

S M L O U V A

o nájmu prostor sloužících podnikání a poskytování služeb s ním spojených č. 20101

uzavřená dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) 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: Zahradní 825, 742 13 Studénka
zastoupená: Petrem Vavrošem, jednatelem
IČ: 26850133
DIČ: CZ26850133
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. 376 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez čísla popisného nebo evidenčního - jiná stavba, v k.ú. Mošnov, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, k.ú. Mošnov, obec Mošnov, 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. Pronajímatel přenechává k dočasnému užívání nájemci část prostor sloužících podnikání, které se nacházejí v budově bez čísla popisného nebo evidenčního, pronajímatelem evidované jako Budova č. 132, 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. 3, 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 podnikání a prohlašuje, že jsou schopny užívání podle účelu této smlouvy a v uvedeném stavu je do dočasného 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.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel:

- a) ke dni účinnosti této smlouvy odevzdá nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému 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 nebo hrozí-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 podnikání,
- c) není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu nebo jej přenechat k užívání dalším subjektům,
- 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 předmětu nájmu,

- 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 předmětu nájmu, 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 takovátto 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 předmětu nájmu a provedení kontroly dodržování způsobu a účelu nájmu,
- j) při užívání předmětu nájmu 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 předmětu nájmu a současně se pojistit z odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli nebo třetím osobám v souvislosti s užíváním předmětu nájmu,
- m) v souvislosti s možností vzniku mimořádné situace na Letišti Leoše Janáčka Ostrava je povinen zajistit nepřetržitý přístup do předmětu nájmu (24 hodin denně) s tím, že odevzdá náhradní klíče od pronajatých prostorů na pracoviště správy majetku,
- n) po skončení nájmu předá předmět nájmu vyklizený a ve stavu, ve kterém jej 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 předmětu nájmu. Jedná se celkem o 7 dní před zahájením akce, během akce a 5 dní po konání akce Dny NATO.
- p) se zavazuje s pronajímatelem komunikovat a předávat mu v potřebném rozsahu veškeré nezbytné informace v oblasti QMS (Quality Management System), SMS (Safety Management System) a CMS (Compliance Management System) zejména o:

- vzniku mimořádné události a dalších významných událostech, které mohou mít vliv na bezpečnost v areálu letiště Ostrava-Mošnov, jakož i v jeho okolí,
 - jakékoli změně ve složení odpovědných osob na straně nájemce; odpovědnými osobami se přitom rozumí členové statutárních a dozorčích orgánů, jakož i další osoby, které za nájemce jednájí ve věcech smluvních, technických apod.
 - jakýchkoli okolnostech, které by mohly mít i jen potencionální dopad na poskytované služby nájemcem,
 - jakýchkoli plánovaných výstavbách v areálu Letiště Leoše Janáčka Ostrava či vztyčování předmětů a jiných zařízení za účelem eliminace vzniku případné nebezpečné události v areálu Letiště Leoše Janáčka Ostrava i v jeho okolí; k uvedeným činnostem je nájemce oprávněn přistoupit pouze na základě předchozího písemného souhlasu Letiště Ostrava, a.s.,
 - skutečnosti, že nájemci zaniklo / došlo ke změně oprávnění, resp. certifikát, na základě kterého je oprávněn poskytovat služby, které jsou předmětem této smlouvy; nájemce se pronajímatele zavazuje informovat rovněž o jakýchkoli změnách v těchto oprávněních či certifikátech,
 - nesprávně poskytnuté službě, nesprávně provedené činnosti ze strany nájemce či neshodném produktu,
- q) se zavazuje:
- k dodržování pravidel dle Letištní příručky a dalších navazujících dokumentů Letiště Ostrava, a.s., se kterými byl před podpisem této smlouvy seznámen,
 - vytvořit vlastní SMS systém v souladu se systémem Letiště Ostrava, a.s. nebo k akceptaci a zapojení do SMS Letiště Ostrava, a.s.
 - umožnit po předchozím oznámení provedení bezpečnostního auditu ze strany obchodní společnosti Letiště Ostrava, a.s. nebo Úřadu pro civilní letectví.
 - předávat pronajímateli informace o všech skutečnostech, které by mohly mít vliv na bezpečnost v areálu Letiště Leoše Janáčka Ostrava či v jeho okolí, aby nájemce byl schopen přijímat případná preventivní opatření k minimalizaci rizik.

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 předmětu nájmu. 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. S aktuálním sazebníkem je nájemce seznámen.
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. Pro doručování emailem bude používána emailová adresa xxx

4. Smluvní strany podle ust. § 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 % z dlužné částky za každý den prodlení až do úplného zaplacení.
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 předmět nájmu 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 také 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 předmětu nájmu a uskladnění jeho věcí v případě, že smluvní vztah mezi smluvními stranami skončí a nájemce sám dobrovolně nevyklidí předmět nájmu.
8. Jistota dle odstavce 4 tohoto článku bude nájemci vrácena do 15 dnů po skončení nájemního vztahu, a to ve výši, která zbyde 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. 9. 2020**. Dojde-li ke zveřejnění této smlouvy v registru smluv až po datu 1. 9. 2020, smlouva nabude účinnosti zveřejněním v tomto registru.
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 zvlášť 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 zvlášť závažné porušení smlouvy se považuje:
 - a) prodlení nájemce s placením nájemného po dobu nejméně 15 dnů,
 - b) nájemce přes písemnou výzvu užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou tak, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda.
 - 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 užívá 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 je mu předmět nájmu dle této smlouvy pronajímán.

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., občanským zákoníkem v platném znění.
2. Tato smlouva plně nahrazuje Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání a poskytování služeb s ním spojených č. 20057 ze dne 28.4.2020. Tímto se smluvní strany dohodly na ukončení Smlouvy o nájmu prostor sloužících podnikání a poskytování služeb s ním spojených č. 20057 ze dne 28.4.2020
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou stejnopisech.
4. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemnými, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami po předchozím projednání.
5. Smluvní strany si výslovně ujednaly vyloučení ust. § 2315 občanského zákoníku a také si ujednaly, 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 a z jakéhokoli důvodu.
6. 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. 132
Příloha č. 4 – Výpis OR
7. 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.
8. 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.

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 ust. § 504 občanského zákoníku, 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.

.....
Petr 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. 20101 mezi:

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

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.**

část hangárové plochy	313,00 m ²
administrativní prostory - vestavba 2.NP	34,00 m ²

Datum podpisu dokumentu:

Datum podpisu dokumentu:

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

.....
Petr 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. 20101 mezi

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

1. Základní nájemné

xxx

K cenám bude účtována příslušná sazba DPH.

Datum podpisu dokumentu:

Datum podpisu dokumentu:

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

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

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