


Smlouva

o podnájmu nebytových prostor a poskytování služeb spojených s jejich užíváním

Číslo smlouvy: 2010/04810 (dále jen „smlouva“)

uzavřená podle zák. č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů mezi

Nájemcem: Czech Airlines Technics, a.s.
Se sídlem: Praha 6, Jana Kašpara 1/1069, PSČ 160 08
Společnost zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 9307
Jednající: 
IČ: 27145573
DIČ: CZ27145573
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 43-7231380217/0100

(dále jen „Nájemce“)

a

Podnájemcem: 

Se sídlem: 

Zastoupený: 

IČ:

DIČ:

Obchodní rejstřík:

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

(dále jen „Podnájemce“)

(společně také jako „Smluvní strany“)

Čl. I.

Předmět a účel podnájmu

- 1) Nájemce prohlašuje, že je na základě Nájemní smlouvy LP č. 9000001445 ze dne 13.5.2010 uzavřené mezi ním, jako Nájemcem, a Letištěm Praha, a.s., IČ: 28244532, se sídlem Praha 6, K letišti 6/1019, PSČ: 160 08, jako Pronajímatelem (dále jen „pronajímatel“), výlučným Nájemcem objektu „hangár F“ na letišti Praha 6 – Ruzyně, na parcele 2587 v kat. území Ruzyně 729710 zapsaným u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Předmět nájmu**“). Nájemce dále prohlašuje, že je oprávněn část Předmětu nájmu specifikovanou v příloze č.1 této Smlouvy (dále jen „**Nebytový prostor**“) poskytnout do podnájmu, a to na základě písemného souhlasu pronajímatele, uděleného v souladu s platnými právními předpisy.
- 2) Smluvní strany sjednávají, že smluvní podmínky uvedené v Nájemní smlouvě LP č. 9000001445 uvedené v Čl. I. odst. 1) této Smlouvy (dále jen „Nájemní smlouva“) jsou za shodných podmínek uplatňované i v této Smlouvě.
- 3) Podnájemce prohlašuje, že je osobou, která je oprávněna jednat svým jménem, užívat a provozovat Nebytový prostor, a to na své náklady a nebezpečí, a za účelem sjednaným v této Smlouvě. Podnájemce dále prohlašuje, že se před podpisem této Smlouvy dostatečně seznámil se stavem Nebytového prostoru, a neshledal žádné překážky nebo vady Nebytového prostoru, které by bránily uzavření této Smlouvy nebo užívání Nebytového prostoru v souladu s touto Smlouvou.
- 4) Předmětem této Smlouvy je přenechání Nebytových prostor nacházejících se v Předmětu nájmu Smlouvy k dočasnému užívání. Za podmínek stanovených touto Smlouvou Nájemce tímto přenechává Podnájemci do podnájmu Nebytový prostor a Podnájemce Nebytový prostor přebírá a zavazuje se platit Nájemci za jeho užívání nájemné a úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nebytového prostoru specifikované v čl. III této Smlouvy.
- 5) Podnájemce je oprávněn užívat Nebytový prostor za účelem umístění administrativních složek zajišťujících obchodní leteckou dopravu, údržbu elektronických a telekomunikačních zařízení a provozních složek zajišťujících nakládání s nebezpečnými odpady, k nimž je Nájemce dle předmětu podnikání oprávněn.
- 6) Nájemce bude Podnájemci účtovat nebo přeúčtovávat tyto služby spojené s užíváním Nebytového prostoru:
 - dodávky tepla
 - dodávky teplé vody
 - vodné a stočné
 - dodávku elektrické energie
 - obsluhu a údržbu výměňkové stanice a topných rozvodů
 - odvod srážkové vody
 - odvoz odpadu
 - úklid
 - náklady spojené s opravami a údržbou objektu (dále jen „provozní náklady“)(společně dále jako „Služby“)

Úhrada za výše uvedené Služby je stanovena v Čl. III. této Smlouvy.

Čl. II.

