

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: Ing. Ivanem Čechem, místopředsdou představenstva
Bankovní spojení: č.ú.: xxx vedený u ČSOB a.s.

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Nájemce:

Název: PROSET s.r.o.
Sídlo: Pražská 179, Popkovice, PSČ 53006 Pardubice
IČ: 27525252
DIČ: CZ27525252
Zapsán: Krajským soudem v Hradci Králové, Oddíl C, Vložka 24119
Zastoupen: Oldřiškou Hanusovou, jednatelkou společnosti

(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 podnikání

(dále jen „smlouva“)

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem odbavovací budovy č. 50 – budovy bez č. p. nebo č. e. nacházející se na stavební parcele č. 911, o výměře 1562 m², zastavěná plocha a nádvoří, nacházející se v katastrálním území Popkovice, obci Pardubice, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, na listu vlastnictví 50063, pro katastrální území Popkovice, obec Pardubice.
2. Pronajímatel tímto pronajímá **kanceláře číslo 1.61,1.62,1.63,1.64,1.65,1.66**, celkem o výměře **104,64m²**, nacházející se v budově č. 50 specifikované v odst. 1 tohoto článku, dále 2 **parkovací místa** před budovou 50 (dále jen „**předmět nájmu**“)
3. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu dle odst. 2 tohoto článku za podmínek uvedených dále v této smlouvě a nájemce předmět nájmu

za podmínek uvedených v této smlouvě do užívání přebírá, zavazuje se jej užívat pouze k účelům a za podmínek sjednaným touto smlouvou a za možnost užívání předmětu nájmu se zavazuje platit pronajímateli nájemné uvedené dále v čl. III. této smlouvy.

4. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor za účelem zřízení kancelářských prostorů pro obchodní a servisní služby. Jinou činnost je nájemce oprávněn v nemovitosti provozovat jen s výslovným předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s předmětem nájmu a s jeho způsobilostí k užívání k účelu uvedenému v této smlouvě a že je se stavem předmětu nájmu srozuměn. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s právním stavem předmětu nájmu. Smluvní strany konstatují, že předmět nájmu splňuje ke dni uzavření smlouvy požadavky nájemce i ustanovení obecně platných předpisů, které s užíváním předmětu nájmu souvisí.
5. Nájemce předmět nájmu v uvedeném stavu do nájmu přijímá. Stanoviště či jiné movité věci, které budou umístěny na/v předmět nájmu, budou pořízeny zcela na náklady nájemce tak, aby splňovaly podmínky provozu letiště Pardubice dle příslušných právních předpisů, a to obecně závazných právních předpisů i interních právních předpisů pronajímatele, platných v průběhu trvání nájmu, a budou nájemcem přizpůsobeny nebo vyměněny tak, aby vyhověly všem požadavkům v případě změny právních předpisů dotýkajících se této oblasti činnosti.
6. Nájemce umístí na stanoviště či jiné movité věci viditelné označení své provozovny v souladu s příslušnými právními předpisy.

III.

Nájemné a služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu dle čl. II. této smlouvy platit pronajímateli nájemné ve výši 6836,30,- Kč za měsíčně. Příslušná výše DPH bude připočtena ke sjednanému nájemnému ve výši dle platného právního předpisu ke dni vystavení daňového dokladu (faktury).
2. Nájemce se zavazuje za užívání dvou parkovacích míst před budovou č. 50 platit pronajímateli nájemné ve výši 1000,- Kč měsíčně za jedno stání. Celkem tedy 2000,- Kč měsíčně. Příslušná sazba DPH bude připočtena ve výši dle platného právního předpisu ke dni vystavení daňového dokladu.
3. Nájemné bude nájemcem hrazeno na základě daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem na počátku měsíce za uplynulý měsíc. Daňový doklad musí splňovat všechny náležitosti ve smyslu platných zákonů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění.
4. Nájemce je povinen vedle nájemného platit pronajímateli úplatu za energie spojené s užíváním předmětu nájmu, tj. elektřina, vodné – stočné, (dále jen „energie“). Energie na základě skutečné spotřeby a ceny budou fakturované měsíčně spolu s nájemným.
5. Splatnost daňových dokladů (faktur) je 14 dnů ode dne vystavení daňového dokladu (faktury).
6. Nájemné hradí nájemce převodem, a to na bankovní účet pronajímatele uvedený v čl. I. odst. 1 této smlouvy, přičemž příslušná platba je považována za uhrazenou dnem připsání příslušné částky na předmětný účet pronajímatele.
7. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn provést jednou za kalendářní rok, vždy k prvnímu dubnu, úpravu ceny základního nájemného. Cena základního nájemného dle této smlouvy tak může být upravena o průměrnou roční míru inflace předcházejícího kalendářního roku. Základní cena navýšená v souladu s tímto odstavcem se stává novým základním nájemným pro aktuální rok. Při výpočtu inflačního nárůstu bude postupováno podle indexu růstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok, který publikuje Český statistický úřad. Neprovede-li

