

Smlouva o podnájmu prostor v hangáru **dle ustanovení § 2215 a násl. a § 2302 a násl., obč. zák.**

Níže uvedené strany smlouvy uzavřely na základě svobodného a vážného projevu vůle následující podnájemní smlouvu o podnájmu prostor v hangáru 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, mimo jiné i budovy hangáru (bez č.p.) na letišti Karlovy Vary, stojící na pozemku p.č. 388/7, k.ú. Olšová Vrata (dále jen „hangár“) a je oprávněn jej, resp. jeho části, nebo prostory v ní se nacházející, přenechat do podnájmu třetí osobě. Prostory určené k podnikání v tomto hangáru jsou předmětem této smlouvy.
2. Pronajímatel podnájímá podnájemci prostory určené k podnikání nacházející se v hangáru, a to:
 - polovinu hangárovacího prostoru určeného pro parkování letadel (350 m²),

- místnost č. 4 (sklad) o výměře 15,0 m²
 - místnost č. 5 (sklad) o výměře 11,5 m²,
(dále jen „předmět podnájmu“).
3. Všechny prostory určené k podnikání, které se, dle této smlouvy, podnají má podnájemci, jsou vyznačeny na plánu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
 4. Účelem podnájmu je parkování letadel, která podnájemce užívá pro potřeby své letecké školy při podnikatelské činnosti, dle výpisu z obchodního rejstříku a osvědčení CZ/ATO-001, běžná údržba těchto letadel a skladování provozních potřeb souvisejících s hangárováním letadel.
Výpis z obchodního rejstříku podnájemce a osvědčení letecké školy CZ/ATO-001 tvoří přílohu č. 2 a 3 této smlouvy.
 5. Pronajímatel bude podnájemci současně poskytovat, za dále uvedených podmínek a za úplatu, připojení na rozvod elektrické energie a její odběr.
 6. Pronajímatel umožní vjezd služebních vozidel podnájemce 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 budově, v níž se nacházejí podnajaté prostory, viditelně označení své provozovny v souladu s příslušnými právními předpisy a informační a reklamní panely informující veřejnost o jeho provozovně.
 9. Pronajímatel umožní pracovníkům podnájemce, osobám, které s ním spolupracují, a klientům podnájemce 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) užívat předmět podnájmu v souladu s účelem stanoveným v této smlouvě,
- b) při své činnosti v hangáru povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména z oblasti bezpečnosti civilního letectví, ochrany životního prostředí, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a dále vnitřní normy pronajímatele.
- c) po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy neprodleně sdělit pronajímateli všechny změny identifikačních údajů podnájemcem uvedené v záhlaví této smlouvy,
- d) podnájemce není oprávněn dát do užívání žádná z jednotlivých hangárových stání v podnajatém prostoru hangáru dalšímu podnájemci,

- e) nejpozději do 30-ti dnů od podpisu této smlouvy seznámit zaměstnance, nebo osoby, se kterými při svém podnikání podnájemce trvale spolupracuje, které budou vstupovat do předmětu podnájmu, s organizačními normami pronajímatele, dle přílohy č. 4 této smlouvy. V průběhu podnájmu je podnájemce povinen zaměstnance a osoby, se kterými trvale spolupracuje, a které budou vstupovat do předmětu podnájmu, seznámit s těmito normami neprodleně poté, co nastoupí na pracoviště podnájemce,
- f) podnájemce odpovídá v plné výši za škodu (včetně škody vzniklé na životním prostředí), která vznikne pronajímateli nebo třetím osobám jeho provozní činností nebo v souvislosti s ní v předmětu podnájmu.
- g) 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,
- h) opatřit u pronajímatele pro jím určené osoby oprávnění ke vstupu do vyhrazených prostor letiště (identifikační kartu), kterou musí být tyto osoby, při pohybu ve vyhrazeném prostoru letiště, viditelně označeny. Poté, kdy se určená osoba přestane podílet na činnosti podnájemce ve vyhrazených prostorech letiště, je povinen zajistit vrácení identifikační karty pronajímateli,
- i) podnájemce jako původce odpadů je povinen nakládat s odpady dle platných předpisů v odpadovém hospodářství a v souladu s rozhodnutím o nakládání s nebezpečnými odpady; předepsané shromažďovací nádoby na vyhrazeném stanovišti pro jednotlivé vyříděné odpady zabezpečuje podnájemce, který provádí i průběžnou likvidaci odpadů na své náklady;
- j) provádět mytí letadel pouze na určených místech a dodržovat zákaz mytí motorových letadel přímo v hangáru nebo v místech, která k tomu nejsou určena.
- k) předložit k předchozímu schválení pronajímateli záměry provedení a umístění případných informačních a reklamních panelů, přičemž je povinen respektovat jednotný vnitřní systém označení a způsobu provedení užívaných na Letišti Karlovy Vary,
- l) 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 provozní dny, kdy nebude možno předmět podnájmu pro účely sjednané v této smlouvě použít vůbec nebo pokud užití pro tento účel bude podstatně zhoršené, poskytne pronajímatel podnájemci, za dobu takového omezení, slevu ze stanovené úhrady podnájemného v poměrné části vyjádřené podílem výše měsíčního podnájmu přepočteného na dny v příslušném měsíci a násobeno počtem dnů, kdy nebylo možno předmět podnájmu užívat vůbec nebo za podstatně zhoršených podmínek, a to za každý započatý den trvání takového provozního omezení,
- m) podnájemce nesmí provádět žádné stavební úpravy předmětu podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
- n) bez zbytečného odkladu oznamovat potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti,
- o) zdržet se jakýchkoliv zásahů do slaboproudých sítí a elektrorozvodů v předmětu podnájmu,
- p) umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele na jejich žádost přístup do předmětu podnájmu a provedení kontroly dodržování této smlouvy,
- q) dodržovat vnitřní normy a požární předpisy předané pronajímatelem k seznámení, které se dotýkají činnosti podnájemce,
- r) zajistit běžnou údržbu a drobné opravy předmětu podnájmu, 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) po dobu platnosti a účinnosti této smlouvy neprodleně sdělit podnájemci všechny změny identifikačních údajů pronajímatelem uvedené v záhlaví této smlouvy,
- c) odevzdat 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, jeho zaměstnanců, 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 a rovněž neodpovídá za škody na majetku a zdraví osob vstupujících do předmětu podnájmu, ledaže by k takovým škodám došlo z důvodů spočívajících na straně pronajímatele
- j) pronajímatel je povinen zajistit veškerou údržbu předmětu podnájmu, kterou není povinen zajišťovat dle této smlouvy podnájemce.

