

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(„Smlouva“)

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění („Občanský zákoník“),
mezi následujícími smluvními stranami

1. **RPC, a.s.**, se sídlem Partyzánská 1/7, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO 03669475, DIČ CZ03669475, spisová značka B 20291 vedená u Městského soudu v Praze („Pronajímatel“)
a
2. **EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s.**, se sídlem Pražská 179, Popkovice, 530 06 Pardubice, IČO 48154938, DIČ CZ48154938, spisová značka B 915 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové („Nájemce“; Pronajímatel a Nájemce společně „Strany“)

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 1/18 v k. ú. Holešovice, jehož součástí je stavba č. p. 1, v ul. Partyzánská, Praha 7 (Pronajímatelem interně označovaná jako „AB HOL“ („Nemovitost“). Nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Praha, k. ú. Holešovice, na LV č. 12638.
- 1.2 Pronajímatel za podmínek sjednaných touto Smlouvou pronajímá Nájemci následující:
 - (i) kancelář č. 1226B ve 13.NP o celkové ploše 10,8 m²,
umístěnou v Nemovitosti, jak je dále vyznačena v situačním plánu, který tvoří přílohu č. 1 („Předmět nájmu“).
- 1.3 Nájemce za podmínek sjednaných touto Smlouvou přijímá Předmět nájmu do dočasného užívání a zavazuje se za takové dočasné užívání Předmětu nájmu platit Nájemné (jak je definováno níže) a Úhradu za služby (jak je definována níže).

2. ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Pronajímatel přenechává Předmět nájmu Nájemci pro účel výkonu administrativních činností souvisejících s podnikatelskou činností Nájemce zapsanou v obchodním rejstříku ke dni uzavření této Smlouvy.
- 2.2 Nájemce není oprávněn v Předmětu nájmu provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu dle této Smlouvy.

3. DOBA NÁJMU

- 3.1 Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to ode dne účinnosti této Smlouvy do 31. 12. 2023. Předmět nájmu byl Nájemci předán a Nájemcem převzat před uzavřením této Smlouvy, o čemž Strany sepsaly protokol.
- 3.2 Nájem dle této Smlouvy může být jednostranně ukončen pouze z důvodů výslovně v této Smlouvě uvedených. Nájem dle této Smlouvy může být ukončen též písemnou dohodou Stran.
- 3.3 Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem dle této Smlouvy bez výpovědní doby:
 - (i) užívá-li Nájemce Předmět nájmu takovým způsobem, že se Předmět nájmu opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí jeho zničení a Nájemce nezajistí nápravu ani v přiměřené lhůtě od doručení výzvy Pronajímatele obsahující též upozornění na možné následky neuposlechnutí takové výzvy;
 - (ii) hrozí-li v případě uvedeném v bodě (i) výše naléhavě vážné nebezpečí z prodlení; pro vyloučení pochybností platí, že v takovém případě je Pronajímatel oprávněn nájem dle této Smlouvy vypovědět, aniž Nájemce vyzval k nápravě;
 - (iii) je-li Nájemce v prodlení se zaplacením Nájemného, Úhrady za služby a/nebo jakékoliv jiné platby dle této Smlouvy (včetně doplnění Jistoty do její původní výše) déle než 1 měsíc;
 - (iv) postoupí-li Nájemce tuto Smlouvu nebo jakoukoliv její část na třetí osobu, dá-li Předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě a/nebo přenechá-li Nájemce

Předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část k užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;

- (v) poruší-li Nájemce jakoukoliv povinnost dle této Smlouvy (s výjimkou případů dle bodů (i) až (iv) výše) a nezajistí nápravu ani v přiměřené lhůtě od doručení výzvy Pronajímatele obsahující též upozornění na možné následky neuposlechnutí takové výzvy;
- (vi) je-li Nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na Pronajímateli;
- (vii) bude-li vydáno pravomocné rozhodnutí o úpadku Nájemce nebo podá-li Nájemce insolvenční návrh vůči své osobě;
- (viii) bude-li zahájena likvidace Nájemce nebo zanikne-li Nájemce (s výjimkou zániku v důsledku fúze nebo jiné korporátní transakce s právním nástupnictvím).

3.4 Nájemce je oprávněn vypovědět nájem dle této Smlouvy bez výpovědní doby:

- (i) zanikne-li zcela nebo z podstatné části Předmět nájmu z důvodu nezpůsobeného Nájemcem a Pronajímatel nezajistí nápravu ani v přiměřené lhůtě od doručení výzvy Nájemce obsahující též upozornění na možné následky neuposlechnutí takové výzvy;
- (ii) stane-li se Předmět nájmu nepoužitelným k účelu nájmu dle této Smlouvy z důvodu nezpůsobeného Nájemcem a Pronajímatel nezajistí nápravu ani v přiměřené lhůtě od výzvy Nájemce obsahující též upozornění na možné následky neuposlechnutí výzvy;
- (iii) poruší-li Pronajímatel jakoukoliv povinnost dle této Smlouvy (s výjimkou případů dle bodů (i) až (ii) výše) zvláště závažným způsobem a nezajistí nápravu ani v přiměřené lhůtě od doručení výzvy Nájemce obsahující upozornění na možné následky neuposlechnutí výzvy;
- (iv) bude-li vydáno pravomocné rozhodnutí o úpadku Pronajímatele nebo podá-li Pronajímatel insolvenční návrh vůči své osobě;
- (v) bude-li vyhlášena likvidace nebo zánik Pronajímatele (s výjimkou zániku v důsledku fúze nebo jiné korporátní transakce s právním nástupnictvím).

