

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012Sb., občanského zákoníku

I.

Strany smlouvy

1. Pronajímatel:

Název: EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s.
Sídlo: Pražská 179, Popkovice, PSČ 53006 Pardubice
IČ: 48154938
DIČ: CZ48154938
Zapsán: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu B, spisové vložce č. 915
Zastoupen: xxx

(dále jen „pronajímatel“)

a

2.

Název: SEPA Consulting s.r.o.
Sídlo: Pražská 179, Popkovice, PSČ 530 06 Pardubice
Zastoupen: xxx

(dále jen „nájemce“)

(společně také jako „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku jako projev své svobodné a vážné vůle tuto

Smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání

(dále jen „smlouva“)

II.

Prohlášení smluvních stran

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy 50, na pozemku označeném jako parc. č. st 911 nacházejícího se v k. ú. Popkovice, obec Pardubice, zapsaného na LV č. 50063 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice. Součástí tohoto pozemku je také stavba administrativní budovy Kašpara (dále jen „stavba“),
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že má v souladu s platnými a účinnými právními předpisy právo pronajímat prostory či místnosti nacházející se ve stavbě, a to:
 - komerční prostory značený jako 1.34, 1.35 o celkové výměře 15,9m².

Tento prostor je zakreslen a blíže specifikován v Situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.

III.

Předmět smlouvy a základní ujednání

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu dle odst. 2 článku II. této smlouvy za podmínek uvedených dále v této smlouvě a nájemce předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě do užívání přijímá, zavazuje se jej užívat pouze k účelům a za podmínek sjednaných touto smlouvou a za možnost užívání předmětu nájmu se zavazuje platit pronajímateli nájemné uvedené dále v čl. IV. této smlouvy.
2. Nájemce se seznámil s předmětem nájmu a s jeho způsobilostí k užívání k účelu uvedenému v této smlouvě. Nájemce se seznámil s právním stavem předmětu nájmu. Nájemce předmět nájmu v uvedeném stavu do nájmu přijímá a prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání v rámci účelu sjednanému v této smlouvě, resp. bude způsobilý po provedení úprav dle článku VI. odst. 3 smlouvy.
3. Smluvní strany tímto ujednávají, že o předání předmětu nájmu sepiší písemný předávací protokol, v němž bude zejména zdokumentován stav, ve kterém se předmět nájmu nachází a vypsány předměty, které pronajímatel nájemci přenechá k dočasnému užívání. Vzor předávacího protokolu je Přílohou č. 2 smlouvy. Dále smluvní strany při předání předmětu nájmu pořídí fotodokumentaci.
4. Nájemce umístí na stanoviště či jiné movité věci viditelné označení v souladu s příslušnými právními předpisy a interními předpisy pronajímatele.

IV.

Nájemné a platby za služby

1. Základní nájemné
 - 1.1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu dle čl. II. této smlouvy platit pronajímateli nájemné ve výši 870 Kč bez DPH měsíčně. Základní nájemné se hradí na měsíc dopředu, a to vždy nejpozději k 25. dni v měsíci předcházejícím.
 - 1.2. Příslušná výše DPH bude připočtena ke sjednanému nájemnému ve výši dle platného právního předpisu ke dni vystavení daňového dokladu (faktury).
2. Cena za služby
 - 2.1. Nájemce je povinen hradit v souvislosti s užíváním předmětu nájmu pronajímateli nad rámec výše sjednaného nájemného také úplatu za poskytnuté služby, přičemž tato úplata je smluvními stranami sjednána jako paušální měsíční částka ve výši 130 Kč bez DPH. Úplata za služby ve sjednané výši se hradí společně s nájemným na měsíc dopředu, a to vždy nejpozději k 25. dni v měsíci předcházejícím.
 - 2.2. Příslušná výše DPH bude připočtena ke sjednanému nájemnému ve výši dle platného právního předpisu ke dni vystavení daňového dokladu (faktury).
3. Pronajímatel vždy vystaví na nájemné dle bodu 1 a na platby za služby daňový doklad, který musí splňovat všechny náležitosti ve smyslu platných zákonů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění.

