

S M L O U V A
o podnájmu prostor sloužících k podnikání č. 22003

Letiště Ostrava, a.s.

Se sídlem: č.p. 401, 742 51 Mošnov
Zastoupena: Jaromírem Radkovským, předsedou představenstva
a
Ing. Michalem Holubcem, místopředsedou představenstva
Kontaktní osoba: xxx, manažer útvaru Správa majetku,
tel. xxx xxx
IČ: 26827719
DIČ: CZ26827719
OR: Krajský soud v Ostravě, oddíl B, vložka 2764
Bankovní spojení: ČS Praha 4, Olbrachtova 1929/62
Číslo účtu: 2758632/0800
ID Datové schránky: z7fexxb
(dále jen: **nájemce**)

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: „**podnájemce**“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu prostor sloužících k podnikání (dále jen „**smlouva**“):

I.
ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Moravskoslezský kraj je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1340/7 nacházejícího se v k.ú. Mošnov zapsaném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín na LV 452 pro k.ú. Mošnov, obec Mošnov, okres Nový Jičín. Na tomto pozemku je postavená Plachtová cargo hala I. Smlouvou o nájmu podniku ze dne 28.6.2004 dal Moravskoslezský kraj do nájmu nájemci podnik Letiště Ostrava Mošnov k samostatnému provozování. Součástí nájmu podniku je mimo jiné výše označený pozemek. Dle čl. IX. bod 17 smlouvy o nájmu podniku je nájemce oprávněn dát jednotlivé části pronajatého majetku do podnájmu třetím osobám.
2. Podnájemce prohlašuje, že je mu dobře znám faktický i právní stav nemovitostí uvedených v čl. II. odst. 1 této smlouvy.

II. PŘEDMĚT A ÚČEL PODNÁJMU

1. Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci k dočasnému užívání (podnájm) část prostor sloužících k podnikání, které se nacházejí v Plachtové cargo hale I, která je postavena na pozemku parc. č. 1340/7 ostatní plocha o výměře 72610 m² v k.ú. Mošnov, obec Mošnov, jenž je zapsán u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na LV č. 452 (dále jen „předmět podnájm“) a to za účelem provozování činnosti, kterou je:

hangarování letadel (do maximální plochy velikosti jednoho letadla typu Global 5000) a služby, související s provozem a údržbou letounů.

Předmět podnájmu je blíže specifikován v Příloze č. 1 a zakreslen v Příloze č. 3 této smlouvy.

2. Podnájemce předmět podnájmu přijímá do dočasného užívání a prohlašuje, že ten je způsobilý k užívání podle účelu této smlouvy a zavazuje se platit nájemci podnájemné a dodržovat všechny podmínky vyplývající z této smlouvy a závazných právních předpisů.

III. PODNÁJEMNÉ

1. Podnájemce je povinen ode dne účinnosti této smlouvy platit nájemci podnájemné ve výši dle přílohy č. 2 k této smlouvě (dále jen „podnájemné“). K podnájemnému bude účtována daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) ve výši dle právních předpisů platných a účinných ke dni zdanitelného plnění.
2. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši podnájemného tak, že nájemce je za trvání podnájmu vždy k 1. dubnu příslušného roku, počínaje 1. dubnem 2022, oprávněn podnájemné jednostranně zvýšit o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení je nájemce povinen podnájemci písemně oznámit.
3. Podnájemné bude podnájemcem hrazeno měsíčně předem na základě faktury – daňového dokladu nájemce, která musí mít náležitosti účetního a daňového dokladu podle platných a účinných předpisů v době vystavení takové faktury. Datum uskutečnění zdanitelného plnění se stanovuje vždy k 1. dni příslušného měsíce. Fakturu nájemce vystaví vždy ke každému 1. dni kalendářního měsíce se splatností 17 dnů od data vystavení. Dnem zaplacení faktury se rozumí den, kdy byla příslušná peněžitá částka připsána na bankovní účet nájemce. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděli či svátek, posouvá se na nejbližší následující pracovní den. Smluvní strany sjednávají, že faktury mohou mít listinnou nebo elektronickou podobu (faktura má elektronickou podobu tehdy, pokud je vystavena a obdržena elektronicky), přičemž obě smluvní strany tímto s použitím faktur v elektronické podobě výslovně souhlasí. Smluvní strany sjednávají, že věrohodnost původu faktury v elektronické podobě a neporušenost jejího obsahu bude zajištěna v souladu s platnou právní úpravou, přičemž nebude-li dohodnuto jinak, pak přinejmenším uznávaným elektronickým podpisem. Smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy zvýšených zákonných požadavků na uchovávání daňových dokladů v elektronické podobě a zavazují se je dodržovat.

