

O-017-2015

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH PODNIKÁNÍ

uzavřená dle §§ 2215 a 2216 ve spojení s § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „občanský zákoník“)

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tyto smluvní strany:

1.1. Jihočeské letiště České Budějovice a. s.

se sídlem U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1450

zastoupená ředitelem a předsedou představenstva Ing. Ladislavem Ondřichem

IČ: 260 93 545

DIČ: CZ26093545

Kontaktní osoba ve věcech smluvních: Mgr. Jana Müllerová, 387 201 815,724 806 774,
mullerova@airport-cb.cz

Kontaktní osoba ve věcech technických: Ing. Jan Harvalík 702 133 136

harvalik@airport-cb.cz

Bankovní spojení: ČSOB České Budějovice Číslo účtu: 196577257/0300

(dále jen „nájemce“)

a

1.2. Zdravotnická záchranná služba Jihočeského kraje

se sídlem B. Němcové 1931/6, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl Pr, vložka 394

zastoupená ředitelem MUDr. Markem Slabým

IČ: 481 99 931

Kontaktní osoba ve věcech smluvních: MUDr. Marek Slabý tel.: 387 762 102

e-mail.: slabym@zszs.jck.cz

Kontaktní osoba ve věcech technických: Ing. Miroslav Beneš tel: 387 762 319

e-mail.: benesm@zszs.jck.cz

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s. České Budějovice Číslo účtu: 75437231/0100

(dále jen „podnájemce“)

II. Předmět smlouvy

2.1. Nájemce je, na základě nájemní smlouvy s Jihočeským krajem jako vlastníkem, výlučným nájemcem prostor s názvem „Letecká záchranná služba Jihočeského kraje – heliport“. Tyto prostory jsou umístěny v areálu Letiště České Budějovice na pozemku parc. č. 1697 v katastrálním území Planá u Českých Budějovic a budou dále označovány také jen jako „Heliport“.

Předmět podnájmu dle této smlouvy je tvořen částí Heliportu v celkové ploše **484,82 m²**, která bude využívána pouze podnájemcem, a částí Heliportu v celkové ploše **234,76 m²**, která bude podnájemcem využívána společně se společností ALFA-HELICOPTER, spol. s r. o., IČO: 190 12 802 – komerční podnájemce (dále společně také jen jako „předmět podnájmu“).

Předmět podnájmu je vyznačen na situačním plánu (část Heliportu k výhradnímu užití podnájemcem červeně, část Heliportu, která bude využívána společně s ALFA-HELICOPTER, spol. s r. o., nezabírá, který je přílohou této smlouvy (příloha č. 1).

2.2. Nájemce je na základě výše uvedené nájemní smlouvy oprávněn přenechat předmět podnájmu do podnájmu za podmínek sjednaných touto smlouvou.

2.3. Nájemce tímto zřizuje podnájemci uživatelské právo k předmětu podnájmu, tj. přenechává předmět podnájmu podnájemci do podnájmu za dále dohodnutých podmínek, které jsou uvedeny v příloze č. 2 této smlouvy. Podnájemce takto zřízené uživatelské právo přijímá, zavazuje se předmět podnájmu užívat ke sjednanému účelu dle čl. III. této smlouvy a zavazuje se platit nájemci nájemné, jakož i své další povinnosti stanovené touto smlouvou.

2.4. Nájemce předává při podpisu této smlouvy podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém pro ujednaný účel podnájmu a podnájemce tuto skutečnost svým podpisem na této smlouvě potvrzuje. Potvrzuje jí zároveň i skutečnost, že je mu znám technický stav předmětu podnájmu. Smluvní strany vyhotoví předávací protokol, ve kterém je zachycen technický stav předmětu podnájmu ke dni jeho předání a převzetí (viz příloha č. 3).

2.5. Nájemce podnájemce výslovně upozorňuje a podnájemce bere na vědomí, že nájemce předmět podnájmu, ani věci v něm umístěné (vybavení, majetek podnájemce nebo třetích osob, atd.), nestřeží a nehlídá, ani předmětu podnájmu neposkytuje jakoukoliv ochranu. Podnájemce zajistí dostatečnou a řádnou ochranu předmětu podnájmu a věcí v něm umístěných sám. Nájemce neodpovídá za případný vznik jakékoliv újmy, která by podnájemci vznikla v důsledku toho, že sobě nezajistil ochranu dle předchozí věty.

III. Účel podnájmu

3.1. Účelem podnájmu je využívání předmětu podnájmu k provozování výjezdové základny ZZS (Zdravotnická záchranná služba) a LZS (Lékařská záchranná služba). Předmět podnájmu není určen ke skladování chemikálií, hořlavých a výbušných látek. Dále je zakázáno skladování život ohrožujících a jinak nebezpečných materiálů a škodlivin včetně odpadů.

IV. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu

4.1 Nájemné je sjednáno dohodou smluvních stran tak, že jeho výše je stanovena na základě znaleckého posudku znalce Ing. Petra Pokorného z 27.8.2015, jehož kopie je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 5, když nájemné činí 48 % z výše měsíčního nájemného určeného tímto znaleckým posudkem. To je **47 040 Kč** za měsíc. Měsíční nájemné bude podnájemcem uhrazeno na základě faktury vystavené nájemcem na bankovní účet nájemce, uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné se hradí předem na následující měsíc. Termín splatnosti faktury je 14 dní od data vystavení. Variabilní symbol je číslo faktury.