4. Nájemné dle bodu 1 a platby za služby hradí nájemce převodem, a to na bankovní účet pronajímatele, přičemž příslušná platba je považována za uhrazenou dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
5. Smluvní strany se dohodli, že pronajímatel je oprávněn provést jednou za kalendářní rok, vždy k 1.1 zpětně úpravu ceny základního nájemného. Cena základního nájemného dle této smlouvy tak může být upravena o průměrnou roční míru inflace předcházejícího kalendářního roku, případně i za roky předchozí, nedošlo-li v těchto předchozích letech ke zvýšení ceny základního nájemného o průměrnou roční míru inflace za příslušné období. Při výpočtu inflačního nárustu bude postupováno podle průměrné roční míry inflace za příslušný kalendářní rok, který publikuje Český statistický úřad.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednou ročně, vždy k 1.1 následujícího roku zvýšit nájemné. Smluvní strany sjednávají, že zvýšení nájemného nesmí přesáhnout hranici 30% nájemného, a to včetně zvýšení, ke kterému došlo v posledních 3 letech.

V.

Doba trvání nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva se stává platnou okamžikem, kdy bude podepsána oběma smluvními stranami a je uzavírána na dobu neurčitou.
2. Pronajímatel předá předmět nájmu nájemci k užívání nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne, kdy byla tato smlouva podepsána oběma smluvními stranami, a o předání předmětu nájmu do užívání nájemci bude sepsán písemný předávací protokol, jehož vzor je přílohou č. 2 této smlouvy.
3. Nájemní smlouva zaniká některým z následujících způsobů:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí učiněnou za podmínek odst. 4 tohoto článku s výpovědní dobou jednoho měsíce, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž byla písemná výpověď vypovídající smluvní strany doručena druhé smluvní straně, a to z důvodů uvedených v odstavci 4. a 5. tohoto článku.
4. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v těchto případech:
 - a) užívá-li nájemce předmět nájmu, přes předchozí písemnou výstrahu, v rozporu s touto smlouvou, ačkoliv marně uplynula dodatečná lhůta k nápravě, která bude činit alespoň 15 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele nájemci k nápravě.
 - b) je-li nájemce v prodlení s úhradou jakékoliv části nájemného nebo úhrady za služby a energie po dobu delší než 1 měsíc, ačkoliv marně uplynula dodatečná lhůta ke splnění, která bude činit alespoň 15 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele nájemci ke splnění.
 - c) je-li nutno předmět nájmu na základě pravomocného rozhodnutí správního orgánu nebo soudu vyklidit,
 - d) přenechá-li nájemce předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
5. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v těchto případech:
 - a) stane-li se předmět nájmu nezpůsobilým k užívání k účelu, k němuž byl dle této smlouvy pronajat, aniž by nájemce měl na tomto stavu jakýkoli podíl, včetně

zanedbání povinnosti hlásit řádně a včas potřebu oprav, resp. není-li možno předmět nájmu řádně využívat ke sjednanému účelu, např. protože k němu nebudou mít přístup cestující při odletu.

- b) přestanou-li být ze strany pronajímatele, bez právního důvodu poskytovány služby související s nájmem sjednané touto smlouvou
 - c) porušuje-li pronajímatel podstatným způsobem své povinnosti ze smlouvy, ačkoliv marně uplynula dodatečná lhůta k nápravě, která bude činit alespoň 15 dnů od doručení písemné výzvy nájemce pronajímateli k nápravě.
6. Vypovězením smlouvy nejsou dotčeny vzniklé nároky smluvních stran na smluvní pokuty, ušlý zisk, úroky z prodlení nebo náhradu škody.
7. Dojde-li k ukončení nájemního vztahu dle odst. 3 písm. a) nebo b) tohoto článku, je nájemce povinen vyklidit a předat předmět nájmu zpět pronajímateli včetně veškerých součástí ke dni ukončení nájemního vztahu (tj. dle uplynutí doby, dohody či výpovědi).
8. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ve sjednaném termínu dle odst. 8 tohoto článku, opravňuje tímto nájemce výslovně pronajímatele a osoby jím pověřené, aby vstoupil do předmětu nájmu (a to i s použitím zámečnicka) a odstranil z něj všechny movité věci, které náleží nájemci a osobám, které se s nájemcem v předmětu nájmu zdržují. Nájemce je povinen v případě takového vyklizení pronajímateli nahradit veškeré náklady spojené se složením věcí z předmětu nájmu do úschovy a s jejich přepravou, likvidací odpadů, cestovným a úhrady za promeškaný čas pronajímatele a dalších osob na toto vyklizení. Takto vynaložené náklady pronajímatele se nájemce zavazuje zaplatit nejpozději do 14 dnů od dne doručení příslušného vyúčtování všech nákladů s tím spojených nájemci. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného či služeb poskytnutých v souvislosti s nájmem, je pronajímatel oprávněn v případě výše uvedeného vyklizení nájemce uplatnit zadržovací právo k věcem ve vlastnictví nájemce, které se nacházejí v předmětu nájmu a zamezit nájemci přístup k těmto věcem po dobu trvání prodlení s úhradou dluhu pronajímateli. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn uspokojit se ze zadržovaných věcí mimo veřejnou dražbu, a to např. privátním prodejem zadržovaných věcí.
9. Předmět nájmu se považuje za předaný pronajímateli dnem podpisu předávacího protokolu o předání předmětu nájmu zpět pronajímateli, přičemž k jeho podpisu je nájemce povinen vyzvat pronajímatele písemně alespoň 3 dny předem. Předmět nájmu se považuje za vyklizený dnem, kdy z něj budou vyklizeny všechny movité věci nájemce, bude uklizený a čistý a bude uveden do původního stavu, v jakém jej nájemce převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení po dobu nájemního vztahu, případně s ohledem na provedené změny či úpravy, jejichž provedení bylo pronajímatelem řádně schváleno. V případě postupu dle odst. 9 tohoto článku nejsou smluvní strany povinny vyhotovit předávací protokol.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
- a) hradit veškeré běžné náklady vztahující se k údržbě předmětu nájmu,
 - b) strpět nezbytně nutné omezení v případě provádění stavebních úprav, vzniku havarijních stavů nebo z důvodu jiných provozních překážek na straně pronajímatele,
 - c) užívat předmět nájmu výlučně za sjednaným účelem a vykonávat v předmětu nájmu jen činnosti dle předmětu povoleného touto smlouvou,