pronajímatel v některém kalendářním roce navýšení základního nájemného o příslušnou inflaci, je pronajímatel oprávněn navýšit při příštím navýšení základního nájemného toto nájemné o součet veškerých ročních měr inflace pro každý rok, ve kterém nebylo právo pronajímatele využito.

IV.

Doba trvání nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva a příslušný nájemní vztah se uzavírá na dobu **neurčitou**, a to od **1. července 2022**.
2. Doba trvání nájmu lze změnit či prodloužit na základě oboustranné písemné dohody smluvních stran.
3. Nájemní smlouva zaniká některým z následujících způsobů:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí učiněnou za podmínek odst. 4 tohoto článku nebo dle zákona s 3 měsíční výpovědní lhůtou,
 - c) písemným odstoupením učiněným za podmínek odst. 5 a 6 tohoto článku, kdy účinky odstoupení nastávají 1 měsíc po jeho doručení druhé smluvní straně.
4. Výpověď může tuto smlouvu ukončit kterákoli smluvní strana, a to bez udání důvodů. Výpovědní doba činí 3 měsíce a je sjednána na základě vzájemné dohody pro obě smluvní strany totožně. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž byla písemná výpověď vypravující smluvní strany doručena druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v těchto případech:
 - a) užívá-li nájemce předmět nájmu, přes předchozí písemnou výstrahu, v rozporu s touto smlouvou, nebo hrubým způsobem (podstatně nebo opakovaně) poruší kteroukoli svou povinnost stanovenou mu touto smlouvou nebo zákonem,
 - b) je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 1 měsíc,
 - c) je-li nutno předmět nájmu na základě pravomocného rozhodnutí správního orgánu nebo soudu vyklidit, zbourat či provést takovou úpravu, která znemožní jeho užívání.
6. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit 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,
 - b) přestanou-li být ze strany pronajímatele, bez právního důvodu poskytovány služby související s podnájemem sjednané touto smlouvou.
7. Dojde-li k ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen vyklidit a předat předmět nájmu zpět pronajímateli včetně veškerých součástí ke dni ukončení nájemního vztahu.
8. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ve sjednaném termínu dle odst. 7 tohoto článku, je pronajímatel oprávněn (zplnomocněn) zabezpečit vyklizení předmětu nájmu vlastními prostředky či prostřednictvím třetí osoby a náklady s tím spojené uhradí nájemce pronajímateli. Takto vynaložené náklady pronajímatele se nájemce zavazuje zaplatit nejpozději do 14 dnů od dne doručení příslušného vyúčtování všech nákladů s tím spojených nájemci.
9. 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.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) strpět nezbytně nutné omezení v případě provádění stavebních úprav, vzniku havarijních stavů nebo z důvodu jiných provozních překážek na straně pronajímatele,
- b) užívat předmět nájmu řádně a v souladu se sjednaným účelem nájmu a počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na majetku pronajímatele,
- c) užívat předmět nájmu tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení či nepřiměřenému opotřebení, nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v čistotě a pečovat o něj s péčí řádného hospodáře; nájemce 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. Nájemce je povinen samostatně zabezpečovat a dokumentovat vlastní prováděné činnosti z hlediska požární prevence dle ustanovení předpisů o požární ochraně (zák. č.133/1985 Sb. v platném znění) a dle předmětných technických předpisů svými prostředky a náklady.
- d) na vlastní náklady zabezpečit provádění běžné údržby najatých nebytových prostor a jejich běžné opravy. Jestliže nájemce neprovede včas údržbu a opravy najatých nebytových prostor a v důsledku toho dojde k ohrožení majetku pronajímatele, je pronajímatel oprávněn po předchozím písemném upozornění tuto údržbu a opravy provést sám a požadovat od nájemce náhradu nákladů. Náhrada těchto nákladů se vztahuje pouze na údržbu a opravy najatých nebytových prostor, kterými jsou tyto udržovány ve stávajícím stavu.
- e) v případě požadavku na zásah do předmětu nájmu nad rámec běžných oprav a údržby (dále v tomto ustanovení též jako „Změny“) vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele; Změny, které nájemce provedl bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen odstranit a uvést celý 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, a to ani za předpokladu, že by se neprovedením opravy stal předmět nájmu či jeho část pro podnikatelskou činnost nájemce nezpůsobilý ve smyslu čl. VI odst. 8 této smlouvy; nájemce potvrzuje, že ne/udělení písemného souhlasu či ne/provedení Změny pronajímatelem je právem pronajímatele, nikoliv povinností a z uplatnění tohoto práva nevznikají nájemci vůči pronajímateli žádné nároky,,
- f) umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele, Policii České republiky, Celnímu úřadu, na jejich žádost, prohlídku předmětu nájmu a provedení kontroly dodržování způsobu a účelu nájmu,
- g) 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 leteckého provozu, ochrany civilního letectví před protiprávními činy, ekologické a hygienické předpisy a dále také veškeré vnitřní normy pronajímatele, včetně organizačních norem, provozních a požárních řádů, se kterými byl pronajímatelem seznámen.
- h) dodržet podmínku, že předmět nájmu nesmí dále podnajmout třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele a není oprávněn převést pronajatý prostor v případě převodu podnikatelské činnosti bez písemného souhlasu pronajímatele,
- i) po skončení nájmu předat předmět nájmu vyklizený, uklizený, čistý a ve stavu, ve kterém jej převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to k datu ukončení nájmu.
- j) pojistit na svůj náklad věci v předmětu nájmu umístěné, a to pojištěním proti rizikům a škodám vzniklým při užívání předmětu nájmu, současně se pojistit z odpovědnosti za škodu na věcech a zdraví způsobenou třetí osobě nebo pronajímateli, to vše v přiměřené míře k hrozícím škodám. Nájemce je povinný do 1 týdne ode dne zahájení nájmu doložit pronajímateli kopie uzavřených pojistných smluv dle této smlouvy.

