

S M L O U V A

o podnájmu prostor sloužících podnikání a poskytování služeb s ním spojených č. 22069

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

Lagardere Duty Free, s.r.o.

Se sídlem: Aviatická 1048/12, Ruzyně, 161 00 Praha 6
Zastoupena: Ing. Richardem Procházkou, jednatelem společnosti
IČ: 27948650
DIČ: CZ27948650
OR: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 128669
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 43-6299700227/0100
ID Datová schránka: zdkm9f4
(dále jen: „**podnájemce**“)

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

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. st. 345 - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Mošnov, jehož součástí je stavba – budova bez čísla popisného nebo evidenčního, stavba pro dopravu, v k.ú. Mošnov, obec Mošnov. Pozemek je zapsán na LV 452, pro k.ú. Mošnov u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín. Výlučným vlastníkem tohoto pozemku je právě Moravskoslezský kraj.
2. Podnájemce prohlašuje, že je mu dobře znám faktický i právní stav nemovitostí uvedených v čl. II. odst. 1 této smlouvy.

3. Podnájemce prohlašuje, že je oprávněn uskutečňovat činnost, která tvoří dále stanovený účel podnájmu, což dokládá výpisem z obchodního rejstříku, který tvoří Přílohu č. 5 a je nedílnou součástí této smlouvy.

II. PŘEDMĚT A ÚČEL PODNÁJMU

1. Nájemce touto smlouvou přenechává podnájemci k dočasnému užívání (podnájmu) část prostor sloužících podnikání, které se nacházejí v budově bez čísla popisného nebo evidenčního (nájemcem též evidované jako Budova č. 400/A – Odletová hala). Stavba je součástí pozemku parc. č. st. 345 – zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Mošnov, obec Mošnov, jenž je zapsán u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na LV č. 452, pro k.ú. Mošnov (dále jen „předmět podnájmu“) a to za účelem provozování činnosti, kterou je:
 - **smíšená nabídka duty free (zejména parfémy, kosmetika, alkohol, tabák, cukrovinky)**
 - **prodej v režimu podmíněného osvobození od spotřební daně a daně z přidané hodnoty mimo EU a prodej do EU**
 - **provoz jednotek pod mezinárodním konceptem společnosti Lagardere Duty Free**

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 je předmět podnájmu způsobilý k užívání podle účelu této smlouvy a zavazuje se platit nájemci podnájemné, podnájemné z obratu, ceny za poskytované služby a dále dodržovat všechny podmínky této smlouvy a obecně závazných právních předpisů.

III. PODNÁJEMNÉ, CENY SLUŽEB A PODNÁJEMNÉ Z OBRATU

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. Podnájemce se vedle běžného podnájemného zavazuje nájemci hradit každý měsíc paušalizovanou náhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu podnájmu. 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. Smluvní strany potvrzují, že spotřeba jednotlivých médií a služeb uvedená v Příloze č. 2 této smlouvy je paušální a sazbu (cenu) jednotlivých médií a služeb uvedených v Příloze č. 2 této smlouvy je možné jednostranně nájemcem měnit na základě změny cen od dodavatelů těchto médií a služeb, přičemž nájemce se zavazuje zajistit dodávku médií a služeb s péčí řádného hospodáře za ceny v místě a čase obvyklé.
4. Kromě běžného podnájemného a ceny za poskytované služby stanovené v Příloze č. 2 této smlouvy se podnájemce zavazuje za splněných smluvních podmínek platit nájemci také **podnájemné z obratu**.

Podnájemné z obratu se stanoví z výše obratu podnájemce dosaženého vždy za kalendářní měsíc.

"Obratem" se rozumí souhrn veškerých částek a jiných plateb (včetně plateb prostřednictvím šeku, debetní a kreditní karty) bez DPH obdržených nebo splatných za veškeré zboží prodané v předmětu podnájmu na základě objednávek učiněných v předmětu podnájmu nebo za služby poskytnuté v předmětu podnájmu.