4.2. Výše uvedené nájemné se po dobu trvání podnájmu vždy jednou za rok změní o hodnotu meziroční inflace oznámené Českým statistickým úřadem zaokrouhlenou na celá čísla směrem dolů. Nájemné se změní počínaje dalším měsícem následujícím po měsíci, kdy bude hodnota meziroční inflace zveřejněna Českým statistickým úřadem na jeho oficiálních webových stránkách. Meziroční inflací se rozumí míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Poprvé se takto změní nájemné po oznámení meziroční inflace oznámené Českým statistickým úřadem pro rok 2017, přičemž podnájemce bude o nové výši nájemného písemně vyrozuměn.

4.3. V případě, že podnájemce bude v prodlení s platbou nájemného či úhrad za plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu, uhradí nájemci vedle dlužné částky dohodnutý úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

4.4. Smluvní strany si ujednávají, že úroky z úroků lze požadovat.

4.5. Nájemce má právo na úhradu pohledávek vůči podnájemci zadržet movité věci, které má podnájemce v předmětu podnájmu.

V. Doba podnájmu

5.1. Podnájem se sjednává od 1. 8. 2015 na dobu neurčitou. Nájemce i podnájemce je oprávněn tuto podnájemní smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu. Výpověď musí být písemná a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

5.2. Podnájemce je povinen ke dni skončení podnájmu předmět podnájmu odevzdat vyklizený, čistý a bez vad, s opotřebením odpovídajícím běžnému užívání, zástupci nájemce.

VI. Smluvní pokuty

6.1. Podnájemce je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu až do výše 50.000,- Kč za každé porušení kterékoliv své povinnosti uvedené v čl. VIII. této smlouvy. Smluvní pokuta je splatná třicátý den po porušení zajišťovaných povinností podnájemce.

VII. Odstoupení od smlouvy

7.1. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že:

- podnájemce způsobí na předmětu podnájmu či věcech s ním souvisejícími škodu,
- podnájemce opakovaně poruší své povinnosti dle čl. VIII. této smlouvy,
- podnájemce bude v prodlení s úhradou faktur za nájemné, faktur za elektřinu, vodné a stočné delší než 30 dní,
- na podnájemce bude prohlášen konkurs.

7.2. Podnájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že:

- předmětu podnájmu vlivem poškození živelnou událostí ztratí svou dosavadní funkci,
- na nájemce bude prohlášen konkurs.

7.3. V případě odstoupení od smlouvy končí účinnost této smlouvy desátým dnem, následujícím po dni, kdy bylo písemné odstoupení předáno prvnímú poštovnímú přepravci k doručení druhé straně.

VIII. Práva a povinnosti stran a další ujednání

8.1. Stavební úpravy nebo jiné změny předmětu podnájmu a zařízení v něm se nacházejícího smí podnájemce provádět jen s předchozím a včas vyžádaným písemným souhlasem nájemce a výhradně na svůj náklad. Provede-li podnájemce změnu předmětu podnájmu bez souhlasu pronajímatele, uvede předmět podnájmu do původního stavu, jakmile o to nájemce požádá. Neuvede-li podnájemce na žádost nájemce předmět podnájmu do původního stavu, může nájemce podnájem vypovědět bez výpovědní doby.

8.2. Podnájemce se zavazuje hradit nájemci faktury za nájemné. Nájemné nezahrnuje úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu.

Spotřeba elektrické energie, plynu a služby spojené s dodávkou vody a odvodem vody odpadní bude nájemcem evidována a vyúčtována podnájemci **měsíčně** dle skutečné spotřeby, po provedeném vyúčtování dodavateli v cenách, za které bude nájemci dodávána dodavateli.

Celková spotřeba energií budovy heliportu bude přeúčtována mezi podnájemce poměrem využívaných ploch takto:

Zdravotnická záchranná služba Jihočeského kraje – 48% z celkové spotřeby
Alfa-Helicopter – 52% z celkové spotřeby

Podnájemce je povinen umožnit zástupci nájemce nebo dodavatele energií přístup do objektu za účelem odpočtu energií, a to vždy v posledním kalendářním týdnu před koncem zúčtovacího období. Podnájemce se zavazuje uhradit fakturu za tyto služby do 14 dnů od data vystavení stejným způsobem jako nájemné.

8.3. Podnájemce je povinen předmět podnájmu užívat jako řádný hospodář k ujednanému účelu, po dobu podnájmu provádět běžnou údržbu v max. částce 10.000,- Kč za jednotlivou opravu předmětu podnájmu a na svůj náklad odstranit vady jím způsobené, provádět úklid, úklid sněhu a drobné opravy nebytového prostoru.

8.4. Podnájemce je povinen dodržovat obecně závazné bezpečnostní, dopravní, hygienické a požární předpisy, předpisy o ochraně životního prostředí apod. Povinnost platí i pro všechny pokyny, které mu nájemce sdělí písemně.

8.5. Podnájemce je povinen při své činnosti v předmětu podnájmu dodržovat ustanovení zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších úprav, Vyhlášku č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb a českou technickou normou ČSN 73 0834 PBS Změny staveb. Výslovně je podnájemci zakázáno rozdělávat a udržovat otevřený oheň v celém areálu Letiště České Budějovice.

8.6. Podnájemce je povinen učinit všechna opatření k zajištění ochrany půdy a vod, životního prostředí před znečišťujícími látkami a vlivy. V případě vzniku škody na životním prostředí je podnájemce povinen oznámit tuto skutečnost nájemci i všem příslušným orgánům státní správy a na vlastní náklady učinit opatření k odstranění vzniklých následků bez nároků na jakékoliv úhrady od nájemce.

