

S M L O U V A
o nájmu ubytovacích prostor
a poskytování služeb s ním spojených č. 22142

Letiště Ostrava, a.s.

se sídlem: č.p. 401, 742 51 Mošnov
zastoupená: 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: **pronajímatel**)

a

JOB AIR Technic a.s.

se sídlem: Gen. Fajtla 370, 742 51 Mošnov
zastoupená: Vladimírem Stulančákem, předsedou představenstva
a
Lenkou Vitáskovou, členkou představenstva
kontakt: Ing. Lenka Vitásková,
tel. xxx, xxx
IČ: 27768872
DIČ: CZ27768872
OR: Krajský soud v Ostravě, oddíl B, vložka 3029
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.
číslo účtu: 117833663/0300
ID Datové schránky: pehepbp
(dále jen: „**nájemce**“)

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu ubytovacích prostor a poskytování služeb s ním spojených (dále jen „**smlouva**“):

I.
ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 369 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1169 m², jehož součástí je budova Mošnov č. p. 415 – stavba pro dopravu, nacházející se v k.ú. Mošnov, obci Mošnov. Pozemek je zapsán u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, na LV č. 376.
2. Nájemce prohlašuje, že hodlá v předmětu nájmu ubytovat své pracovníky, spolupracovníky a/nebo praktikanty (dále jen „pracovníci“) podílející se na podnikatelské činnosti nájemce, oprávnění k ní dokládá kopíí výpisu z obchodního rejstříku, která tvoří Přílohu č. 5 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

3. Nájemce prohlašuje, že je mu dobře znám faktický i právní stav nemovité věci uvedené v čl. II. odst. 1 této smlouvy.

II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání (nájmu) ubytovací prostory, které se nacházejí budově Mošnov č. p. 415, k.ú. Mošnov, pronajímatelem evidované jako Budova č. 138 (dále jen „předmět nájmu“) a to za účelem užívání 3 bytových jednotek pro jeho pracovníky.

Předmět nájmu je blíže specifikován v Příloze č. 1 a označen v Příloze č. 4 této smlouvy, které tvoří nedílné součásti této smlouvy.

2. Pronajímatel dále zajistí nájemci za úplatu dle Přílohy č. 2 této smlouvy následující služby:
 - vodné a stočné,
 - vytápění a temperování,
 - odvoz komunálního odpadu
 - telekomunikační služby

Další služby mohou být nájemci poskytovány v rozsahu a za ceny podle samostatných smluv.

III. NÁJEMNÉ A CENY SLUŽEB

1. Nájemce je povinen ode dne účinnosti této smlouvy platit pronajímateli měsíční nájemné ve výši uvedené v Příloze č. 2 této smlouvy. K nájemnému bude účtována daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) dle právních předpisů platných a účinných ke dni zdanitelného plnění.
2. Nájemce se vedle nájemného zavazuje pronajímateli hradit každý měsíc ceny za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu v paušální výši. Cena služeb je uvedena v Příloze č. 2 této smlouvy. K cenám za služby bude účtována DPH ve výši dle právních předpisů platných a účinných ke dni zdanitelného plnění.
3. Pronajímatel si vyhrazuje po každém roce trvání nájemního poměru právo na zvýšení nájemného v následujícím roce o částku, která odpovídá plné výši inflace oficiálně vyhlášené Statistickým úřadem nebo Českou národní bankou v předcházejícím kalendářním roce. Účinnost změny určí pronajímatel současně s oznámením o navýšení nájemného nájemci.
4. Cenu služeb je pronajímatel oprávněn rovněž jednostranně upravovat, a to v závislosti na ceně jednotlivých dodavatelů médií a služeb. Každou takovou úpravu cen služeb je pronajímatel povinen nájemci oznámit nejpozději jeden (1) měsíc před jejím provedením.
5. **Nájemné a cena za služby** budou nájemcem hrazeny měsíčně předem na základě faktury – daňového dokladu vystaveného pronajímatelem. Faktura musí mít náležitosti účetního a daňového dokladu podle platných a účinných předpisů v době vystavení takové faktury. DUZP se stanovuje vždy k 1. dni příslušného měsíce. Fakturu pronajímatel 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 pronajímatele. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděli či svátek, posouvá se na nejbližší následující pracovní den.

6. 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 uchování daňových dokladů v elektronické podobě a zavazují se je, každá za sebe, dodržovat.
7. Pronajímatel bude nájemci zasílat faktury elektronicky ve formátu PDF na emailovou adresu invoice@jobair.cz, případně v listinné formě na adresu sídla firmy.
8. V případě prodlení s plněním peněžitých závazků je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení až do úplného zaplacení.