Za účelem zajištění součinnosti při stanovení této části podnájemného nejpozději do pátého (5.) dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, za který je zjišťována výše obratu, zašle podnájemce nájemci oznámení „Avízo“ o výši dosaženého obratu, podle vzoru, který tvoří Přílohu č. 6 této smlouvy. Podnájemce je povinen na vyžádání Nájemce umožnit kontrolu dokladů o výši obratu dosaženého v předmětu podnájmu Nájemcem nebo auditorem jmenovaným Nájemcem. Na základě Avíza vystaví nájemce do desátého (10.) dne následujícího měsíce fakturu, která musí mít náležitosti řádného účetního a daňového dokladu. Podnájemce je povinen na základě vystavené faktury nájemcem uhradit platbu nejpozději do 17 dnů od data vystavení.

5. Podnájemné a cena za služby budou podnájemcem hrazeny měsíčně zpětně 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 poslednímu dni příslušného měsíce. Fakturu nájemce vystaví vždy ke každému poslednímu dni kalendářního měsíce se splatností 17 dnů od data vystavení, přičemž nájemce se zavazuje fakturu doručit podnájemci bez zbytečného odkladu.
6. 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.
7. Nájemce bude podnájemci zasílat faktury elektronicky ve formátu PDF na emailovou adresu xxx případně v listinné formě na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Způsob zasílání faktur podnájemci závisí plně na uvážení nájemce.
8. Smluvní strany podle ust. § 1970 OZ sjednávají, že v případě prodlení podnájemce s placením podnájemného a cen za poskytované služby, či podnájemného z obratu, přestože byl písemně nájemcem upozorněn na prodlení nebo porušení závazku a podnájemce nezjednal nápravu ani do 7 dnů ode dne doručení výzvy ke sjednání nápravy, je podnájemce povinen zaplatit nájemci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení až do úplného zaplacení.

IV.

DOBA PODNÁJMU, SKONČENÍ PODNÁJMU

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou s účinností **od 1.11.2022 do 31.10.2023.**

2. Podnájemní vztah lze ukončit dohodou smluvních stran, odstoupením od smlouvy ze zákonných důvodů či písemnou výpovědí.
3. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět s výpovědní dobou jeden (1) měsíc počítanou od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď podnájemci doručena, v případě že:
 - a) je zde prodloužení podnájemce s placením podnájemného po dobu delší než jeden (1) měsíc,
 - b) podnájemce užívá předmět podnájem v rozporu s jeho účelem,
 - c) podnájemce poruší svoji povinnost stanovenou v čl. V. odst. 2 písm. c) této smlouvy,
 - d) podnájemce hrubě poruší obecně závazné právní předpisy a normy týkající se požární ochrany, bezpečnosti leteckého civilního provozu, ekologie, hygieny, provozních a požárních řádů, technických předpisů a směrnic vydaných nájemcem, jejichž dodržování je nutné k zajištění bezpečného a plynulého provozu letiště.
4. Podnájemce je dále oprávněn tuto smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v občanském zákoníku.
5. Bez ohledu na jiná ujednání této smlouvy, každá ze stran je oprávněna od této smlouvy odstoupit nebo tuto smlouvu vypovědět pouze v případě, že byla druhá smluvní strana na možnost výpovědi nebo odstoupení od smlouvy písemně upozorněna a taková smluvní strana nezjedнала nápravu ani do 14 dnů ode dne doručení výzvy ke sjednání nápravy, pokud není v této smlouvě výslovně dohodnuta jiná délka lhůty k nápravě.
6. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností nájemce a podnájemce sjednávají, že skončí – li podnájem výpovědí ze strany nájemce, vyloučí strany výslovně s ohledem na sjednaný účel nájmu uvedený v čl. II. odst. 1 této smlouvy, aplikaci ust. § 2315 OZ, to znamená, že podnájemci výpovědí z podnájemci prostor sloužících podnikání nevznikne vůči nájemci právo na náhradu za převzetí jeho zákaznické základny.

