

Smlouva o nájmu prostor sloužících 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
E-mail fakturace:
Zastoupen: Ing. Ivanem Čechem, místopředseda představenstva

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Nájemce:

Název: **Catering Zeman s.r.o.**
Sídlo: Na Kopci 240, Chrudim, PSČ 537 05
IČ: 17917891
DIČ: CZ17917891
Zapsán: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu C, spisové vložce č. 50576
E-mail fakturace:
Zastoupen: Lukáš Zeman, jednatel

(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.

Prohlášení smluvních stran

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku označeného jako parc. č. 121/29 nacházejícího se v k. ú. Popkovice, obec Pardubice, zapsaného na LV č. 50063 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice. Součástí tohoto pozemku je také stavba nového Terminálu Jana Kašpara (dále jen „stavba“), vybudovaná dle rozhodnutí o stavebním povolení vydaného Úřadem pro civilní letectví dne 28. července

2014 pod sp. zn. 14/730/0046/LKPD/06/16 a č. j. 4183-14-701 a dle rozhodnutí o změně stavby před dokončením vydaného Úřadem pro civilní letectví dne 14. srpna 2015 pod sp. zn. 14/730/0046/LKPD/04/15 a č. j. 6090-15-701.

2. Pronajímatel dále prohlašuje, že má v souladu s platnými právními předpisy právo pronajímat prostory či místnosti nacházející se ve stavbě, a to:

- komerční prostor značený jako 1.005 o celkové výměře 16,1m²
- komerční prostor značený jako 1.089 o celkové výměře 35,8 m² a k tomuto přiléhající skladovací prostor 1.090 o celkové výměře 35,6 m²;
- komerční prostor značený jako 1.091a o celkové výměře 43,2 m² a jednu polovinu prostoru 1.091b o výměře 28,5 m².
- komerční prostor značený jako 1.062 o celkové výměře 77,3 m² a komerční prostor značený jako 1.063 o celkové výměře 15,4 m²

Tyto prostory jsou zakresleny a blíže specifikovány v Situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.

(dále výše uváděné komerční a skladovací prostory uváděny jen jako „předmět nájmu“)

3. Nájemce prohlašuje, že má zájem předmět nájmu užívat za účelem zřízení a provozování občerstvení a disponuje k naplnění tohoto účelu veškerými nutnými oprávněními nebo ke dni zahájení prodeje s nimi bude disponovat.

III.

Předmět smlouvy a základní ujednání

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu dle odst. 2 článku II. této smlouvy za podmínek uvedených dále v této smlouvě a nájemce předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě do užívání přijímá, zavazuje se jej užívat pouze k účelům a za podmínek sjednaných touto smlouvou a za možnost užívání předmětu nájmu se zavazuje platit pronajímateli nájemné uvedené dále v čl. IV. této smlouvy.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu výhradně za účelem zřízení a provozování občerstvení.
3. Nájemce se seznámil s předmětem nájmu a s jeho způsobilostí k užívání k účelu uvedenému v této smlouvě. Nájemce se seznámil s právním stavem předmětu nájmu. Nájemce předmět nájmu v uvedeném stavu do nájmu přijímá a prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání v rámci účelu sjednanému v této smlouvě, resp. bude způsobilý po provedení úprav dle článku VI. odst. 3 smlouvy.
4. Smluvní strany tímto ujednávají, že o předání předmětu nájmu sepiší písemný předávací protokol, v němž bude zejména zdokumentován stav, ve kterém se předmět nájmu nachází. Smluvní strany při předání předmětu nájmu pořídí fotodokumentaci.
5. Stanoviště či jiné movité věci, které budou umístěny na/v předmětu nájmu, budou pořízeny zcela na náklady nájemce tak, aby splňovaly podmínky stanovené právními předpisy a

interními předpisy pronajímatele a aby splňovaly podmínky provozu letiště Pardubice. Stanoviště či jiné movité věci musí být nájemcem průběžně přizpůsobovány tak, aby vždy vyhovovaly všem podmínkám vyplývajícím z předpisů a pravidel uvedených v předchozí větě, a to zejména v případě změny těchto podmínek.

