

# 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**“)

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

## **Jihočeské letiště České Budějovice a. s.**

Sídlo: U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice

IČ: 260 93 545

DIČ: CZ26093545

Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B, vložka 1450

Zastoupena: členem představenstva Ing. Robertem Kalou

Kontaktní osoba ve věcech smluvních: [REDAKCE]

Kontaktní osoba ve věcech technických: [REDAKCE]

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „**nájemce**“)

a

## **DSA a.s.**

Sídlo: Mladoboleslavská 1085, Kbely, 197 00 Praha 9

IČO: 632 16 744

DIČ: CZ632 16 744

Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. oddíl B, vložka 11051

Zastoupena: Danielem Tučkem, prvním místopředsedou představenstva

Kontaktní osoba ve věcech technických [REDAKCE]

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „**Podnájemce**“)

## **I. Preambule a účel Smlouvy**

1.1 Ministerstvo zdravotnictví ČR (dále jen „**Zadavatel**“) vyhlásilo dne 4.10.2019 veřejnou zakázku s názvem „Provozování vrtulníků pro leteckou záchrannou službu“, jejímž předmětem je poskytování služby spočívající v provozování vrtulníků pro leteckou záchrannou službu za účelem řádného výkonu úkolů zdravotnické záchranné služby stanovených zákonem č. 374/2011 Sb., o zdravotnické záchranné službě, ve znění pozdějších předpisů, což zahrnuje zajištění vrtulníků dodavatelem jako jejich provozovatelem (s výjimkou záložního plnění), jejich údržby, jakož i další vhodných úkonů a činností k zajištění jejich řádného provozu, zajištění letové posádky vrtulníků, zajištění pozemní

obsluhy vrtulníků, zajištění držení každodenní pohotovosti vrtulníků a provádění letů vrtulníků pro zajištění výkonu letecké záchranné služby z výjezdové základny dle pokynů zdravotnického operačního střediska v působnosti zdravotnické záchranné služby pro období 2021-2028 (dále jen „**Veřejná zakázka**“).

1.2 Podnájemce se stal vítězným dodavatelem 4. části Veřejné zakázky vztahující se k výjezdovým základnám spadajícím pod ZZS Jihočeského kraje, p.o. a ZZS Ústeckého kraje, p.o. Podnájemce je podle zadávacích podmínek Veřejné zakázky povinen si smluvně zajistit užívání výjezdové základny spadající pod ZZS Jihočeského kraje, tj. na výjezdové základně ZZS JK na adrese: letiště Planá u Českých Budějovic, 370 01 Planá u Českých Budějovic, a to na celou dobu plnění Veřejné zakázky, za účelem držení každodenní pohotovosti vrtulníků a provádění letů vrtulníků pro zajištění výkonu letecké záchranné služby dle podmínek uvedených ve Smlouvě o provozování vrtulníků pro leteckou záchrannou službu, která bude uzavřena mezi Podnájemcem a Zadavatelem.

1.3 Za účelem zajištění této povinnosti Podnájemce vyplývající ze zadávacích podmínek Veřejné zakázky je uzavírána tato Smlouva o podnájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „**smlouva**“).

## 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. 1699/2 a parc. č. 1699/3 v katastrálním území Planá u Českých Budějovic a budou dále označovány také jen jako „**Heliport HEMS**“.

Předmět podnájmu dle této smlouvy je tvořen

- a) částí Heliportu v celkové ploše [REDAKCE] která bude využívána pouze podnájemcem a
- b) částí Heliportu v celkové ploše [REDAKCE]<sup>2</sup>, která bude podnájemcem využívána společně se společností **Zdravotnická záchranná služba Jihočeského kraje**. IČO: 481 99 931, nekomerční podnájemce.

Předmětem této smlouvy je rovněž užívání heliportu a přilehlých ploch určených k parkování vrtulníku a manipulaci s nákladem při zajištění provozu Letecké záchranné služby (LZS). Všechny výše uvedené prostory a plochy budou dále společně označovány také jen jako „předmět podnájmu“.

Předmět podnájmu je vyznačen na situačním plánu (část Heliportu k výhradnímu užití podnájemcem modře, část Heliportu, která bude užívána společně se Zdravotnickou záchrannou službou Jihočeského kraje, nezabarveně), 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 užívací právo k předmětu podnájmu, tj. přenechává předmět podnájmu podnájemci do podnájmu za dále uvedených podmínek, podnájemce takto zřízené užívací 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 jím 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 nich umístěné (vybavení, majetek nájemce 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 činnostem podnájemce, které souvisejí s předmětem činností podnájemce, zejména pro provozování vrtulníků pro LZS, tj. výhradně k činnostem, které souvisejí s předmětem činnosti podnájemce a účelem vymezeným v čl. I. odst. 1.2. této smlouvy. Vzhledem k činnosti podnájemce se mu umožňuje skladovat letecké palivo JET-A1 v mobilních nádržích, dále oleje a maziva nezbytná pro provozování vrtulníků. Podnájemce je povinen skladovat tyto látky v souladu s platnými zákony, dále je povinen dodržovat všechna bezpečnostní opatření spojená se skladováním a používáním leteckého paliva, olejů a maziv.