- d) užívat předmět nájmu tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení či nepřiměřenému opotřebení, je povinen udržovat předmět nájmu v čistotě a pečovat o něj s péčí řádného hospodáře, odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v předmětu nájmu a dále je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní, hygienické a ochrany životního prostředí.
- e) zabezpečit předmět nájmu takovým způsobem, aby byl v době uzavření nepřístupný jiným osobám,
- f) v případě požadavku na zásah do předmětu nájmu nad rámec běžných oprav a údržby vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele. Změny, které nájemce provedl bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V případě změny, ke které pronajímatel neudělil předchozí písemný souhlas, nemá nájemce právo na náhradu vynaložených nákladů,
- g) umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele na jeho žádost, prohlídku předmětu nájmu a provedení kontroly dodržování způsobu a účelu nájmu,
- h) při pohybu nájemce nebo pobytu zaměstnanců nájemce v prostorách letiště Pardubice, do nichž jsou oprávněni vstupovat, jsou tito povinni dodržovat obecně závazné právní předpisy, především z oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany, bezpečnosti provozu letiště, ochrany civilního letectví před protiprávními činy, ekologické a hygienické předpisy a dále také veškeré vnitřní normy pronajímatele, včetně organizačních norem, provozních a požárních řádů a směrnic, se kterými byl pronajímatelem seznámen.
- i) dodržet podmínku, že předmět nájmu nesmí dále podnajmout třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele a není oprávněn převést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v případě převodu podnikatelské činnosti bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele,
- j) po skončení nájmu předat předmět nájmu vyklizený, uklizený, čistý a ve stavu, ve kterém jej převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Toto se nevztahuje na stavební úpravy, které byly předem schváleny pronajímatelem.
- k) Umožnit prohlídku předmětu nájmu během výpovědní doby v případě ukončení Smlouvy výpovědí. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli spolu se zájemcem o předmět nájmu prohlídku předmětu nájmu kdykoliv po předchozí dohodě. Nájemce je povinen umožnit přístup do všech prostor předmětu nájmu a poskytnout k tomu potřebnou součinnost.
- l) Nájemce je povinen dodržovat normy a opatření pronajímatele k ochraně civilního letectví před protiprávními činy a těmito se řídit.

2. Pronajímatel je povinen:

- a) Odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zajistit nerušený výkon práv nájemce, a užívat a provozovat stavbu tak, aby mohl být naplněn účel této smlouvy,
- b) Informovat nájemce s přiměřeným časovým předstihem o stavebních úpravách a jiných činnostech, které mohou dočasně omezit provoz (toto se netýká krátkodobých provozních omezení při nahodilých výpadcích energie pronajímatelem nezaviněných a nepředvídatelných apod.),
- c) Informovat o jeho interních provozních předpisech a jejich změnách

3. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu, majetku nájemce a na zařízení uvnitř předmětu nájmu způsobené veřejností nebo jinými nájemci prostor ve stavbě.
4. Smluvní strany se zavazují neprodleně oznámit druhé smluvní straně jakékoliv změny v průběhu nájemního vztahu, jakožto i všechny změny a skutečnosti, které mají vliv na plnění této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o skutečnostech a změnách, které mají vliv na plnění této smlouvy.

