

# 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“)

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

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

se sídlem U Zimního stadionu 1952/2, 370 01 České Budějovice 7

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

zastoupená náměstkem a členem představenstva Ing. Robertem Kalou

IČ: 260 93 545

DIČ: CZ26093545

Kontaktní osoba ve věcech smluvních: [REDAKCE]

Kontaktní osoba ve věcech technických: [REDAKCE]

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen „**nájemce**“)

a

## 1.2. EKEN spol. s r. o.

Se sídlem Bělohorská 259/41, 169 00 Praha 6

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 97923

zastoupená jednatelem Petrem Lalákem

IČ: 407 55 495

DIČ: CZ40755495

Kontaktní osoba ve věcech smluvních [REDAKCE]

Bankovní spojení: [REDAKCE]

Číslo účtu: [REDAKCE]

korespondenční adresa: Bežerovice 57, 391 65 Bechyně

(dále jen „**podnájemce**“)

## II. Předmět smlouvy

2.1. Nájemce je, na základě nájemní smlouvy s Jihočeským krajem jako vlastníkem, výlučným nájemcem těchto prostor: stavebního objektu č. 87/7 – Úkryt letadel o výměře podlahové plochy nebytových prostor [REDAKCE], přílehlé sklady o výměře [REDAKCE] a přílehlých ploch před budovou o celkové ploše [REDAKCE]. Tyto prostory jsou umístěny v areálu Letiště České Budějovice na pozemku parc. č. 1690, 1691 v katastrálním území Planá u Českých Budějovic a budou dále označovány společně označovány také jen jako „předmět podnájmu“.

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 plnit 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.

2.5. Nájemce podnájemce výslovně upozorňuje a podnájemce bere na vědomí, že nájemce pronajaté prostory, ani věci v nich umístěné (vybavení, majetek podnájemce nebo třetích osob, atd.), nestřeží a nehlídá, ani pronajatým prostorům neposkytuje jakoukoliv ochranu. Nájemce zajistí dostatečnou a řádnou ochranu pronajatých prostor a věcí v nich 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 hangárování letadel a vrtulníků. Předmět podnájmu není určen ke skladování chemikálií, hořlavých a výbušných látek. Dále je zakázáno skladování život ohrožujících a jinak nebezpečných materiálů a škodlivin včetně odpadů.

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

4.1. Nájemné činí **14.934,-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. Fakturace bude prováděna elektronicky na e-mail: [REDACTED]

Podnájemce se zavazuje složit peněžitou jistotu (kauci) ve výši 45.000,- Kč za účelem zajištění splatné úplaty za podnájem nebo jiných závazků dle této smlouvy. Kauce bude připočtena k prvnímu nájemnému. Kauce bude vyúčtována a vrácena do jednoho měsíce po skončení podnájmu. Podnájemce souhlasí s uvedeným postupem.

4.2. 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 2023, přičemž podnájemce bude o nové výši nájemného písemně vyrozuměn.

4.3. 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 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

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

4.5. Nájemce má právo na úhradu pohledávek vůči podnájemci zadržet movité věci, které má podnájemce v předmětu podnájmu.

## **V. Doba podnájmu**

5.1. Podnájem se sjednává od **1.11.2020** na dobu neurčitou. Nájemce i podnájemce je oprávněn tuto podnájemní smlouvu vypovědět bez uvedení důvodu. Výpověď musí být písemná a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

5.2. Podnájemce je povinen ke dni skončení podnájmu předmět podnájmu odevzdat vyklizený, čistý a bez vad, s opotřebením odpovídajícím běžnému užívání, zástupci nájemce.

5.3. Tato smlouva a podnájem dle smlouvy zaniknou vždy se zánikem nájemní smlouvy s Jihočeským krajem, uvedené v čl. II. odst. 2.1. této smlouvy.

## **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 nebo faktur za elektřinu 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 podnájmem vypovědět bez výpovědní doby.

8.3. Podnájemce se zavazuje hradit nájemci faktury za nájemné. Nájemné nezahrnuje úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu.

Spotřeba elektrické energie bude nájemcem evidována a vyúčtována podnájemci **čtvrtletně** dle skutečné spotřeby, po provedeném vyúčtování dodavateli v cenách, za které bude nájemci dodávána dodavateli.