Doba podnájmu a ukončení podnájmu

- 1) Podnájem Nebytového prostoru se sjednává na dobu neurčitou.
- 2) Obě Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto Smlouvu pouze písemně, a to i bez udání důvodů. Výpovědní doba je tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
- 3) Nájemce je oprávněn ukončit tuto Smlouvu v případě, že:
 - a) Podnájemce je v prodlení s platbou nájemného specifikovaného v čl. 3 této Smlouvy a úhrady za Služby dle této Smlouvy déle než třicet (30) dní a neuhradil tyto výše uvedené platby ani v dodatečné lhůtě poskytnuté mu Nájemcem v písemném upozornění nebo;
 - b) Podnájemce poruší byť i jednotlivou povinnost stanovenou v čl. V. písmeno B. Smlouvy a nezjedná nápravu v dodatečné lhůtě, poskytnuté mu Nájemcem v písemném upozornění nebo;
 - c) Bude ukončena Nájemní smlouva.Výpověď Nájemce dle tohoto Čl. II., odstavce 3) je účinná ode dne následujícího po jejím doručení Podnájemci.
- 4) K datu ukončení této Smlouvy je Podnájemce povinen pronajatý Nebytový prostor vyklidit a předat Nájemci ve stavu v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání a převzetí Smluvní strany sepíše Protokol o předání a převzetí, který musí být podepsán oběma Smluvními stranami.

Čl. III.

Cena nájmu

- 1) **Nájemné** za nebytové prostory je stanoveno dohodou Smluvních stran. Výše nájemného je specifikovaná v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této Smlouvy (dále jen „Nájemné“). Smluvní strany sjednávají, že v případě jakéhokoli zvýšení Nájemného pronajímatelem na základě Nájemní smlouvy, je Nájemce oprávněn požadovat a Podnájemce se zavazuje uhradit vždy aktuální výši nájemného uplatňovanou pronajímatelem vůči Nájemci.
- 2) **Úhrada za Služby:**
 - a) **odvoz odpadu**

Výše ceny za odvoz odpadu je obsažena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této Smlouvy.
 - b) **úklid**

Výše ceny za úklid je obsažena v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této Smlouvy.
 - c) **provozní náklady**

Výše nákladů spojených s opravami a údržbou objektu hangáru F je obsažena v příloze č.1 této smlouvy.

d) energie

Nákupní cena za jednotku v době podpisu smlouvy (bez platné DPH) :

- dodávky tepla	[REDACTED]	GJ
- dodávky teplé vody.....	[REDACTED]	/GJ
- vodné a stočné.....	[REDACTED]	m ³
- dodávku elektrické energie.....	[REDACTED]	kWh
- ekologická daň elektrické energie	[REDACTED]	č/kWh
- obsluhu a údržbu výměňkové stanice a topných rozvodů....	[REDACTED]	č/GJ.
- odvod srážkové vody ze střechy.....	[REDACTED]	m ² /měs
- odvod srážkové vody ze zastavěné plochy.....	[REDACTED]	m ² /měs

Cena za dodávky tepla, teplé vody, vodné a stočné, za dodávku elektrické energie, obsluhu a údržbu výměňkové stanice a topných rozvodů a odvod srážkové vody (dále jen „Energie“) budou účtovány pomocí výpočtu, který je specifikován v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této Smlouvy. Ceny za Energie je Nájemce oprávněn jednostranně měnit i v průběhu roku o nárůst nákupních cen. Faktury za dodávku Energií budou vystaveny na základě příkazů energetika Nájemce. Tento příkaz slouží i jako oznámení aktuálních nákupních cen Energií.