VII.

Smluvní pokuty a náhrada škody

1. V případě prodlení nájemce s placením nájemného a záloh na služby dle čl. IV. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vedle zákonného úroku z prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně za každý i započatý den prodlení až do úplného zaplacení.
2. V případě prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu dle čl. V. odst. 8 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vedle nároků vyplývajících z čl. V. odst. 9 této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý i započatý den prodlení se splněním této povinnosti.
3. V případě porušení povinnosti nájemce dle čl. VI. odst. 1, písm. c), e), g), i), k) a l) této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každý zjištěný případ porušení zde stanovené povinnosti.
4. Ustanoveními o smluvní pokutě nejsou dotčeny nároky smluvních stran na jiné smluvní pokuty, náhradu škody či ušlý zisk dle této smlouvy.
5. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které mu vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem podle této smlouvy, a to v důsledku porušení této smlouvy nájemcem. Nájemce je povinen uhradit náklady na odstranění případných škod, veškerou způsobenou škodu či ušlý zisk pronajímateli i třetím osobám za podmínek stanovených občanským zákoníkem.
6. Smluvní pokuty, náhrada škody či ušlý zisk dle tohoto článku budou hrazeny na základě výzev vystavených oprávněnou stranou se lhůtou splatnosti 14 kalendářních dnů ode dne jejich doručení povinné straně.

VIII.

Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Tuto smlouvu lze měnit jen po vzájemné dohodě smluvních stran, a to pouze formou písemných číslovaných dodatků, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
2. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o veškerých skutečnostech týkajících se obsahu této smlouvy, vyjma případů, kde tak stanoví právní předpisy. Povinnost mlčenlivosti se nevztahuje na případy poskytnutí informací orgánům veřejné správy, kde tato povinnost vyplývá z příslušných právních předpisů a dále na povinnosti vyplývající ze zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a ze zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva musí být v souladu se

zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv o registru smluv, uveřejněna v registru smluv, což představuje podmínku k tomu, aby smlouva nabyla účinnosti. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádné uveřejnění této smlouvy a smluvní strany tímto prohlašují, že ve smlouvě není uvedeno žádné obchodní tajemství nebo jiná skutečnost, která by měla být předmětem ochrany.

3. Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou součinnost pro odstranění případných vad této smlouvy tak, aby došlo k naplnění jejího účelu. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného. Ustanovení této smlouvy, která mají dle své povahy trvat i po zániku účinnosti této smlouvy zůstávají účinná i nadále.
4. Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí českým právním řádem, především pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
5. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
6. Všechny případné spory vzniklé z této smlouvy se budou obě strany snažit přednostně řešit mimosoudně, a to vzájemnou dohodou. Nebude-li takové smírné řešení možné, pak veškeré takové spory budou řešeny podle platné české právní úpravy. Smluvní strany si sjednávají, že pro veškeré případné budoucí spory z této smlouvy a jejího plnění je místně příslušným obecný soud, v jehož obvodu má sídlo žalobce.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom. Každý stejnopis této smlouvy má právní sílu originálu.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy, což svými podpisy stvrzují oprávnění zástupci smluvních stran.
9. Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:
 - **Příloha č. 1:** Situační plán
 - **Příloha č. 2:** Předávací protokol

V Pardubicích dne 30.08.2021

V Pardubicích dne

EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s.