8.7. Podnájemce je povinen nakládat s odpady dle stanovených právních a technických norem a zajistit jejich likvidaci na vlastní náklady.

8.8. Podnájemce je povinen umožnit nájemci provedení kontroly předmětu podnájmu s cílem ověřit dodržování povinností podnájemce plynoucích z obecně závazných předpisů, z pokynů nájemce a z této smlouvy. Zaměstnanec nájemce je oprávněn vstupovat za účelem provedení kontroly na základě písemného pověření statutárních zástupců nájemce pouze v doprovodu podnájemce, zástupce podnájemce či jeho zaměstnance.

V odůvodněných případech, zejména v souvislosti s pácháním trestného činu, ohrožení majetku, ohrožení zdraví osob nacházejících se v areálu nájemce (např. v důsledku živelné události, havárie, teroristického činu nebo letecké havárie, či jiné, zde blíže nespecifikované katastrofy), souhlasí podnájemce se vstupem zaměstnanců nájemce do předmětu podnájmu bezodkladně.

8.9. Podnájemce je povinen podřídit se bezpečnostním pravidlům nájemce.

Nájemce se zavazuje, že návštěvám, majícím vztah k podnájemci, umožní vstup a vjezd do prostoru, který má podnájemce pronajatý. Podnájemce přebírá plnou odpovědnost za chování uvedených osob a zavazuje se neustále tyto osoby doprovázet a neumožnit jim jakoukoliv protiprávní činnost a činnost, která je v rozporu se zájmy nájemce a v rozporu s účelem podnájmu.

Podnájemce je povinen dodržovat Bezpečnostní a uživatelské pokyny – viz Příloha č.4.

8.10. Podnájemce není oprávněn přenechat předmět podnájmu do podnájmu či poskytnout někomu dalšímu jakékoliv právo užívání. Zřídí-li podnájemce třetí osobě užívací právo k předmětu podnájmu, považuje se to za hrubé porušení podnájemcových povinností způsobující nájemci vážnější újmu.

8.11. Podnájemce ještě před započítím své činnosti v předmětu podnájmu písemně upozorní nájemce na všechny okolnosti, které by mohly při jeho činnosti vést v areálu nájemce k ohrožení života, zdraví a majetku zaměstnanců podnájemce, ale i dalších osob zde se zdržujících, případně i na okolnosti, které by mohly vést k ohrožení ostatního, zejména leteckého provozu nebo k ohrožení bezpečného stavu technických zařízení, budov a objektů nájemce.

8.12. Obě strany se dohodly, že podnájemce (zejména pokud je současně i zaměstnavatelem – např. i na dohodu o provedení práce) v oblasti pracovních úrazů:

a) registruje a eviduje pracovní úrazy a samostatně předkládá záznamy o pracovních úrazech příslušným orgánům státního dozoru i zdravotním pojišťovnám zaměstnanců, a to u úrazů, které se staly jeho zaměstnancům v prostorách podnájmu, popřípadě v dalších jemu určených a k užívání přidělených prostorách

b) pokud se přihodí pracovní úraz zaměstnanci podnájemce nebo přímo jemu v ostatních prostorách nájemce, oznámí podnájemce šetření takového úrazu zástupci nájemce pověřeného oblastí bezpečnosti práce. Šetření pracovního úrazu provádí podnájemce sám a na své náklady, je povinen dodržovat veškerou agendu související s pracovním úrazem v souladu s platnou legislativou.

c) pracovištěm se, pro případ řešení pracovního úrazu podnájemce nebo jím zaměstnávané osoby, rozumí prostor počínající/končící bránou/vjezdem do areálu nájemce a prostory související s manipulačními a komunikačními plochami dle situačního plánu. Tato vstupní/vjezdová brána je jediné vstupní místo, kterým je povolen vstup/vjezd do areálu podnájemci a jeho zaměstnancům, případně dalším schváleným osobám směřujícím k podnájemci, a to včetně vjezdu povolených vozidel (podle ustanovení v bodu 8).

8.13. Nájemce je na základě ust. § 101, odst. 3 zákoníku práce pověřeným zaměstnavatelem. Podnájemce má povinnost ohlásit nájemci, že jeho zaměstnanci plní své úkoly na jednom pracovišti spolu se zaměstnanci nájemce.

8.14. Podnájemce tímto souhlasí s tím, že v případě skončení platnosti této smlouvy v důsledku odstoupení je nájemce oprávněn vstoupit do předmětu podnájemce a vyklidit ho. Podnájemce se zavazuje převzít od nájemce vyklizené věci do tří dnů po dni skončení smlouvy. V případě prodloužení delším než 15 dní s převzetím vyklizených věcí je nájemce oprávněn věci prodat za přiměřenou cenu. Nájemce je oprávněn započítat výnos z prodeje vyklizených věcí na svou pohledávku za podnájemcem.

8.15. Vadu předmětu podnájemce je podnájemce povinen bezodkladně oznámit nájemci a umožnit mu provedení oprav příp. ve spolupráci s vlastníkem.

8.16. Za vadu předmětu podnájemce je podnájemce povinen zaplatit úhradu a veškeré náklady za opravu, způsobí-li vadu sám, jeho zaměstnanci, zákazníci nebo návštěvníci, jemu smluvně zavázání partneři či opraváři nebo osoby pro něj pracující.

IX. Závěrečná ustanovení

9.1. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími ustanoveními platného právního řádu České republiky.

9.2. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti dle dohody smluvních stran dne 1. 8. 2015.

9.3. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.