6. Nájemce umístí na stanoviště či jiné movité věci viditelné označení své provozovny v souladu s příslušnými právními předpisy a interními předpisy pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje, že otevírací doba prodejny v předmětu nájmu bude přizpůsobena letovému řádu civilní části letiště Pardubice, případně přizpůsobena dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem, tak aby při příletech a odletech letadel byla zajištěna plná obslužnost a komfort cestujících. Při odletech je nájemce povinen mít v provozu provozovnu nejméně 2h před plánovaným odletem po celou dobu až do odletu. Za tímto účelem je pronajímatel povinen předat nájemci letový řád vždy nejpozději do 15. dne měsíce předcházejícího měsíci, na který je letový řád sdělován.
8. Nájemce je dále povinen zajistit, že v případě zpoždění letu, jeho zrušení nebo jiné situace, která bude mít za následek, že cestující zůstanou v prostorách terminálu i mimo dobu určenou v odst. 7 smlouvy, je nájemce povinen zajistit, že bude otevřen prostor provozoven a bude zajištěno základní občerstvení pro cestující po celou dobu, po kterou budou cestující v terminálu pobývat. Nájemce bere na vědomí, že veškeré náklady spojené s plněním této povinnosti nese letecký dopravce, jehož let byl zpožděn nebo zrušen. Práva na náhradu nákladů uplatní vůči leteckému dopravci Pronajímatel, a to bez zbytečného odkladu. Pro vyloučení pochybností, pronajímatel není odpovědný za žádné náklady nebo výdaje vzniklé nájemci z důvodu plnění této povinnosti.
9. Pronajímatel zpřístupní s dostatečným časovým předstihem nájemci podmínky provozu letiště Pardubice a s nimi související bezpečnostní předpisy vztahující se k provozu Terminálu Jana Kašpara na Letišti Pardubice, které se dotýkají předmětu nájmu a provozování podnikatelské činnosti nájemce. Nájemce je povinen se s těmito předpisy řádně seznámit a řídit se jimi.

IV.

Nájemné a platby za služby

1. Základní nájemné

- 1.1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu dle čl. II. této smlouvy platit pronajímateli základní nájemné ve výši 15.920 Kč bez DPH měsíčně za měsíc. Základní nájemné se hradí na měsíc dopředu, a to vždy nejpozději k 25. dni v měsíci předcházejícím.
- 1.2. První nájemné za měsíc květen 2023 bude hrazeno do konce května 2023.
- 1.3. Příslušná výše DPH bude připočtena ke sjednanému nájemnému ve výši dle platného právního předpisu ke dni vystavení daňového dokladu (faktury).
- 1.4. 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. Při výpočtu inflačního nárůstu bude postupováno podle indexu růstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok, který publikuje Český statistický úřad.

2. Cena za služby

2.1. Nájemce je povinen hradit v souvislosti s užíváním předmětu nájmu pronajímateli poplatky za služby a energie, a to následujícím způsobem:

2.1.1. Vodné + stočné – paušální částka 600 Kč/měsíc

2.1.2. Elektřina – dle skutečné spotřeby a ceny za každý kalendářní měsíc zpětně

2.1.3. Odvoz a likvidace odpadu a úklid společných částí (přístupových prostor a sociálního zařízení) – paušální částka ve výši 2.100 Kč/měsíc. V této službě není zahrnut odvoz a likvidace tuků, kterou bude nájemce zajišťovat na vlastní náklady

2.1.4. Data (rychlost 10 Mb/s; agregace 1:1) a telefonní připojení – paušální částka 500 Kč/měsíc

2.1.5. Zálohu na podíl na nákladech topení a chlazení určených dle přílohy této smlouvy ve výši 7.000 Kč/měsíc.

2.2. Příslušná výše DPH bude připočtena ke sjednané ceně záloh na služby a ceně za náklady na služby ve výši dle platného právního předpisu ke dni vystavení daňového dokladu (faktury).

2.3. Zálohy na služby a paušální výše nákladů za služby dle čl. 2.2. se hradí na měsíc dopředu (vyjma úhrady za elektřinu), a to vždy nejpozději k 25. dni v měsíci předcházejícím. Úhrada za elektřinu se hradí za měsíc zpětně vždy k 25. dni měsíce nadcházejícího.

2.4. Pronajímatel je povinen provést vždy 1x ročně, nejpozději do 31. 3. následujícího roku vyúčtování uhrazených záloh (čl. 2.1.5.) a případný přeplatek nájemci vrátit, případně vystavit nájemci fakturu na nedoplatek. Vyúčtování služeb se bude řídit dle pravidel a cenových údajů stanovených v této smlouvě, případně v jejích přílohách, náklady dle čl. 2.1.2 smlouvy se určují podle skutečnosti z měřidel na měsíční bázi, náklady dle čl. 2.1.1., 2.1.3. a 2.1.4. smlouvy se určují jako paušální částka, náklady dle čl. 2.1.5. smlouvy se určují z celoročních skutečných nákladů na spotřebovaný plyn a elektřinu na topení a chlazení prostor stavby, a to v poměru dle plochy předmětu nájmu vůči všem plochám ve stavbě.

