

**S M L O U V A**  
**o podnájmu nebytových prostor**  
**č. 10150**

**Letiště Ostrava, a.s.**

se sídlem: Mošnov, Letiště Ostrava č. p. 401, PSČ 742 51  
zastoupenou: Ing. Pavel Schneider, předseda představenstva  
Ing. Michaelou Uherkovou, 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: „**nájemce**“

a

**Aelia Czech Republic s.r.o.**

se sídlem: Praha 6, Aviatická 1048/12, PSČ 161 00  
zastoupenou: Ing. Richard Kalhous, jednatel  
IČ: 27948650  
DIČ: CZ27948650  
OR: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 128669  
Bankovní spojení: Komerční banka a.s., Praha 7  
Číslo účtu: 43-6299700227/0100

dále jen: „**podnájemce**“

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb, spojených s jejich užíváním:

**I.**  
**ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

1. Nájemce prohlašuje, že je na základě smlouvy o nájmu podniku ze dne 28. 6. 2004 uzavřené s vlastníkem Letiště Leoše Janáčka Ostrava, kterým je Moravskoslezský kraj, oprávněn samostatně provozovat a řídit podnik Letiště Ostrava, a.s., a je tedy oprávněn k uzavření této smlouvy. Předmět podnájmu je blíže specifikován v příloze č. 1, jež je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Podnájemce prohlašuje, že je oprávněn uskutečňovat podnikatelskou činnost.

**II.**  
**PŘEDMĚT A ÚČEL PODNÁJMU**

1. Nájemce podnájímá podnájemci nebytové prostory na Letišti Leoše Janáčka Ostrava uvedené v příloze č. 1 této smlouvy, a tím je podnájemci přenechává k dočasnému užívání za účelem:

- **provozování maloobchodního prodeje smíšené nabídky duty free (zejména parfémy, kosmetika, alkohol, tabák, cukrovinky)**
  - **prodej v režimu podmíněného osvobození od spotřební daně a daně z přidané hodnoty mimo EU a prodej do EU**
  - **provoz jednotek pod mezinárodním konceptem společnosti Aelia Duty Free**
2. Podnájemce se seznámil se stavem podnájímaných nebytových prostor, prohlašuje, že jsou schopny užívání podle účelu této smlouvy a v uvedeném stavu je do užívání přijímá.
3. Nájemce dále zajistí podnájemci za úplaty dle přílohy č. 1:
- dodávku elektrické energie
  - vodné a stočné
  - odvoz komunálního odpadu
  - telekomunikační služby

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

### **III. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

#### **1. Nájemce:**

- a) ke dni účinnosti této smlouvy odevzdá podnájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu je bude nadále udržovat, zajistí nerušený výkon práv podnájemce včetně užívacího práva, a zabezpečí řádné plnění služeb spojených s podnájemem. O předání prostor musí být sepsán předávací protokol,
- b) bude podnájemce informovat o změnách a úpravách provozních a technických směrnic nebo jiných předpisů vydávaných nájemcem pro Letiště Leoše Janáčka Ostrava a v případě potřeby bude tyto dokumenty podnájemci doplňovat,
- c) je oprávněn uskutečňovat podle potřeby celkovou prohlídku podnájatých nebytových prostor po předchozím oznámení podnájemci, za účelem kontroly dodržování bezpečnostních standardů a norem
- d) na požádání podnájemce zajistí pro pracovníky podnájemce stálé povolení vstupu na pracoviště v příslušné bezpečnostní zóně Letiště Leoše Janáčka Ostrava za podmínek stanovených příslušnou legislativou,