3.5 Výpověď dle této Smlouvy musí být písemná a odůvodněna.

3.6 V případě ukončení nájmu dle této Smlouvy je Nájemce povinen Předmět nájmu vyklidit a předat Pronajímateli ve stavu, v jakém se Předmět nájmu nacházel ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to nejpozději (i) v den uplynutí doby nájmu a (ii) do 1 měsíce po ukončení nájmu dle této Smlouvy výpovědí bez výpovědní doby. O zpětném předání a převzetí Předmětu nájmu bude Stranami sepsán protokol. Je-li Nájemce v prodlení se splněním kterékoliv povinnosti dle tohoto článku, je Pronajímatel oprávněn (i) požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši dvojnásobku denního Nájemného (jak je definováno níže) za každý den prodlení a/nebo (ii) vyklidit Předmět nájmu sám na náklady Nájemce.

4. NÁJEMNÉ A JISTOTA

4.1 Nájemné se stanovuje takto:

Předmět nájmu	Plocha v m ²	Sazba bez DPH	Jednotka	Roční nájemné
Kancelář	10,80	3 322 Kč	m ² /rok	35 873,30 Kč
Celkem:				35 873,30 Kč
Čtvrtletní platba nájemného v Kč:				8 968,30 Kč

(„Nájemné“).

- 4.2 Pronajímatel prohlašuje, že se rozhodl postupovat dle § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění („Zákon o DPH“), a uplatňovat daň z přidané hodnoty („DPH“). Nájemce prohlašuje, že je plátcem DPH, a zavazuje se, že zůstane plátcem DPH po celou dobu nájmu dle této Smlouvy a že Předmět nájmu bude užívat výhradně pro uskutečňování své ekonomické činnosti. K Nájemnému tedy bude připočtena DPH v zákonné výši.
- 4.3 Pronajímatel si vyhrazuje právo Nájemné a veškeré paušální částky placené Nájemcem dle této Smlouvy každoročně zvýšit vždy od 1. 4. příslušného roku o míru inflace, vyjádřenou indexem růstu životních nákladů v České republice pro spotřebitelské ceny (tj. míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyjadřující procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců), publikovanou Českým

statistickým úřadem za uplynulý kalendářní rok. První zvýšení Nájemného a paušálních částek placených Nájemcem dle této Smlouvy může Pronajímatel provést k 1. 4. 2023. Pro vyloučení pochybností platí, že Nájemné ani paušální částky placené Nájemcem dle této Smlouvy nebudou tímto způsobem nikdy snižovány.

- 4.4 Řádné plnění povinností Nájemce dle této Smlouvy je zajištěno peněžitou jistotou ve výši **9 043 Kč** („**Jistota**“), která bude Nájemcem zaplacená do 19. 8. 2022 na bankovní účet Pronajímatele uvedený v článku 6.5 této Smlouvy s uvedením identifikačního čísla Nájemce jako variabilního symbolu; v případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn vypovědět nájem dle této Smlouvy bez výpovědní doby. Pronajímatel je oprávněn Jistotu použít k uspokojení jakéhokoli svého nároku vůči Nájemci dle této Smlouvy. V případě čerpání Jistoty je Nájemce povinen Jistotu doplnit do původní výše, a to do 5 pracovních dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele. Jistota, případně její nevyčerpaná část, bude Nájemci vrácena nejpozději do 1 měsíce po (i) řádném vyklizení a předání Předmětu nájmu Pronajímateli a jeho převzetí Pronajímatelem a (ii) splnění veškerých platebních povinností Nájemce dle této Smlouvy, cokoliv nastane později. Pronajímatel není povinen vést peněžní prostředky odpovídající Jistotě na zvláštním bankovním účtu. Jistota není úročena.

5. SLUŽBY A ÚHRADA ZA SLUŽBY

- 5.1 Pronajímatel za úplatu zajistí poskytování následujících služeb spojených s nájmem dle této Smlouvy:

- (i) dodávku elektrické energie
- (ii) dodávku studené vody
- (iii) dodávku studené vody pro ohřev teplé vody
- (iv) dodávku tepla pro ohřev teplé vody
- (v) dodávku tepla pro vytápění
- (vi) odvod odpadních vod a
- (vii) služby spojené se zajištěním provozu Předmětu nájmu a Nemovitosti a případně areálu, ve kterém je Předmět nájmu situován, tj. úklid Předmětu nájmu a společných prostor na patře, ve kterém se nachází Předmět nájmu, včetně dodávek hygienického spotřebního materiálu, mytí oken jedenkrát za rok, provozování recepce a ostrahy Nemovitosti, služby podatelny, správa Předmětu nájmu, Nemovitosti a případně areálu, ve kterém je Předmět nájmu situován, údržba (včetně revizí) a opravy, které není dle této Smlouvy povinen provádět Nájemce, odvod srážkových vod, zajištění pojištění Nemovitosti a zajištění platby příslušných daní

(společně „**Služby**“).

