

Smlouva o podnájmu prostor

dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Níže uvedené strany smlouvy uzavřely na základě svobodného a vážného projevu vůle následující podnájemní smlouvu o podnájmu prostor určených k výkonu činností podnájemce na letišti Karlovy Vary za dále uvedených podmínek (dále jen jako „smlouva“),

Letiště Karlovy Vary s.r.o.

se sídlem: K Letišti 132, Olšová Vrata, 360 01 Karlovy Vary
zastoupená: Ing. Jiřím Posem, jednatelem
IČO: 263 67 858
DIČ: CZ26367858
OR: Krajský soud v Plzni, oddíl C, vložka 15872
bankovní spojení: Komerční banka a.s., Karlovy Vary
číslo účtu: 19736341/0100
dále jen „**nájemce**“

a

T.G., a.s.

se sídlem: K Cihelnám 699/35a, 326 00 Plzeň - Černice
zastoupená: MUDr. Pavlem Trůkou, předsedou představenstva
IČ: 453 49 088
DIČ: CZ453 49 088
OR: Krajský soud v Plzni, oddíl B, vl. 1457
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
číslo účtu: 2921882/0800
dále jen “ **podnájemce** “

I. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 1.1.** Nájemce prohlašuje, že má na základě smlouvy o nájmu podniku letiště Karlovy Vary ze dne 18.6.2004 právo hospodaření s majetkem Karlovarského kraje, mj. i budovy č.p.132 (dále jen „odbavovací budova“) na pozemku p.č. 385, vedeného na listu vlastnictví č. 387 v k.ú. Olšová Vrata, a je oprávněn ji, resp. její části, přenechat do podnájmu.
- 1.2.** Nájemce podnájímá podnájemci prostory specifikované v příloze č. 1 „Specifikace předmětu podnájmu“ této smlouvy, ke kterým má zřízeno právo hospodaření a je oprávněn je podnájímat.
- 1.3.** Prostory specifikované v příloze č. 1 „Specifikace předmětu podnájmu“ jsou podnájímány podnájemci za účelem provozování maloobchodní prodejny v režimu Duty-Free i Duty-Paid na mezinárodním veřejném letišti Karlovy Vary.
- 1.4.** Nájemce bude podnájemci současně poskytovat za úplaty s l u ž b y:
„Vodné, stočné“;
„Vytápění“;
„Připojení na rozvod elektrické energie a její odběr“;
„Využívání smlouvy nájemce o odvozu odpadů“;
„Využívání strukturované kabeláže“;

To vše za dále uvedených podmínek v této smlouvě.

II. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN SMLOUVY

2.1. Nájemce je povinen:

- a) odevzdat podnajaté prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zajistit nerušený výkon práv podnájemce a poskytování služeb spojených s jejich užíváním dle této smlouvy,
- b) poskytnout podnájemci možnost užívat v přiměřeném rozsahu potřebné komunikace a plochy, nezbytné k zabezpečení činností souvisejících s účelem podnájmu,
- c) nájemce bude uskutečňovat dle potřeby odbornou prohlídku podnajímaných prostor, a to po předchozím oznámení podnájemci,
- d) z hlediska požární ochrany není nájemce pro podnájemce povinen vykonávat žádné činnosti, přičemž případný požadavek podnájemce na provádění požární ochrany pracovníky nájemce se bude řešit samostatně na základě smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami,
- e) poskytnout podnájemci potřebnou součinnost při získání příslušných oprávnění ke vstupu pro zaměstnance podnájemce do podnajatých prostor.
- f) informovat podnájemce o aktuálních provozních směrnících a vnitřních normách vydávaných nájemcem, jimiž se má podnájemce řídit a bude podnájemce informovat o změnách a úpravách takových dokumentů,
- 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 nájemcem nezaviněných a nepředvídatelných).