IV. DOBA NÁJMU, SKONČENÍ NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností **od 1. 9. 2022.**
2. Nájemní 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, která skončí poslední kalendářní den šestého (6) měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. V případě hrubého porušení smlouvy nájemcem, které nájemce nenapraví ani do pěti pracovních dnů od doručení dodatečné písemné výzvy pronajímatele, je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s výpovědní dobou jeden (1) měsíc počítanou od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď nájemci doručena. Za hrubé porušení smlouvy se považuje zejména:
 - a) prodlení nájemce s placením nájemného nebo služeb po dobu delší než jeden (1) měsíc,
 - b) užívání předmětu nájmu v rozporu s jeho účelem,
 - c) porušení povinnosti nájemce stanovené v čl. V. odst. 2 písm. c) této smlouvy
5. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit zejména v případě, že:
 - a) nájemce přes písemnou výstrahu užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou tak, že pronajímateli vzniká podstatná škoda, nebo mu hrozí,
 - b) nájemce 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 pronajímatelem, jejichž dodržování je nutné k zajištění bezpečného a plynulého provozu letiště.
6. Nájemce je dále oprávněn od smlouvy odstoupit nebo nájem vypovědět z důvodů uvedených v zákoně.
7. Nájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že pronajímatel přes písemné upozornění nájemce po stanovené lhůtě k nápravě hrubě porušuje své povinnosti při údržbě a opravách předmětu nájmu, k nimž je povinen
8. Odstoupením od smlouvy smlouva zaniká okamžikem doručení písemného odstoupení druhé smluvní straně.

V. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

3. Pronajímatel:

- a) ke dni účinnosti této smlouvy odevzdá nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a v tomto stavu jej bude nadále udržovat, zajistí nerušený výkon práv nájemce včetně užívacího práva, a zabezpečí řádné plnění služeb spojených s nájmem. O předání předmětu nájmu musí být sepsán předávací protokol. Předmětem předávacího protokolu bude popis skutečného stavu předmětu nájmu v den předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, popřípadě výčet předané dokumentace.
- b) bude nájemce informovat o změnách a úpravách provozních a technických směrnic nebo jiných předpisů vydávaných pronajímatelem pro Letiště Leoše Janáčka Ostrava, které se přímo týkají předmětu nájmu a podnikatelské činnosti nájemce a v případě potřeby bude tyto dokumenty nájemci doplňovat,
- c) je oprávněn uskutečňovat podle potřeby celkovou prohlídku předmětu nájmu po předchozím písemném oznámení nájemci; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

2. Nájemce:

- a) je povinen předmět nájmu užívat řádným způsobem v souladu s jeho stavebním charakterem a účelem stanoveným v této smlouvě,
- b) platit včas a ve stanovené výši nájemné sjednané v této smlouvě a ceny služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu,
- c) není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do užívání dalšímu subjektu či osobě (s výjimkou přenechání jeho pracovníkovi k zajištění jeho bytových potřeb),
- d) je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a hradit veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami vyjmenovanými v Příloze č. 3,
- e) není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy na předmětu nájmu,
- f) bez zbytečného odkladu je povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti,
- g) před zamýšlenou instalací technických zařízení (provozních prostředků) do předmětu nájmu, která mohou nepříznivě ovlivnit provoz letiště a řízení letového provozu (radiové vysílače apod.), projedná nájemce tento záměr s pronajímatelem 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 předchozího písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn takováto zařízení provozovat ani instalovat,
- h) oznámí pronajímateli záměr instalace každého nového spotřebiče a technického vybavení s příkonem vyšším než 1 kWh s výjimkou běžných domácích spotřebičů (např. varná konvice, toastovač),
- i) umožní pověřeným pracovníkům pronajímatele na jejich žádost přístup do předmětu nájmu a provedení kontroly dodržování způsobu a účelu nájmu,
- j) při užívání předmětu nájmu a při pohybu nebo pobytu v částech areálu 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 pronajímatelem, které jsou v evidenci příslušných odborných pracovišť pronajímatele, a s nimiž byl nájemce seznámen (tato povinnost se vztahuje i na pracovníky nájemce, které je proto nájemce povinen o jejich povinnostech řádně poučit), což nájemce podpisem této smlouvy výslovně potvrzuje,