- 3) Ceny za služby uvedené v Čl.III. odst. 2) a) a b) této Smlouvy je Nájemce oprávněn jednostranně měnit i v průběhu roku o nárůst nákupních cen. Nájemce se zavazuje Podnájemci oznámit zvýšení cen za Služby formou doporučeného dopisu.
- 4) Výslovně se mezi Stranami sjednává právo Nájemce od roku 2011 každoročně jednostranným písemným právním úkonem zvýšit Nájemné o tolik procent, kolik činila průměrná roční míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (dále jen „Indexace“). Nájemné bude upraveno bezodkladně po zveřejnění Indexace se zpětnou účinností od 1. ledna každého roku a doplatek rozdílu mezi takto upraveným a původním Nájemným uhrazeným v daném roce od 1. ledna, bude zúčtován v samostatné faktuře. Nájemce se zavazuje Podnájemci oznámit Nájemné zvýšené od Indexaci formou doporučeného dopisu. Neoznámí-li Nájemce Podnájemci zvýšení Nájemného o Indexaci do 31.července kalendářního roku, ve kterém byla indexace za minulý kalendářní rok vyhlášena, právo Nájemce zvýšit Nájemné o indexaci v daném kalendářním roce zaniká.

Čl. IV.

Způsob úhrady, Platební podmínky

- 1) Platby za Nájemné a Služby bude Podnájemce poukazovat měsíčně na účet Nájemce na základě faktur – daňových dokladů vystavených Nájemcem 1. den příslušného placeného kalendářního měsíce, se splatností 14 dnů ode dne jejich vystavení.

- 2) Faktury – daňové doklady budou doručovány na poštovní adresu Podnájemce [REDACTED]
- 3) Dnem úhrady Nájemného a cen Služeb se rozumí den připsání částky na účet Nájemce, uvedený v záhlaví Smlouvy. Faktury musí splňovat náležitosti daňového dokladu podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
- 4) Dnem zdanitelného plnění podle této Smlouvy je:
 - a) u Nájemného 1. den fakturovaného měsíce;
 - b) u odvozu odpadu 1. den fakturovaného měsíce;
 - c) u úklidu 1. dne fakturovaného měsíce
 - d) u provozních nákladů 1. den fakturovaného měsíce
 - e) u dodávek Energií den zjištění skutečné spotřeby z dodavatelské faktury pro účely přeúčtování konkrétní energie;
 - f) v prvním měsíci podnájmu Nebytového prostoru je dnem uskutečnění zdanitelného plnění dle písmena a), b), c), d) tohoto odstavce den podpisu této Smlouvy.
- 5) Při prodloužení Podnájemce s placením Nájemného vzniká Nájemci nárok na smluvní pokutu ve výši [REDACTED] z dlužné částky za každý započatý den prodloužení. Faktura na smluvní pokutu je splatná do 20 dnů ode dne jejího vystavení.

Čl. V.

Práva a povinnosti Smluvních stran

A. Nájemce:

- 1) je povinen odevzdat Nebytový prostor Podnájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, v tomto stavu je na své náklady udržovat, zajistit nerušený výkon práv Podnájemce, spojených s jejich užíváním a zabezpečovat řádné plnění Služeb.
- 2) je povinen poskytnout Podnájemci možnost užívat v přiměřeném rozsahu společné prostory, sociální zařízení a potřebné komunikace a plochy, nezbytné k zabezpečení činností souvisejících s účelem podnájmu Nebytového prostoru.
- 3) je povinen ke dni podpisu této Smlouvy zajistit provoz elektrické požární signalizace (EPS) v částích Nebytovém prostoru, které jsou jí vybaveny.
- 4) má právo kontrolovat plnění povinností na úseku požární ochrany, zejména vybavení věcnými prostředky požární ochrany Nebytového prostoru.
- 5) je povinen poskytnout Podnájemci potřebnou součinnost při získání příslušného oprávnění ke vstupu do Nebytového prostoru pro zaměstnance Podnájemce.

B. Podnájemce:

- 1) je povinen užívat Nebytový prostor řádným a hospodárným způsobem v souladu s jejich stavebním charakterem a účelem stanoveným ve Smlouvě.

