

S M L O U V A

o podnájmu nemovité věci č. 22103

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
Kontakt: tel. xxx, [xxx](tel:xxx)
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**“)

*(Letiště Ostrava, a.s. a I. STUDÉNECKÁ s.r.o.
dále označování též jako „smluvní strany“ či „účastníci této smlouvy“)*

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Nájemce prohlašuje, že uzavřel dne 28. 6. 2004 smlouvu o nájmu podniku s pronajímatelem Moravskoslezským krajem, na základě které provozuje samostatně podnik Letiště Ostrava – Mošnov. V souladu s čl. IX. bod 17 smlouvy o nájmu podniku ze dne 28. 6. 2004 ve znění pozdějších dodatků je nájemce oprávněn dát do podnájmu třetím osobám jednotlivé části pronajatého majetku. Mezi takto pronajatý majetek patří mimo jiné pozemek parc. č. 1006/2 v k.ú. Harty, obec Petřvald, zapsaný na LV 220 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín. Výlučným vlastníkem tohoto pozemku je právě Moravskoslezský kraj.
2. Podnájemce prohlašuje, že je oprávněn uskutečňovat činnost, která tvoří dále stanovený účel podnájmu, což dokládá výpisem z obchodního rejstříku, který tvoří přílohu č. 2 a je nedílnou součástí této smlouvy.

II. PŘEDMĚT A ÚČEL PODNÁJMU

1. Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci k dočasnému užívání (dává do podnájmu) část pozemku **parc. č. 1006/2 v k.ú. Harty** zapsaném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na LV 220 (dále též jen „předmět podnájmu“) o výměře **672 m²**. Předmět podnájmu je blíže specifikován v Příloze č. 1 této smlouvy, a to barevným vyznačením v situačním plánu, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
2. Předmět podnájmu bude podnájemcem využíván za účelem:

Výstavba leteckého hangáru, provozování a poskytování leteckých služeb

3. Podnájemce se seznámil se stavem předmětu podnájmu, prohlašuje, že předmět podnájmu je způsobilý k užívání podnájemcem k účelu, který je uveden v odst. 2 tohoto článku, a v uvedeném stavu jej do užívání přijímá.
4. Tato podnájemní smlouva nenahrazuje souhlas vlastníka se stavbou na cizím pozemku ani Smlouvu o právu stavby.

III. ZVLÁŠTNÍ ZÁVAZKY SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce souhlasí, že předmětný pozemek uvedený v odst. 1. čl. II. bude využitý pro výstavbu leteckého hangáru dle projektové dokumentace a na základě povolení leteckého stavebního úřadu (dále jen „Stavba“).
2. Podnájemce se zavazuje, že užije pozemek výlučně za účelem přípravy a realizace Stavby a dále ho bude využívat za účelem provozování letecké činnosti.
3. Podnájemce se zavazuje zajistit souhlas s realizací stavby od vlastníka pozemků, tj. Moravskoslezského kraje. Podnájemce vyrozumí nájemce o udělení souhlasu bez zbytečného odkladu.
4. Podnájemce prohlašuje, že v době sjednané dále bude mít k dispozici dostatečné finanční, organizační a jiné prostředky k tomu, aby výstavba hangáru byla řádně a v termínu dokončena a poté užívána k účelu sjednanému v této smlouvě a s tím spojených aktivit podnájemce.
5. Podnájemce podá žádost o vydání stavebního povolení leteckému stavebnímu úřadu v termínu nejpozději do 30.9.2022.
6. Podnájemce zahájí realizaci Stavby tak, aby pro ni byl vydán kolaudační souhlas, anebo kolaudační rozhodnutí v termínu do 30.4.2023.
7. Poruší-li podnájemce závazky v uvedené v odstavcích 2, 3, 4, 5 a 6 tohoto článku, je pronajímatel oprávněn od Smlouvy odstoupit.

IV. PODNÁJEMNÉ A JEHO SPLATNOST

1. Podnájemce je povinen ode dne účinnosti této smlouvy až do vydání kolaudačního rozhodnutí platit nájemci podnájemné ve výši **xxx/m²/rok** plochy předmětu podnájmu, tj. celkem částku **xxx Kč ročně** (xxx), tj. **xxx Kč měsíčně**. K podnájemnému bude účtována příslušná sazba daně z přidané hodnoty.