9.4. Všechny změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze v písemné formě pořadově číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

9.5. Účastníci prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Účastníci dále prohlašují, že si smlouvu před podpisem přečetli, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Českých Budějovicích dne: 21. 4. 2015

V českých Budějovicích dne: 21. 4. 2015

Jihočeské letiště České Budějovice a. s.

Zdravotnická záchranná služba Jihočeského kraje



.....
Ing. Ladislav Ondřích
ředitel a předseda představenstva

ZDRAVOTNICKÁ ZÁCHRANNÁ SLUŽBA
JIHOČESKÉHO KRAJE

B. Němcové 1931/6, 370 01 České Budějovice
IČO: 48199931

.....
MUDr. Marek Slabý
ředitel

- Přílohy:
- č. 1 Situační plán
 - č. 2 Tabulka rozdělení činností
 - č. 3 Předávací protokol
 - č. 4 Bezpečnostní a uživatelské pokyny
 - č. 5 Kopie Znaleckého posudku Ing. Petra pokorného

Příloha č.2 k Podnájemní smlouvě heliportu

slo SO	objekt - název	služba	zajištění	poznámky
D-01	hlavní objekt	1 správa budovy		
		• odpovědná osoba pro klíčový systém objektu (heslo, objednávky)	Z	p. Kafka tel: e-mail:
		2 drobné udržovací práce (kdo bude provádět a zajišťovat) - např., výměna žárovek, oprava kapajícího vod,.....	Z	do částky 10.000,-Kč po uplnutí záříční doby
		3 úklid	Z	
		4 odvoz odpadu	Z/A	
		5 zajištění revize elektroinstalace	L	
		6 zajištění revize hromosvodu	L	
		7 zajištění revize plynu	L	
		9 servis stěnových požárních uzávěrů	L	
		10 zajištění revizí elektrických zařízení, kotle, hasicích přístrojů, ...	L	
D-01.6	ostatní objekty			
		1 heliport (přistávací plocha), + letištní vybavení	A	
		2 nebezpečné travnaté plochy v areálu	Z/L	velké plochy mimo prostor heliportu bude sekat 1x za 2 měsíce nebo na vyžádání letiště (sekání v kvalitě "anglický trávník" zabezpečí ZZS ve vlastní režii)
		3 další zpevněné plochy (areálová komunikace, parkoviště)	A	
		5 odvodňovací žlab - pravidelné čištění	A	
		6 pravidelná kontrola vstupních bran a oplocení zaměřená na jeho neporušenost a funkčnost	A	
D-02	kanalizace	pravidelná kontrola funkčnosti	ZA	
D-03	vodovod	zajištění čištění a případných oprav	ZA	
D-04	plynovod	pravidelné revize	L	
		odečty		Dodavatel plynu
D-05	přípojka NN	E-ON (případný další dodavatel)	L	

J-07	Sdělovací kabely	dodavatel zajištěných sítí (poplatky)	ZA	
eškerá originální projektová a smluvní dokumentace bude uložena ve společnosti Jihočeské letiště České Budějovice a. s.; záruční servis a reklamáce se budou řešit cestou společnosti Jihočeské letiště České Budějovice a. s.				
				↓jméno os.↓
	zaškolení obsluhy	<ul style="list-style-type: none"> přípojka NN 	L/Z	Pešta / Vávra-Kafka-Martinovský
		<ul style="list-style-type: none"> rozvody EI + ovládání rozvaděčů v SO 01 	L/Z	Pešta / Vávra-Kafka-Martinovský
		<ul style="list-style-type: none"> obsluha DA (dieselagregát) 	Z	Beneš / Vávra-Kafka-Martinovský
		<ul style="list-style-type: none"> EZS (zabezpečovačka) 	L/Z	Eštok / Vávra-Kafka-Martinovský
		<ul style="list-style-type: none"> EPS (požární systém) 	L/Z	Harvalík / Vávra-Kafka-Martinovský
		<ul style="list-style-type: none"> SLB rozvody (STA, datové rozvody) 	L/Z	Eštok / Vávra-Kafka-Martinovský
		<ul style="list-style-type: none"> klimatizace 	Z	Vávra-Kafka-Martinovský
		<ul style="list-style-type: none"> měření a regulace vytápění 	Z	Vávra-Kafka-Martinovský
		<ul style="list-style-type: none"> ovládání kotelny 	Z	Martinovský Pozn.: kapacita kotlů 2x45 kW
		<ul style="list-style-type: none"> vnitřní rozvody vody, ÚT 	Z	Vávra-Kafka-Martinovský
		<ul style="list-style-type: none"> kabinetová úprava vody 	Z	Vávra-Kafka-Martinovský
		<ul style="list-style-type: none"> ovládání infrazářičů 	A	Pokorný / Vávra-Kafka-Martinovský
		<ul style="list-style-type: none"> přípojka vody 	L/Z	Vochozka / Vávra-Kafka-Martinovský
		<ul style="list-style-type: none"> dešťová kanalizace 	L/Z	Vochozka / Vávra-Kafka-Martinovský
		<ul style="list-style-type: none"> splašková kanalizace+vnitřní rozvody kanalizace 	L/Z	Vochozka / Vávra-Kafka-Martinovský
		<ul style="list-style-type: none"> plynová přípojka+vnitřní rozvody plynu 	ZA/L	Pokorný / Vávra-Kafka-Martinovský
		<ul style="list-style-type: none"> ovládání vjezdových bran 	ZA/L	Pokorný / Vávra-Kafka-Martinovský
		<ul style="list-style-type: none"> ovládání vrata garážová 	ZA/L	Pokorný / Vávra-Kafka-Martinovský
		<ul style="list-style-type: none"> ovládání vrata hangárová 	ZA/L	Pokorný / Vávra-Kafka-Martinovský

agenda:

- L - společnost Jihočeské letiště České Budějovice a. s. (dále jen "letiště")
- A - společnost ALFA-HELICOPTER, s. r. o. (dále jen "komerční podnájemce")
- Z - Zdravotní záchranná služba Jihočeského kraje (dále jen "podnájemce")

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

stavebního objektu heliportu dle smlouvy O-017-2015

1. Popis objektu a jeho stav ke dni předání

Objekt, základny Letecké záchranné služby České Budějovice, je zděná jednopodlažní budova s plochou střechou, zateplená a plně vybavená. Jedná se o novostavbu vybudovanou dle schválené projektové dokumentace a zkolaudovanou. Součástí daného oploceného objektu jsou, zpevněné přístupové komunikace, včetně parkovacích ploch, dále pak zpevněné přistávací plochy pro vrtulníky a ostatní travnaté plochy. Na celou stavbu včetně zařízení se dle smlouvy o dílo vztahují záruční lhůty a proto podnájemce musí k tomuto objektu včetně zařízení takto přistupovat.

2. Vstup do areálu letiště a podnajatého objektu

- a) do areálu letiště vjezd vstupní branou od komunikace II/143, směr Homole, po místní komunikaci a po nové přístupové komunikaci k určenému objektu.
- b) vstup do objektu:
 - dvěma vstupními vraty v oplocení areálu, která jsou na dálkové ovládání
 - hlavními vstupními protipožárními dveřmi
 - dvěma vedlejšími vstupními dveřmi
 - přes garáže a hangárová vrata na dálkové ovládání

3. Rozvody energií a vody

- | | |
|------------------------|----------------------------------------|
| A. elektrická energie: | standardní vnitřní rozvod 220 V/ 380 V |
| B. teplo: | ano – plynové kotle |
| C. plyn: | ano |
| D. voda: | ano – pitná a do hydrantů |
| E. kanalizace | ano – dešťová a splašková |

4. Hygienické vybavení objektu

Objekt je vybaven WC, sprchami a šatnami dle PD.

5. Požárně bezpečnostní pokyny

- a.) hasební prostředky a dokumentace: dle schválené projektové dokumentace ke stavbě a předložené ke kolaudaci objektu. Dokumentace PO je zpracována v souladu se zákonem o PO č.133/85 a prováděcími vyhláškami, včetně vybavení pronajatého prostoru odpovídajícím množstvím hasebních prostředků a hydrantů.
- b.) evakuační cesty: únikové cesty jsou označeny dle PD a schváleny kolaudačním rozhodnutím
- c.) vnitřní rozvod požární vody: ano – dle PD

6. Závady zjištěné při předávání/přebírání objektu

Různé

Podnájemci byla společně s objektem předána:

- Sada klíčů včetně dálkových ovladačů dle přiloženého seznamu.

Předáno v Českých Budějovicích dne:

elektroměr, vč. : 72712685 S2
vodoměr, pitná voda vč. : 50616806
vodoměr pož.voda vč. : 14 10055831
plynoměr vč. : BK-G10M0017655-049-14-I

Jihočeské letiště České Budějovice

Jihočeské letiště České Budějovice a.s.

U Zirního stadionu 1957/2

370 76 České Budějovice

IČ 260 93 545 DIČ CZ26093545

Nájemce

-11-

Stav: 24909, 15 kWh

Stav: 62 m³

Stav: 29,0 m³

Stav: 7309, 24 m³

32	ZDRAVOTNICKÁ ZÁCHRANNÁ SLUŽBA JIHOČESKÉHO KRAJE
091	B. Němcové 1931/6, 370 01 České Budějovice
110	Výjezdová základna Plauš Podnájemce IČO: 48199931

Převzato v Českých Budějovicích dne:

elektroměr, vč. :
vodoměr, pitná voda vč. :
vodoměr pož.voda vč. :
plynoměr vč. :

Stav:

Stav:

Stav:

Stav:

Nájemce

Podnájemce

Akce : LZS – základna, Letiště České Budějovice

Seznam předaných klíčů a dálkových ovladačů od stavby

- Výjezdová brána východ
 - 4 ks dálkových ovladačů
 - 1 ks klička pro odblokování motoru na manuální pohon
 - 1 ks klička od skříňky zapojení SLB (i pro bránu západ)
- Výjezdová brána západ
 - 1 ks klička pro odblokování motoru na manuální pohon
- HUP - 1 ks klička od dvířek
- Garáž 1- 3 ks dálkový ovladač
- Garáž 2- 3 ks dálkový ovladač
- Garáž 3 - 3 ks dálkový ovladač
- Garáž 4 - 3 ks dálkový ovladač
 - 2 ks klíče pro odblokování motoru na manuální pohon
- Hangárová vrata
 - 3 ks dálkový ovladač
 - 1 ks tyč pro odblokování motoru na manuální pohon
- Dieselagregát
 - 2 ks klíče od stroje
 - 1 ks klička od rozvaděče DA
- Rozvaděč M+R - 0 ks klička (stejná jako rozvaděč DA)
- Skříňka ovládání M+R hangár - 2 ks klíče
- Rozvaděč EPS ESSER - 2 ks
- Skříňka dokumentace zdolávání požáru - 1 ks
- Hlásiče požáru - 2 ks klíče plastový
- Skříňka rozvaděče požární rolety
 - 3 ks klíče
 - 2 ks náhradních pojistek
- Skříňka rozvaděče STA - 2 ks
- Skříňka přívodu telefonních linek O2 - pouze O2, možno za poplatek u nich obdržet
- Rozvaděč R1, R2, R3 - 1 ks klička
- Rozvaděč EI pro hangárová vrata - 1 ks klička
- Poklopy kanalizace
 - 2 ks imbus klíč
 - 6 ks oka se závity
- Poklopy drenážní kanalizace - 1 ks imbus klíč
- Systém generálního klíče - počty dle přiloženého seznamu počtů pozic
- 2 ks klíče GHS uložen v trezoru požární ochrany