Podnájemce je povinen umožnit zástupci nájemce 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.

8.4. 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.

8.5. 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.

8.6. 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.

Podnájemce je povinen vybavit předmět podnájmu hasebními a z hlediska BOZP dalšími ochrannými a bezpečnostními prostředky a prvky v takovém množství, druhu a kvalitě, které vyžaduje předmět jeho činnosti.

8.7. 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.

8.8. Podnájemce je povinen nakládat s odpady dle stanovených právních a technických norem a zajistit jejich likvidaci na vlastní náklady. Před zahájením své činnosti, do5-ti pracovních dnů, předloží nájemci kopii smlouvy nebo čestné prohlášení o způsobu likvidace odpadů.

8.9. 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 páčáním 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.

8.10. Podnájemce je povinen podřídit se bezpečnostním pravidlům nájemce. Za tím účelem je povinen zajistit na vlastní náklady provedení bezpečnostního školení všech svých zaměstnanců, kteří se budou pohybovat v neveřejném prostoru 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.1.

8.11. Podnájemce je oprávněn přenechat maximálně 75% předmětu podnájmu do podnájmu či poskytnout někomu dalšímu jakékoliv právo užívání, za podmínky, že bude o této skutečnosti nájemce písemně informovat.

8.12. 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.

8.13. 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, které 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).

8.14. 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.

8.15. 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.

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

8.17. 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. Pohyb na komunikacích**

9.1. Vstup a pohyb osob ve veřejném prostoru letiště není omezen.

9.2. Soukromá a služební vozidla smí parkovat ve veřejném prostoru letiště pouze na vyhrazených parkovištích.

9.3. Pohyb vozidel je omezen na maximální rychlost 50 km/hod. a v plném rozsahu platí zákon č.363/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích v platném znění.

9.4. Provoz vozidel je povolen pouze po komunikacích a zpevněných plochách.

9.5. Každý subjekt, který způsobí znečištění komunikace nebo jiné plochy je povinen toto znečištění v co nejkratší době odstranit.

9.6. V případě zjištění jakéhokoli poškození komunikace (odstavné plochy) nebo dopravního značení je toto povinen oznámit nájemci.

9.7. Tam kde nejsou vyznačeny cesty pro pěší (chodníky) jsou chodci povinni používat levého okraje komunikace

## **X. Závěrečná ustanovení**

10.1. Podnájemce bere na vědomí, že Jihočeské letiště České Budějovice a. s. je právnickou osobou, v níž mají většinovou majetkovou účast územní samosprávné celky, a proto se na tuto smlouvu v souladu s § 2 odst. 1 písm. n) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „ZRS“), vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv (dále také jen „Registr“).

10.2. Smluvní strany ve shodě prohlašují, že se na tuto smlouvu nevztahuje žádná z výjimek z povinnosti uveřejnění této smlouvy nebo jejích částí dle § 3 ZRS, a smluvní strany souhlasí s jejím uveřejněním v plném znění.

Pro účely zaslání potvrzení o uveřejnění smlouvy budou použity tyto kontaktní údaje smluvních stran:

Jihočeské letiště České Budějovice a. s. – ID datové schránky: ej7entm

EKEN spol. s r. o. - ID datové schránky: ngr28fa

10.3. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv opravy uveřejněné smlouvy či metadat smlouvy dle ZRS bude provádět pouze Jihočeské letiště České Budějovice a. s. Podnájemce je oprávněn Jihočeské letiště České Budějovice a. s. vyzvat písemně k opravě uveřejněné smlouvy či metadat smlouvy. Jihočeské letiště České Budějovice a. s. opravu provede, bude-li výzva podnájemce oprávněná, nejpozději do 5 dnů poté, kdy výzvu obdrží.

10.4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu, nejdříve však uveřejněním v Registru

10.5. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími ustanoveními platného právního řádu České republiky.

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

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

10.8. 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 Bechyni, dne

Jihočeské letiště České Budějovice a. s.

EKEN spol. s r. o.

.....  
Ing. Robert Kala  
Náměstek a člen představenstva

.....  
Petr Lalák  
Jednatel společnosti

Přílohy:   č.1 Bezpečnostní a uživatelské pokyny  
              č.2 Návod údržbu lehkých vrat k úkrytům letecké techniky