- 5.2 Náklady na Služby bude Nájemce hradit následujícím způsobem:

- (i) v případě Služeb dle článků 5.1(i) až (vi) této Smlouvy v paušálních měrných jednotkách a dle cen příslušných dodavatelů:
 - (a) spotřeba elektřiny: **2 478,6 kWh/rok, tj. 206,55 kWh/měsíc;**
 - (b) spotřeba studené vody vč. odvodu odpadních vod: **14 m3/rok, tj. 1,17 m3/měsíc;** (dle § 27, odst. 1 vyhlášky č. 428/2001 Sb., v platném znění)
 - (c) spotřeba teplé vody vč. odvodu odpadních vod: **7 m3/rok, tj. 0,58 m3/měsíc;** (dle § 27, odst. 1 vyhlášky č. 428/2001 Sb., v platném znění)
 - (d) spotřeba tepla pro ohřev teplé vody: **2,1 GJ/rok, tj. 0,175 GJ/měsíc** (0,3 GJ/m3 spotřeby vody pro TV, zaokrouhлено)
 - (e) spotřeba tepla pro vytápění: **10,8 GJ/rok, tj. 0,9 GJ/měsíc**
teplo pro vytápění: na 1 m2/rok pronajaté vytápěné plochy 1 GJ/20°C/1 m2
(cena spotřeby tepla pro vytápění se sjednává ve výši ročního paušálu ve smyslu příslušného cenového rozhodnutí ERÚ č. 2/2013 a Obchodních podmínek dodávek tepelné energie Pražské teplárenské a.s. pro fakturační místo na výstupu z předávací stanice);
- (ii) v případě Služeb dle článku 5.1(vii) této Smlouvy paušálně: 830,40 Kč/m²/rok, tj. 8 968,32 Kč/rok, tj. **2 242 Kč/čtvrtletí**

(společně „Úhrada za služby“). K Úhradě za služby bude připočtena DPH v zákonné výši.

6. PLATBY NÁJEMNÉHO A ÚHRAD ZA SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMEM

- 6.1 Nájemné bude placeno čtvrtletně dopředu, a to na základě daňového dokladu – splátkového kalendáře vystaveného Pronajímatelem („**Splátkový kalendář**“). Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné v den uvedený ve Splátkovém kalendáři.
- 6.2 Úhrada za služby bude v případě Služeb placených dle č. 5.2 (i) placena měsíčně zpětně, a to na základě daňového dokladu – faktury vystavené Pronajímatelem („**Faktura**“) nejdříve po příslušném vyúčtování dodavatele služby. Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné ke dni provedení příslušného odečtu nebo obdržení vyúčtování dodavatele příslušných Služeb Pronajímatelem.
- 6.3 Úhrada za služby bude v případě Služeb placených paušálně placena čtvrtletně dopředu, a to na základě Splátkového kalendáře. Zdanitelné plnění se považuje za uskutečněné v den uvedený ve Splátkovém kalendáři.
- 6.4 Splátkový kalendář a Faktura musí být vystaveny v souladu se Zákonem o DPH a musí mít náležitosti daňového dokladu podle příslušných ustanovení Zákona o DPH. Splátkový kalendář a Faktura budou vystaveny a doručeny Nájemci v elektronické podobě na email fakturace@airport-pardubice.cz. Splátkový kalendář na období ode dne uzavření této Smlouvy do 31. 3. následujícího kalendářního roku tvoří přílohu č. 2.
- 6.5 Každá Faktura je splatná ve lhůtě 15 dnů od jejího doručení Nájemci. Každá částka uvedená ve Splátkovém kalendáři je splatná v den uvedený ve Splátkovém kalendáři. Nájemné a Úhrada za služby budou placeny bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele č. 2110702969/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., případně na jakýkoliv jiný bankovní účet uvedený v příslušném Splátkovém kalendáři a/nebo Faktuře.
- 6.6 Za den úhrady se považuje den připsání příslušné částky na účet Pronajímatele.
- 6.7 Pro případ, že Nájemce neuhradí v plné výši nebo zčásti kteroukoliv částku, sjednávají Strany smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokutu dle tohoto článku uhradí Nájemce na základě výzvy Pronajímatele se splatností 15 dnů ode dne doručení této výzvy Nájemci.
- 6.8 Pronajímatel je v souladu s § 2234 Občanského zákoníku oprávněn na úhradu své splatné pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci Nájemce umístěné v Předmětu nájmu. V takovém případě je Pronajímatel oprávněn vykonat zadržovací právo k zadrženým věcem Nájemce (případně k jakékoliv z těchto věcí či souboru těchto věcí samostatně) kterýmkoliv z následujících způsobů: (i) prodejem z volné ruky za podmínek stanovených tímto článkem 6.8, nebo (ii) jakýmkoliv jiným způsobem povoleným právními předpisy účinnými v době výkonu zadržovacího práva. Pronajímatel je oprávněn způsob výkonu zadržovacího práva kdykoliv změnit, a to i tehdy, pokud již započal s výkonem zadržovacího práva jiným způsobem; Pronajímatel je však povinen Nájemce o této skutečnosti písemně vyrozumět alespoň 5 pracovních dnů před takovou změnou.