4. Nájemce bude podnájemci zasílat faktury elektronicky ve formátu PDF na emailové adresy [xxx](#) a [xxx](#), případně v listinné formě na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Způsob zasílání faktur podnájemci závisí plně na uvážení nájemce.
5. Smluvní strany podle ust. § 1970 občanského zákoníku sjednávají, že v případě prodlení podnájemce s placením podnájemného či cen za poskytované služby, je podnájemce povinen zaplatit nájemci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení až do úplného zaplacení. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci ust. § 1971 občanského zákoníku.
6. Smluvní strany souhlasně prohlašují, že podnájemce před podpisem této smlouvy uhradil na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy jistotu ve výši **xxx Kč** Předá-li podnájemce předmět podnájemního vztahu dle této smlouvy nájemci ve stavu, který nebude odpovídat stavu při předání s ohledem na běžné opotřebení, bude složená jistota nájemcem použita k úhradě potřebných oprav.
7. V případě prodlení podnájemce s úhradou podnájemného je nájemce oprávněn použít jistotu také na úhradu dlužného podnájemného.
8. Nájemce je dále oprávněn použít jistotu k úhradě škody způsobené podnájemcem či k úhradě nákladů souvisejících s vyklizením předmětu podnájemního vztahu a uskladněním podnájemcových věcí v případě, že smluvní vztah mezi smluvními stranami skončí a podnájemce sám dobrovolně nevyklidí předmět podnájemního vztahu.
9. Jistota dle odstavce 6 tohoto článku bude podnájemci vrácena do 15 dnů po skončení podnájemního vztahu, a to ve výši, která zbude po odečtení případných úhrad dle odstavců 5–8 tohoto článku smlouvy, případně po započtení dalších případných závazků podnájemce vůči nájemci.
10. Podnájemce je srozuměn s tím, že zaplacená jistota dle odstavce 6 tohoto článku není úročena a nebude tedy při vrácení navýšena o úroky.

IV. DOBA PODNÁJMU, SKONČENÍ PODNÁJMU

1. Podnájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností **od 1.2.2022**
2. Podnájemní vztah lze ukončit dohodou smluvních stran, odstoupením od smlouvy či písemnou výpovědí.
3. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna smlouvu kdykoli vypovědět bez udání důvodu s výpovědní dobou jeden (1) měsíc počítanou od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. V případě hrubého porušení smlouvy podnájemcem je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět s výpovědní dobou jednoho týdne počínající dnem doručení výpovědi podnájemci a požadovat, aby mu podnájemce bez zbytečného odkladu, nejpozději do uplynutí výpovědní doby, předmět podnájemního vztahu odevzdal.
Za hrubé porušení smlouvy se považuje zejména:
 - a) prodlení podnájemce s placením podnájemného po dobu delší než jeden (1) měsíc,
 - b) užívání předmětu podnájemního vztahu v rozporu s jeho účelem,
 - c) podnájemce poruší svoji povinnost stanovenou v čl. V. odst. 2 písm. c) této smlouvy.
5. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit zejména v případě, že:

- a) podnájemce přes písemnou výstrahu užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou tak, že nájemci vzniká škoda, nebo mu škoda hrozí,
 - b) podnájemce 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 nájemcem, jejichž dodržování je nutné k zajištění bezpečného a plynulého provozu letiště.
6. Podnájemce je dále oprávněn od smlouvy odstoupit z důvodů uvedených v občanském zákoníku.
 7. Odstoupením od smlouvy smlouva zaniká okamžikem doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně, případně pozdějším dnem uvedeným v písemném odstoupení.

V. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce:

- a) ke dni účinnosti této smlouvy odevzdá podnájemci předmět podnájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej bude nadále udržovat, zajistí nerušený výkon práv podnájemce včetně užívacího práva. O předání předmětu nájmu musí být sepsán předávací protokol. Předmětem předávacího protokolu bude popis skutečného stavu předmětu podnájmu v den předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, případně výčet předané dokumentace.
- b) bude podnájemce informovat o změnách a úpravách provozních a technických směrnic nebo jiných předpisů vydávaných nájemcem pro Letiště Leoše Janáčka Ostrava a v případě potřeby bude tyto dokumenty podnájemci doplňovat,
- c) je oprávněn uskutečňovat podle potřeby celkovou prohlídku předmětu podnájmu po předchozím oznámení podnájemci; předchozí oznámení nájemce se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení,
- d) za poplatek dle platného ceníku vydaného nájemcem zajistí na požádání podnájemce vydání nových ID karet pro pracovníky podnájemce za účelem vstupu na pracoviště v příslušné bezpečnostní zóně Letiště Leoše Janáčka Ostrava.

2. Podnájemce:

- a) je povinen užívat předmět podnájmu řádným způsobem v souladu s jeho stavebním charakterem a účelem stanoveným v této smlouvě,
- b) je povinen platit včas a ve stanovené výši podnájemné za užívání předmětu podnájmu dle přílohy č. 2 této smlouvy,
- c) není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce přenechat předmět podnájmu do užívání třetí osobě jakýmkoliv právním způsobem
- d) je povinen provádět běžnou údržbu předmětu podnájmu a hradit veškeré náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami
- e) není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu nájemce žádné stavební či jiné úpravy v předmětu podnájmu,
- f) bez zbytečného odkladu je povinen oznámit nájemci potřebu oprav, které má nájemce 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 k podnikání, která mají vazbu též na činnost nájemce (informační systémy, výpočetní technika, telefonní a podobné přístroje, rádiové vysílače apod.),

projedná podnájemce tento záměr s nájemcem 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 nájemce není podnájemce oprávněn takovoto zařízení provozovat,

- h) oznámí nájemci záměr instalace každého nového spotřebiče a technického vybavení s příkonem vyšším než 1 kWh,
- i) umožní pověřeným pracovníkům nájemce na jejich žádost přístup do předmětu podnájmu a provedení kontroly dodržování způsobu a účelu podnájmu,
- j) při užívání předmětu podnájmu 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 nájemcem, které jsou v evidenci příslušných odborných pracovišť nájemce, a s nimiž byl nájemcem seznámen (tato povinnost se vztahuje i na pracovníky podnájemce, které je proto podnájemce povinen o jejich povinnostech řádně poučit), což podnájemce 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 umístěný v předmětu podnájmu a současně se pojistit z odpovědnosti za škodu způsobenou nájemci nebo třetím osobám v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu,
- m) v souvislosti s možností vzniku mimořádné situace na Letišti Leoše Janáčka Ostrava je povinen zajistit nepřetržitý přístup do předmětu podnájmu (24 hodin denně),
- n) není oprávněn v nebo na předmětu podnájmu instalovat jakékoli reklamy nebo podobná zařízení bez předchozího písemného souhlasu nájemce, vyjma reklam zaměřených na propagaci činnosti dle čl. II. odst. 1 této smlouvy prováděných obvyklým způsobem,
- o) po skončení podnájmu předá nájemci předmět podnájmu vyklizený a ve stavu, ve kterém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději do 10 dnů od skončení podnájmu. O předání prostor musí být sepsán předávací protokol. Není-li protokol sepsán, má se za to, že podnájemce předmět podnájmu nadále užívá a je povinen platit podnájemné,
- p) se zavazuje s nájemcem 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 Leoše Janáčka Ostrava, jakož i v jeho okolí,
 - jakékoli změně ve složení odpovědných osob na straně podnájemce; odpovědnými osobami se přitom rozumí členové statutárních a dozorčích orgánů, jakož i další osoby, které za podnájemce jednají ve věcech smluvních, technických apod.
 - jakýchkoli okolnostech, které by mohly mít i jen potencionální dopad na poskytované služby podnájemcem,
 - 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 podnájemce oprávněn přistoupit pouze na základě předchozího písemného souhlasu Letiště Ostrava, a.s.,
 - skutečnosti, že podnájemci zaniklo / došlo ke změně oprávnění, resp. certifikát, na základě kterého je oprávněn poskytovat služby, které jsou předmětem této smlouvy;