#### **2. Podnájemce:**

- a) pronajaté nebytové prostory je povinen užívat řádným způsobem v souladu s jejich stavebním charakterem a účelem stanoveným v této smlouvě,
- b) platit včas a ve stanovené výši podnájemné, sjednané v této smlouvě a ceny služeb souvisejících s užíváním nebytových prostor,
- c) není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce přenechat předmět podnájemu do podnájem ani jej vložit jako vklad do sdružení s třetí osobou,
- d) je povinen provádět běžnou údržbu podnájatých nebytových prostor a hradit veškeré náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami, a to v obdobném rozsahu, jak je stanoveno v § 5 a 6 nař. vl. č. 258/1995 Sb., na které se odkazuje přiměřeně,
- e) není oprávněn provádět bez souhlasu nájemce žádné stavební úpravy v podnájatých nebytových prostorách,

- f) bez zbytečného odkladu je povinen oznámit nájemci potřebu oprav, které má nájemce provést a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti,
- g) před zamýšlenou instalací technických zařízení (provozních prostředků) do podnajatých nebytových prostorů, která mají vazbu též na činnost nájemce (informační systémy, výpočetní technika, telefonní a podobné přístroje, radiové vysílače apod.), projedná podnájemce tento záměr s nájemcem 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 nájemce není podnájemce oprávněn takovátto zařízení provozovat,
- h) oznámí nájemci záměr instalace každého nového spotřebiče a technického vybavení s příkonem vyšším než 2 kW,
- i) umožní pověřeným pracovníkům nájemce na jejich žádost přístup do podnajatých nebytových prostor a provedení kontroly dodržování způsobu a účelu podnájmu,
- j) při používání podnajatých nebytových prostor 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 nájemcem, které jsou v evidenci příslušných odborných pracovišť nájemce, a s nimiž byl nájemcem seznámen (tato povinnost se vztahuje i na pracovníky podnájemce, které je proto podnájemce povinen o jejich povinnostech řádně poučit), což podnájemce 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 podnajatých nebytových prostorách a současně se pojistit z odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě,
- m) v souvislosti s možností vzniku mimořádné situace na Letišti Leoše Janáčka Ostrava je povinen zajistit nepřetržitý přístup do podnajatých prostorů (24 hodin denně) s tím, že odevzdá náhradní klíče v zapečetěném a uzavřeném obalu od podnajatých prostor protokolárně vedoucímu OBL; Nájemce plně odpovídá Podnájemci za případné zneužití náhradních klíčů u něj uložených v souladu s tímto ujednáním,
- n) není oprávněn v nebo na podnajatých prostorách instalovat jakékoli reklamy nebo podobná zařízení bez předchozího písemného souhlasu nájemce, vyjma reklam zaměřených na propagaci prodávaného sortimentu dle článku II odst. 1 této smlouvy prováděných obvyklým způsobem,
- o) po skončení podnájmu předá nebytové prostory 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,
- p) podnájemce není oprávněn v nebo na podnajatých prostorách instalovat CCTV systém nebo podobné zařízení bez předchozího písemného souhlasu bezpečnostního oddělení nájemce a za dodržení podmínek stanovených příslušnými zákony.

#### **IV. PODNÁJEMNÉ A CENY SLUŽEB**

1. Za užívání výše nebytových prostor bude podnájemce hradit pronajímateli měsíčně podnájemné a cenu služeb spojených s užíváním nebytových prostor.