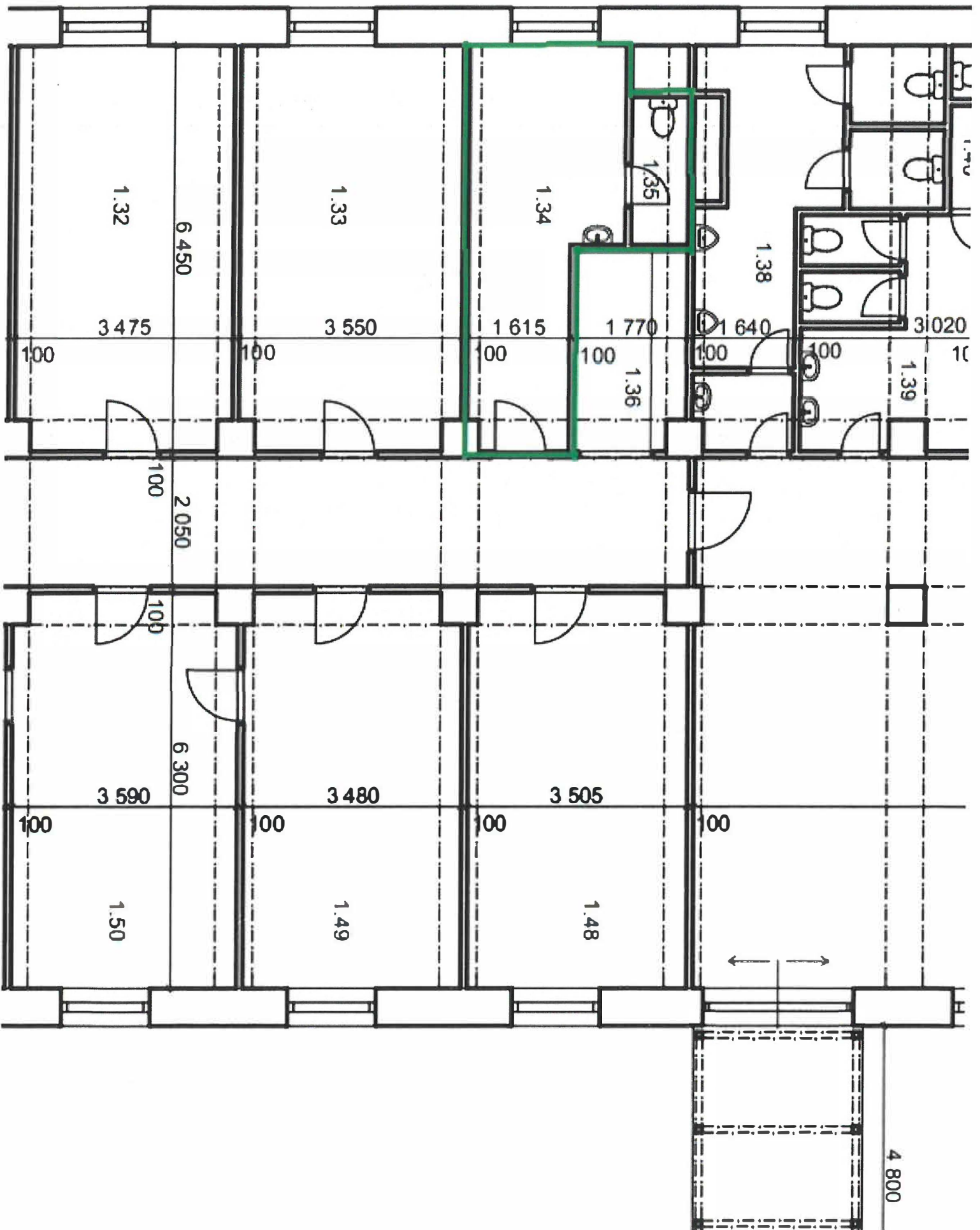
Ing. Ivan Čech
ředitel společnosti

EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s.
letišťe Pronajímatel
530 06 Pardubice
IČO: 48154938 DIČ: CZ48154938

④

SEPA Consulting s.r.o.

Pavel Sekerka
SEPA Consulting s.r.o.
Pražská 179, 530 06 Pardubice VI
IČ: 11721294 DIČ: CZ11721294
Nájemce
www.sepa.cz



Předávací protokol nebytových prostor k užívání dle nájemné smlouvy ze dne 31.08.2021

Nájemce: **SEPA Consulting s.r.o.**

Pražská 179, Popkovice, PSČ 530 06 Pardubice

Pronajímatel:

EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s.

Pražská 179

530 06 Pardubice – Popkovice

Prostory v objektu : budova 50, Pražská 179 , 530 06 Pardubice

Účel : kancelářské prostory pronajaté k podnikání

Popis celkového stavu předávaných prostor

Nebytové prostory :

1.34 - WC porcelánový

1.35.- pracovní stůl 2ks, židle kolečková 1ks, umývadlo 1ks, skříň dvoudveřová 2ks, magnetická tabule 1ks, korková tabule 1ks.

Fyzickou prohlídkou nebytových prostor bylo konstatováno, že stav předávaných nebytových prostor je v souladu s údaji uvedenými v tomto protokolu.

Strana předávající podpisem tohoto protokolu prostory předává a prohlašuje, že jí není známo nic o faktických vadách na předávaných prostorech, které nejsou uvedeny v protokolu ani v příložené dokumentaci.

Strana přejímající podpisem tohoto protokolu prostory přejímá

V Pardubicích Dne:

EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s.
letišťe Pardubice, Pražská 179,
530 06 Pardubice
IČO: 48154938 DIČ: CZ48154938

④

SEPA Consulting s.r.o.
Pražská 179, 530 06 Pardubice VI
IČ: 11721294 DIČ: CZ11721294
www.sepacon.cz