

Smlouva o podnájmu komerčních prostor – gastroprovozů

(uzavřená podle § 2215 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů)

Smluvní strany

Jihočeské letiště České Budějovice a.s.

společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích – oddíl B, vložka 1450

IČ: 260 93 545
DIČ: CZ260 93 545
sídlo: U Zimního stadionu 1952/2, 370 01 České Budějovice
bankovní spojení: 196577257/0300
zastoupená: Ing. Ivanem Trhlíkem, ředitelem

(dále jen „nájemce“ nebo „JLČB“)

a

Karel Válek

U Zlaté stoky 562, 370 01 Litvínovice
IČ: 01399861
DIČ: CZ8203063748
bankovní spojení: 286572732/0300

(dále jen „podnájemce“)

ČI. I Předmět podnájmu

- Nájemce je na základě Smlouvy o nájmu, správě a provozování letiště České Budějovice, uzavřené dne 10. 12. 2007, ve znění pozdějších dodatků, výlučným uživatelem nebytového prostoru umístěného v budově terminálu Letiště České Budějovice, která je součástí pozemku parcely č. 1691 - ostatní plocha, ostatní dopravní plocha v katastrálním území Planá u Českých Budějovic.
- Předmětný nebytový prostor je ve vlastnictví Jihočeského kraje. Nájemce má tento prostor pronajat a je oprávněn jej přenechávat za úplatu k dalšímu užívání.
- Předmětem podnájmu je:
 - Prostor u přepážek check – in** - Prostor 1.03a (kavárna) s výměrou 28,66 m², prostor 1.05 (zázemí kavárna) o výměře 6,48 m² a prostor 1.06 (zázemí WC) o výměře 4,27 m²;
 - Prostor za bezpečnostní kontrolou** - Prostor 1.94 (kavárna) s výměrou 57,22 m², prostor 1.82a (kavárna) o výměře 25m², prostor 1.83 (zázemí kavárna) s výměrou 7,98 m², prostor 1. 84 (WC) s výměrou 3,28 m²;
 - Prostory mají celkovou výměru 132,89 m² a jsou podnajímany společně;**
 - Prostory se nacházejí částečně ve veřejné části terminálu (prostory 1.03a) a částečně za bezpečnostní kontrolou (prostory 1.94). Prostor za bezpečnostní kontrolou slouží k obsluze Gate 1 i 2, tedy pro lety mimo i uvnitř Evropské unie (dále jen společně „předmět podnájmu“).
- Předmět podnájmu je vybaven napojením na vodu, odpad, elektřinu, topení, VZT.
- Podnájemce má právo rovněž užívat veškeré společné prostory a zařízení v budově (zejména chodby, schodiště, toalety apod.) v souladu s podmínkami dle čl. V smlouvy.
- Předmět podnájmu bude předán JLČB podnájemci a podnájemcem převzat na základě oboustranně podepsaného protokolu, který se stane nedílnou součástí této podnájemní smlouvy jako příloha č. 2.

Čl. II Účel podnájmu

1. Nájemce podnájímá podnájemci předmět podnájmu za účelem provozování komerční činnosti – poskytování občerstvení pro veřejnost v době odletů a příletů letadel.
2. Nájemce je povinen přenechat předmět podnájmu podnájemci tak, aby ho mohl užívat ke sjednanému účelu.

Čl. III Doba podnájmu

1. Podnájem se sjednává na dobu určitou od 1. 5. 2024 do 30. 4. 2026.
2. Smluvní strany si sjednávají automatické prodloužení doby podnájmu o 1 rok od skončení doby podnájmu, a to za podmínky, že žádná ze stran neučiní krok k ukončení smlouvy, tj. nesdělí před skončením doby podnájmu, že s prodloužením sjednané doby podnájmu nesouhlasí.
3. Podnájemce bere na vědomí, že podnájemní vztah může být ukončen i z důvodu ukončení nájemního vztahu nájemce s pronajímatelem. Okamžikem ukončení nájemního vztahu končí i vztah podnájemní, i kdyby k tomuto okamžiku došlo před dnem dohodnutým zde pro skončení podnájmu.