- 2) je povinen hradit Nájemné a ceny za Služby řádně a včas v souladu s touto Smlouvou.
- 3) je povinen dodržovat obecně platné právní předpisy zejména z oblasti hygieny, ochrany životního prostředí, bezpečnosti práce, požární ochrany a bezpečnosti civilního letectví, jakož i organizační normy, provozní a požární řády, technické předpisy a směrnice vydané pro letiště Praha - Ruzyně, včetně interních předpisů Nájemce, které Podnájemci předloží k seznámení příslušná odborná pracoviště Nájemce.
- 4) je povinen v Nebytovém prostoru provádět běžnou údržbu a hradit náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami v rozsahu stanoveném v § 5 a § 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí Občanský zákoník.
- 5) je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Nájemci potřebu oprav a veškeré poškození (kromě drobných závad dle odst. 4) tohoto článku), které v Nebytovém prostoru nastalo, a to jak ze zavinění Podnájemce, tak i bez jeho vlivu a umožnit provedení oprav, jinak Podnájemce odpovídá za škodu vzniklou nesplněním oznamovací povinnosti.
- 6) odpovídá za všechny škody, které vzniknou při provozování jeho činnosti nebo v souvislosti s provozováním takové činnosti v Nebytovém prostoru.
- 7) je povinen pojistit své provozní prostředky, zařízení a majetek umístěný v Nebytovém prostoru a současně se pojistit proti odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám a toto pojištění zachovat po celou dobu trvání této Smlouvy.
- 8) nesmí bez předchozího písemného souhlasu Nájemce provádět v užívaném Nebytovém prostoru stavební nebo instalační úpravy, ani měnit jeho účel, ke kterému byl určen. Podle platného zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů v platném znění není Podnájemce oprávněn daňově uplatnit odpisy z technického zhodnocení nemovitosti provedeného na svůj účet
- 9) je oprávněn po předchozím písemném odsouhlasení Nájemcem označit Nebytový prostor názvem nebo logem své firmy, případně názvem provozované činnosti.
- 10) je povinen v součinnosti s Nájemcem zajistit pro sebe a své zaměstnance příslušné oprávnění ke vstupu; tyto osoby jsou povinny být jím viditelně označeny při pohybu v rámci Letiště Praha - Ruzyně. Po ukončení pracovního vztahu se svým zaměstnancem je Podnájemce odpovědný za vrácení identifikační karty opravňující zaměstnance ke vstupu do režimového pracoviště na Letišti Praha – Ruzyně.
- 11) nemá vůči Nájemci nárok na náhradu škody vzniklé na jeho zařízení požárem, krádeží nebo živelnou událostí.
- 12) umožní Nájemci vstup do Nebytového prostoru k ověření jeho technického stavu a způsobu užívání.
- 13) není oprávněn dát Nebytový prostor, jeho část ani věci s podnájemem související do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Nájemce. Porušením

tohoto závazku vzniká Nájemci právo ukončit tuto Smlouvu písemnou výpovědí bez výpovědní lhůty, která je účinná ode dne následujícího po jejím doručení Podnájemci.

- 14) je povinen zajistit, aby jeho zaměstnanci, zákazníci, dodavatelé a další osoby, které mají do Nebytového prostoru přístup, dodržovali bezpodmínečný zákaz kouření v prostorách Nebytového prostoru a nepoškozovali požárně bezpečnostní zařízení a věcné prostředky požární ochrany (hasicí přístroje).
- 15) je povinen nezatížit žádnou část Nebytového prostoru více, než kolik je konstrukční systém Nebytového prostoru dimenzován a jak je povoleno, resp. stanoveno příslušnými právními předpisy a technickými normami.
- 16) je povinen nepoužívat v Nebytovém prostoru elektrický proud způsobem, který by přesahoval stávající instalovaný příkon v Nebytovém prostoru.
- 17) Jakýkoliv záměr umístit, zprovoznit a využívat jakékoliv radiokomunikační, radiolokační a bezdrátové vysílací zařízení krátkodobého a dlouhodobého charakteru, předem projednat s Nájemcem. Obdobně se postupuje v případech umístění požárně bezpečnostního zařízení.