2. Pronajímatel je povinen:
 - a) odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a zajistit nerušený výkon práv nájemce,
 - b) informovat nájemce s přiměřeným časovým předstihem o stavebních úpravách a jiných činnostech, které mohou dočasně omezit výkon činnosti (toto se netýká krátkodobých provozních omezení z důvodu nahodilých výpadků energie pronajímatelem nezaviněných a nepředvídatelných),
3. Nájemce odpovídá za škodu způsobenou na najatých nebytových prostorech v souvislosti s jeho činností v nich provozovanou, jakož i za škodu způsobenou v souvislosti s provozováním jeho činnosti na objektu, v nichž se tyto prostory nacházejí.
4. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu, majetku nájemce a na zařízení uvnitř předmětu nájmu způsobené třetími osobami, kromě případů, které byly prokazatelně zaviněny jednáním pronajímatele nebo jeho zaměstnanci.
5. 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.
6. Nerušený faktický výkon práv nájemce dle této smlouvy zajišťuje svými silami sám nájemce, ledaže by výkon práv nájemce byl rušen činností pronajímatele, který je v takovém případě povinen této činnosti na výzvu nájemce zanechat.
7. Nájemce potvrzuje, že bude-li využívat část předmětu nájmu pro parkování vozidel, označí k tomu určený prostor a vyhradí jej tak, aby nebyl ve využívání předmětu nájmu třetími osobami rušen. Za nerušené užívání části předmětu nájmu pro účely parkování odpovídá sám nájemce.
8. Pokud nájemce při užívání předmětu nájmu zjistí, že předmět nájmu či jeho část je nezpůsobilý k užívání pro podnikatelskou činnost nájemce, protože pro jeho další užívání je zapotřebí oprava nad rámec běžných oprav ve smyslu čl. VI. odst. 1 písm. b) této smlouvy, zajistí nájemce po předchozím písemném souhlasu pronajímatele opravu předmětu nájmu, či jeho části, v nezbytném rozsahu nutném pro provoz podnikání, a to na svůj náklad s tím, že je oprávněn vyvolat jednání s pronajímatelem za účelem případné úpravy výše nájemného zohledňující náklad nájemce na opravu či za účelem úpravy jiných podmínek této smlouvy. Nebude-li pronajímatelem udělen souhlas s opravou, resp. nedojde-li k opravě předmětu nájmu, či jeho části, a nájemce bude předmět nájmu dále užívat, tj. neaktivuje se proces ukončení smlouvy dle následující věty, má se za to, že předmět nájmu je jako celek způsobilý k užívání pro podnikatelskou činnost nájemce a oprava nad rámec běžných oprav není nutná. Nebude-li pronajímatelem udělen souhlas s opravou, či nezajistí-li nájemce opravu na svůj náklad, protože prohlásí, že předmět nájmu, či jeho část, je nezpůsobilý k užívání pro jeho podnikatelskou činnost, ukončí smluvní strany tuto smlouvu dohodou, případně je kterákoliv ze smluvních stran oprávněna smlouvu z uvedených důvodů vypovědět s výpovědní dobou 1 měsíce.
9. Smluvní strany sjednaly, že nájemci po dobu trvání této smlouvy náleží předkupní právo na koupi nemovitosti č. 1 v rozsahu sjednaném v této smlouvě. Smluvní strany sjednaly, že v případě, že pronajímatel bude mít zájem na prodeji nemovitosti č. 1 jakékoli třetí osobě, a to i bez konkrétní nabídky ze strany třetí osoby, je pronajímatel povinen nejprve nabídnout nemovitost č. 1 k prodeji nájemci, a to za cenu obvyklou v místě a čase nebo za cenu, za kterou pronajímatel obdržel nabídku k prodeji od potenciálního koupěchtivého. Nájemce je v takovém případě povinen ve lhůtě nejpozději 15 dnů informovat pronajímatele, zda předkupní právo využívá, či nikoli. Nevyjádří-li se nájemce v této lhůtě, vyjadřuje tím svůj zájem nevyužít předkupní právo. Po uplynutí této doby není nájemce oprávněn požadovat uzavření kupní smlouvy po koupěchtivém, náhradu škody nebo