V Českých Budějovicích dne 23.7.2015

předal

převzal

3x GENERÁLNÍ KLÍČ (GHS) TŘEDNO NA JIHOCESKÉ LETIŠTĚ
ČESKÉ BUDĚJOVICE (VTRÁVCE OZJ).



letišťe - Planá U CB

počet klíčů	15	6	12	12	20	10	10	10
	GHS	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7

řádek	zámková		rozměr vložky	?	počet	vlastní	GHS	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7
číslo	pozice	Název dveří, místnosti	A+B typ zámků	Nikl	zámků	klíče								
1	001	Hangárová vrata	FAB 300 / 35+35	ms	1		x		x	x	x			
2	002	Klíčový spínač k předchozím vratům	FAB 301 / 29+10	ms	1		x		x		x			
3	003	Hliníková stěna vstup 1	FAB 300 / 35+50	ms	1		x		x	x	x			x
4	004	Hliníková stěna vstup 2	FAB 300 / 35+50	ms	1		x		x	x	x	x		
5	001	Hliníková stěna vstup 3	FAB 300 / 50+50	ms	1		x		x	x	x			
6	003	Hliníková stěna vnitřní vstup 1	FAB 300 / 35 + 45	ms	1		x		x	x	x			x
7	004	Hliníková stěna vnitřní vstup 2	FAB 300 / 35 + 45	ms	1		x		x	x	x	x		
8	001	Hliníková stěna vnitřní vstup 3	FAB 300 / 35 + 45	ms	1		x		x	x	x			
9	005	Hliníková stěna vnitřní chodba	FAB 300 / 35 + 45	ms	3		x	x	x	x	x			
10	006	Dveře do m. 1.09 piloti	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x		x					
11	005	Dveře do m. 1.10 šatna ženy	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x	x	x	x	x			
12	005	Dveře do m. 1.11 šatna muži	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x	x	x	x	x			
13	007	Dveře do m. 1.35 rozvodna	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x							x
14	008	Dveře do m. 1.02 sklad	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x				x			
15	009	Dveře do m. 1.01 denní místnost	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x	x	x	x	x			x
16	010	Dveře do m. 1.13 kuchyně	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x	x	x	x	x	x		x
17	011	Dveře do m. 1.18 sklad	FAB 300 / 29 + 40	ms	1	5	x				x			
18	012	Dveře do m. 1.19 úklid	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x	x	x		x			
19	013	Dveře do m. 1.10a chodba u WC	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x	x		x	x			
20	005	Dveře do m. 1.10 šatna ženy	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x	x	x	x	x			
21	009	Dveře do m. 1.11a chodba u WC	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x	x	x	x	x			x
22	005	Dveře do m. 1.11 šatna muži	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x	x	x	x	x			
23	006	Dveře do pokoje 1.08 piloti	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x		x					
24	006	Dveře do pokoje 1.07 technik AH	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x		x					
25	006	Dveře do pokoje 1.06 záloha AH	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x		x					
26	014	Dveře do pokoje 1.05 LZS lékař	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x			x	x			
27	005	Dveře do pokoje 1.04 posilovna	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x	x	x	x	x			
28	008	Dveře do pokoje 1.03 LZS záchranář	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x				x			
29	015	Dveře do pokoje 1.14 ZZS záloha	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x		x		x	x		x
30	016	Dveře do pokoje 1.15 ZZS řidič	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x				x	x		x
31	016	Dveře do pokoje 1.16 ZZS záchranář	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x				x	x		x
32	002	Dveře do m. 1.17 kotelna	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x		x		x			
33	001	Dveře do záp. chodby z hangáru	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x		x	x	x			
34	001	Dveře do m. jižní chodby z hangáru	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x		x	x	x			
35	006	Dveře do m. 1.21 sklad	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x		x					
36	006	Dveře do m. 1.22 dílna	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x		x					
37	017	Dveře do m. 1.31 garáž 1	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x		x	x	x	x		x
38	001	Dveře do m. 1.26 hygiena z hangáru	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x		x	x	x			
39	018	Dveře do chodby z m. 1.26 hygiena	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x	x	x	x	x	x		x
40	019	Dveře do m. 1.24 sklad ZM2	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x				x			x
41	020	Dveře do m. 1.23 nabíjení	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x		x		x			x
42	008	Dveře do m. 1.25 sklad ZM1	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x				x			
43	015	Dveře do m. 1.27 sklad tlak. lahví	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x		x		x	x		x
44	023	Dveře do m. 1.26 hygiena zvenku	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x		x	x	x	x		x
45	021	Dveře do m. 1.31 garáž 1	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x		x		x	x		x
46	021	Dveře do m. 1.32 garáž 2	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x		x		x	x		x
47	021	Dveře do m. 1.33 garáž 3	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x		x		x	x		x
48	006	Dveře do m. 1.20 sklad oteplů	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x		x					
49	002	Dveře do m. 1.23 nabíjení z hangáru	FAB 300 / 29 + 40	ms	1		x		x		x			
50	021	Vjezd u závory	FAB 301 / 29+10	ms	2		x		x		x	x		x
51	022	vrata ke kontajnerům	FAB 300 / 29 + 40	ms	2	1	x	x	x	x	x	x		x