V případě výkonu zadržovacího práva postupem dle bodu (i) výše je Pronajímatel povinen nechat zadržené věci, které jsou předmětem prodeje z volné ruky, ocenit znalcem či znaleckým ústavem oprávněným k provedení odhadu ceny příslušných věcí podle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění, vybraným Pronajímatelem dle jeho výhradního uvážení. Pronajímatel je povinen příslušné věci zpeněžit za cenu, která není nižší než cena stanovená znaleckým posudkem vyhotoveným znalcem dle předchozí věty, a to nejpozději do 6 měsíců od data vyhotovení takového posudku; za okamžik zpeněžení se považuje okamžik uzavření, případně účinnosti, příslušné kupní smlouvy s nabyvatelem příslušných věcí. Pronajímatel při výběru nabyvatele příslušných věcí postupuje v souladu s § 1365 Občanského zákoníku s odbornou péčí v zájmu svém i v zájmu Nájemce tak, aby příslušné věci zpeněžil za cenu, za kterou lze srovnatelné věci obvykle prodat za srovnatelných okolností v daném místě a daném čase. Za tímto účelem je Pronajímatel oprávněn využít jakékoliv odborné poradce, pokud to bude považovat za potřebné. Za cenu, za kterou lze srovnatelnou věc obvykle prodat za srovnatelných okolností v daném místě a daném čase, se považuje cena určená znaleckým posudkem dle tohoto článku 6.8, pokud jsou dodrženy ostatní podmínky stanovené tímto článkem 6.8. Pro vyloučení pochybností platí, že Pronajímatel je oprávněn nechat příslušné věci kdykoliv znovu ocenit, přičemž po takovém ocenění bude pro účely postupu dle bodu (i) výše brána v úvahu pouze cena stanovená pozdějším znaleckým posudkem.

7. PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

7.1 Pronajímatel:

- (i) je povinen udržovat Předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit účelu nájmu dle této Smlouvy;
- (ii) je povinen zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou, a to 24 hodin denně, 7 dnů v týdnu;
- (iii) je povinen umožnit Nájemci přístup k Předmětu nájmu;
- (iv) je povinen provádět veškeré opravy a údržbu Předmětu nájmu, které není dle této Smlouvy povinen provádět Nájemce;
- (v) je povinen umožnit Nájemci umístit na vhodném místě na/v Nemovitosti tabuli s označením Nájemce v rozsahu požadovaným příslušnými právními předpisy;
- (vi) je oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu za účelem provádění jakýchkoliv úprav, oprav a údržby Předmětu nájmu (a případně též Nemovitosti), kontroly stavu Předmětu nájmu a plnění povinností Nájemce dle této Smlouvy a
- (vii) je povinen dbát dobrého obchodního jména Nájemce.

7.2 Nájemce:

- (i) je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze k účelu nájmu dle této Smlouvy;
- (ii) je povinen platit Pronajímateli řádně a včas sjednaným způsobem Nájemné, Úhradu za služby a další platby dle této Smlouvy;
- (iii) není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu nebo jakoukoliv jeho část dále podnájemat či přenechat k užívání třetí osobě ani postoupit tuto Smlouvu nebo jakoukoliv její část na třetí osobu;
- (iv) je povinen sjednat a udržovat po celou dobu nájmu dle této Smlouvy na své náklady (a) pojištění odpovědnosti za škody způsobené předmětem své podnikatelské činnosti a škody na zdraví a majetku způsobené třetím osobám a (b) majetkové pojištění movitých věcí a vybavení Předmětu nájmu;
- (v) je povinen v Předmětu nájmu zajistit na své náklady plnění povinností v oblasti požární ochrany, zejména podle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, a vyhlášky Ministerstva vnitra č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), v platném znění, a provozovat elektrické spotřebiče v Předmětu nájmu v souladu s platnými právními předpisy;
- (vi) je povinen udržovat pořádek ve společných prostorech Nemovitosti (např. chodby, schodiště); Nájemce zejména nesmí v těchto prostorech skladovat ani odkládat jakékoliv předměty;
- (vii) je povinen užívat Předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a řádně a včas provádět na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu nájmu, přičemž drobnou opravou se rozumí taková jednotlivá oprava, jejíž náklady nepřevýší částku 10 000 Kč bez DPH za každý jednotlivý případ; v případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn provést jakoukoliv drobnou opravu a/nebo běžnou údržbu sám na náklady Nájemce;
- (viii) je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav a údržby Předmětu nájmu, které je povinen dle této Smlouvy provádět Pronajímatel a umožnit za tímto účelem Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu;
- (ix) odpovídá Pronajímateli za veškeré škody způsobené Nájemcem, zaměstnanci, smluvními partnery a návštěvníky Nájemce;
- (x) je povinen na své náklady bez zbytečného odkladu odstranit jakoukoliv škodu na Předmětu nájmu, za kterou Nájemce odpovídá dle této Smlouvy, případně nahradit Pronajímateli náklady vynaložené Pronajímatelem na odstranění takové škody, kterou Nájemce řádně a/nebo včas neodstranil;
- (xi) je oprávněn provádět jakékoliv úpravy Předmětu nájmu pouze po předchozí písemné žádosti Nájemce a písemném souhlasu Pronajímatele s tím, že Pronajímatelem odsouhlasené a Nájemcem provedené a uhrazené úpravy Předmětu nájmu, které budou mít charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, budou řešeny v dodatku k této Smlouvě, kterým Strany vymezí vzájemná