podnájemce se zavazuje nájemce informovat rovněž o jakýchkoli změnách v těchto oprávněních či certifikátech,

- nesprávně poskytnuté službě, nesprávně provedené činnosti ze strany podnájemce či neshodným 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 nájemci informace o všech skutečnostech, které by mohly mít vliv na bezpečnost v areálu Letiště Leoše Janáčka Ostrava či v jeho okolí, aby podnájemce byl schopen přijímat případná preventivní opatření k minimalizaci rizik.

VI. SANKCE

1. V případě, že podnájemce poruší některou ze svých povinností uvedených v čl. V. odst. 2 této smlouvy (s výjimkou písm. b/ a k/ tohoto ustanovení) a tento stav nenapraví ani v přiměřené lhůtě ne kratší než 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy k upuštění porušování takových povinností, je nájemce oprávněn po něm požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každé takové jednotlivé porušení.
2. Uložením smluvní pokuty není dotčeno právo nájemce 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 tato smlouva a vztahy mezi smluvními stranami zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou (2) stejnopisech.
3. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemnými, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami po předchozím projednání.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne **1. 2 2022**. Dojde-li ke zveřejnění této smlouvy v registru smluv až po datu 1. 2.2022, smlouva nabude účinnosti zveřejněním v registru smluv.
5. Smluvní strany prohlašují, že byly seznámeny s povinností uveřejnit tuto smlouvu v registru smluv zřízovaném 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. 101/2000Sb., o ochraně osobních údajů.

Uveřejnění smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv zajistí pronajímatel.

6. Obě smluvní strany konstatují, že ujednání o výši podnájemného je ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, obchodním tajemstvím obou smluvních stran a je vyloučeno z uveřejnění v registru smluv v souladu s § 5 odst. 6, odst. 8 zákona 340/2015 Sb.
7. Smluvní strany shodně konstatují, že údaje v Příloze č. 2 obsahují obchodní tajemství a chráněné informace a tyto budou vyloučeny z uveřejnění.
8. 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 jejím obsahu porozuměly, ji potvrzují svými podpisy.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – specifikace předmětu podnájmu

Příloha č. 2 – způsob výpočtu jednotkových cen, vzor a výpočet

Příloha č. 3 – zakreslení předmětu podnájmu v situačním plánu hangáru

V dne

V dne

.....
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 podnájmu prostor sloužících k podnikání č. 22003 s.r.o. mezi:

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

Specifikace předmětu podnájmu.

I. Specifikace prostor

část prostor sloužících k podnikání, které se nacházejí v Plachtové cargo hale I, postavené na pozemku parc. č. 1340/7 v k.ú. Mošnov

část hangárové plochy

974,00 m²

V dne

V dne

.....
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 - způsob výpočtu jednotkových cen, vzor a výpočet
ke Smlouvě o podnájmu prostor sloužících k podnikání č. 22003 mezi:

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

xxx

V dne

V dne

.....
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.