Čl. IV Nájemné a úhrada za služby poskytované s podnájmem

1. Výše úhrady za podnájem nebytových prostor, tj. nájemné včetně úhrady za služby spojené s podnájmem, činí xxxxx Kč bez DPH (xxxxxxx Kč s DPH) měsíčně. Spotřeba elektrické energie, vodné a stočné, jsou součástí úhrady za podnájem.
2. Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na přípravné práce na zahájení sezóny a nutnost dovybavení předmětu podnájmu ze strany podnájemce, bude první nájemné hrazeno podnájemcem od měsíce června 2024.
3. Smluvní strany sjednávají inflační doložku k výši úhrady za podnájem a to tak, že nájemce je za trvání podnájmu vždy k 1. dubnu příslušného roku, počínaje 1. dubnem 2025, oprávněn jednostranně zvýšit úhradu za podnájem o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci oznámit do 31. března příslušného roku, jinak toto právo zaniká. Základem pro zvyšování úhrady za podnájem je vždy úhrada již zvýšená dle této inflační doložky v předchozích letech trvání této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že maximální míra indexace ceny podnájmu bude 5 %.
4. V případě pozdní úhrady bude nájemcem fakturován podnájemci zákonný úrok z prodlení z dlužné částky za každý den prodlení.
5. Úhrada za podnájem bude hrazena bezhotovostním převodem na základě faktury vystavené JLČB na účet uvedený v záhlaví této smlouvy vždy k 5. dni měsíce, na který se platba vztahuje. Dnem úhrady je den připsání částky na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy. Případné změny účtu je nájemce povinen oznámit podnájemci písemně.
6. Úhrada za podnájem dle odst. 1 bude hrazena v hlavní letové sezóně dle čl. IV této smlouvy. V případě, že bude letová sezóna prodloužena o další měsíce a podnájemce projeví vůli využívat předmět podnájmu po celý rok nebo samostatné měsíce s přihlédnutím k počtu přidanych letů, bude dohodnuta konkrétní výše podnájmu a jeho podmínky dodatkem k této smlouvě nebo v samostatné dohodě. Stejně platí tehdy, pokud provoz na letišti po dobu platnosti této smlouvy se stane celoročním.

Čl. V Podmínky podnájmu

1. JLČB i podnájemce jsou povinni udržovat předmět podnájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit ke sjednanému užívání.
2. JLČB je povinna zajistit podnájemci nerušené užívání předmětu podnájmu.
3. Úklid obou prostorů pro občerstvení bude průběžně zajištěn dle potřeb provozovatele. Tuto činnost si provozovatel musí smluvně ošetřit se subjektem splňujícím požadavky a předpisy spojené s provozem letiště (není součástí ceny za podnájem). Nasmlouvaný subjekt musí mít přístup k jednotlivým úklidovým komorám v prostorách terminálu. Jednotlivé úklidové komory

jsou vybaveny výlevkou s přívodem teplé a studené vody a ostatním potřebným vybavením pro úklid. V úklidové komoře bude vyčleněn samostatný prostor pro úklidové prostředky potřebné pro úklid provozů gastronomického charakteru. Úklidové komory jsou samostatné uzavřené místnosti, kdy pro prostor ve vstupní hale je určena místnost č. 1.10 obsluhující kavárnu 1.03a a pro prostor v Schengen gate je určena místnost č. 1.9 obsluhující kavárnu 1.94.

4. Podnájemce je oprávněn vybavit prostor nad rámec stávajícího vybavení svým zařízením a věcmi po dohodě s JLČB.
5. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu výlučně ke sjednanému účelu a není oprávněn přenechat předmět podnájmu třetí osobě, pokud se nedohodne s JLČB jinak a JLČB k takovému kroku neudělí souhlas.
6. Podnájemce je povinen dodržovat bezpečnostní a požární předpisy a vnitřní provozní a technické předpisy JLČB, se kterými bude seznámen.
7. Podnájemce bere na vědomí, že provoz se nachází v prostoru se zvláštním režimem a bude respektovat pravidla pro pohyb jeho zaměstnanců, která mu budou sdělena JLČB.
8. Pracovníci podnájemce, kteří budou provádět jakékoli činnosti nebo dozor v předmětu podnájmu musí mít bezpečnostní školení, které zajistí JLČB. Zásobování je možné provádět pouze v provozní době letiště. Podnájemce musí předložit obsluze letiště k zaevidování údaje o jménech a datech narození a kopie občanského průkazu jeho zaměstnanců.
9. Podnájemce je povinen po vzájemné dohodě umožnit JLČB vstup do podnajatého prostoru za účelem zjištění, zda je užíván v souladu se sjednanými podmínkami.
10. Podnájemce je povinen postupovat v souladu se svým živnostenským oprávněním.
11. Podnájemce je oprávněn předmět podnájmu a vstupní dveře do něj opatřit přiměřeně velkými nápisy (název provozovatele, provozní doba apod.).
12. Podnájemce je povinen oznámit JLČB, že předmět podnájmu má vadu (např. špatný stavební stav pronajatého prostoru), kterou má odstranit JLČB, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl.
13. Podnájemce není oprávněn v předmětu podnájmu provádět jakékoli stavební úpravy či jiné podstatné změny v předmětu podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a nájemce.
14. Podnájemce je povinen dodržovat závazné standardy kvality a hygieny a zajistit jejich kontrolu.
15. Podnájemce zajistí, že poskytované služby budou k dispozici minimálně 3 hodiny před plánovaným odletem každého letadla.
16. Podnájemce se zavazuje tvořit cenotvorbu zboží ve spolupráci s JLČB.
17. Zázemí pro personál kavárny 1.94 je umístěno v místnosti č. 1.83. Tato místnost bude sloužit jako společná šatna (muži-ženy). Šatna bude vybavena tak, že každý ze zaměstnanců gastroprovozu bude mít v šatně k dispozici jednu skříňku na čisté a jednu skříňku na špinavé oblečení. Sociální zařízení je společné (muži-ženy) a samotné WC je vybaveno předsíní s umyvadlem. Zázemí pro personál kavárny 1.03a je umístěno v místnosti č. 1.06. Místnost č. 1.06 bude sloužit jako společná šatna (muži-ženy). Šatna bude vybavena tak, že každý ze zaměstnanců gastroprovozu bude mít v šatně k dispozici jednu skříňku na čisté a jednu skříňku na špinavé oblečení. Sociální zařízení je společné (muži-ženy) a samotné WC je vybaveno předsíní s umyvadlem.
18. Vratné a nevrátné obaly bude každý z gastroprovozů likvidovat s denní pravidelností, a to vlastními zdroji a na vlastní náklady provozovatele gastroprovozu. Bio odpad bude rovněž na vlastní náklady denně likvidovat provozovatel gastroprovozu. Transport bioodpadu po terminálu bude probíhat v uzavřených nádobách. Odvoz a pohyb odpadů bude upraven dle provozních podmínek letiště. Sanitace nádob na bioodpad bude probíhat mimo prostory terminálu a tuto činnost zajistí smluvně, nebo vlastními silami provozovatel gastroprovozu.
19. Podnájemce rovněž bere na vědomí, že v době odletů a příletů musí on i všichni jeho zaměstnanci procházet bezpečnostní kontrolou a po celou dobu být v doprovodu pracovníka letištní bezpečnosti.
20. Běžnou údržbu movitých věcí – vybavení (movitých věcí) v předmětu podnájmu provádí podnájemce.