- práva a povinnosti při odepisování a vypořádání zůstatkové ceny po skončení nájmu dle této Smlouvy;
- (xii) odpovídá za případný únik látek z Předmětu nájmu, které by mohly zapříčinit znečištění životního prostředí, a je povinen následky takového úniku bez zbytečného odkladu na své náklady odstranit;
 - (xiii) je povinen dodržovat platné právní předpisy, zejména v oblasti ochrany životního prostředí, nakládání s chemickými látkami a směsmi, odpady a vodami, včetně příslušného kanalizačního řádu;
 - (xiv) je povinen v Předmětu nájmu neskladovat žádné nebezpečné chemické látky ani přípravky ve smyslu příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 350/2011 Sb., o chemických látkách a chemických směsích a o změně některých zákonů (chemický zákon), v platném znění;
 - (xv) je povinen na své náklady Předmět nájmu zabezpečit;
 - (xvi) je povinen dodržovat předpisy vydané Pronajímatelem v souvislosti s užíváním Nemovitosti, případně areálu, ve kterém je Předmět nájmu situován (včetně jakýchkoliv jejich změn), zejména pak bezpečnostní a požární předpisy;
 - (xvii) je povinen v případě evakuace Předmětu nájmu na své náklady zabezpečit bez prodlení odvoz (odtah) svých vozidel z Nemovitosti, případně areálu, ve kterém je Předmět nájmu situován;
 - (xviii) je povinen zajistit dodržování zákazu kouření, vnášení a užívání alkoholu a jiných návykových látek v Předmětu nájmu;
 - (xix) je povinen opatřit Předmět nájmu označením Nájemce v rozsahu vyžadovaném příslušnými právními předpisy;
 - (xx) je povinen si veškeré administrativní a technické záležitosti pro činnost vykonávanou v Předmětu nájmu, včetně nezbytných povolení a rozhodnutí dotčených orgánů veřejné moci, příp. jiných příslušných orgánů, zajistit na svůj náklad a nebezpečí;
 - (xxi) je povinen nevykonávat v Předmětu nájmu činnosti kolidující s obchodními zájmy Pronajímatele a činnosti, které jsou v rozporu s dobrými mravy a
 - (xxii) je povinen dbát dobrého obchodního jména Pronajímatele.

7.3 Nájemce byl seznámen se skutečností, že Nemovitost, resp. budova, ve které je Předmět nájmu umístěn; je pro svou výšku a počet nadzemních podlaží začleněna do provozování činností s vysokým požárním nebezpečím ve smyslu § 4 odst. 3 písm. d) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění. Nájemce bude plnit úkoly požární ochrany takto:

- (i) vedení a zpracovávání dokumentace požární ochrany:
 - (a) dokumentace o začlenění do kategorií činností s vysokým požárním nebezpečím
 - tuto dokumentaci Nájemce nezpracovává; kopie byla Pronajímatelem Nájemci poskytnuta před uzavřením této Smlouvy;
 - (b) stanovení organizace zabezpečení požární ochrany (organizační směrnice o požární ochraně)
 - tento dokument je povinen zpracovat Nájemce, přičemž musí zohlednit organizační směrnici Pronajímatele, jejíž kopie byla Pronajímatelem Nájemci poskytnuta před uzavřením této Smlouvy;
 - (c) požární řád pro sklad tiskopisů
 - tento dokument Nájemce nezpracovává; kopie byla Pronajímatelem Nájemci poskytnuta před uzavřením této Smlouvy;
 - (d) ustanovení a zpracování pokynů pro požární hlídku
 - tento dokument je povinen zpracovat nájemce;
 - (e) požární poplachové směrnice
 - tuto dokumentaci Nájemce nezpracovává; kopie byla Pronajímatelem Nájemci poskytnuta před uzavřením této Smlouvy. Aktualizované verze požárních poplachových směrnic Pronajímatel zpřístupní vyvěšením na chodbě ve všech podlažích Nemovitosti, resp. budovy, ve které je umístěn Předmět nájmu a Nájemce je povinen se s nimi řádně seznámit. V požárních poplachových směrnicích je uvedeno telefonní číslo recepce nacházející se v 1. nadzemním

podlaží Nemovitosti, resp. budově, ve které je umístěn Předmět nájmu, která je současně místem k ohlášení požáru;

