

# S M L O U V A

## o nájmu prostor sloužících podnikání a poskytování služeb s ním spojených č. 20057

uzavřená dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník mezi

### **Letiště Ostrava, a.s.**

se sídlem: č.p. 401, 742 51 Mošnov  
zastoupená: Jaromírem Radkovským, 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  
ID Datové schránky: z7fexxb  
(dále jen: „**pronajímatel**“)

a

### **I. STUDÉNECKÁ s.r.o.**

se sídlem: Butovická 348, Butovice, 742 13 Studénka  
zastoupená: Lubomírem Vavrošem, jednatelem  
IČ: 26850133  
DIČ: CZ 26850133  
OR: Krajský soud v Ostravě, oddíl C, vložka 28326  
Bankovní spojení: Raiffeisenbank a.s.  
Číslo účtu: 222096028/5500  
ID Datové schránky: 5hxba4m  
(dále jen: „**nájemce**“)

*(Letiště Ostrava, a.s. a I. STUDÉNECKÁ s.r.o.  
dále označování též jako „smluvní strany“ či „účastníci této smlouvy“)*

## **I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 375 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 413, stavba pro dopravu a pozemku parc. č. st. 376 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného nebo evidenčního, jiná stavba, vše v k.ú. Mošnov, zapsáno 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, který tvoří přílohu č. 4 a je nedílnou součástí této smlouvy.

## **II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU**

1. a) Pronajímatel pronajímá nájemci část prostor sloužících k podnikání, které se nacházejí v budově č. pop. 413 pronajímatelem evidované jako budova č. 133, která je součástí pozemku parc. č. st. 375 v k.ú. Mošnov, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro

Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, obec Mošnov, k.ú. Mošnov na LV č. 376 (dále též jen „předmět nájmu“), jak je uvedeno v Příloze č. 1 této smlouvy a označeno v plánu budovy v Příloze č. 3, a tím je nájemci přenechává k dočasnému užívání za účelem:

### **Uskladnění stavebnice letadla**

b) Pronajímatel pronajímá nájemci část prostor sloužících k podnikání, které se nacházejí v budově bez čísla popisného nebo evidenčního, pronajímatelem evidované jako budova č. 132, Hangár JIH, která je součástí pozemku parc. č. st. 376 v k.ú. Mošnov, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na LV č. 376 (dále též jen „předmět nájmu“), jak je uvedeno v Příloze č. 1 této smlouvy a označeno v plánu budovy v Příloze č. 4, a tím je nájemci přenechává k dočasnému užívání za účelem:

### **Provozování letecké činnosti a zabezpečování pomocné činnosti, spojené s předmětem podnikání nájemce**

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. 2 následující služby spojené s nájmem:
  - dodávku elektrické energie,
  - vodné a stočné,
  - vytápění a temperování
  - úklid společných prostor

## **III.**

### **PŘÁVA 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. Předmětem předávacího protokolu bude popis skutečného stavu předmětu nájmu v den předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, případně výčet předané dokumentace
- 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, předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě hrozící-li nebezpečí z prodlení
- d) na písemné požádání nájemce zajistí pro pracovníky nájemce stálé povolení vstupu na pracoviště v příslušné bezpečnostní zóně Letiště Leoše Janáčka Ostrava

#### **2. Nájemce:**

- a) pronajaté prostory sloužící 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 podnikání 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 pronajatých prostor sloužících podnikání a hradit veškeré náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami,
- e) není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy v/na pronajatých prostorách sloužících 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, 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 před podpisem této smlouvy), 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 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 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 podnikání vyklizené a ve stavu, ve kterém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději do 10 dnů, není-li dále sjednáno jinak. 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 bere na vědomí a souhlasí, že pronajímatel poskytne po dobu příprav a konání akce Dny NATO spolku Jagello 2000 přístup do pronajatých prostor v budově bez čísla popisného nebo evidenčního, která je součástí pozemku parc. č. st. 376 v k.ú. Mošnov, pronajímatelem evidované jako budova č. 132, Hangár JIH. Jedná se celkem o 7 dní před zahájením akce, během akce a 5 dní po konání akce Dny NATO.

