PDF-XChange Editor
Click to BUY NOW!
www.tracker-software.com

7007

[redacted]

SMLOUVA
o nájmu nebytových prostor

Mošnov, Letiště Ostrava č. p. 401, PSČ 742 51
[redacted] předsedou představenst-
a
[redacted] místopře

[redacted]

IČ: 268 27 719
DIČ: CZ26827719
OR: Krajský soud v Ostravě, oddíl B
bankovní spojení: KB Ostrava, a.s.
číslo účtu: 67 33 57 61/0100
dále jen: „**pronajímatel**“

a

HDS Retail Czech Republic a.s.

se sídlem: Pobřežní 16; 180 00 Praha 8
zast.: [redacted] generálním ředitelem a předsedou představenstva a [redacted] členem představenstva
IČ: 25 09 91 67
DIČ: CZ25099167
zapsána v obchodním rejstříku Městským soudem v Praze , pod značkou oddíl B, vložka 4494
bankovní spojení : Komerční banka ; Praha 7 – č.ú. 19-155 827 0207/0100
dále jen: „**nájemce**“

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. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě smlouvy o nájmu podniku ze dne 28. 6. 2004 uzavřené s vlastníkem Letiště Ostrava – Mošnov, kterým je Moravskoslezský kraj, oprávněn samostatně provozovat a řídit podnik Letiště Ostrava – Mošnov, a je tedy oprávněn k uzavření této smlouvy. Předmět nájmu je blíže specifikován v příloze č. 1, jež je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn uskutečňovat podnikatelskou činnost, která tvoří dále stanovený účel nájmu, což dokládá kopií/kopiemi výpisu z obchodního rejstříku/živnostenských listů, které tvoří jako příloha č. 2 nedílnou součást této smlouvy.

[redacted]

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

II.
PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory na letišti Ostrava- Mošnov uvedené v příloze č. 1 této smlouvy, a tím je nájemci přenechává k dočasnému užívání za účelem:

   provozování prodejny novin, časopisů a tabákových výrobků se sortimentem v tomto rozsahu: zahraniční a domácí tisk, knihy, mapy, průvodce, tabákové výrobky a doplňky, nealkoholické nápoje, dárkové balení alkoholických a nealkoholických nápojů, plechovkové pivo, balené sendviče, drobné balené cukrovinky, mražené výrobky, drobné drogistické zboží, drobná elektronika, telefonní karty, filmy, baterie, hudební nosiče, drobné suvenýry, pohlednice, sluneční brýle, hračky, základní hygienické potřeby, čepice a trička, ceniny, příslušenství na cesty.

2. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor, prohlašuje, že jsou schopny užívání podle účelu této smlouvy a v uvedeném stavu je do užívání přijímá.

3. Pronajimatel dále zajistí nájemci za úplatu dle přílohy č. 1:
   - odvoz komunálního odpadu,
   - spojové služby,
   - dodávku elektrické energie
   - vodné a stočné

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

III.
PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel:

a) ke dni účinnosti této smlouvy odevzdá nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu je bude nadále udržovat, zajistí nerušený výkon práv nájemce včetně užívacího práva, a zabezpečí řádné plnění služeb spojených s nájmem,
b) bude nájemce informovat o změnách a úpravách provozních a technických směrnic nebo jiných předpisů vydávaných pronajímatelem pro letiště Ostrava - Mošnov a v případě potřeby bude tyto dokumenty nájemci doplňovat,
c) je oprávněn uskutečňovat podle potřeby celkovou prohlídku pronajatých nebytových prostor po předchozím oznámení nájemci,
d) na požádání nájemce zajistí pro pracovníky nájemce stálé povolení vstupu na pracoviště v příslušné bezpečnostní zóně letiště Ostrava - Mošnov,

2. Nájemce:

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 nájemné, sjednané v této smlouvě a ceny služeb souvisejících s užíváním nebytových prostor,
c) není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajimatele přenechat předmět nájmu do podnájmu ani jej vložit jako vklad do sdružení s třetí osobou,

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

d) je povinen provádět běžnou údržbu pronajatých 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 pronajímatele žádné stavební úpravy v pronajatých nebytových prostorách,
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 nebytových prostorů, 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 nebytových prostor a provedení kontroly dodržování způsobu a účelu nájmu,
j) při používání pronajatých nebytových prostor a při pohybu nebo pobytu v prostorách letiště Ostrava – Mošnov, 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 vtahuje 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 nebytových prostorách 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 pronajatých prostorů (24 hodin denně) s tím, že odevzdá náhradní klíče od pronajatých prostorů na pracoviště hasičské a bezpečnostní služby,
n) není oprávněn v nebo na pronajatých prostorách instalovat jakékoli reklamy nebo podobná zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma reklam zaměřených na propagaci prodávaného sortimentu dle článku II odst. 1 této smlouvy prováděných obvyklým způsobem,
o) po skončení nájmu předá nebytové prostory vyklizené a ve stavu, ve kterém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději do 10 dnů.