- (f) požární evakuační plán
 - tento dokument Nájemce nezpracovává; kopie textové části byla Pronajímatelem Nájemci poskytnuta před uzavřením této Smlouvy a aktuální grafická část je zpřístupněna vyvěšením na chodbě ve všech podlažích Nemovitosti, resp. budovy, ve které je umístěn Předmět nájmu, a Nájemce je povinen se s grafickou částí seznámit;
- (g) dokumentace zdolávání požárů – operativní karty pro jednotlivá podlaží Nemovitosti, resp. budovy, ve které je umístěn Předmět nájmu;
 - tento dokument Nájemce nezpracovává; kopie je uložena na recepci nacházející se v 1. nadzemním podlaží Nemovitosti, resp. budovy, ve které je umístěn Předmět nájmu, aby mohla být poskytnuta hasičskému záchrannému sboru v případě požáru;
- (h) řád ohlašovny požárů;
 - tento dokument Nájemce nezpracovává; kopie je uložena na recepci nacházející se v 1. nadzemním podlaží Nemovitosti, resp. budovy, ve které je umístěn Předmět nájmu;
- (i) tematický plán a časový rozvrh školení zaměstnanců a odborné přípravy preventivních požárních hlídek
 - tento dokument Nájemce nezpracovává; preventivní požární hlídka je zajišťována pro celý areál, ve kterém se nachází Nemovitost, Pronajímatelem prostřednictvím jím hrazené ostražky;
- (j) dokumentace o provedeném školení zaměstnanců a odborné přípravě preventivních požárních hlídek
 - Nájemce je povinen provádět školení zaměstnanců a odbornou přípravu požárních hlídek samostatně, k tomu účelu vede svou dokumentaci a určuje požární hlídku z řad svých zaměstnanců;
- (k) požární kniha
 - Nájemce je povinen vést svou knihu pro Předmět nájmu prostřednictvím odborně způsobilé osoby;
- (l) požárně technické charakteristiky materiálů používaných pro činnosti se zvýšeným požárním nebezpečím
 - tento dokument Nájemce nezpracovává; příslušné informace byly Pronajímatelem Nájemci poskytnuty před uzavřením této Smlouvy;
- (m) zápisy o provedené kontrole příslušným orgánem veřejné moci v Předmětu nájmu
 - tuto dokumentaci je Nájemce povinen zpracovávat a vést sám;
- (ii) školení zaměstnanců a odborná příprava preventivních požárních hlídek:
 - Nájemce je povinen provádět školení a odbornou přípravu u svých zaměstnanců. Činnost preventivní požární hlídky je pro areál, ve kterém se nachází Nemovitost, zajišťována pronajímatelem prostřednictvím jím hrazené ostražky;
- (iii) provádění kontrol:
 - Nájemce je povinen provádět kontroly svých pracovišť alespoň jednou za 6 měsíců prostřednictvím osoby odborně způsobilé. Preventistu požární ochrany nebude jmenovat;
- (iv) zajišťování požární ochrany v mimopracovní době:
 - požární ochranu v mimopracovní době zajišťuje Pronajímatel;
- (v) cvičný požární poplach
 - cvičný požární poplach je prováděn jednou za rok. Přípravu cvičného požárního poplachu připravuje a koordinuje Pronajímatel. K plánované přípravě Pronajímatel přizve Nájemce nebo jeho zástupce – osobu odborně způsobilou. Společně dohodnou termín provedení cvičného požárního poplachu.
- (vi) plnění ostatních úkolů

- ostatní úkoly požární ochrany, které vyplývají z provozování areálu, ve kterém se nachází Nemovitost, zajišťuje plně Pronajímatel (kontrola protipožárních klapek, kontrola a revize elektrické požární signalizace, vybavení a následná kontrola hasicích přístrojů, kontrola požárního vodovodu, kontrola uzávěrů požárních otvorů).

(vii) Osoba odpovědná za požární ochranu na straně Pronajímatele:

jméno a příjmení: ↓

(viii) Osoba odpovědná za požární ochranu u nájemce:

jméno a příjmení:

7.4 Pronajímatel není povinen zajistit ostrahu vozidel Nájemce a nenes odpovědnost za škodu na vozidlech nebo na věcech přepravovaných či umístěných ve vozidlech vzniklé v době, kdy byla vozidla zaparkována či se pohybovala v areálu Pronajímatele. Nájemce si je této skutečnosti vědom a je srozuměn s tím, že veškerá škoda dle předchozí věty jde k tíži Nájemce.

8. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

8.1 Kontaktní osobou za Pronajímatele je Tomáš Janík a Markéta Květoňová, kontaktní osobou za Nájemce je Mária Ministrová,

8.2 Strany prohlašují, že v případě změny jejich právní formy přejdou smluvní vztahy, založené touto Smlouvou, v plném rozsahu na jejich právního nástupce.

8.3 Strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato Smlouva může být druhou Stranou poskytnuta jejím auditorům, účetním, daňovým, právním a jiným poradcům, osobám s ní propojeným a finančním institucím a jejich poradcům, pokud jsou při své činnosti vázáni zákonnou či smluvní povinností mlčenlivosti.