#### IV. NÁJEMNÉ A CENY SLUŽEB

1. Nájemce je povinen ode dne účinnosti této smlouvy platit pronajímateli nájemné (dále jen „nájemné“) a paušální cenu za poskytované služby v souvislosti s užíváním prostor sloužících podnikání. Výše nájemného a cen za poskytované služby jsou uvedeny

v příloze č. 2 této smlouvy. K nájemnému a cenám za poskytované služby bude účtována daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) ve výši dle právních předpisů platných a účinných ke dni zdanitelného plnění.

2. Výše nájemného může být pronajímatelem upravována v závislosti na míře inflace v předchozím roce tak, jak je úředně vyhlášována Českým statistickým úřadem. Účinnost změny určí pronajímatel současně s oznámením o navýšení nájemného nájemci. Cenu služeb je nájemce oprávněn rovněž jednostranně upravovat, a to v závislosti na ceně dodavatelů médií a služeb nebo změnou sazebníku u služeb, které dodává sám.
3. Měsíční nájemné a paušální cena za poskytované služby jsou 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 nájemci fakturu písemně nebo prostřednictvím e-mailu ve formátu PDF a to dle výlučné volby pronajímatele.
4. Smluvní strany podle § 1970 občanského zákoníku sjednávají, že v případě prodlení nájemce s placením nájemného či cen za poskytované služby, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % denně z dlužné částky.
5. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli jistotu ve výši **xxx,- Kč** na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy před podpisem této smlouvy. Předá-li nájemce prostory, které jsou předmětem této smlouvy, při skončení nájemního vztahu dle této smlouvy pronajímateli ve stavu, který nebude odpovídat stavu při předání s ohledem na běžné opotřebení, bude složená jistota pronajímatelem použita k úhradě potřebných oprav.
6. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného či cen za poskytované služby je pronajímatel oprávněn použít jistotu na úhradu dlužného nájemného či cen za poskytované služby.
7. Pronajímatel je dále oprávněn použít jistotu k úhradě škody způsobené nájemcem či k úhradě nákladů souvisejících s vyklizením nájemce z prostor sloužících podnikání a uskladnění jeho věcí v případě, že smluvní vztah mezi smluvními stranami skončí a nájemce sám dobrovolně nevyklidí prostory, které jsou předmětem této smlouvy.
8. Jistota dle odstavce 4 tohoto článku bude nájemci vrácena do 15 dnů po skončení nájemního vztahu, a to ve výši, která zbude po odečtení plateb dle odstavců 4 – 6 tohoto článku, případně po započtení dalších případných závazků nájemce vůči pronajímateli.
9. Nájemce je srozuměn s tím, že zaplacená jistota dle odstavce 4 tohoto článku není úročena a nebude tedy při vrácení navýšena o úroky.

## V.

### DOBA NÁJMU, SKONČENÍ NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od **1. 5. 2020**. Dojde-li ke zveřejnění této smlouvy v registru smluv až po datu 1. 5. 2020, Smlouva nabude účinnosti zveřejněním v registru smluv.
2. Nájemní vztah lze skončit dohodou smluvních stran, odstoupením od smlouvy ze zákonných důvodů či písemnou výpovědí.
3. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna smlouvu kdykoli vypovědět bez udání důvodu s výpovědní dobou 1 měsíc 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, nejpozději do 5 pracovních dnů od doručení písemné výpovědi, předmět nájmu odevzdal.
5. Za zvláště závažné porušení smlouvy se považuje:
  - a) prodlení nájmu s placením nájemného po dobu alespoň 15 dnů,
  - 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 porušil 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 přenechá předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího 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 jednotlivé 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 a smluvní strany tak výslovně vylučují aplikaci ust. § 2050 občanského zákoníku.