IV.
NÁJEMNÉ A CENY SLUŽEB

1. Nájemce je povinen ode dne účinnosti této Smlouvy, tj. **od 1. března 2007** platit Pronajímateli Nájemné. Nájemné ***(dále jen „Nájemné")*** se skládá:

- **ze základního nájemného**
- **z nájemného z obratu** dosaženého Nájemcem
- **a z ceny za Služby**.

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

2. Pro účely této Smlouvy znamená **obrat („Obrat")** souhrn veškerých částek a jiných plateb (včetně plateb prostřednictvím šeku, debetní a kreditní karty) bez DPH obdržených nebo splatných za veškeré zboží prodané z Předmětu nájmu či v souvislosti s Předmětem nájmu (včetně prodeje na základě objednávek zaslaných elektronickou poštou, poštou, faxem, telefonicky nebo jinak a internetového prodeje) nebo za služby poskytnuté v Předmětu nájmu. Za účelem zajištění součinnosti při stanovení této části nájemného se strany dohodli následovně:

   a) Nájemce je povinen pořídit si elektronickou pokladnu, která bude zaznamenávat veškerý Obrat a používat ji pro účely uvedené v této Smlouvě. Nájemce je povinen automaticky transferovat veškerá data z elektronické registrační pokladny do svého účetnictví bez jakéhokoliv zásahu do těchto dat, a to na samostatné analytické účty tak, aby bylo možné si kdykoli odsouhlasit data z pokladny na data v účetnictví.

   b) Pronajímatel je oprávněn po dobu platnosti a účinnosti této Smlouvy dle vlastního uvážení provést sám audit účetních výkazů týkajících se předmětu nájmu vztahujících se k právě probíhajícímu roku nebo ke kterémukoli předchozímu roku nebo objednat provedení takového auditu odborně kvalifikovaným účetním nebo auditorem pověřeným Pronajímatelem. Audit obratu bude proveden buď auditorskou společností, která provádí audit u Pronajímatele, a to na náklady Pronajímatele nebo jednou z následujících společností dle volby Nájemce: KPMG Česká republika Audit, s.r.o., Ernst & Young Audit & Advisory, s.r.o., PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. a Deloitte s.r.o., a to na náklady Nájemce. Pokud bude v průběhu takového auditu zjištěno, že za jakékoli auditem zkoumané období byl uveden nižší Obrat o více než jedno procento (1 %) oproti skutečnému stavu, uhradí náklady auditu Nájemce. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli anebo osobě pověřené Pronajímatelem provedení takového auditu účetních výkazů a okamžitý přístup k požadovaným účetním výkazům a souvisejícím dokladům a informacím. Nájemce je povinen předat neupravené a nezměněné výsledky takového auditu Obratu Pronajímateli bez zbytečného odkladu od obdržení jejich konečného znění. V případě, že Pronajímatel bude požadovat provedení auditu Obratu dle tohoto ustanovení více než jednou za účetní období Nájemce, ponese náklady auditu Obratu Pronajímatel; ujednání ve větě třetí této odrážky tím není dotčeno.

3. Za užívání nebytových prostor bude nájemce platit částku uvedenou v příloze č. 1 této smlouvy. Celková roční výše nájemného podle pronajatých m^2 podlahové plochy, a cena služeb je uvedena rovněž v příloze č. 1 této smlouvy.

4. Výše nájemného může být pronajímatelem upravována v závislosti na míře inflace v předchozím roce tak, jak je úředně vyhlašována Českým statistickým úřadem. Účinnost změny určí pronajímatel současně s oznámením zvýšení nájemci. Cenu služeb je pronajímatel oprávněn rovněž jednostranně upravovat, a to v závislosti na ceně dodavatelů médií a služeb nebo změnou sazebníku u služeb, které dodává sám.

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

5. **Základní nájemné a služby** jsou placeny ve čtvrtletní frekvenci předem na základě faktury pronajímatele, která musí mít náležitosti účetního a daňového dokladu. Fakturu pronajímatel vystaví vždy k 1. dni měsíce příslušného čtvrtletí za které má být hrazen nájem, se splatností 17 dnů. Dnem zaplacení faktury se rozumí den, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele. **Nájemné z obratu** je nájemce povinen uhradit pronajímateli vždy za kalendářní čtvrtletí zpětně. Nájemce je povinen do desátého (10.) dne měsíce následujícího po kalendářním čtvrtletí, za které je placeno zaslat pronajímateli oznámení o platbě s tím, že do 15. kalendářního dne musí být pronajímatelem vystaven řádný daňový doklad a nájemce je povinen uhradit platbu do 25. kalendářního dne bankovním převodem na v záhlaví uvedený účet pronajímatele. Kontaktní osobou je paní [redacted] fax: +420 [redacted]

6. Výše úhrady za jiné služby než vymezené touto smlouvou se stanoví v samostatných smlouvách.

7. Řádné a včasné placení nájemného, služeb příp. dalších peněžitých závazků se ve prospěch pronajímatele zajišťuje smluvní pokutou, kterou je nájemce v případě prodlení povinen zaplatit ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení. V případě prodlení s plněním peněžitých závazků je nájemce rovněž povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle příslušných právních předpisů.