8.4 V případě, že v souvislosti s touto Smlouvou budou jakoukoliv Stranou poskytovány druhé Straně osobní údaje fyzických osob, zavazují se Strany zajistit ochranu osobních údajů, včetně citlivých údajů, se kterými přijdou do styku, v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES a v souladu s další příslušnou právní úpravou upravující ochranu osobních údajů.

Pro případ, že Pronajímatel získá v souvislosti s touto Smlouvou osobní údaje, poskytuje tímto subjektu údajů následující informace:

- společnost RPC, a.s., IČO: 03669475, může být kontaktována ve svém sídle na adrese Partyzánská 1/7, Holešovice, Praha 7, PSČ 170 00. Pronajímatele lze vedle použití poštovních služeb kontaktovat následujícím způsobem: tel.: +420 266 752 129, email: office@epre.cz;
- účelem zpracování osobních údajů je plnění této Smlouvy; právním základem je tato Smlouva. Za účelem plnění smluvních povinností bude Pronajímatel zpracovávat veškeré osobní údaje uvedené v této Smlouvě, včetně kontaktních údajů, identifikačních údajů a bankovního spojení;
- veškeré příslušné informace o právech fyzických osob, o nichž Pronajímatel získal osobní údaje dle této Smlouvy, jsou těmto osobám přístupné na internetové adrese: <http://www.epre.cz/> v sekci Zásady zpracování osobních údajů. Nájemce se zavazuje dotčené fyzické osoby s uvedenými informacemi seznámit.

9. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

9.1 Tato Smlouva, včetně veškerých vzájemných vztahů založených touto Smlouvou či z této Smlouvy vyplývajících, se řídí českým právem, zejména Občanským zákoníkem. Na vztah založený touto Smlouvou se však nepoužijí následující ustanovení Občanského zákoníku: § 1765 a 1766, § 1793 a násl., § 2000, § 2002 – 2004, § 2226, § 2253, § 2287, § 2303 – 2305, § 2307 – 2308, § 2310 – 2312 a § 2315. Místně příslušným soudem k projednání a rozhodnutí případných sporů vyplývajících z této Smlouvy či souvisejících s touto Smlouvou je obecný soud Pronajímatele.

- 9.2 Jakákoliv změna této Smlouvy, s výjimkou postupu dle článku 4.3 této Smlouvy a vystavování Splátkových kalendářů, může být provedena pouze formou písemných dodatků k této Smlouvě. Tato Smlouva může být zrušena pouze písemně.
- 9.3 Pro případ, že jakékoliv ustanovení této Smlouvy či jeho část je či se stane neplatným či zdánlivým, zavazují se Strany nahradit takové ustanovení novým platným ustanovením, které bude zachovávat smysl a ekonomickou podstatu ustanovení původního. Strany se tak zavazují učinit ve lhůtě 90 dnů od doručení výzvy jedné Strany druhé Straně.
- 9.4 Pronajímatel je oprávněn požadovat náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti zajištěné smluvní pokutou.
- 9.5 Strany prohlašují, že tato Smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz dohody o všech ustanoveních této Smlouvy připojují oprávnění zástupci Stran své vlastnoruční podpisy. Strany prohlašují, že tato Smlouva představuje úplnou dohodu o veškerých jejích náležitostech, a že neexistují jiné náležitosti, které Strany měly v úmyslu ujednat.
- 9.6 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu Stran. Pro případ, že tato Smlouva je uzavírána bez současné přítomnosti Stran, platí, že tato Smlouva není uzavřena, pokud některá ze Stran podepíše tuto Smlouvu s jakoukoliv změnou, odchylkou nebo dodatkem, byť nepodstatného obsahu.
- 9.7 Tato Smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá Strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 9.8 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:
- (i) příloha č. 1 – Předmět nájmu a
 - (ii) příloha č. 2 – Splátkový kalendář.

Za Pronajímatele (RPC, a.s.)

