

S M L O U V A

o nájmu prostor sloužících podnikání č. 16077

uzavřená dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku mezi

Letiště Ostrava, a.s.

se sídlem: Mošnov č.p. 401, PSČ 742 51
zastoupená: Ing. Pavlem Schneiderem, předsedou představenstva
a
Ing. Michalem Holubcem, místopředsedou představenstva
IČ: 26827719
DIČ: CZ26827719
OR: Krajský soud v Ostravě, oddíl B, vložka 2764
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Praha 4
Číslo účtu: 2758632/0800
(dále jen: „**pronajímatel**“)

a

DRIVESTONE a.s.

se sídlem: Praha 1, Thunovská 179/12, PSČ 118 00
zastoupená: Markem Vašťákem, ředitelem společnosti, na základě plné moci
IČ: 28274245
DIČ: CZ28274245
Bankovní spojení: ČSOB a.s. Zlín
Číslo účtu: 225556157/0300
(dále jen: „**nájemce**“)

*(Letiště Ostrava, a.s. a DRIVESTONE a.s.
dále označovány též jako „smluvní strany“ či „účastníci této smlouvy“)*

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. pop. 413 postavené na pozemku parc. č. st. 375 v k.ú. Mošnov, která je zapsána u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na LV č. 376 jako stavba pro dopravu, pronajímatelem evidována jako Budova č. 133.
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn uskutečňovat činnost, která tvoří dále stanovený účel nájmu, což dokládá výpisem z obchodního rejstříku, který tvoří přílohu č. 2 a je nedílnou součástí této smlouvy.

II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel pronajímá nájemci prostory sloužící podnikání na Letišti Leoše Janáčka Ostrava uvedené v příloze č. 1 této smlouvy, a tím je nájemci přenechává k dočasnému užívání za účelem:

zabezpečování pomocné činnosti leteckých prací spojené s předmětem podnikání nájemce

2. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor sloužících podnikání, prohlašuje, že jsou schopny užívání podle účelu této smlouvy a v uvedeném stavu je do užívání přijímá.
3. Pronajímatel dále zajistí nájemci za úplaty dle přílohy č. 1 následující služby spojené s nájmem:
 - dodávku elektrické energie,
 - vodné a stočné,
 - vytápění a temperování,
 - úklid,
 - odvoz komunálního odpadu.

Další služby mohou být nájemci poskytovány v rozsahu a za ceny podle samostatných smluv.

III. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel:

- a) ke dni účinnosti této smlouvy odevzdá nájemci prostory sloužící podnikání ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a v tomto stavu je bude nadále udržovat, zajistí nerušený výkon práv nájemce včetně užívacího práva. O předání prostor musí být sepsán předávací protokol.
- b) bude nájemce informovat o změnách a úpravách provozních a technických směrnic nebo jiných předpisů vydávaných pronajímatelem pro Letiště Leoše Janáčka Ostrava a v případě potřeby bude tyto dokumenty nájemci doplňovat,
- c) je oprávněn uskutečňovat podle potřeby celkovou prohlídku pronajatých prostor sloužících podnikání po předchozím oznámení nájemci,

2. Nájemce:

- a) pronajaté prostory sloužící k podnikání je povinen užívat řádným způsobem v souladu s jejich stavebním charakterem a účelem stanoveným v této smlouvě,
- b) platit včas a ve stanovené výši nájemné, sjednané v této smlouvě a ceny služeb souvisejících s užíváním prostor sloužících k podnikání,
- c) není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu ani jej vložit jako vklad do sdružení s třetí osobou,
- d) je povinen provádět běžnou údržbu předmětu smlouvy, hradit veškeré náklady spojené s běžným udržováním a provádět drobné opravy, zejména:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků a opravy kování a klik u oken zasahujících do vnitřního prostoru té části budovy, kterou bude užívat
 - opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- e) není oprávněn provádět bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy v pronajatých prostorách sloužících k podnikání,
- f) bez zbytečného odkladu je povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti,
- g) před zamýšlenou instalací technických zařízení (provozních prostředků) do pronajatých prostor sloužících podnikání, která mají vazbu též na činnost pronajímatele (informační systémy, výpočetní technika, telefonní a podobné přístroje, rádiové vysílače apod.), projedná nájemce tento záměr s pronajímatelem v předstihu tak, aby bylo možno jednat o smluvním sjednocení těchto zařízení do systému, který zajistí jejich variabilní a efektivní, přísně individuální i obecné využití; bez souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn takováto zařízení provozovat,
- h) oznámí pronajímateli záměr instalace každého nového spotřebiče a technického vybavení s příkonem vyšším než 1 kWh,
- i) umožní pověřeným pracovníkům pronajímatele na jejich žádost přístup do pronajatých prostor sloužících k podnikání a provedení kontroly dodržování způsobu a účelu nájmu,
- j) při používání pronajatých prostor sloužících podnikání a při pohybu nebo pobytu v prostorách Letiště Leoše Janáčka Ostrava, do nichž je oprávněn vstupovat je povinen dodržovat obecně závazné předpisy, především z oblasti bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, požární ochrany, bezpečnosti leteckého civilního provozu, ekologie, a hygienické předpisy, včetně organizačních norem, provozních a požárních řádů, technických předpisů a směrnic vydaných pronajímatelem, které jsou v evidenci příslušných odborných pracovišť pronajímatele, a s nimiž byl pronajímatelem seznámen (tato povinnost se vztahuje i na pracovníky nájemce, které je proto nájemce povinen o jejich povinnostech řádně poučit), což nájemce výslovně potvrzuje,
- k) odpovídá za všechny škody, které vzniknou při provozování jeho činnosti nebo v přímé souvislosti s ní,
- l) je povinen pojistit své provozní prostředky a majetek v pronajatých prostorách sloužících k podnikání a současně se pojistit z odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě,
- m) v souvislosti s možností vzniku mimořádné situace na letišti Ostrava - Mošnov je povinen zajistit nepřetržitý přístup do pronajatých prostorů (24 hodin denně),