BEZPEČNOSTNÍ A UŽIVATELSKÉ POKYNY

1. **Veškeré závady na elektrických rozvodech a zařízeních neprodleně nahlásit pronajímateli a zabránit jejich dalšímu používání do doby odstranění těchto závad.**
2. **Provádění úprav v elektroinstalaci bez písemného souhlasu pronajímatele je ZAKÁZÁNO!**
Po písemném souhlasu je následná povinnost provedení revize zařízení po provedené opravě.
3. **Připojování dalších zařízení umístěných mimo pronajatý stavební objekt bez písemného souhlasu pronajímatele je ZAKÁZÁNO! Po písemném souhlasu pronajímatele připojovat tato zařízení v souladu s platnými předpisy.**
4. **Je ZAKÁZÁNO používat opravované pojistky!**
5. V prostoru „před elektrickým rozvaděčem“ zachovávat volný manipulační prostor.
6. Opravy drobného charakteru (výměna žárovek, výbojek, zářivek, startérů, pojistek, vypínačů, zásuvek, apod.) si provádí nájemce prostřednictvím osob s odbornou způsobilostí na vlastní náklady. Vyměněné součástky musí odpovídat svou hodnotou a parametry originálu vadných součástek.
7. Na základě požadavku pronajímatele vždy zpřístupnit pronajaté prostory za účelem provedení kontroly, opravy, revize nebo dalších úkonů.
8. V případech, kdy se prokáže, že k závadě na elektroinstalaci nebo zařízení došlo neodborným nebo nesprávným používáním / zásahem, jdou veškeré vzniklé škody a následné náklady spojené s opravou elektroinstalace / zařízení nebo jeho výměnou na vrub nájemce.
9. Seznámení se s funkčností elektroinstalace stavebního objektu, ovládacími prvky a dalšími zařízeními umístěnými v objektu je součástí procesu předání objektu do užívání.

ZNALECKÝ POSUDEK

o obvyklé ceně nájmu

**„Základny Letecké záchranné služby“
v areálu Letiště České Budějovice v Plané**

Zpracovatel :
POKORNÝ - NEMOVITOSTI s.r.o.
IČ : 25184059
nám.Přemysla Otakara II. 58/16
České Budějovice
370 01

Posudek vypracoval :
Ing. Petr Pokorný
Budvojova 13
České Budějovice
37004

V Českých Budějovicích

Datum vydání : 27.8.2015

Cenový předpis : zák.č. 151/97 Sb. o oceňování majetku v plat.znění

Objednatel-zadavatel analýzy : Jihočeské letiště České Budějovice, a.s.

Zadání : stanovit obvyklé nájemné základny LZS včetně součástí a příslušenství

Podklady :

1. katastrální údaje
2. mapové podklady
3. částečná projektová dokumentace(DELNET)
4. pořizovací ceny
5. šetření na místě
6. standardní znalecká literatura

1) Údaje o oceňovaném majetku :

Na JV okraji letiště v Českých Budějovicích(Planá) vznikla novostavba základny, což je přizemní budova obsahující kanceláře, denní místnosti a garáže pro helikoptéry vč.zázemí (čerpání PHM, servis apod.). Vnější příslušenství tvoří zejména osvětlený heliport, zpevněné plochy a oplocení.

2) Definice a výklad pojmů

Definice obvyklé(obecné) ceny podle zák.č.151/97 Sb. v platném znění :

Cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.

Pro ocenění cenou obvyklou se obecně používají metodiky a přístupy na těchto bázích:

- 1) **REPRODUKČNÍ CENA**
- 2) **VĚCNÁ CENA**
- 3) **VÝNOSOVÁ CENA**
- 4) **SROVNÁVACÍ CENA**

Reprodukční cena vyjadřuje náklady na pořízení věci v současné cenové úrovni adekvátním materiálovým a technologickým postupem používaným v současnosti podle provedení a vybavení stavby

Věcná cena vyjadřuje ztrátu hodnoty v čase v závislosti na opotřebení, jedná se tedy o cenu reprodukční sníženou o opotřebení

Výnosová cena u nemovitostí se schopností generace příjmu z pronájmu vyjadřuje výši efektivně vložitelného kapitálu při adekvátní výnosnosti z čistého nájmu (po odečtení nákladu na dosažení zisku z pronájmu). Pro výpočet se používá součet budoucích čistých diskontovaných příjmů.

Srovnávací cena vzniká porovnáním známých prodejů podobných nemovitostí v lokalitě, případně v podobných lokalitách, případně aktuálně nabízených nemovitostí s přepočtem podle velikosti, opotřebení, umístění, možností využití a podobných faktorů. Zejména v případě ocenění bytů či pozemků je nejběžnější a nejspolehlivější metodou, zvláště jde-li o lokality s dostatečným počtem uskutečněných obchodů v přiměřené době.

Cena zjištěná podle cenového předpisu MF ČR provádějící zák.č.151/97 Sb. používá pro ocenění staveb dominantně nákladový způsob ocenění, tedy metodiku na bázi zjištění reprodukčních, resp. věcných cen, a to podle jednotkových cenových ukazatelů stavební výroby zatříděných dle SKP(Standardní klasifikace produkce).