V.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce:

- a) ke dni účinnosti této smlouvy odevzdá podnájemci předmět podnájem ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu jej bude nadále udržovat, zajistí nerušený výkon práv podnájemce včetně užívacího práva. O předání prostor 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 podnájem 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 podnájem řádným způsobem v souladu s jeho stavebním charakterem a účelem stanoveným v této smlouvě,
- b) platit včas a ve stanovené výši podnájemné za užívání předmětu podnájem dle přílohy č. 2 této smlouvy, podnájemné z obratu a ceny za poskytované služby,

- c) není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce přenechat předmět podnájmu do užívání třetí osobě jakýmkoliv způsobem,
- d) je povinen provádět běžnou údržbu předmětu podnájmu a hradit veškeré náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami vyjmenovanými v Příloze č. 4 této smlouvy,
- 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 předmětu podnájmu, která mají vazbu též na činnost nájemce (informační systémy, výpočetní technika, telefonní a podobné přístroje, radiové 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 takováto 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 a pojistný certifikát předložit nájemci ve lhůtě do 10 dnů od podpisu smlouvy,
- 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 prodeje a zboží a/nebo služeb v souladu s účelem podnájmu dle čl. II. odst. 1 této smlouvy,
- o) po skončení podnájmu předá 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 z důvodu na straně podnájemce, má se za to, že podnájemce předmět podnájmu nadále užívá a je povinen platit podnájemné,
- p) se zavazuje vykonávat provozní činnost tak, že předmět podnájmu bude cestující veřejnosti přístupný vždy v době minimálně 2 (slovem: dvě) hodiny před každým plánovaným odletem v souladu s letovým plánem, přičemž nájemce se zavazuje

podnájemci předat letový plán v dostatečném předstihu potřebném pro zorganizování otevření předmětu podnájmu pro veřejnost,

- q) podnájemce 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. Podnájemce je zejména povinen 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 Ostrava a jsou přesně označeny pro konkrétní druh odpadu. Nájemce následně zajistí likvidaci takto řádně roztržitého odpadu, tj. směsného komunálního odpadu a odpadu z obalů. Likvidaci gastroodpadu (biologicky rozložitelný odpad) si podnájemce zajistí sám na své náklady.

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 jednotlivé porušení, u kterého podnájemce nezjednal nápravu ve lhůtě uvedené v tomto odstavci.
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 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 **1.11.2022**. Dojde-li ke zveřejnění této smlouvy v registru smluv až po datu 1.11.2022, smlouva nabude účinnosti zveřejněním v registru smluv.
5. Tato smlouva plně nahrazuje Smlouvu o podnájmu nebytových prostor č. 10150 uzavřenou dne 1.11.2010.
6. 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.

7. 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.

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 podnájmu
 - Příloha č. 2 – způsob výpočtu jednotkových cen, vzor a výpočet
 - Příloha č. 3 – zakreslení předmětu podnájmu v situačním plánu
 - Příloha č. 4 – seznam běžné údržby a drobných oprav hrazených podnájemcem
 - Příloha č. 5 – kopie výpisu z obchodního rejstříku podnájemce
 - Příloha č. 6 – vzor Avíza o výši dosaženého obrátu

V dne

V dne

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

.....
Ing. Richard Procházka
jednatel
Lagardere Duty Free, s.r.o.

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

Příloha č. 1 – Předmět podnájmu

ke Smlouvě o podnájmu prostor sloužících podnikání a poskytování služeb s ním spojených č. 22069 mezi:

Letiště Ostrava, a.s. a Lagardere Duty Free, s.r.o.

Specifikace předmětu podnájmu.

Část budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, která je součástí pozemku parc.č. st. 345, k.ú. Mošnov, nájmem evidována jako **Budova č. 400/A – Odletová hala**

Komerční prostory:

2 NP část místnosti č. 204 - podlahová plocha 31,20 m²

Skladové prostory:

2 NP místnost č. 213 (sklad) - podlahová plocha 9,80 m²

Celkem 41,00 m²

V dne

V dne

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

.....
Ing. Richard Procházka
jednatel
Lagardere Duty Free, 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 podnikání a poskytování služeb s ním spojených č.
22069 mezi:

Letiště Ostrava, a.s. a Lagardere Duty Free, s.r.o.

xxx

K cenám bude účtována příslušná sazba DPH.

V dne

V dne

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

.....
Ing. Richard Procházka
jednatel
Lagardere Duty Free, s.r.o.

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