V Praze dne: 1. 8. 2022

Ing. Michal Melč
člen představenstva

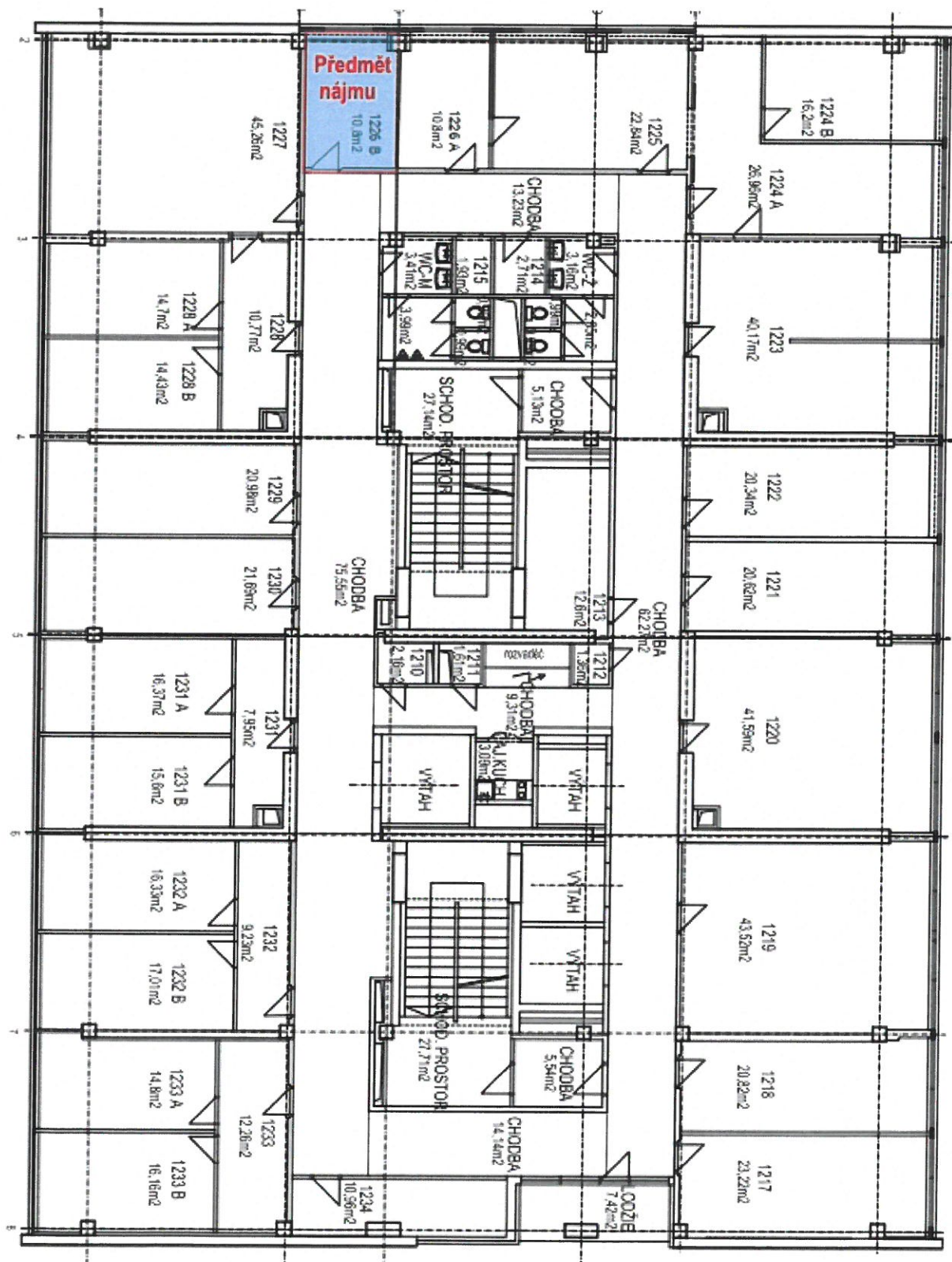
Ing. Markéta Celerýnová
člen představenstva

Za Nájemce (EAST BOHEMIAN AIRPORT
a.s.)

V Pardubicích dne: 1. 8. 2022

Ing. Ivan Čech
místopředseda představenstva

PŘÍLOHA Č. 1
PŘEDMĚT NÁJMU



**PŘÍLOHA Č. 2
SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ**

Splátkový kalendář č. 0132222 (vystaven k 1. 8. 2022)

RPC, a.s., se sídlem Partyzánská 1/7, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO 03669475, DIČ CZ03669475, spisová značka B 20291 vedená u Městského soudu v Praze

A

EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s., se sídlem Pražská 179, Popkovice, 530 06 Pardubice, IČO 48154938, DIČ CZ48154938, spisová značka B 915 vedená u Krajského soudu v Hradci Králové

Předmět plnění	Období	Základ DPH	DPH 21%	Celkem	Datum uskutečnění zdanitelného plnění	Variabilní symbol	Splatnost
Nájemné	1. 8. 2022 - 30. 9. 2022	5 979 Kč	1 256 Kč	7 234 Kč	1. 8. 2022	1322012208	19. 8. 2022
Nájemné	1. 10. 2022 - 31. 12. 2022	8 968 Kč	1 883 Kč	10 852 Kč	1. 10. 2022	1322012210	15. 10. 2022
Nájemné	1. 1. 2023 - 31. 3. 2023	8 968 Kč	1 883 Kč	10 852 Kč	1. 1. 2023	1322012301	15. 1. 2023
Úhrada za služby placené paušálně	1. 8. 2022 - 30. 9. 2022	1 495 Kč	314 Kč	1 809 Kč	1. 8. 2022	1322022208	19. 8. 2022
Úhrada za služby placené paušálně	1. 10. 2022 - 31. 12. 2022	2 242 Kč	471 Kč	2 713 Kč	1. 10. 2022	1322022210	15. 10. 2022
Úhrada za služby placené paušálně	1. 1. 2023 - 31. 3. 2023	2 242 Kč	471 Kč	2 713 Kč	1. 1. 2023	1322022301	15. 1. 2023