III.

Podnájemné a úhrada za energie

1. Za užívání předmětu podnájmu, specifikovaného v článku I., odst. 2 této smlouvy, bude podnájemce platit pronajímateli sjednané smluvní podnájemné, které bude činit částku [REDAKCE] Kč bez DPH měsíčně za hangárovací prostor a [REDAKCE] Kč bez DPH za místnosti č. 4 a č. 5. Celkové sjednané smluvní podnájemné tak činí [REDAKCE] Kč bez DPH měsíčně.
2. Smluvní paušální částka za připojení na rozvod elektrické energie a její odběr bude stanovena do 30-ti dnů od podpisu této smlouvy s ohledem na propoččet příkonu zařízení podnájemce a odhadu spotřeby elektrické energie po zahájení činností podnájemce.

3. Podnájemné bude hrazeno spolu s paušální platbou za energie čtvrtletně předem, na základě daňového dokladu vystaveného pronajímatelem, vždy do 5. dne prvního měsíce čtvrtletí, na které je nájemné 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.
4. Dnem splatnosti úhrady sjednaného podnájemného bude vždy 20. den prvního měsíce čtvrtletí, na které je podnájemné placeno. Platby budou prováděny na bankovní účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. Při prodlení s úhradou podnájemného má pronajímatel právo podnájemci účtovat úrok z prodlení ve výši 0,025% z dlužné částky za každý den prodlení.

IV. Smluvní pokuty

- 1) Pokud pronajímatel zjistí závažné porušení povinností podnájemce uvedených v článku II., odst. 1, písm. b), této smlouvy, může uložit podnájemci smluvní pokutu až do výše 20.000,- Kč, a to poté, co podnájemce marně písemně vyzval k odstranění závadného stavu a poskytl mu k tomu přiměřenou lhůtu.
- 2) Pokud pronajímatel zjistí závažné porušení povinností podnájemce uvedených v článku II., odst. 1, písm. i) této smlouvy, může uložit podnájemci smluvní pokutu do výše 3.000 Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti, a to poté, co podnájemce marně písemně vyzval k odstranění závadného stavu a poskytl mu k tomu přiměřenou lhůtu.
- 3) Pokud pronajímatel zjistí závažné porušení povinností podnájemce uvedených v článku II., odst. 1, písm. j) této smlouvy, může uložit podnájemci smluvní pokutu do výše 10.000 Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti, a to poté, co podnájemce marně písemně vyzval k odstranění závadného stavu a poskytl mu k tomu přiměřenou lhůtu.

V. Doba podnájmu a ukončení podnájmu

1. Podnájem se sjednává **na dobu určitou, a to od 1. 6. 2019 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 nájmu vyplývající ze smlouvy o nájmu podniku citované v čl. I, odst. 1 této smlouvy, zaniká k témuž dni podnájemní vztah z této smlouvy.
3. Vypovědět smlouvu o podnájmu může pronajímatel pouze v případě, že:
 - 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 podnájmů 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.

4. 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.

5. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od této smlouvy:

- je-li nutno předmět podnájmů 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, v důsledku čehož zanikl podnájemní vztah dle této smlouvy, uhradí pronajímatel podnájemci odstupné ve výši 500.000,- Kč.

6. Podnájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy:

- stane-li se předmět podnájmů 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.

7. 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 nájemného, a to až do ukončení smlouvy.

V.

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, v platném znění.
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 v prostoru hangáru
 - Příloha č. 2: Výpis z obchodního rejstříku
 - Příloha č. 3: Osvědčení CZ/ATO-001
 - Příloha č. 4: Organizační normy pronajímatele
 - Příloha č. 5: Seznam hangárovaných letadel podnájemce

Za podnájemce v dne:

Za pronajímatele v Karlových Varech dne:

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

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