se dovolávat neplatnosti uzavřené kupní smlouvy. Pokud nájemce vyjádří svůj souhlas s koupí nemovitosti č. 1, může pronajímatel uzavřít s nájemcem kupní smlouvu; kupující se nemůže domáhat uzavření kupní smlouvy a v případě neuzavření kupní smlouvy předkupní právo dle tohoto odstavce nezaniká. V případě, že nájemce své právo nevyužije, toto právo zaniká uplynutím 15 denní lhůty nezávisle na tom, zda bude kupní smlouva s koupěchtivým uzavřena či nikoli. Předkupní právo se nesjednává jako právo věcné.

VI.

Smluvní pokuty a náhrada škody

1. V případě prodlení nájemce s placením nájemného dle čl. III. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý i započatý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně.
2. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které mu vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem podle této smlouvy, a to zejména v důsledku porušení této smlouvy nájemcem, činností nájemce nebo jednáním zaměstnanců nájemce či třetích osob, kterým nájemce umožnil užívání předmětných nájemních prostor. Nájemce je povinen uhradit náklady na odstranění případných škod, veškerou způsobenou škodu či ušlý zisk pronajímateli i třetím osobám.
3. Smluvní pokuty, náhrada škody či ušlý zisk dle tohoto článku budou hrazeny na základě daňových dokladů (faktur) vystavených oprávněnou stranou se lhůtou splatnosti 14 kalendářních dnů ode dne jejich doručení povinné straně.

VII.

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 předložení této smlouvy příslušným subjektům státní správy, které prokážou právní důvod do této smlouvy nahlížet.
3. 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.
4. 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 pronajímatele.
5. 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.
6. 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.



V Pardubicích, dne

EAST BOHEMI

Ing. Ivan Čech
místopředseda představenstva

V Pardubicích, dne *27.6.2022*



PROSET s.r.o.