2.5. Pronajímatel je oprávněn výši záloh na služby dle čl. 2.1 v důsledku údajů získaných z předchozího zúčtovacího období nebo v důsledku nepředvídatelných okolností, které mohou mít vliv na výši nebo cenu za spotřebovávanou energii, jednostranně měnit, a to vždy s účinností k 1. dni měsíce následujícího po doručení informace o zvýšení záloh.

2.6. Pronajímatel je vzhledem ke skutečným nákladům na služby čerpané nájemcem v uplynulém zúčtovacím období oprávněn nájemci jednostranně zvýšit/snížit výši stanovených záloh, a to vždy s účinností k 1. dubnu daného roku.

3. Obrátové nájemné

- 3.1. Nájemce je povinen uhradit v souvislosti s užíváním předmětu nájmu pronajímateli nad základní nájemné a ceny za služby také měsíční obrátové nájemné, které odpovídá výši 15 % z měsíčního obrátu nájemce, který nájemce vytvořil v rámci užívání předmětu nájmu.
- 3.2. Obrátové nájemné se hradí zpětně v měsíci následujícím po měsíci, za který má být placeno, a to vždy nejpozději k 25. dni v následujícím měsíci.
- 3.3. Za účelem stanovení výše obrátového nájemného a vystavení daňového dokladu (faktury) pronajímatelem je nájemce povinen nejpozději do 5. dne měsíce následujícího po měsíci, za který má být placeno, poskytnout pronajímateli výpis z evidence tržeb, ze kterého bude zřetelný jeho měsíční obrát. Tento výpis bude přílohou daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem. V případě, že pronajímatel výpis neposkytne řádně a včas je pronajímatel oprávněn po nájemci na obrátovém nájemném požadovat částku ve výši 300.000 Kč za každý měsíc. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nahlédnutí na tržby a umožnit mu kontrolu poskytnutých údajů.
- 3.4. Příslušná výše DPH bude připočtena ke sjednanému nájemnému ve výši dle platného právního předpisu ke dni vystavení daňového dokladu (faktury).
4. Pronajímatel vždy vystaví na nájemné dle bodu 1. a 3. a na platby za služby daňový doklad, který musí splňovat všechny náležitosti ve smyslu platných zákonů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění.
5. Nájemné dle bodu 1. a 3. a platby za služby hradí nájemce převodem, a to na bankovní účet pronajímatele, přičemž příslušná platba je považována za uhrazenou dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.
6. Smluvní strany sjednaly, že v případě, že dojde k uzavření letiště, nebo k omezení provozu letiště, nezabývá to nájemce povinností hradit nájemné ani cenu za služby. Smluvní strany sjednaly, že v případě kompletního uzavření letiště, není nájemce povinen hradit obrátové nájemné. Smluvní strany navíc sjednaly, že v období zimního letového řádu (tj. od listopadu do března) může vzniknout nájemci nárok na slevu z obrátového nájemného, a to snížením sazby obrátového nájemného o maximálně 5 procentních bodů z celkových 15 procentních bodů sjednaného obrátového nájemného. Výše slevy bude stanovena dohodou stran pro každé jednotlivé zimní období, a to s přihlédnutím k množství odbavených letů v daném období. Strany sjednaly, že v případě, že nedojde k dohodě mezi stranami o výši slevy, bude mít nájemce nárok na slevu v rozmezí 0% - 100%, kdy 100% odpovídá slevě 5 procentních bodů na obrátovém nájemném. Konkrétní procentní výše bude vypočtena dle reálného počtu měsíčních odletů, kdy nárok na 100% slevy nastane v případě, že v měsíci v zimním letovém řádu nebudou sjednány a odbaveny žádné lety a 0% slevy v případě, že bude sjednáno a odbaveno 20 nebo více letů.

V.

Doba trvání nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti okamžikem (i) zveřejnění této smlouvy v registru smluv, a zároveň (ii) schválením znění

smlouvy představenstvem společnosti, s výjimkou ustanovení čl. IV. a ustanovení čl. IX, odst. 2 smlouvy, kdy účinnost nastává dnem 1. 5. 2023.