V.
DOBA NÁJMU, SKONČENÍ NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1. března 2007.

2. Nájemní vztah lze skončit dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí nebo odstoupením od smlouvy.

3. Kterákoli ze stran je oprávněna smlouvu kdykoli vypovědět s výpovědní lhůtou 3 měsíce počítanou od prvého dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

4. V případě hrubého porušení smlouvy nájemcem je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou 1 měsíc. Za hrubé porušení smlouvy se považuje:

   a) prodlení nájemce s placením nájemného nebo služeb po dobu delší 1 měsíce,
   b) užívání předmětu nájmu v rozporu s jeho účelem,
   c) nájemce přenechává předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele nebo jinak trpí jeho užívání třetí osobou v rozporu s účelem nájmu,
   Toto právo má pronajímatel též v případě, že nájemce pozbude oprávnění k podnikatelské činnosti pro niž jsou mu prostory dle této smlouvy pronajímány.

5. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že:

   a) nájemce přes písemnou výstrahu 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,

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

b) 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.

Odstoupením od smlouvy smlouva zaniká doručením písemného odstoupení nájemci.

VI.
SANKCE

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 [redacted] Kč za každé takové porušení.

2. V případě, že nájemce 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 pronajímatele na náhradu vzniklé škody.

VII.
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Pokud ve smlouvě není uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi smluvní stranami zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění, občanským a obchodním zákoníkem.

2. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, z nichž dvě obdrží pronajímatel, dvě nájemce.

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 a 2.

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.

V Mošnově dne 12.1.2007

[redacted]

Letiště Ostrava, a. s.
pronajímatel

Letiště Ostrava, a.s.
Letiště Ostrava č.p. 401
742 51 Mošnov

V Praze dne 30. 1. 2007

[redacted]

nájemce

HDS Retail Czech Republic, a.s.
Pobřežní 14, 186 00 Praha 8
Pracoviště: Jankovcova 1569/2c, 170 00 Praha 7
Tel.: 234379300, Fax: 234379315
DIČ: CZ25089167

7

[redacted]

PDF-XChange Editor Click to BUY NOW! www.tracker-software.com

Příloha č. 1

ke smlouvě o nájmu nebytových prostor a poskytováním služeb spojených s jejich užíváním:

Specifikace předmětu nájmu a úhrad za užívání

I. Specifikace prostor

komerční prostor umístěný v přízemí ve veřejném prostoru nové odbavovací haly na letišti Ostrava – Mošnov o plošné výměře **50,8 m2**, jak je zakresleno v přiloženém plánku.

Podlahová plocha celkem: **50,8 m^2**

Nová odbavovací hala s č. p. 401 navazuje na stávající objekty letiště pro odbavení cestujících na pozemku parc. č. 902/1 ostatní plocha v katastrálním území Mošnov (LV č. 452).

II. Úhrady

[redacted]

[redacted]

K cenám úhrad bude účtována příslušná sazba DPH .

V Mošnově dne [redacted]07

[redacted]

Letiště O[redacted] a. s.