2. Podnájemné se skládá ze **základního podnájemného** a z **podnájemného z obratu**, jak je to uvedeno v příloze č. 1. Výše **ceny za služby** je uvedena rovněž v příloze č. 1.
3. **Podnájemné z obratu** se stanoví z výše obratu podnájemce dosaženého vždy za období kalendářního čtvrtletí. "**Obratem**" se rozumí souhrn veškerých částek a jiných plateb (včetně plateb prostřednictvím šeku, debetní a kreditní karty) bez DPH obdržených nebo splatných za veškeré zboží prodané v podnajatých prostorách či v souvislosti s nimi, má-li zboží na ně prokazatelnou vazbu (např. prodej na základě objednávek zaslaných elektronickou poštou na elektronickou adresu podnájemce vztahující se k podnajatým prostorám, poštou, faxem, telefonicky) nebo za služby poskytnuté v podnajatých prostorách.
4. Na žádost nájemce je nájemce povinen umožnit mu kontrolu údajů o výši obratu.
5. Výše základního podnájemného může být nájemcem upravována v závislosti na míře inflace v předchozím roce tak, jak je úředně vyhlášována Českým statistickým úřadem. Účinnost změny určí nájemce současně s oznámením zvýšení podnájemci. Cenu služeb je nájemce oprávněn rovněž jednostranně upravovat, a to v závislosti na ceně dodavatelů médií.
6. **Základní podnájemné a cena za služby** jsou placeny měsíčně předem a to na základě faktury nájemce, která musí mít náležitosti účetního a daňového dokladu. Fakturu nájemce vystaví vždy k 1. dni měsíce podnájem se splatností 17 dní. Dnem uhrazení faktury se rozumí den, kdy byla částka připsána na účet nájemce.
7. Podnájemné z obratu - za účelem zajištění součinnosti při stanovení této části podnájemného podnájemce nejpozději do 10. dne prvního kalendářního měsíce následujícího čtvrtletí sdělí nájemci písemně výši obratu dosaženého za předchozí čtvrtletní období (oznámení o platbě). Podnájemce je povinen uhradit tuto část nájmu nájemci vždy za kalendářní čtvrtletí zpětně. Podnájemce je povinen do desátého (10.) dne měsíce následujícího po kalendářním čtvrtletí, za které je zjišťována výše obratu, zaslat nájemci oznámení „Avízo“ o výši dosaženého obratu, na jehož základě vystaví nájemce do patnáctého (15.) dne následujícího měsíce fakturu, která musí mít náležitosti řádného účetního a daňového dokladu. Podnájemce je povinen na základě vystavené faktury nájemcem uhradit platbu nejpozději do 17 dnů od data vystavení.
8. Výše úhrady za jiné služby než vymezené touto smlouvou se stanoví v samostatných smlouvách.
9. Řádné a včasné placení podnájemného, služeb příp. dalších peněžitých závazků se ve prospěch nájemce zajišťuje smluvní pokutou, kterou je podnájemce v případě prodlení povinen zaplatit ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení.
10. Podnájemce se zavazuje uhradit vratnou kauci na nájemné ve výši 2 měsíčním základních podnájmů a to do 15 dnů od podpisu této smlouvy. Kauci uhradí podnájemce na účet uvedený ve smlouvě, jako variabilní symbol uvede číslo smlouvy. V případě, že dojde k řádnému ukončení platnosti a účinnosti této smlouvy a vypořádání všech vzájemných nároků, zavazuje se podnájemce vrátit do 15. dnů kauci na účet nájemce.

## V. DOBA PODNÁJMU, SKONČENÍ PODNÁJMU

1. Podnájem se sjednává na dobu neurčitou, počínaje dnem **1. června 2010**.
2. Podnájemní vztah lze skončit dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí nebo odstoupením od smlouvy.
3. Kterákoli ze stran je oprávněna smlouvu kdykoli vypovědět s výpovědní lhůtou 6 měsíců, která začíná běžet od prvního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. V případě hrubého porušení smlouvy podnájemcem je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět okamžitě. Za hrubé porušení smlouvy se považuje:
  - a) prodlení nájemce s placením podnájemného nebo služeb po dobu delší 1 měsíce,
  - b) neposkytnutí součinnosti při řádném stanovení a vyúčtování části podnájemného z obrátu dosaženého podnájemcem (čl. IV),
  - c) užívání předmětu podnájmu v rozporu s jeho účelem dle této smlouvy přes předchozí písemnou výstrahu nájemce,
  - d) podnájemce přenechává předmět podnájmu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu nájemce nebo jinak trpí jeho užívání třetí osobou v rozporu s účelem podnájmu, toto právo má nájemce též v případě, že podnájemce pozbude oprávnění k podnikatelské činnosti, pro niž jsou mu prostory dle této smlouvy podnajímány.
  - e) v případě, že podnájemce vstoupí do likvidace nebo bude zahájeno insolvenční řízení, nebo bude prohlášen konkurs
5. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že:
  - a) podnájemce přes písemnou výstrahu užívá předmět podnájmu v rozporu se smlouvou tak, že nájemci vzniká škoda, nebo mu hrozí škoda ve výši odpovídající alespoň ročnímu podnájemnému dle této smlouvy,
  - b) podnájemce 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 nájemcem, jejichž dodržování je nutné k zajištění bezpečného a plynulého provozu letiště.