2. Nájem dle této smlouvy počíná 1. 5. 2023. Smluvní strany si sjednaly, že nabyde-li tato smlouva účinnosti až po tomto datu, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli veškeré platby, resp. pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci veškeré poskytnuté platby, tak, jako by nájem vznikl od 1. 5. 2023. Smluvní strany prohlašují, že mají zájem řídit se touto smlouvou od 1. 5. 2023 a v případě, že by tato smlouva nabyla účinnosti až po tomto datu, prohlašují, že se budou od 1.5.2023 až do okamžiku nabytí účinnosti této smlouvy řídit ústní smlouvou s totožným obsahem jako je tato smlouva.
3. Smlouva je uzavírána na dobu určitou, kdy právní vztah skončí uplynutím pěti (5) let ode dne zahájení nájmu. Neoznámí-li ani jedna ze stran nejpozději 3 měsíce před skončením doby nájmu, že trvá na skončení nájmu, bude nájemní smlouva automaticky prodloužena o dobu 2 let. Prolongace je možná i opakovaně.
4. Nájemní smlouva zaniká mimo jiné některým z následujících způsobů:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí učiněnou za podmínek stanovených výhradně touto smlouvou. Není-li uvedeno jinak, je výpovědní doba tři (3) měsíce. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď vypovídající smluvní strany doručena druhé smluvní straně.
 - c) písemnou výpovědí pronajímatele z důvodu, pokud nájemce po zahájení provozu občerstvení nebude schopen z důvodů na své straně provozovat občerstvení po dobu delší než třicet (30) dnů, kdy v tomto případě činí výpovědní doba deset (10) dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení výpovědi pronajímatele nájemci.
5. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v případech stanovených zákonem a v těchto případech:
 - a) užívá-li nájemce předmět nájmu, přes předchozí písemnou výstrahu, v rozporu s touto smlouvou;
 - b) je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo ceny za služby po dobu delší než 1 měsíc; v takovém případě činí výpovědní doba 14 dnů a počíná běžet dnem následujícím po jejím doručení;
 - c) je-li nutno předmět nájmu na základě pravomocného rozhodnutí správního orgánu nebo soudu vyklidit; v takovém případě končí nájem nejpozději okamžikem stanoveným k vyklizení v rozhodnutí;
 - d) porušuje-li nájemce povinnosti stanovené v této smlouvě podstatným způsobem nebo opakovaně; v takovém případě činí výpovědní lhůta 1 měsíc a počíná běžet dnem následujícím po jejím doručení.
6. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v případech stanovených zákonem a v případech následujících:

- 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, resp. není-li možno předmět nájmu řádně využívat ke sjednanému účelu, např. protože k němu nebudou mít přístup cestující při odletu.
 - b) přestanou-li být ze strany pronajímatele, bez právního důvodu poskytovány služby související s nájmem sjednané touto smlouvou
 - c) porušuje-li pronajímatel podstatným způsobem své povinnosti ze smlouvy, ačkoliv marně uplynula dodatečná lhůta k nápravě, která bude činit alespoň 15 dnů od doručení písemné výzvy nájemce pronajímateli k nápravě. Za porušení povinností pronajímatele podstatným způsobem se nepovažuje neumožnění užívání předmětu nájmu nájemci na základě objektivních okolností, které nezávisí na vůli pronajímatele.
7. Vypovězením smlouvy nejsou dotčeny vzniklé nároky smluvních stran na smluvní pokuty, ušlý zisk, úroky z prodlení nebo náhradu škody.
 8. Dojde-li k ukončení nájemního vztahu dle odst. 3 písm. a), b) nebo c) tohoto článku, je nájemce povinen vyklidit a předat předmět nájmu zpět pronajímateli včetně veškerých součástí ke dni ukončení nájemního vztahu (tj. dle uplynutí doby, dohody či výpovědi).
 9. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ve sjednaném termínu dle odst. 8 tohoto článku, opravňuje tímto nájemce výslovně pronajímatele a osoby jím pověřené, aby vstoupil do předmětu nájmu (a to i s použitím zámečnicka) a odstranil z něj všechny movité věci, které náleží nájemci a osobám, které se s nájemcem v předmětu nájmu zdržují. Nájemce je povinen v případě takového vyklizení pronajímateli nahradit veškeré náklady spojené se složením věcí z předmětu nájmu do úschovy a s jejich přepravou, likvidací odpadů, cestovným a úhrady za promeškaný čas pronajímatele a dalších osob na toto vyklizení. Takto vynaložené náklady pronajímatele se nájemce zavazuje zaplatit nejpozději do 14 dnů od dne doručení příslušného vyúčtování všech nákladů s tím spojených nájemci. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného či služeb poskytnutých v souvislosti s nájmem, je pronajímatel oprávněn v případě výše uvedeného vyklizení nájemce uplatnit zadržovací právo k věcem ve vlastnictví nájemce, které se nacházejí v předmětu nájmu a zamezit nájemci přístup k těmto věcem po dobu trvání prodlení s úhradou dluhu pronajímateli. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn uspokojit se ze zadržovaných věcí mimo veřejnou dražbu, a to např. privátním prodejem zadržovaných věcí.
 10. Předmět nájmu se považuje za předaný pronajímateli dnem podpisu předávacího protokolu o předání předmětu nájmu zpět pronajímateli, přičemž k jeho podpisu je nájemce povinen vyzvat pronajímatele písemně alespoň 3 dny předem. 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 případě postupu dle odst. 9 tohoto článku nejsou smluvní strany povinny vyhotovit předávací protokol.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) hradit veškeré náklady vztahující se k údržbě předmětu nájmu;
- b) hradit veškeré náklady související s provozem občerstvení v předmětu nájmu a naskladňováním zboží;
- c) zajistit, aby jeho pracovníci, kteří obsluhují zákazníky občerstvení, užívali stejnokroj;
- d) strpět nezbytně nutné omezení v případě provádění stavebních úprav, vzniku havarijních stavů nebo z důvodu jiných provozních překážek na straně pronajímatele, pokud doba omezení přesáhne více jak tři letové dny měsíčně, kdy nebude možno předmět nájmu pro účely sjednané v této smlouvě použít vůbec, poskytne pronajímatel nájemci slevu ze stanovené úhrady nájemného;
- e) užívat předmět nájmu výlučně za sjednaným účelem a vykonávat v předmětu nájmu jen činnosti dle předmětu podnikání povoleného touto smlouvou, a to výlučně na své jméno, na vlastní účet a vlastní odpovědnost;
- f) užívat předmět nájmu tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení či nepřiměřenému opotřebení, je povinen udržovat předmět nájmu v čistotě a pečovat o něj s péčí řádného hospodáře, 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;
- g) zabezpečit předmět nájmu v době jeho otevření takovým způsobem, aby byl nepřístupný neoprávněným osobám. V době uzavření terminálu (gatu) a prostor nájmu není nájemce povinen zajistit zabezpečení prostor nad rámec zabezpečení pronajímatele (prostory jsou umístěny v SRA zóně letiště), vyjma případů, kdy jsou prostory gatu využívány pronajímatelem k pořádání společensko-kulturních akcí a zároveň občerstvení na takovou akci zajišťuje nájemce; v takovém případě zajišťuje zabezpečení prostor nájemce. Nájemce bere výslovně na vědomí a souhlasí s tím, že prostory nebudou ze strany pronajímatele zabezpečovány v době uzavření letiště jinak než v rámci zabezpečení terminálu. V případě pořádání společensko-kulturních akcí v gatu ze strany pronajímatele bez účasti nájemce zajistí zabezpečení prostor nájmu pronajímatel.
- h) informovat Bezpečnostní kontrolu a pronajímatele o přechodném uzavření předmětu nájmu nebo o přerušení provozu nájemce delším než 72 hodin, přičemž se doba uzavření či přerušení provozu, vyvolaná nájemcem, nezapočítává jako doba pro poměrné snížení ceny nájmu za příslušné období, přerušením provozu nájemcem se míní neprovozování prodejny dle článku III. odst. 7 smlouvy;
- i) v případě požadavku na zásah do předmětu nájmu nad rámec běžných oprav a údržby vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele. Změny, které nájemce provedl bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen odstranit a uvést 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;