Čl. VI.

Další ujednání

- 1) Smluvní strany se zavazují oznámit si vzájemně změny v registraci k placení DPH a ostatních skutečnostech významných z hlediska plnění povinností stran uložených obecně závaznými právními předpisy nebo touto Smlouvou.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Podnájemce poruší, byť i jednotlivou svoji povinnost stanovenou v článku. IV. a článku. V. písmeno B. této Smlouvy, má Nájemce nárok na uhrazení smluvní pokuty ve výši [REDAKCE] za každé jednotlivé porušení. V případě, že stav porušení trvá více než patnáct (15) kalendářních dnů, je Nájemce oprávněn uplatnit nárok na uhrazení smluvní pokuty i opakovaně vždy za každých dalších patnáct (15) kalendářních dnů, po které Podnájemce porušuje povinnost stanovenou v článku. IV. a článku. V. písmeno B. této Smlouvy. Faktura na smluvní pokutu je splatná do 20 dnů ode dne jejího vystavení, smluvní pokuta není předmětem DPH. Nárok na náhradu škody Nájemce v plném rozsahu není tímto ujednáním dotčen. Nájemce je oprávněn požadovat náhradu škody způsobené porušením povinnosti, na kterou se vztahují smluvní pokuty dle tohoto odstavce 2) v plné výši.

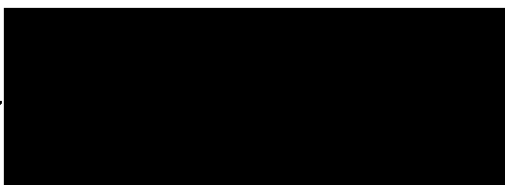
Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

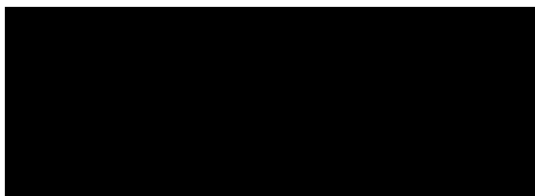
- 1) Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem 1.8.2010.
- 2) Změny a doplňky této Smlouvy mohou být sjednány pouze číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.

- 3) Práva a povinnosti neupravené v této Smlouvě se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění a zákonem č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění.
- 4) Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva byla uzavřena na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem Smluvní strany v den uvedený níže připojily své podpisy.
- 6) Nedílnou součástí této Smlouvy jsou přílohy:
 - a) Příloha č. 1 – Specifikace Nebytového prostoru a Služeb
 - b) Příloha č. 2 – Energie

V Praze, dne 1.8.2010

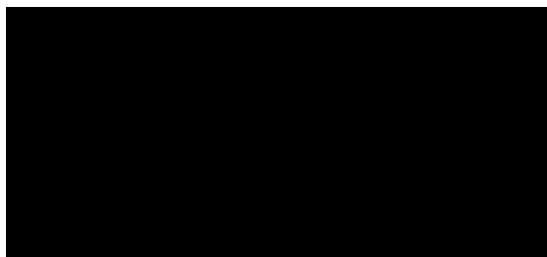
.....


předseda představenstva

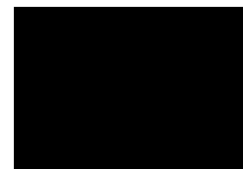


člen představenstva

V Praze, dne 1.8.2010



ředitelka útvaru 



Specifikace předmětu podnájmu a výše nájemného

Příloha č. 1

smlouvy:

2010/04810

Nájemce: Czech Airlines Technics, a.s., Praha 6, Jana Kašpara 1/1069, PSČ 160 08, IČ: 27145573, DIČ: CZ27145573

Podnájemce:

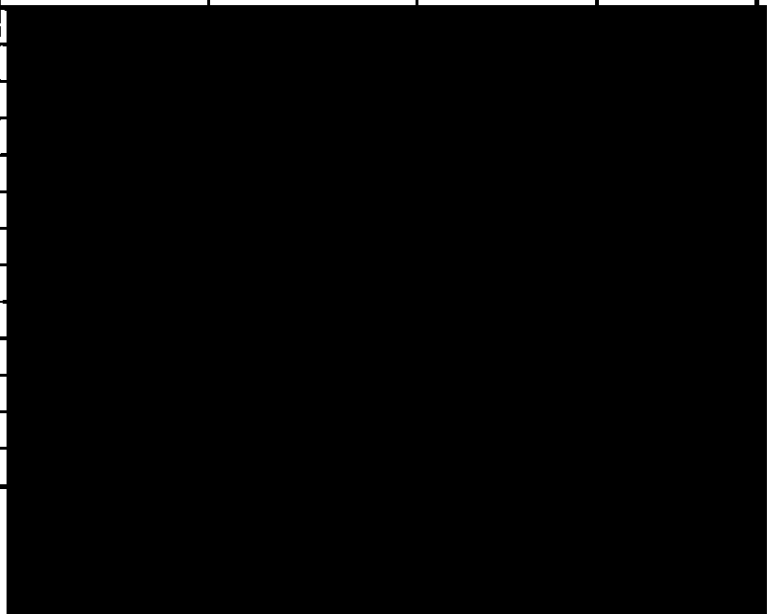


Nebytové prostory - nájemné od 1.8.2010

číslo místnosti	charakter plochy	výměra v 1 m2	sazba nájemného za 1 m2 měsíčně	úklid sazba za 1m2 měsíčně	odvoz odpadu sazba za 1 m2 měsíčně	provozní náklady sazba za 1 m2 měsíčně
110 - 1. patro	kancelář	19,10				
202 - 2. patro	kancelář	21,20				
202a - 2. patro	kancelář	17,60				
203 - 2. patro	kancelář	29,70				
204 - 2. patro	kancelář	12,60				
407 - 4. patro	kancelář	13,10				
604 - 6. patro	kancelář	9,60				
605 - 6. patro	kancelář	9,80				
121 - 1. patro	chodba	35,10				
121a - 1. patro	servery UIT	38,00				
121b - 1. patro	kancelář	8,50				
67 - přízemí	ČOV	56,00				
67a - přízemí	ČOV	11,40				

Plocha celkem: 281,70

Měsíční celkové platby v Kč bez DPH:



Energie

Ceny jsou platné k 1.4.2010

Cena za el. energii, vodné a stočné, teplo, teplou vodu, obsluhu topení a výměňkové stanice odvod srážkové vody je stanovena odborným výpočtem.

el.energie	208 kWh	měsíčně	[REDACTED]	
	2.496 kWh	ročně		
	účtuje se celoročně			
ekologická daň el.energie	208 kWh	měsíčně	[REDACTED]	
	2.496 kWh	ročně		
	účtuje se celoročně			
vodné a stočné	22,55 m3	měsíčně	[REDACTED]	
	270,6 m3	ročně		
	účtuje se celoročně			
teplo	12,5 GJ	měsíčně	[REDACTED]	
	112,5 GJ	ročně		
	účtuje se 1. - 5. a 9. - 12. měsíc			
teplá voda	2,81 m3	měsíčně	[REDACTED]	
	33,72 m3	ročně		
	účtuje se celoročně			
obsluha topení a výměňkové stanice	12,3 GJ	měsíčně	[REDACTED]	
	147,6 GJ	ročně		
	účtuje se celoročně			
odvod srážkové vody		měsíčně	[REDACTED]	
		ročně		
	účtuje se celoročně			

Spotřeba elektrické energie místností č. 67 a 67a (ČOV) je účtována dle podružného elektroměru č. C77 09162633

Počáteční stav k 18.11.2010 (den ke kterému bude spuštěn provoz ČOV) – 0,0 kWh

Uvedené ceny jsou v Kč bez DPH.