2. Po provedení kolaudace stavby bude výše podnájemného činit částku **xxx Kč/m²/rok** pronajaté plochy tj. celkem částku **xxx Kč ročně (xxx)**, tj **xxx Kč měsíčně**. K podnájemnému bude účtována příslušná sazba daně z přidané hodnoty.
3. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši podnájemného tak, že nájemce je za trvání podnájemů vždy k 1. dubnu příslušného roku, 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.
4. Měsíční podnájemné je splatné předem na základě faktury nájemce, která musí mít náležitosti účetního a daňového dokladu. Fakturu nájemce vystaví vždy k 1. dni příslušného měsíce se splatností 17 dnů od vystavení. Dnem zaplacení faktury se rozumí den, kdy byla příslušná peněžitá částka připsána na účet nájemce.
5. Nájemce je povinen doručit fakturu v listinné podobě na adresu podnájemce uvedenou v této smlouvě nebo na elektronickou adresu podnájemce [xxx](#). Způsob doručení daňového dokladu závisí plně na volbě nájemce, s čímž podnájemce 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, každá za sebe, dodržovat.
6. Smluvní strany si podle ust. § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jako „občanský zákoník“) sjednávají, že v případě prodlení podnájemce s placením podnájemného, je podnájemce povinen zaplatit nájemci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% denně z dlužné částky až do úplného zaplacení.
7. 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 podnájemů při skončení 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.
8. V případě prodlení podnájemce s úhradou podnájemného je nájemce oprávněn použít jistotu také na úhradu dlužného podnájemného.
9. Nájemce je dále oprávněn použít jistotu k úhradě škody způsobené podnájemcem či k úhradě nákladů souvisejících s vyklizením předmětu podnájemů a uskladněním podnájemcových věcí v případě, že smluvní vztah mezi smluvními stranami skončí a podnájemce sám dobrovolně nevyklidí předmět podnájemů.
10. Jistota dle odstavce 7 tohoto článku bude podnájemci vrácena do 15 dnů po skončení podnájemního vztahu, a to ve výši, která zbude po odečtení případných úhrad dle odstavců 6–9 tohoto článku smlouvy, případně po započtení dalších případných závazků podnájemce vůči nájemci.
11. Podnájemce je srozuměn s tím, že zaplacená jistota dle odstavce 7. tohoto článku není úročena a nebude tedy při vrácení navýšena o úroky.

V. DOBA PODNÁJMU

1. Podnájem se sjednává s účinností **od 1.8.2022** na dobu neurčitou.

2. Podnájemní vztah lze před uplynutím sjednané doby ukončit dohodou, písemnou výpovědí nebo odstoupením od smlouvy.
3. Kterákoli ze stran je oprávněna smlouvu kdykoli vypovědět s výpovědní dobou 3 měsíce počítanou od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. V případě zvlášť závažného porušení smlouvy podnájemcem je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby a požadovat, aby mu podnájemce bez zbytečného odkladu předmět podnájmu odevzdal, nejpozději však do 10-ti dnů od skončení podnájmu.

Za zvlášť závažné porušení smlouvy se považuje:

- a) prodlení podnájemce s placením podnájemného po dobu alespoň 1 měsíce,
- b) podnájemce přes písemnou výzvu užívá předmět podnájmu v rozporu se smlouvou tak, že nájemci vzniká škoda,
- c) 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,
- d) podnájemce užívá předmět podnájmu v rozporu s jeho účelem,
- e) podnájemce přenechá předmět podnájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu nájemce,
- f) podnájemce pozbude oprávnění k činnosti, pro niž je mu předmět podnájmu dle této smlouvy přenechán k dočasnému užívání.