- j) umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele, Policii České republiky, Celnímu úřadu, na jejich žádost, prohlídku předmětu nájmu a provedení kontroly dodržování způsobu a účelu nájmu;
- k) 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 provozu letiště, ochrany civilního letectví před protiprávními činy, ekologické a hygienické předpisy a dále také veškeré vnitřní normy pronajímatele, včetně organizačních norem, provozních a požárních řádů a směrnic, se kterými byl pronajímatelem seznámen;
- l) pojistit na svůj náklad předmět nájmu, věci v něm umístěné, a to pojištěním proti rizikům a škodám vzniklým při užívání předmětu nájmu, a současně se pojistit z odpovědnosti za škodu na věcech a zdraví způsobenou třetí osobě, to vše v limitu pojistného plnění ve výši 10.000.000,-Kč ; doklad o sjednaném pojištění je nájemce povinen předložit pronajímateli ke dni předání předmětu nájmu, v opačném případě je pronajímatel oprávněn smlouvu okamžitě vypovědět bez výpovědní doby;
- m) dodržet podmínku, že předmět nájmu nesmí dále podnajmout třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele a není oprávněn převést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v případě převodu podnikatelské činnosti bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele;
- n) po skončení nájmu předat předmět nájmu vyklizený, uklizený, čistý a ve stavu, ve kterém jej převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Toto se nevztahuje na stavební úpravy, které byly předem schváleny pronajímatelem;
- o) umožnit prohlídku předmětu nájmu během výpovědní doby v případě ukončení Smlouvy výpovědí. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli spolu se zájemcem o předmět nájmu prohlídku předmětu nájmu kdykoliv po předchozí dohodě. Nájemce je povinen umožnit přístup do všech prostor předmětu nájmu a poskytnout k tomu potřebnou součinnost;
- p) nájemce je povinen dodržovat normy a opatření pronajímatele k ochraně civilního letectví před protiprávními činy a těmito se řídit;
- q) nájemce bude prodávat zpravidla zboží, které je obvyklé pro naplnění účelu této smlouvy. Pronajímatel si vyhrazuje právo zakázat nájemci prodej jiného zboží, než které je uvedeno v předchozí větě, pokud je nevhodné a poškozující dobré jméno a reputaci pronajímatele. Stejně tak je pronajímatel oprávněn zakázat v provozovně jakoukoliv politickou nebo náboženskou propagaci;
- r) nájemce je povinen své tržby evidovat pro účely výpočtu obrátového nájemného. Nájemce je povinen poskytnout v souladu s čl. IV. odst. 3.3 této Smlouvy pravidelně měsíčně výpis z evidence tržeb a umožnit pronajímateli nahlédnutí na tržby a ověření předaných údajů;

- s) seznámit se se změnami podmínek provozu letiště Pardubice a bezpečnostními předpisy pronajímatele;
 - t) předložit pronajímateli před započítáním úprav dle čl. VI. odst. 3 této smlouvy písemný harmonogram stavebních a instalačních úprav k přizpůsobení a uvedení předmětu nájmu do provozu.
2. Pronajímatel je povinen:
- a) odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání a zajistit nerušený výkon práv nájemce, a užívat a provozovat stavbu tak, aby mohl být naplněn účel této smlouvy;
 - b) informovat nájemce s přiměřeným časovým předstihem o stavebních úpravách a jiných činnostech, které mohou dočasně omezit provoz obchodu (toto se netýká krátkodobých provozních omezení z důvodu momentální situace v odbavovací hale – security restricted area, nahodilých výpadcích energie pronajímatelem nezaviněných a nepředvídatelných apod.);
 - c) informovat nájemce o interních provozních předpisech pronajímatele a jejich změnách.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce na vlastní náklady provede dokončovací stavební práce, které budou definovány v samostatné písemné příloze po podpisu této smlouvy. Smluvní strany sjednaly, že případné vypořádání či sleva z nájemného bude řešena v rámci této přílohy samostatně.
4. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že před zahájením provozu prodejny v předmětu nájmu je nájemce oprávněn provést stavební a instalační úpravy k přizpůsobení a uvedení předmětu nájmu do provozu, které nebudou součástí písemné přílohy dle předchozí věty. Veškeré takové úpravy, které provede nájemce na své náklady je oprávněn daňově odepisovat. Pronajímatel prohlašuje, že o hodnotu technického zhodnocení nezvýší vstupní cenu majetku. Při ukončení nájemní smlouvy přecházejí úpravy, které nemohou být bez poškození předmětu nájmu odstraněny, a které se nestaly součástí věci hlavní, do vlastnictví pronajímatele, Pronajímatel se zavazuje uhradit při skončení nájmu nájemci zůstatkovou hodnotu úprav. Zůstatková hodnota se vypočte tak, že z pořizovací hodnoty se sníží 20% za každý ukončený rok trvání nájmu. O převodu úprav se nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni uplynutí prvních pěti let nájmu vyhotoví samostatná dohoda.
5. Ustanovení předchozí věty se nepoužije, skončí-li nájem výpovědí nájemce nebo z důvodu, za který nájemce neodpovídá. V případě, že nájem skončí kdykoliv v průběhu trvání nájemní smlouvy z důvodu porušení povinností na straně nájemce smluvní strany se dohodly, že zůstatková hodnota úprav dle předchozího odstavce bude ke dni skončení nájmu nejvýše 1 Kč.
6. 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.