Určitou formu tržního principu pak zavádí pomocí koeficientu prodejnosti K_p , kterým upravuje(zvyšuje či snižuje) věcnou hodnotu, resp. hodnotu zjištěnou nákladovým způsobem. Je nepopíratelnou skutečností, že určitá vazba mezi věcnou a obvyklou cenou existuje, není to však jednoznačný vztah a jediné měřítko. Odklon od reality, někdy velmi výrazný, zejména ve starších cenových předpisech je pak dán především nedostatečnou databází pro stanovení koeficientů, stejně tak jako evidentně zavádějícími a nesrovnatelnými prvky databáze.

Poslední novely sblíží systém tvorby cen s nadřazeným zákonem o oceňování majetku, tj. používají větší spektrum metod, zahrnující nákladovou, výnosovou a srovnávací cenu, v některých případech upouštějí od taxativního oceňování jednotlivých prvků a přechází k paušálním cenám marginálních věcí ve vztahu k hodnotě věci hlavní.

Pro cenu nájmu se uplatňují stejné analogie, které vycházejí z primární definice obvyklé ceny dle zákona č.151/97 Sb., co se týče použití metodik, nejčastěji pak na bázi ceny srovnávací.

Doplňkově lze použít výnosový způsob ocenění, kdy ze vzorce lze použít jako neznámou právě výnos. To ovšem předpokládá, že ostatní parametry, které do výpočtu vstupují odpovídají realitě, resp. při nejmenším obvyklé výši či obvyklému pohledu trhu na tento způsob ocenění nemovitosti ve vztahu k obvyklé ceně celkové.

4) Specifika oceňované nemovitosti a volba metodiky

Jedná se o unikátní, neuniverzální provoz. Prostory jsou navrženy specificky pro konkrétní potřebu a nelze je tedy ekonomicky provozovat pro jiný účel, resp. lze, ale zpravidla se ztrátou užítku proti původnímu účelu, který naplňuje smysl stavby i pozemku beze zbytku.

Pro ocenění obvyklého nájemného je v tomto případě použita metoda výpočtu na bázi kalkulace z modelu ideálních ekonomických vztahů, do kterého parametricky vstupuje pořizovací hodnota staveb, hodnota pozemku, tedy celkové reprodukční náklady.

Model je nastaven tak, se použije pořizovací cena, jejíž odpis, resp. nájem je nákladem investora a má generovat přiměřený zisk včetně započítání reálných nákladů na tzv. odpisy, tedy složky ceny, které stačí na prostou reprodukci majetku, dále se uvažují náklady na běžnou údržbu a cena nájmu dále zahrnuje zisk, který v tomto případě lze chápat jako

množinu obsahující čistou složku výnosu včetně části zahrnující rozumně očekávatelné neobvyklé výdaje, rizika, poplatky, daně a jejich změny.

Jedná se v podstatě o principy, na nichž byly vystavěny zásady pro tzv. věcně usměrňované nebo ekonomické nájemné a pro atypické nebo na trhu nesrovnatelné případy lze srovnat s nájemným obvyklým.

5) Vlastní ocenění

Z podkladů plyne, že celkové náklady na pořízení byly 53 962 503 Kč, přičemž se dělí na budovu, příslušenství a další náklady, viz tabulka níže.

Pozemek leží zčásti v cenovém pásmu III, které bylo stanoveno jako okrajová plocha, nezastavitelná, resp. sloužící pro přibližování, v hranicích budoucího oplocení. V tomto případě došlo ke změně, kdy plocha je určena pro jinou funkci, je zastavěna a odpovídá v rámci Studie a cen pozemků v ploše letiště zařazení do pásma II nebo I.

Pro další výpočet stanovena jednotná cena 300 Kč/m² s kapitalizací 5%.

Pozemek je odměřen z grafické části dodaného GP č.367-524/2015 jako část parc.č.1699/2 ve výměře 9941 m².

Do pořizovací ceny pro výpočet nákladů nájmu není zahrnut náklad na rozdělení pozemku(GP).

Rozborem dle stavebních konstrukcí, očekávané životnosti prvků HSV a PSV (PDŽ a PKŽ) bylo určeno :

	PDŽ		PKŽ		celkem
budova	35 228 082 Kč	40%	14 091 233 Kč	60%	21 136 849 Kč
		0,55%	77 502 Kč	2,15%	454 442 Kč
					531 944 Kč

HEMS	13 324 074 Kč	80%	10 659 259 Kč	20%	2 664 815 Kč
		1,25%	133 241 Kč	3,15%	83 942 Kč
					217 182 Kč

ploty atd.	5 369 691 Kč	2,25%	120 818 Kč		120 818 Kč
					869 944 Kč

pozemek	2 982 300 Kč	9941 m ²		odpisy	72 495 Kč
	5%	149 115 Kč		rezerva+zisk	18%
					85 545 Kč

budova	35 228 082 Kč
HEMS	13 324 074 Kč
oplocení	742 720 Kč
GP	40 656 Kč
zp.plochy	835 889 Kč
komunikace	3 791 082 Kč
celkem	53 962 503 Kč

pozemek	12 426 Kč
---------	-----------

celkem	97 971 Kč
--------	-----------

měsíčně	98 000 Kč
---------	-----------

6) Závěr

Měsíční nájemné předmětných nemovitostí pro rok 2015

odhaduji v obvyklé výši

zaokrouhleno 98.000 Kč

7) Znalecká doložka

Tento znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Českých Budějovicích č.j. 2492/2003 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady.

Znalecký posudek sestává z 5 listů a je zapsán pod poř.č. 2048-78/2015 znaleckého deníku.

Ing. Petr Pokorný
Budivojova 13
České Budějovice



V Českých Budějovicích 27.8.2015