VI.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce:

- a) ke dni účinnosti této smlouvy odevzdá podnájemci předmět podnájmu a zajistí nerušený výkon práv podnájemce včetně užívacího práva. O předání předmětu podnájmu musí být sepsán předávací protokol,
- 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 se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

2. Podnájemce:

- a) je povinen užívat předmět podnájmu řádným způsobem v souladu s jeho charakterem a účelem stanoveným v této smlouvě,
- b) je povinen platit včas a ve stanovené výši podnájemné za užívání předmětu podnájmu,
- c) je povinen provádět běžnou údržbu předmětu podnájmu a hradit veškeré náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami,
- d) je povinen po celou dobu provádění stavby (tj. ode dne zahájení stavby do vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí) udržovat na své náklady přístupové komunikace, které bude využívat, a zabezpečovat jejich čištění nebo opravu poškození způsobené v důsledku provádění stavby,
- e) není oprávněn přenechat předmět podnájmu ani stavbu umístěnou na předmětu podnájmu jako celek do užívání třetí osobě jakýmkoliv právním způsobem,

- f) je bez zbytečného odkladu povinen oznámit nájemci potřebu oprav, které má nájemce provést a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti,
- g) umožní pověřeným pracovníkům nájemce na jejich žádost přístup na předmět podnájmu a provedení kontroly dodržování způsobu a účelu podnájmu,
- h) při používání 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, podnájemce je povinen dodržovat předpisy a pravidla v oblasti ochrany civilního letectví před protiprávními činy, 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 podnájemce seznámen (tato povinnost se vztahuje i na pracovníky podnájemce a osoby doprovázející podnájemce, které je proto podnájemce povinen o jejich povinnostech řádně poučít), což podnájemce podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje,
- i) odpovídá za všechny škody, které vzniknou při provozování jeho činnosti nebo v přímé souvislosti s ní,
- j) je povinen pojistit své provozní prostředky a majetek v předmětu podnájmu a současně uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě a předložit o tomto doklad nájemci ve lhůtě 14-ti dnů od podpisu této smlouvy,
- k) není oprávněn v nebo na předmětu podnájmu instalovat jakékoli reklamy nebo podobná zařízení bez předchozího písemného souhlasu nájemce, vyjma reklam zaměřených na propagaci své činnosti dle čl. II. odst. 2 této smlouvy prováděných obvyklým způsobem,
- l) se zavazuje, že ve vymezeném prostoru nebude vztyčovat předměty/techniku vyšší než 7 metrů,
- m) se zavazuje, že nebude používat klamavá světla, která by svou svítivostí, konfigurací nebo barvou mohla znemožnit nebo znesnadnit jasné pochopení leteckých pozemních návěstidel,
- n) 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 předmětu podnájmu musí být sepsán předávací protokol. Není-li protokol sepsán, má se za to, že podnájemce předmět podnájmu nadále užívá a je povinen platit podnájemné
- o) 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 Ostrava-Mošnov, 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 nájemce jednají ve věcech smluvních, technických apod.
 - jakýchkoli okolnostech, které by mohly mít i jen potenciální 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 neshodném produktu.
- p) 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.
 - požádat v případě poskytování služeb řízení provozu na odbavovací ploše ve smyslu EASA ADR.OR. Hlava F, nařízení Komise (EU) č. 139/2014 o souhlas provozovatele letiště a Úřad pro civilní letectví ČR s poskytováním takových služeb.
- q) je povinen předat projekt pro stavební řízení nájemci k odsouhlasení před jeho podáním se žádostí o vydání stavebního povolení na letecký stavební úřad.

VII. SANKCE

1. V případě, že podnájemce poruší ustanovení podle čl. VI. odst. 2 této smlouvy (s výjimkou písm. b/ a h/ tohoto ustanovení) je nájemce oprávněn po něm požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každé 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.

VIII. 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 sepsána ve dvou (2) vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom (1) stejnopise.
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 **1.8.2022**. Dojde-li ke zveřejnění této smlouvy v registru smluv až po datu 1.8.2022, smlouva nabude účinnosti zveřejněním v registru smluv.
5. 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

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

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 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. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 – Situační plán se zakreslením předmětu podnájmu
Příloha č. 2 – Kopie výpisu z obchodního rejstříku podnájemce

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.