Letiště Ostrava, a.s.
Letiště Ostrava č.p. 401
742 51 Mošnov

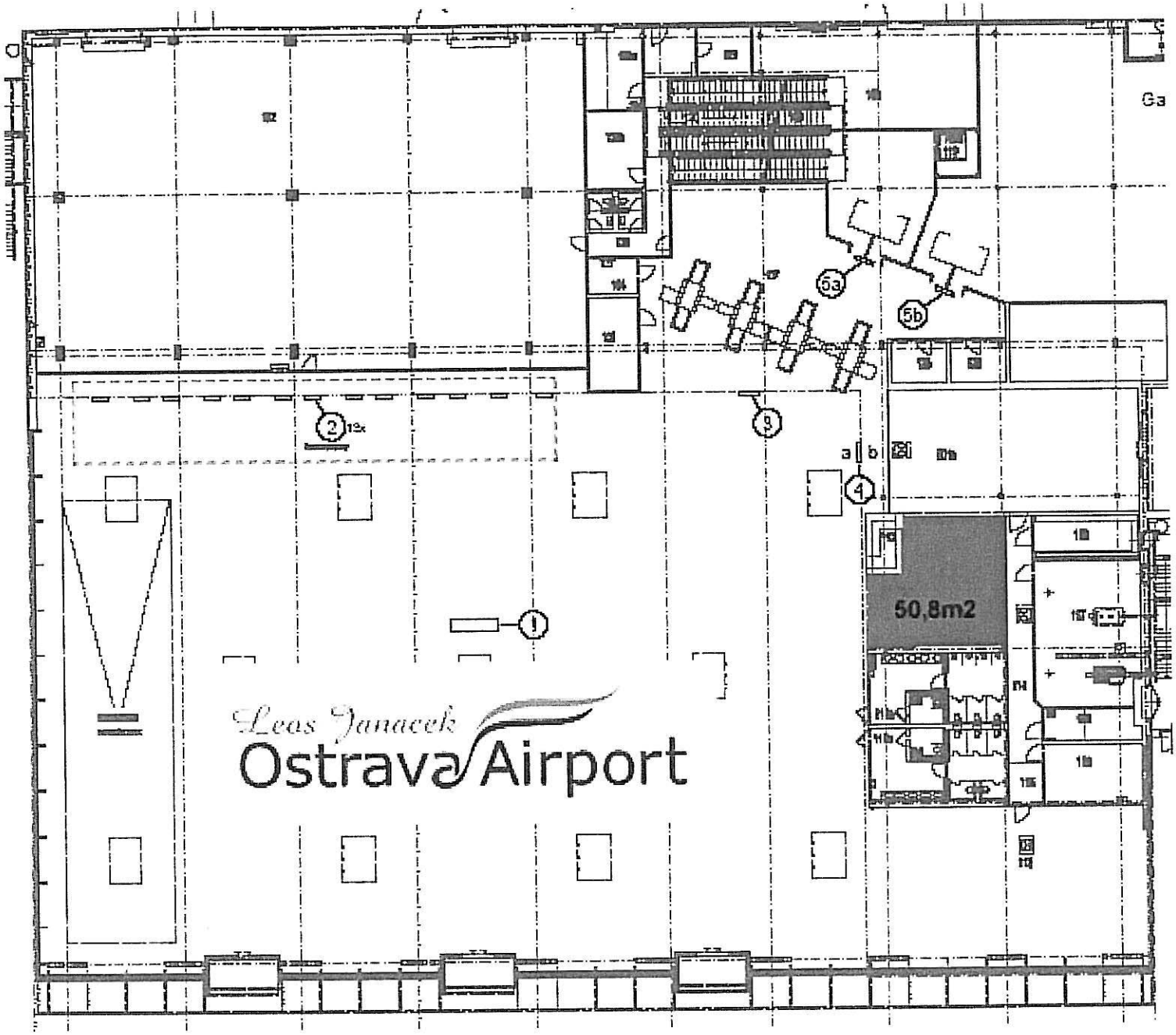
[redacted]

HDS Retail
Czech Republic, a.s.
Pobřežní 16, 186 00 Praha 8
Pracoviště: Jankovcova 1569/2c, 170 00 Praha 7
Tel.: 234379300, Fax: 234379315
DIČ: CZ25099167

7

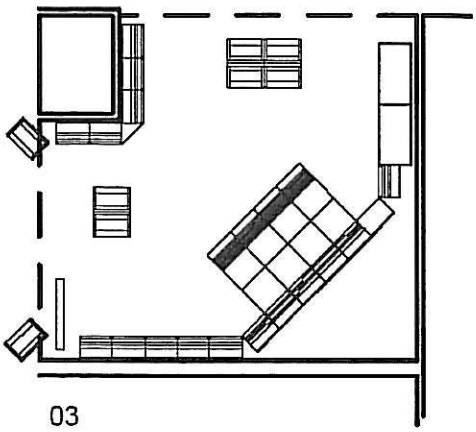
[redacted]

PDF-XChange Editor
Click to BUY NOW!
www.tracker-software.com

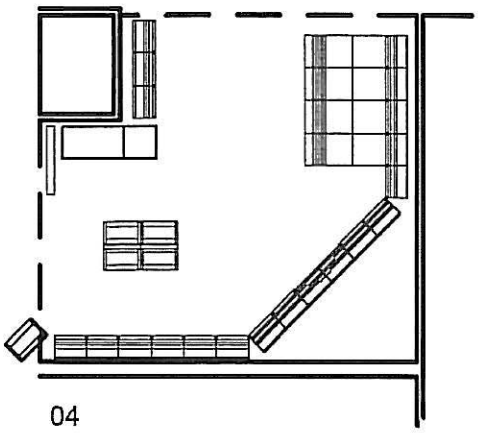


PDF-XChange Editor
Click to BUY NOW!
www.tracker-software.com

Příloha: Varianta rozmístění interiéru



03



04