VII.

Smluvní pokuty a náhrada škody

1. V případě prodlení nájemce s placením nájemného a záloh na služby dle čl. IV. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vedle zákonného úroku z prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně za každý i započatý den prodlení až do úplného zaplacení.
2. V případě prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu dle čl. V. odst. 8 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vedle nároků vyplývajících z čl. V. odst. 9 této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý i započatý den prodlení se splněním této povinnosti.
3. V případě porušení povinnosti nájemce dle čl. VI. odst. 1, písm. e), g), j), l), m), p) a r) této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý zjištěný případ porušení zde stanovené povinnosti.
4. Ustanoveními o smluvní pokutě nejsou dotčeny nároky smluvních stran na jiné smluvní pokuty, náhradu škody či ušlý zisk dle této smlouvy.
5. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které mu vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem podle této smlouvy, a to v důsledku porušení této smlouvy nájemcem, Nájemce je povinen uhradit náklady na odstranění případných škod, veškerou způsobenou škodu či ušlý zisk pronajímateli i třetím osobám za podmínek stanovených občanským zákoníkem.
6. Smluvní pokuty, náhrada škody či ušlý zisk dle tohoto článku budou hrazeny na základě výzev vystavených oprávněnou stranou se lhůtou splatnosti 14 kalendářních dnů ode dne jejich doručení povinné straně.

VIII.

Doručování

1. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti doručované dle této smlouvy budou zasílány stranám primárně formou datových zpráv skrze datové schránky. Nebude-li možné datovou schránku užít, bude doručováno prostřednictvím poštovních doručovacích služeb. Za účelem doručování prostřednictvím poštovních doručovacích služeb, jsou doručovacími adresami stran adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.
2. Pakliže má být jedné ze stran doručováno na jinou než shora uvedenou adresu, je tato povinna o změně této doručovací adresy neprodleně informovat druhou smluvní stranu. Do té doby platí, že doručovací adresou strany je adresa uvedená v záhlaví této smlouvy.
3. Nebylo-li prokázáno dřívější doručení, má se za to, že zásilka odeslaná datovou schránkou byla doručena okamžikem přihlášení do datové schránky příjemce, nejpozději však sedmý den po jejím odeslání. Má se za to, že zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla sedmý den po jejím odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státě, pak patnáctý den po jejím odeslání.

IX.

Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel je povinen učinit potřebné kroky, aby kolaudační souhlas stavby umožnil užívání předmětu nájmu nájemcem k účelu dle této smlouvy a aby ani ostatní užívání stavby vymezené kolaudačním souhlasem neohrožovalo naplnění účelu této smlouvy.
2. Tuto smlouvu lze měnit jen po vzájemné dohodě smluvních stran, a to pouze formou písemných číslovaných dodatků, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
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, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „**občanský zákoník**“).
4. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o veškerých skutečnostech týkajících se obsahu této smlouvy, vyjma případů, kde tak stanoví právní předpisy. Povinnost mlčenlivosti se nevztahuje na případy poskytnutí informací orgánům veřejné správy, kde tato povinnost vyplývá z příslušných právních předpisů a dále na povinnosti vyplývající ze zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a ze zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jako „**zákon o registru smluv**“). Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva musí být v souladu se zákonem o registru smluv uveřejněna v registru smluv, což představuje podmínku k tomu, aby smlouva nabyla účinnosti. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádné uveřejnění této smlouvy, přičemž nájemce prohlašuje, že v rámci smlouvy není uvedeno žádné obchodní tajemství nebo jiné důvěrné informace, které by chtěl chránit.
5. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci § 2311, 2315 věta první občanského zákoníku.
6. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci § 1765 a § 1766 občanského zákoníku a zároveň prohlašují, že se zavazují nést riziko změny okolností každá samostatně.
7. Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou součinnost pro odstranění případných vad této smlouvy tak, aby došlo k naplnění jejího účelu. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného. Ustanovení této smlouvy, která mají dle své povahy trvat i po zániku účinnosti této smlouvy zůstávají účinná i nadále.
8. 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, v jehož obvodu má sídlo pronajímatel.
9. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

10. 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.

11. Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:

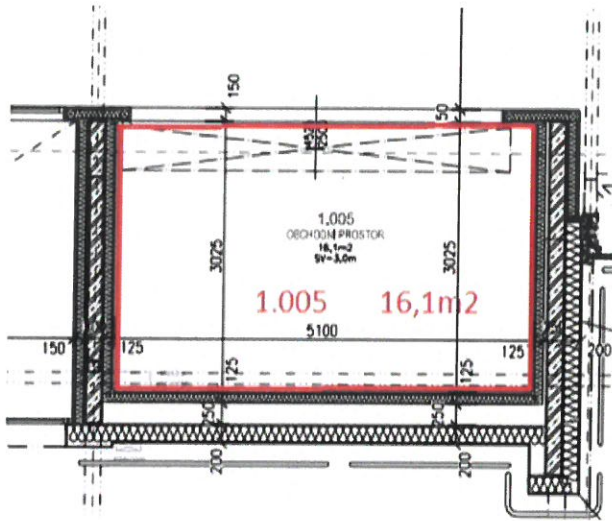
- **Příloha č. 1:** Situační plán
- **Příloha č. 2:** Pojistná smlouva

V Pardubicích dne..... *15.3.2023*

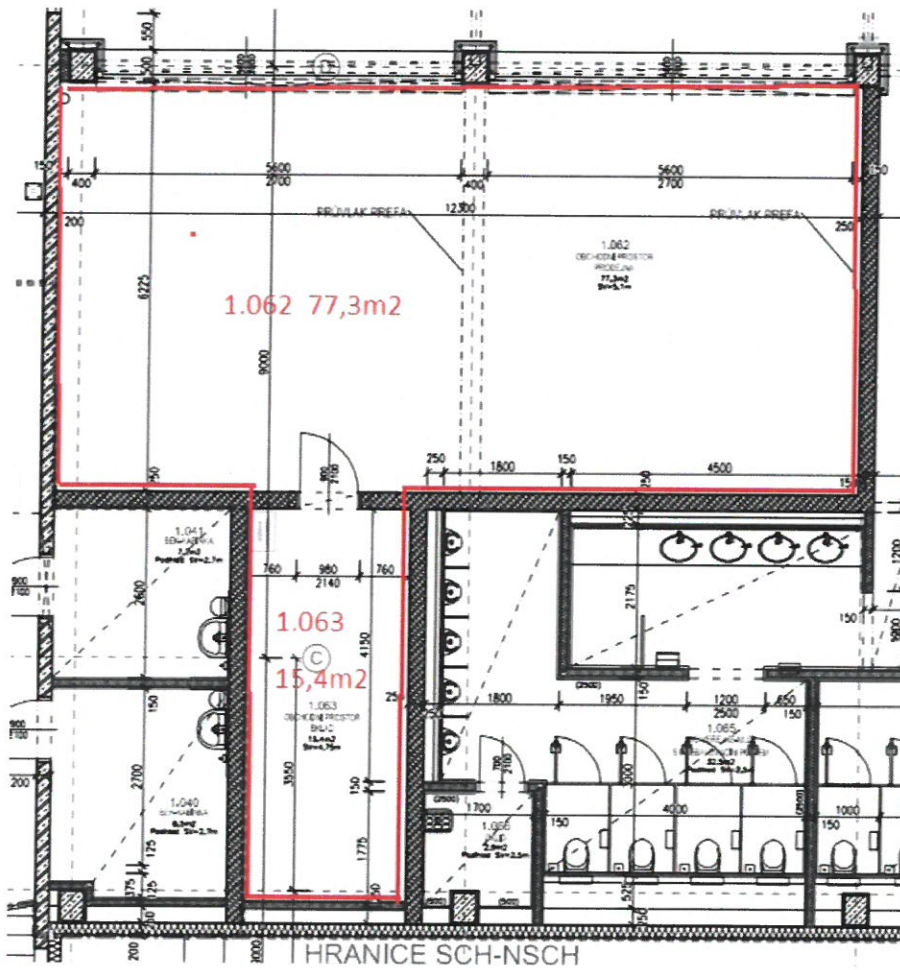
V Pardubicích dne *15.3.2023*

EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s.
Ing. Ivan Čech,
místopředseda představenstva
Pronajímatel

Catering Zeman s.r.o.
Lukáš Zeman
jednatel
Nájemce



Veřejná část



Gate 1