## **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. Smluvní strany si výslovně ujednaly vyloučení ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a ujednaly si, že nájemce nemá právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované nájemcem, ať již dojde ke skončení nájemního vztahu jakýmkoli způsobem z jakéhokoli důvodu.
5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 – Předmět nájmu

Příloha č. 2 – Výpočet jednotkových cen

Příloha č. 3 – Označení předmětu nájmu v plánu budovy č. 133

Příloha č. 4 – Označení předmětu nájmu v plánu budovy č. 132

Příloha č. 5 – Výpis OR

6. 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.
7. Smluvní strany prohlašují, že byly seznámeny s povinností uveřejnit tuto smlouvu v registru smluv zřizovaném Ministerstvem vnitra v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) a s tímto zveřejněním vyslovují svůj souhlas včetně zveřejnění osobních údajů ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1. 5. 2020. Dojde-li ke zveřejnění této smlouvy v registru smluv až po datu 1. 5. 2020, Smlouva nabude účinnosti zveřejněním v registru smluv. Nezbytnou podmínkou pro nabytí účinnosti této smlouvy je rovněž úhrada jistoty ze strany nájemce před podpisem této smlouvy v souladu s čl. IV. odst. 4.
9. Uveřejnění smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. zajistí Letiště Ostrava, a.s. Obě smluvní strany však konstatují, že veškerá ujednání o nájemném a cenách za poskytované služby, jsou ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, obchodním tajemstvím obou smluvních stran a jsou vyloučena z uveřejnění v registru smluv v souladu s § 5 odst. 6 zákona č. 340/2015 Sb.
10. Nájemce není oprávněn, vyjma zákonných důvodů, poskytnout ujednání o nájemném a cenách za poskytované služby třetím osobám.

Datum podpisu dokumentu: .....

Datum podpisu dokumentu: .....

.....  
Jaromír Radkovský  
předseda představenstva  
Letiště Ostrava, a.s.

.....  
Lubomír Vavroš  
jednatel  
I. STUDÉNECKÁ s.r.o.

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

**Příloha č. 1 – Předmět nájmu**

ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání a poskytování služeb s ním spojených č. ....  
mezi:

**Letiště Ostrava, a.s. a I. STUDÉNECKÁ s.r.o.**

1. Část budovy bez číslo popisné 413, která je součástí pozemku parc.č. st. 375, k.ú. Mošnov, jenž je zapsán na LV č. 376, pronajímatelem evidována jako **budova č. 133.**

Část místnosti č. 1069	podlahová plocha	27,00 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>		<b>27,00 m<sup>2</sup></b>

2. Část budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, která je součástí pozemku parc. č. st. 376, k.ú. Mošnov, jenž je zapsán na LV č. 376, pronajímatelem evidována jako **budova č. 132 Hangár JIH.**

místnost č. 197	podlahová plocha	28,00 m <sup>2</sup>
místnost č. 199	podlahová plocha	25,00 m <sup>2</sup>
místnost č. 200	podlahová plocha	31,00 m <sup>2</sup>
<b>celkem</b>		<b>84,00 m<sup>2</sup></b>

Datum podpisu dokumentu: .....

Datum podpisu dokumentu: .....

.....  
Jaromír Radkovský  
předseda představenstva  
Letiště Ostrava, a.s.

.....  
Lubomír Vavroš  
jednatel  
I. STUDÉNECKÁ s.r.o.

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

**Příloha č. 2 - Výpočet jednotkových cen**

ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání a poskytování služeb s ním spojených  
č. .... mezi

**Letiště Ostrava, a.s. a I. STUDÉNECKÁ s.r.o.**

**xxx**

Datum podpisu dokumentu: .....

Datum podpisu dokumentu: .....

.....  
Jaromír Radkovský  
předseda představenstva  
Letiště Ostrava, a.s.

.....  
Lubomír Vavroš  
jednatel  
I. STUDÉNECKÁ s.r.o.

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