- n) není oprávněn v nebo na pronajatých prostorách instalovat jakékoli reklamy nebo podobná zařízení bez předchozího písemného souhlasu nájemce, vyjma reklam zaměřených na propagaci sortimentu dle čl. II. odst. 1 této smlouvy prováděných obvyklým způsobem,
- o) po skončení nájmu předá prostory sloužící podnikání vyklizené a ve stavu, ve kterém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději do 10 dnů. O předání prostor musí být sepsán předávací protokol. Není-li protokol sepsán, má se za to, že nájemce prostory nadále užívá a je povinen platit nájemné.

IV. NÁJEMNÉ A CENY SLUŽEB

1. Nájemce je povinen ode dne účinnosti této smlouvy platit pronajímateli nájemné (dále jen „nájemné“). Výše nájemného je uvedena v Příloze č. 1 této smlouvy. K nájemnému bude účtována daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) ve výši dle právních předpisů platných a účinných ke dni zdanitelného plnění.
2. Nájemce se vedle nájemného zavazuje Pronajímateli hradit každý měsíc paušalizovanou náhradu za plnění poskytovanou v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání. Cena služeb je uvedena v Příloze č. 1 této smlouvy. K cenám za služby bude účtována DPH ve výši dle právních předpisů platných a účinných ke dni zdanitelného plnění.
3. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. dubnu příslušného roku, počínaje 1. dubnem 2017, oprávněn nájemné jednostranně zvýšit o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení je pronajímatel povinen nájemci v předstihu písemně oznámit.
4. Měsíční nájemné je splatné předem na základě faktury pronajímatele, která musí mít náležitosti účetního a daňového dokladu. Fakturu pronajímatel vystaví vždy k 1. dni příslušného měsíce se splatností 17 dnů od vystavení. Dnem zaplacení faktury se rozumí den, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele. Pronajímatel je povinen doručit fakturu písemně na adresu nájemce.
5. Výše úhrady za jiné služby než vymezené touto smlouvou se stanoví v samostatných smlouvách.
6. Smluvní strany podle § 1970 občanského zákoníku sjednávají, že v případě prodlení nájemce s placením nájemného, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% denně z dlužné částky.

V. DOBA NÁJMU, SKONČENÍ NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností od **1. 6. 2016**.
2. Nájemní vztah lze skončit dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
3. Kterákoli ze stran je oprávněna smlouvu kdykoli vypovědět s výpovědní lhůtou 3 měsíce počítanou od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. V případě zvláště závažného porušení smlouvy nájemcem je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Za zvláště závažné porušení smlouvy se považuje:

- a) prodlení nájemce s placením nájemného po dobu alespoň 2 měsíců,
- b) nájemce přes písemnou výzvu užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou tak, že pronajímateli vzniká škoda, nebo mu hrozí škoda ve výši odpovídající alespoň ročnímu nájemnému dle této smlouvy,
- c) nájemce hrubě poruší obecně závazné právní předpisy a normy týkající se požární ochrany, bezpečnosti leteckého civilního provozu, ekologie, hygieny, včetně organizačních norem, provozních a požárních řádů, technických předpisů a směrnic vydaných pronajímatelem, jejichž dodržování je nutné k zajištění bezpečného a plynulého provozu letiště,
- d) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s jeho účelem,
- e) nájemce přenechává předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele,

f) nájemce pozbude oprávnění k činnosti, pro niž jsou mu prostory sloužící k podnikání dle této smlouvy pronajímány.

