletí se splatností 14 dnů od vystavení dokladu. Faktury musí splňovat náležitosti daňového dokladu podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění a zároveň obsahovat číslo smlouvy podnájemce. V případě, že daňový doklad nebude obsahovat výše uvedené náležitosti, bude vrácen k doplnění, přičemž platí, že nová doba splatnosti začíná běžet dnem prokazatelného obdržení opravené nebo doplněné faktury.
4. Při nedodržení termínu splatnosti má pronajímatel právo podnájemci účtovat úrok z prodlení ve výši 0,025% z dlužné částky za každý den prodlení.

V.

Doba podnájmu a ukončení podnájmu

1. Podnájem se sjednává s platností od **1. 6. 2019 na dobu určitou, a to do 31. 5. 2024**, nejdéle však na dobu platnosti smlouvy o nájmu podniku, citované v čl. I. odst. 1. této smlouvy.
2. Zanikne-li nájemní vztah pronajímatele k předmětu podnájmu vyplývající ze smlouvy o nájmu podniku citované v čl. I, odst. 1 této smlouvy, zaniká k témuž dni podnájmní vztah z této smlouvy.
3. Podnájmní vztah lze ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí smlouvy nebo lze od smlouvy odstoupit za podmínek stanovených dále.
4. Výpověď smlouvy může pronajímatel pouze v případě:
 - užívá-li podnájemce předmět podnájmu přes předchozí písemnou výstrahu, v rozporu s touto smlouvou, a to poté, co byl podnájemce pronajímatelem marně

- písemně vyzván k odstranění závadného stavu a co mu k tomu byla poskytnuta přiměřená lhůta,
- poruší-li podnájemce při své činnosti závazné právní předpisy či normy a směrnice platné pro místo předmětu podnájmu, přes předchozí písemnou výstrahu, a to poté, co byl podnájemce pronajímatelem marně písemně vyzván k odstranění závadného stavu a co mu k tomu byla poskytnuta přiměřená lhůta,
 - je-li podnájemce v prodlení s úhradou podnájemného či úhrad za služby po dobu delší než 1 měsíc, a dlužnou částku neuhradil ani poté, co byl podnájemce pronajímatelem marně písemně vyzván k její úhradě, a co mu k tomu byla poskytnuta přiměřená lhůta
 - přenechá-li podnájemce předmět podnájmu do užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a tento stav neodstraní ani poté, co byl podnájemce pronajímatelem marně písemně vyzván k její úhradě, a co mu k tomu byla poskytnuta přiměřená lhůta
 - porušuje-li podnájemce opakovaně své závazky vyplývající ze smlouvy o spolupráci při zajištění provozu letadel Letecké školy na letišti Karlovy Vary, zejména protihlukové postupy, uvedené v její příloze č. 1 – Opatření k minimalizaci vlivu na životní prostředí v okolí letiště Karlovy Vary, a to přes písemnou výstrahu, a to poté, co byl podnájemce pronajímatelem marně písemně vyzván k odstranění závadného stavu a co mu k tomu byla poskytnuta přiměřená lhůta,

Výpověď musí být písemná a musí v ní být konkretizován výpovědní důvod. Výpovědní lhůta je tříměsíční a počne plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně smlouvy.

5. Podnájemce je oprávněn vypovědět podnájemní smlouvu v případě, že:

- ztratí oprávnění k provozování letecké školy,
- předčasně bude ukončena zakázka čínského partnera Sichuan Airlines k výcviku čínských studentů na Letišti Karlovy Vary, k jejíž realizaci je tato podnájemní smlouva uzavírána.

Výpověď musí být písemná a musí v ní být konkretizován výpovědní důvod.

Výpovědní lhůta je měsíční a počne plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.

V takovém případě uhradí podnájemce pronajímateli odstupné ve výši 500.000,- Kč.

6. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od této smlouvy:

- je-li nutno předmět podnájmu na základě pravomocného rozhodnutí správního orgánu nebo soudu vyklidit,

V případě, že důvodem rozhodnutí správního orgánu, nebo soudu, byly okolnosti spočívající na straně pronajímatele, nebo pronajímateli byla ukončena platnost smlouvy o nájmu podniku specifikovaná v článku I., odst. 1, této smlouvy, a na základě toho zanikl podnájemní vztah z této smlouvy, uhradí pronajímatel podnájemci odstupné ve výši 500.000,- Kč.

7. Podnájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy:

- stane-li se předmět podnájmu nezpůsobilým užívání k účelu, k němuž byl dle této smlouvy pronajat, aniž by podnájemce měl na tomto stavu jakýkoli podíl, když současně plnil povinnost hlásit řádně a včas potřebu oprav v souladu s touto smlouvou,

- přestanou-li být ze strany pronajímatele, bez právního důvodu, poskytovány služby související s podnájmem sjednané touto smlouvou.

V takovém případě uhradí pronajímatel podnájemci odstupné ve výši 500.000,- Kč.

8. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení písemného sdělení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně. Dříve, než smluvní strana přikročí k odstoupení od této smlouvy, je povinna písemně informovat druhou smluvní stranu o skutečnosti, která nastala a která je důvodem pro zamýšlené odstoupení od smlouvy a zároveň ji informovat o tom, že má v úmyslu od podnájemní smlouvy odstoupit a kdy tak hodlá učinit. Smluvní strany v případě odstoupení vzájemně splní své závazky včetně platby podnájemného, a to až do ukončení smlouvy.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy, pokud v ní nejsou přímo uvedeny, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom výtisku.
4. Smluvní strany si text přečetly a prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli a že nebyla sjednána za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv, dle ustanovení § 2, odst. 1, písm. n), zákona č. 340/2015 Sb. – zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Uveřejnění provede pronajímatel, který vyrozumí podnájemce o tom, k jakému datu se tak stalo.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv (§ 6 odst. 1 zákona o registru smluv).
7. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – Situační plánec umístění předmětu podnájmu
 - Příloha č. 2 – Výpis z obchodního rejstříku a osvědčení CZ/ATO-001
 - Příloha č. 3 – Specifikace prostoru pro parkování vozidel
 - Příloha č. 4 – Specifikace poskytovaných služeb a energií

Za podnájemce v dne:

Za pronajímatele v K. Varech dne:

.....
F AIR, spol. s r.o.
Ing. Michal Markovič, jednatel

.....
Letiště Karlovy Vary s.r.o.
Ing. Jiří Pos, jednatel