- k) odpovídá za všechny jím prokazatelně a protiprávně způsobené škody, které vzniknou při provozování jeho činnosti nebo v přímé souvislosti s ní,
- l) není oprávněn vymáhat plnění z pojištění pronajímatele ve vztahu k majetku umístěnému v předmětu nájmu,
- m) v souvislosti s možností vzniku mimořádné situace – v areálu Letiště Leoše Janáčka Ostrava je povinen zajistit nepřetržitý přístup do předmětu nájmu (24 hodin denně) s tím, že odevzdá náhradní klíče od předmětu nájmu vedoucímu bezpečnostní služby Letiště Leoše Janáčka Ostrava (pronajímatel však bude dbát toho, že v předmětu nájmu jsou zajišťovány bytové potřeby),
- n) není oprávněn v nebo na předmětu nájmu instalovat jakékoli reklamy nebo podobná zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma reklam zaměřených na propagaci služby dle čl. II. odst. 1 této smlouvy prováděných obvyklým způsobem,
- o) po skončení nájmu předá prostory vyklizené a ve stavu, ve kterém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději do 10 dnů od skončení nájmu. O předání prostor musí být sepsán předávací protokol,
- p) je povinen dodržovat všechny povinnosti vyplývající ze zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a dalších obecně závazných právních předpisů, které se týkají jeho činnosti. Zejména je povinen vybavit předmět nájmu odpovídajícím množstvím řádně označených odpadkových košů na tříděný odpad a řádně třídit směsný komunální odpad a odpad z obalů (papír, plasty, sklo) do jednotlivých nádob k tomu určených, které se nacházejí v areálu Letiště Leoše Janáčka a jsou přesně označeny pro konkrétní druh odpadu.

VI. SANKCE

1. V případě, že nájemce 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 pronajímatel oprávněn po něm požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
2. Uložením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu vzniklé škody v rozsahu, v jakém převyšuje částku smluvní pokuty.

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 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 jednání.
4. 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 pronajímatel.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 9. 2022. Dojde-li ke zveřejnění této smlouvy v registru smluv až po datu 1. 9. 2022, smlouva nabude účinnosti zveřejněním v registru smluv.
6. Obě smluvní strany konstatují, že ujednání o ceně 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 jejímu obsahu porozuměly, ji potvrzují svými podpisy.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – specifikace předmětu nájmu

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

Příloha č. 3 – seznam údržby a drobných oprav

Příloha č. 4 – plán budovy

Příloha č. 5 – kopie výpisu z obchodního rejstříku nájemce

V Mošnově dne

V Mošnově dne

.....
Jaromír Radkovský
předseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.

.....
Vladimír Stulančák
předseda představenstva
JOB AIR Technic a.s.

.....
Ing. Michal Holubec
místopředseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.

.....
Lenka Vitásková
členka představenstva
JOB AIR Technic a.s.

Příloha č. 1 – Předmět nájmu

ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání a poskytování služeb s ním spojených
č. 22142 mezi:

Letiště Ostrava, a.s. a JOB AIR Technic a.s.
Specifikace předmětu nájmu.

I. Specifikace prostor

Budova č.pop. 415, která je součástí pozemku parc. č. st. 369 v k.ú. Mošnov
pronajímatelem evidována jako **Budova č. 138**

II.NP

místnost č. 908 (chodba, schodiště)	podlahová plocha	10,69 m ²
místnost č. 961 (pokoj)	podlahová plocha	26,10 m ²
místnost č. 962 (WC, sprcha)	podlahová plocha	3,55 m ²
místnost č. 963 (předsíň)	podlahová plocha	5,40 m ²
místnost č. 964 (WC, sprcha)	podlahová plocha	6,02 m ²
místnost č. 965 (pokoj)	podlahová plocha	14,70 m ²
<u>místnost č. 966 (pokoj a kuchyňský kout)</u>	<u>podlahová plocha</u>	<u>16,35 m²</u>
Celkem II.NP		82,81 m²

III.NP

místnost č. 970 (chodba, schodiště)	podlahová plocha	10,69 m ²
místnost č. 972 (kuchyňský kout)	podlahová plocha	3,76 m ²
místnost č. 973 (předsíň)	podlahová plocha	2,50 m ²
místnost č. 974 (pokoj)	podlahová plocha	8,58 m ²
<u>místnost č. 975 (pokoj)</u>	<u>podlahová plocha</u>	<u>13,96 m²</u>
Celkem III.NP		39,49 m²

Celkem podlahová plocha k pronájmu **122,30 m²**

V Mošnově dne

V Mošnově dne

.....
Jaromír Radkovský
předseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.

.....
Vladimír Stulančák
předseda představenstva
JOB AIR Technic a.s.

.....
Ing. Michal Holubec
místopředseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.

.....
Lenka Vitásková
členka představenstva
JOB AIR Technic a.s.

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

ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání a poskytování služeb s ním spojených
č. 22142 mezi:

Letiště Ostrava, a.s. a JOB AIR Technic a.s.

xxx

K cenám bude účtována příslušná sazba DPH.

V Mošnově dne

V Mošnově dne

.....
Jaromír Radkovský
předseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.

.....
Vladimír Stulančák
předseda představenstva
JOB AIR Technic a.s.

.....
Ing. Michal Holubec
místopředseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.

.....
Lenka Vitásková
členka představenstva
JOB AIR Technic a.s.