

S M L O U V A

o nájmu prostor sloužících k podnikání č. 15045

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

Letiště Ostrava, a.s.

se sídlem: Mošnov č.p. 401, PSČ 742 51
zastoupená: xxxx, předsedou představenstva
a
xxx, 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

J.T.S Aviation Europe, s.r.o.

se sídlem: Mošnov č.p. 314, PSČ 742 51
zastoupená: xxx, jednatelem
IČ: 01390813
DIČ: CZ01390813
OR: Krajský soud v Ostravě, oddíl C, vložka 55302
Bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.
Číslo účtu: 7375300001/5500
(dále jen: „nájemce“)

*(Letiště Ostrava, a.s. a J.T.S Aviation Europe, s.r.o.
dále označovány též jako „smluvní strany“ či „účastníci této smlouvy“)*

I.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy bez čísla popisného nebo evidenčního postavené na pozemku parc. č. st. 376 v k.ú. Mošnov, která je zapsána u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na LV č. 376.
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn uskutečňovat činnost, která tvoří dále stanovený účel nájmu, což dokládá výpisem z obchodního rejstříku, která tvoří přílohu č. 3 a je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel pronajímá nájemci část prostor sloužící k podnikání, které se nacházejí v budově bez čísla popisného nebo evidenčního, pronajímatelem evidované jako budova č. 132, postavené na pozemku parc. č. st. 376 v k.ú. Mošnov (dále též jen „předmět nájmu“), jak je uvedeno v Příloze č. 1 této smlouvy a označeno v plánu budovy v Příloze č. 2, a tím je nájemci přenechává k dočasnému užívání za účelem:

údržby letadel a letecké techniky, skladování ND

2. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor sloužících k 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,

III. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel:

- a) ke dni účinnosti této smlouvy odevzdá nájemci prostory sloužící k podnikání ve stavu způsobilém ke smluvenému 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 k podnikání po předchozím oznámení nájemci,
- d) na požádání nájemce zajistí stálé povolení vstupu pro nezbytně nutná vozidla a pracovní prostředky v příslušné bezpečnostní zóně Letiště Leoše Janáčka Ostrava.

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 za užívání 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 pronajatých prostor sloužících k podnikání a hradit veškeré náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami,
- 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 k podnikání, která mají vazbu též na činnost pronajímatele (informační systémy, výpočetní technika, telefonní a podobné přístroje, radiové 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 k 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 prostor sloužících k podnikání (24 hodin denně) s tím, že odevzdá náhradní klíče od pronajatých prostorů na pracoviště hasičské a bezpečnostní služby,
- n) po skončení nájmu předá prostory sloužící k 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,
- o) nájemce je povinen informovat pronajímatele o jakékoliv instalaci telekomunikačního kabelového vedení ke koncovému bodu dostupného operátora. Vedení jasně označit na schématu, který předá pronajímateli.

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 2016, 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. Nájemné je splatné v Kč měsíčně předem a zdanitelné plnění je vždy k prvnímu dni každého měsíce. 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 nájmu 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 nebo prostřednictvím e-mailu ve formátu PDF na adresu sídla nájemce nebo e-mail: [xxx](#)
5. Smluvní strany podle § 1970 občanského zákoníku sjednávají, že v případě prodloužení nájmu s placením nájemného, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,05% denně z dlužné částky.

V. DOBA NÁJMU, SKONČENÍ NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností od **1. 2. 2015**.
2. Nájemní vztah lze skončit dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
3. Kterákoli ze stran je oprávněna smlouvu kdykoli vypovědět s výpovědní dobou 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 nájmemce 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 užívání 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 xxx,- Kč za každé takové porušení.
2. V případě, že nájemce nenapraví závadný stav ani ve lhůtě, která mu k tomu byla současně s uložení pokuty dle bodu 1. tohoto článku poskytnuta, může mu být tato pokuta ukládána opakovaně až do splnění povinnosti nájemcem.
3. Uložení 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., v platném znění, 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 tyto přílohy:

Příloha č. 1 – Specifikace předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Označení předmětu nájmu v plánu budovy

Příloha č. 3 – Výpis OR

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.

Datum podpisu dokumentu:

Datum podpisu dokumentu:

Čas posledního podpisu dokumentu:

.....
xxx

předseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.

.....
xxx

jednatel
J.T.S Aviation Europe, s.r.o.

.....
xxx

místopředseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.

Příloha č. 1

ke smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání a poskytováním služeb s ním spojených
mezi

Letiště Ostrava, a. s. a J.T.S Aviation Europe, s.r.o.

Specifikace předmětu nájmu

I. Specifikace prostor

Budova na pozemku parc. č. st. 376 v k.ú. Mošnov
pronajímatelem evidována jako budova č. 132

a) sklad	podlahová plocha	27,03 m ²
sklad	podlahová plocha	30,21 m ²
sklad	podlahová plocha	17,49 m ²
sklad	podlahová plocha	22,79 m ²
sklad	podlahová plocha	3,68 m ²
sklad	podlahová plocha	7,82 m ²
sklad	podlahová plocha	24,38 m ²
sklad	podlahová plocha	18,55 m ²
kancelář	podlahová plocha	24,38 m ²
celkem		176,33 m²
b) část hangárové plochy		1 016,80 m²

II. Úhrady

xxx

Datum podpisu dokumentu:

Datum podpisu dokumentu:

.....
xxx

předseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.

.....
xxx

jednatel
J.T.S Aviation Europe, s.r.o.

.....
xxx

místopředseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.

Příloha 2

xxx