VI. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. V případě, že nájemce poruší některou ze svých povinností uvedených v čl. III. odst. 2 této smlouvy (s výjimkou písm. b/ a k/ tohoto ustanovení), je pronajímatel oprávněn po něm požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každé takové porušení.
2. V případě, že nájemce nenapraví závadný stav ani ve lhůtě, která mu k tomu byla současně s uložením pokuty dle bodu 1. tohoto článku poskytnuta, může mu být tato pokuta ukládána opakovaně až do splnění povinnosti nájemcem.
3. Uložením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu vzniklé škody.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Pokud ve smlouvě není uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami zákonem č. 89/2012 Sb. Občanským zákoníkem.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou stejnopisech.
3. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemnými, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami po předchozím projednání.
4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy:
Příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu
Příloha č. 2 – Výpis OR
Příloha č. 3 – Plná moc
5. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu uzavírají svobodně a vážně, nikoliv ve stavu tísně a za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho, že si smlouvu pozorně přečetly a jejímu obsahu porozuměly, ji potvrzují svými podpisy.
6. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami, pokud není v čl. V. odst. 1. uvedeno jinak.

Datum podpisu dokumentu:

Datum podpisu dokumentu:

.....
Ing. Pavel Schneider
předseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.

.....
Marek Vašťák
ředitel společnosti
DRIVESTONE a.s.

.....
Ing. Michal Holubec
místopředseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.

Příloha č. 1

ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání a poskytování služeb spojených s jejich užíváním mezi:

Letiště Ostrava, a.s. a DRIVESTONE a.s.

Specifikace předmětu nájmu.

I. Specifikace prostor:

Část budovy č.p. 413 stojící na pozemku parc. č. st. 375 v k.ú. Mošnov, pronajímatelem evidována jako Budova č. 133

- místnost č. 1056	27,50 m ²
- místnost č. 1057	13,70 m ²
- místnost č. 1060	13,80 m ²
celkem	55,00 m²
- podíl na společných prostorech	11,00 m ²

II. Úhrady:

Základní nájemné	sazba 1.730,- Kč / m ² / rok
55,00 m ² x 1.730,- Kč	= 95.150,- Kč / rok
	7.929,- Kč / měsíc

Společné prostory na budově č. 133	sazba 627,- Kč / m ² / rok
11,00 m ² x 627,- Kč	= 6.897,- Kč / rok
	575,- Kč / měsíc

Celkem **8.504,- Kč / měsíc**

2. Spotřeba elektrické energie

Elektrická energie není samostatně měřena.

Sazba 4,30 Kč/1 kWh/rok zálohově s dopočtem k 31.12. kalendářního roku.

Stanovená roční spotřeba kvalifikovaným odhadem energetika letiště 1.603 kWh/rok.

4,30 Kč x 1.603 kWh	= 6.893,- Kč/rok
	= 574,- Kč / měsíc

3. Vodné, stočné

Roční spotřeba na 1 pracovníka: 20 m³ vody

Počet pracovníků: 1

Sazba pro rok 2016: 68,27 Kč/m³

68,27 Kč x 20 x 1	= 1.365,- Kč / rok
	= 114,- Kč / měsíc

4. Vytápění a temperování

Cena za vytápění a temperování je pro rok 2016 stanovena na 286,- Kč/m²/rok zálohově s dopočtem k 31.12. kalendářního roku.

55,00 m ² x 286,- Kč	= 15.730,- Kč / rok
	= 1.311,- Kč / měsíc

5. Úklid

Sazba 5,- Kč / m² / den

Počet úklidových dnů v měsíci: 4

11,00 m ² x 5,- Kč x 4 dny	= 220,- Kč / měsíc
---------------------------------------	---------------------------

6. Odvoz komunálního odpadu

Odvoz komunálního odpadu činí

1 x 250,- Kč	= 250,- Kč / měsíc
--------------	---------------------------

7. Telekomunikační služby
Řešeno samostatnou smlouvou.

K cenám bude účtována příslušná sazba DPH.

Datum podpisu dokumentu:

Datum podpisu dokumentu:

.....
Ing. Pavel Schneider
předseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.

.....
Marek Vaš'ák
ředitel společnosti
DRIVESTONE a.s.

.....
Ing. Michal Holubec
místopředseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.