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

4.1 Nájemné je sjednáno dohodou smluvních ve výši **53.863,- Kč bez DPH za měsíc**. Nájemce uplatňuje u nájemného DPH s ohledem na skutečnost, že jak nájemce, tak podnájemce jsou plátcí DPH. Výše DPH se řídí právními předpisy platnými ke dni zdanitelného plnění. 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. Nájemce se s podnájemcem dohodl na elektronické fakturaci. Emailová adresa nájemce pro příjem elektronických faktur je: **office@dsa.cz**

4.2. 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.

4.3. Smluvní strany se dohodly, že celková spotřeba energií budovy Heliportu bude přeúčtována mezi podnájemcem a společností Zdravotnická záchranná služba Jihočeského kraje poměrem využívaných ploch takto:

**Zdravotnická záchranná služba Jihočeského kraje – 48 % z celkové spotřeby  
Podnájemce – 52 % z celkové spotřeby**

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

4.5. 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 inflaci 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 2021, přičemž podnájemce bude o nové výši nájemného písemně vyrozuměn.

4.6. 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.

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

4.8. Nájemce má právo na úhradu pohledávek vůči podnájemci zadržet movité věci, které má podnájemce v předmětu podnájmu. Toto ustanovení se nevztahuje na vrtulníky podnájemce, které jsou používány pro působení v rámci LZS.

## **V. Doba podnájmu**

5.1. Podnájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 1. 2021. Nájemce i podnájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu. Výpověď musí být písemná a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

5.2. Pokud bude z jakéhokoliv důvodu ukončena platnost Smlouvy o provozování vrtulníků pro leteckou záchrannou službu uzavřené mezi podnájemcem a Zadavatelem, dohodly se smluvní strany, že dnem ukončení platnosti Smlouvy o provozování vrtulníků pro leteckou záchrannou službu uzavřené mezi podnájemcem a Zadavatelem dochází k pozbytí platnosti a účinnosti této smlouvy s tím, že podnájemce vyklidí předmět podnájmu nejpozději do 15 dnů ode dne pozbytí platnosti a účinnosti této Smlouvy. O pozbytí platnosti Smlouvy o provozování vrtulníků pro leteckou záchrannou službu bude podnájemce nájemce neprodleně informovat.

5.3. Tato smlouva pozbývá dále platnosti a účinnosti také v případě, že z jakéhokoliv důvodu dojde k ukončení platnosti nájemní smlouvy k předmětu podnájmu mezi nájemcem a vlastníkem předmětu podnájmu, tj. Jihočeským krajem. O pozbytí platnosti této nájemní smlouvy bude nájemce podnájemce neprodleně informovat s tím, že podnájemce vyklidí předmět podnájmu nejpozději do 15 dnů ode dne pozbytí platnosti a účinnosti této Smlouvy.

5.4. 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 a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu.

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 předmětu podnájmu a na svůj náklad odstranit vady jím způsobené, provádět úklid, sečení trávy, úklid sněhu a drobné opravy nebytového prostoru, k těmto povinnostem patří i mazání a údržba vrat.

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 rozdělovat 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. 2 této smlouvy.

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 podnikatelské 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,

kteří 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 podnájmu 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 podnájmu je podnájemce povinen bezodkladně oznámit nájemci a umožnit mu provedení oprav příp. ve spolupráci s vlastníkem.

8.16. Za vadu předmětu podnájmu je podnájemce povinen zaplatit úhradu a veškeré náklady za opravu, způsobí-li vadu sám, jeho zaměstnanci, zákazníci nebo návštěvníci, jemu smluvně zavázaní 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. Nájemce prohlašuje, že k uzavření této smlouvy není vyžadován souhlas Rady Jihočeského kraje.

9.3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bezodkladně po uzavření této Smlouvy odešle Smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění Smlouvy nájemce bezodkladně informuje druhou smluvní stranu. Smluvní strany prohlašují, že žádná část této smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství (§ 504 Občanského zákoníku).

9.4. Tato smlouva vstupuje v platnost dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci smluvních stran a účinnosti nabývá jejím zveřejněním v registru smluv, nejdříve však dnem 1. 1. 2021.

9.5. Pokud nedojde k nabytí účinnosti Smlouvy o provozování vrtulníků pro leteckou záchrannou službu mezi Podnájemcem a Zadavatelem, podnájemní vztah dle této Smlouvy nenabude rovněž účinnosti. O nenabytí účinnosti Smlouvy o provozování vrtulníku pro leteckou záchrannou službu mezi Podnájemcem a Zadavatelem bude Podnájemce Nájemce neprodleně informovat.

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

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

9.8. 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:

V Hradci Králové dne:

Jihočeské letiště České Budějovice a. s.

DSA a.s.

.....  
Ing. Robert Kala  
náměstek a člen představenstva

.....  
Daniel Tuček  
první místopředseda představenstva

Přílohy:   č.1 Situační plánek  
              č.2 Bezpečnostní a uživatelské pokyny  
              č.3 Předávací protokol