Odstoupením od smlouvy smlouva zaniká doručením písemného odstoupení podnájemci.

## VI. SANKCE

1. V případě, že podnájemce poruší některou ze svých povinností uvedených v čl. III. odst. 2 této smlouvy (s výjimkou písm. b/ a k/ tohoto ustanovení), je nájemce oprávněn po něm požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši xxx Kč za každé takové porušení.

2. V případě, že podnájemce nenapraví závadný stav ani ve lhůtě, která mu k tomu byla současně s uložením pokuty dle odst. 1 poskytnuta, může mu být tato pokuta ukládána opakovaně až do splnění povinnosti.
3. Uložením smluvní pokuty není dotčeno právo nájemce na náhradu vzniklé škody.

## **VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Pokud ve smlouvě není uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění, občanským a obchodním zákoníkem.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po dvou vyhotoveních.
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 č. 1.
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 podpisu oběma smluvními stranami, pokud není v čl. V odst. 1 uvedeno jinak.

.....  
Ing. Pavel Schneider  
předseda představenstva  
Letiště Ostrava, a.s.  
Datum podpisu dokumentu: .....

.....  
Ing. Richard Kalhous  
jednatel  
Aelia Czech Republic s.r.o.  
Datum podpisu dokumentu: .....

.....  
Ing. Michaela Uherková  
místopředsedkyně představenstva  
Letiště Ostrava, a.s.  
Datum podpisu dokumentu: .....

Čas posledního podpisu dokumentu:.....

## **Příloha č. 1**

ke smlouvě o podnájmu nebytových prostor a poskytování služeb spojených s jejich užíváním mezi

### **Letiště Ostrava, a.s. a Aelia Czech Republic s.r.o. Specifikace předmětu podnájmu.**

**xxx**

.....  
Ing. Pavel Schneider  
předseda představenstva  
Letiště Ostrava, a.s.  
Datum podpisu dokumentu: .....

.....  
Ing. Richard Kalhous  
jednatel  
Aelia Czech Republic s.r.o.  
Datum podpisu dokumentu: .....

.....  
Ing. Michaela Uherková  
místopředsedkyně představenstva  
Letiště Ostrava, a.s.  
Datum podpisu dokumentu: .....

Aelia Czech Republic s.r.o.  
Aviatická 1048/12161 00 Praha 6  
IČ: 27948650  
DIČ: CZ25099167

**Letiště Ostrava a.s.**  
Letiště Ostrava č.p. 401  
742 51 Mošnov  
IČ:26827719  
DIČ:CZ26827719

V Ostravě dne xxxxxx

## **A V Í Z O**

o výši obrátu (čl. IV, odstavec 4) v prostorách Letiště Ostrava a.s. dle smlouvy o podnájmu nebytových prostor evid.č. ....xxxxxxxxx

období : .....X. kalendářní čtvrtletí roku xxxx

Obrat celkem za zboží mimo EU: ..... xxxxxxxxx Kč  
Obrat celkem za zboží do EU: ..... xxxxxxxxx Kč

Výše uvedená částka bude podkladem pro vystavení daňového dokladu pro dané zúčtovací období.

Vystavil: xxxxxxxxxxxxx

Razítko a podpis