2.2. Podnájemce je povinen:

- a) hradit veškeré náklady vztahující se k vnitřnímu vybavení předmětu podnájmu, k výrobě, montáži a údržbě zařízení, která do předmětu podnájmu umístí a náklady na jejich provoz,
- b) užívat podnajaté prostory řádným způsobem v souladu s jejich stavebním charakterem a účelem stanoveným v této smlouvě,
- c) předložit k předchozímu schválení nájemci projektovou dokumentaci k úpravám interiéru předmětu podnájmu vč. harmonogramu stavebních úprav s ohledem na provoz letiště,
- d) mít sjednáno pojištění odpovědnosti pro případ vzniku škody na podnajaté nemovitosti nebo majetku a zdraví třetích osob, způsobených v přímé příčinné souvislosti s provozem předmětu podnájmu,
- e) mít sjednáno komerční pojištění pro věci ve svém vlastnictví nebo cizí věci, vnesené za účelem prodeje, a to minimálně v rozsahu živelného pojištění,
- f) strpět nezbytně nutné omezení v případě provádění stavebních úprav, vzniku havarijních stavů nebo z důvodu jiných provozních překážek na straně nájemce; pokud toto omezení přesáhne více jak tři provozní dny, kdy nebude možno předmět podnájmu pro účely sjednané v této smlouvě použít vůbec, poskytne nájemce podnájemci slevu ze stanovené úhrady nájemného,
- g) vykonávat v pronajatých prostorech jen činnosti dle předmětu podnikání povoleného touto smlouvou, a to výlučně na své jméno, na vlastní účet a vlastní odpovědnost,
- h) zabezpečit předmět podnájmu takovým způsobem, aby byl v době uzavření nepřístupný jiným osobám a potřebné kódy a klíče k otevření předmětu podnájmu uložit na Bezpečnostní dispečink nájemce v jím zapečetěné obálce pro případ řešení mimořádných událostí v prostoru letiště,
- i) 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,
- j) 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. v platném znění.
- k) oznámit písemně nájemci instalaci každého nového elektrického spotřebiče a technického vybavení s příkonem vyšším než 1 KWh, bez zbytečného odkladu,
- l) dodržovat při užívání podnajatých prostor obecně závazné 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 Karlovy Vary, které podnájemci předloží k seznámení příslušná odborná pracoviště nájemce,
- m) nepřenechat podnajaté prostory nebo jejich části do podnájmu třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu nájemce,
 - n) v součinnosti s nájemcem zajistit pro sebe a své zaměstnance příslušné oprávnění ke vstupu a dodržování režimu vstupů do neveřejných prostor letiště; všichni zaměstnanci podnájemce a osoby navštěvující podnájemce, jsou povinny být viditelně označeny při pohybu v neveřejných prostorech letiště průkazem ke vstupu nebo jednorázovým povolením ke vstupu do neveřejných prostor letiště vydaným a propůjčeným nájemcem,
 - o) podnájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv zásahů do slaboproudých sítí a elektrorozvodů instalovaných v podnajatých prostorech,
 - p) při ukončení podnájmu je podnájemce povinen odevzdat podnajaté prostory nájemci formou písemného předávacího protokolu nejpozději do jednoho týdne po skončení podnájmu, nedohodnou-li se strany smlouvy jinak,
 - q) podřídit nakládání s odpady, jichž je původcem, systému nakládání s odpady nájemce v rámci užívání smlouvy o odvozu odpadu, třídít odpady podle jednotlivých druhů přímo v místě vzniku a ukládat je do předepsaných obalů a nádob,

III. C E N Y

- 3.1. Za užívání předmětu podnájmu (nemovité věci), specifikovaného v příloze č. 1 „Specifikace předmětu podnájmu“, bude podnájemce hradit nájemci sjednanou smluvní pevnou část podnájemného ve výši ■■■■■ Kč / m² ročně a pohyblivou část podnájemného (obratové nájemné) ve výši ■■■% z obrátu prodeje zboží v režimu Duty-Free (prodeje mimo EU) a ■■■% z obrátu prodeje zboží v režimu Duty-Paid (prodeje v rámci EU) a dále ■■■% ze zisku realizovaného kurzovými rozdíly vznikajícími při platbách zákazníků v cizích měnách. K podnájemnému bude připočtena daň z přidané hodnoty dle platných právních předpisů.
- 3.2. Smluvní strany se dohodly, že po dobu stavebních úprav v místnosti č. 4 nebude plocha této místnosti započítána do pevné části nájemného (viz příloha č. 1). Do ceny pevné části podnájmu bude tato plocha zahrnuta tato plocha po zahájení činnosti podnájemce po získání příslušných souhlasů orgánů státní správy (kolaudační souhlas apod.).
- 3.3. Jako podklad pro fakturaci pohyblivé části podnájemného bude sloužit přehled realizovaných tržeb v členění režimů Duty-Free a Duty-Paid a zisku z kurzových rozdílů za daný měsíc, který bude podnájemce zasílat nájemci vždy nejdéle do 5 pracovních dnů po skončení příslušného měsíce.
- 3.4. Daňový doklad vystavený nájemcem musí obsahovat náležitosti stanovené platnými právními předpisy České republiky. Splatnost daňového dokladu je 14 kalendářních dnů ode dne doručení faktury na adresu pro doručování podnájemci, uvedenou v záhlaví této smlouvy.
- 3.5. Podnájemce je oprávněn před uplynutím lhůty splatnosti vrátit daňový doklad bez zaplacení, jestliže nebude obsahovat náležitosti stanovené touto smlouvou a příslušnými právními předpisy, nebo budou-li tyto údaje chybně uvedeny. Nájemce je povinen podle povahy nesprávnosti daňový doklad opravit, nebo nově vyhotovit. V takovém případě není podnájemce v prodlení se zaplacením. Okamžikem doručení náležitě doplněného, či opraveného daňového dokladu začne běžet nová lhůta splatnosti v délce 14 kalendářních dnů.
- 3.6. Splatnost daňového dokladu je 14 kalendářních dnů ode dne doručení faktury na adresu pro doručování podnájemci, uvedenou v záhlaví této smlouvy.
- 3.7. Při prodlení s úhradou podnájemného, má nájemce právo podnájemci účtovat úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

IV. Úhrada za poskytované služby a energie

- 4.1. Specifikace poskytovaných služeb a energií, včetně cen, je obsažena v příloze č. 2 – „Specifikace poskytovaných služeb a energií“.
- 4.2. Při změně poskytovaných služeb nebo doplnění nebo změny stávající služby nebo změn vstupních nákladů nájemce na poskytované služby a energie, atd., bude tato změna účinná od začátku následujícího kalendářního měsíce po měsíci, v němž nastaly skutečnosti rozhodné pro změnu ceny služeb na straně pronajímatele. Nájemce v tomto případě vystaví a doručí do sídla podnájemce uvedeného v záhlaví této smlouvy novou „Specifikaci poskytovaných služeb a energií“ včetně cen.
- 4.3. Úhrady za služby a úhrady za spotřebovanou elektrickou energii a vodu dle „Specifikace poskytovaných služeb a energií“ bude podnájemce hradit čtvrtletně na základě daňového dokladu vystaveného nájemcem vždy nejdéle do 15. dne po skončení příslušného kalendářního čtvrtletí se splatností 14 dnů od doručení podnájemci. Faktury musí splňovat náležitosti daňového dokladu podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění a zároveň 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 opraveného nebo doplněného daňového dokladu.
- 4.4. Při nedodržení termínu splatnosti má nájemce právo podnájemci účtovat úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

V. DOBA NÁJMU

- 5.1. Tato smlouva se uzavírá na **dobu určitou**, a to na 5 let od data účinnosti smlouvy s opcí na dalších 5 let, nejdéle však na dobu platnosti smlouvy o nájmu podniku, kterou má nájemce uzavřenou na dobu neurčitou s pronajímatelem – Karlovarským krajem (citovanou v čl. 1 této smlouvy).
- 5.2. Od smlouvy může nájemce odstoupit při hrubém porušení ustanovení této smlouvy podnájemcem, kterými jsou:
 - užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem této smlouvy,
 - nedodržením realizace navrženého konceptu a pravidel využití obchodních ploch do 6 měsíců od data účinnosti smlouvy dle nabídky podnájemce zpracované v rámci poptávkového řízení, která tvoří samostatnou přílohu smlouvy,
 - nedodržením navrženého konceptu v oblasti nabízeného sortimentu zboží dle nabídky podnájemce zpracované v rámci poptávkového řízení, která tvoří samostatnou přílohu smlouvy,
 - porušení obecně závazných právních předpisů v oblasti bezpečnosti leteckého provozu,
 - prodlení s platbou nájemného nebo služeb s ním spojených po dobu více jak jednoho měsíce,
 - provedení stavebních úprav předem neschválených nájemcem.
- 5.3. V případech, uvedených v článku 5. 2., skončí platnost smlouvy za 14 kalendářních dnů od doručení výpovědi podnájemci. Za hrubé porušení ustanovení této smlouvy je považováno neplnění povinností podnájemce, na něž byl nájemcem písemně upozorněn a podnájemce své povinnosti, ani po upozornění, ve stanovené lhůtě nesplnil, nebo nadále neplní.

VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1. Změny a doplňky této smlouvy lze provádět pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

- 6.2.** Případné spory vzniklé z této smlouvy budou řešeny smírně a jednáním obou smluvních stran. Nedojde-li k dosažení společného stanoviska, bude postupováno v souladu se zákony a předpisy upravujícími tuto smluvní oblast.
- 6.3.** Nedílnou součástí smlouvy jsou přílohy:
- Příloha č. 1 - „Specifikace předmětu podnájmu“
 - Příloha č. 2 - „Specifikace poskytovaných služeb a energií“
 - Příloha č. 3 - „Situační výkres podnajatých prostor“
- 6.4.** Smlouva se vyhotovuje ve dvou výtiscích, po jednom pro každou smluvní stranu.
- 6.5.** Smluvní strany si text přečetly a prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli a že nebyla sjednána za nápadně nevýhodných podmínek.
- 6.6.** 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 nájemce o tom, k jakému datu se tak stalo.
- 6.7.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem 01. 01. 2020 a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv (§ 6 odst. 1 zákona o registru smluv).
- 6.8.** Tato smlouva ruší platnost smluv uzavřených účastníky smlouvy v minulosti, a to smlouvu ev.č. 001/09 ze dne 11.2. 2009 vč. dodatku č.1 a smlouvu ev.č. 020/09 ze dne 10.4.2009 včetně dodatků č.1 až 9.

Za podnájemce:

Za nájemce:

.....
MUDr. Pavel Trůka
předseda představenstva

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