Čl. VI

Informace o letové sezóně 2024

1. Hlavní letová sezóna 2024 započne 25. 5. 2024 a skončí zhruba v polovině října 2024. Hlavní letová sezóna tak bude čítat 19 týdnů s předpokládaným minimálním počtem 12 letů týdně.
2. V dalších letových sezónách je předpoklad navýšení počtu letů.

3. Cestující jsou cestovními kanceláři informováni, že musí být přítomni na letišti 3 hodiny před vlastním odletem. Očekává se, že v roce 2024 terminálem může terminálem projít až 80 tis. cestujících.
4. Podnájemce bude JLČB informován o plánovaném týdenním počtu letů a o případných zásadních změnách s ohledem na otevírací dobu předmětu podnájmu.

Čl. VII Skončení nájmu

1. Podnájem končí uplynutím sjednané doby. Podnájem může být ukončen dohodou smluvních stran.
2. Podnájemní vztah končí vždy se skončením vztahu nájemního, od kterého je odvozen.
3. Každá ze stran může smlouvu vypovědět, a to bez udání důvodu. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet první den měsíce, který následuje po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.
4. K ukončení podnájmu může dojít rovněž odstoupením od smlouvy ze strany nájemce v případě, že podnájemce bude v prodlení s placením nájemného (či jeho části) o více než jeden měsíc, nebo v případě, že podnájemce poruší některou z povinností uvedenou v čl. V této smlouvy.
5. Po skončení podnájmu je podnájemce povinen předat nájemci předmět podnájmu v původním stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Podnájemce je povinen předmět podnájmu čistě vyklidit a alespoň základním způsobem uklidit. O předání bude sepsán protokol, v němž se přesně a podrobně popíše stav předmětu podnájmu.

Čl. VIII Závěrečná ustanovení

1. Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky.
2. Smlouva je uzavírána v elektronické podobě, kdy každá ze stran obdrží její elektronický originál opatřený elektronickými podpisy. Pokud smlouva není uzavírána v elektronické podobě, ale v podobě listinné, je vyhotovena ve 2 stejnopisech, kdy každá ze stran obdrží 1 vyhotovení.
3. Podnájemce bere na vědomí, že smlouva bude uveřejněna v registru smluv zřízeného podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje údaje, které tvoří předmět jeho obchodního tajemství podle § 504 občanského zákoníku.
4. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem 1. 5. 2024, nejdříve však dnem zveřejnění v registru smluv. Zveřejnění zajistí JLČB.
5. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se právní vztahy účastníků obecně platnými předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
6. Strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho k ní připojují své podpisy.
7. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - č. 1 - Plánek s půdorysem předmětu podnájmu v terminálu u přepážek check-in
 - č. 2 - Plánek s půdorysem předmětu podnájmu v části za bezpečnostní kontrolou
 - č. 3 - Předávací protokol

V Českých Budějovicích dne 1. 5. 2024

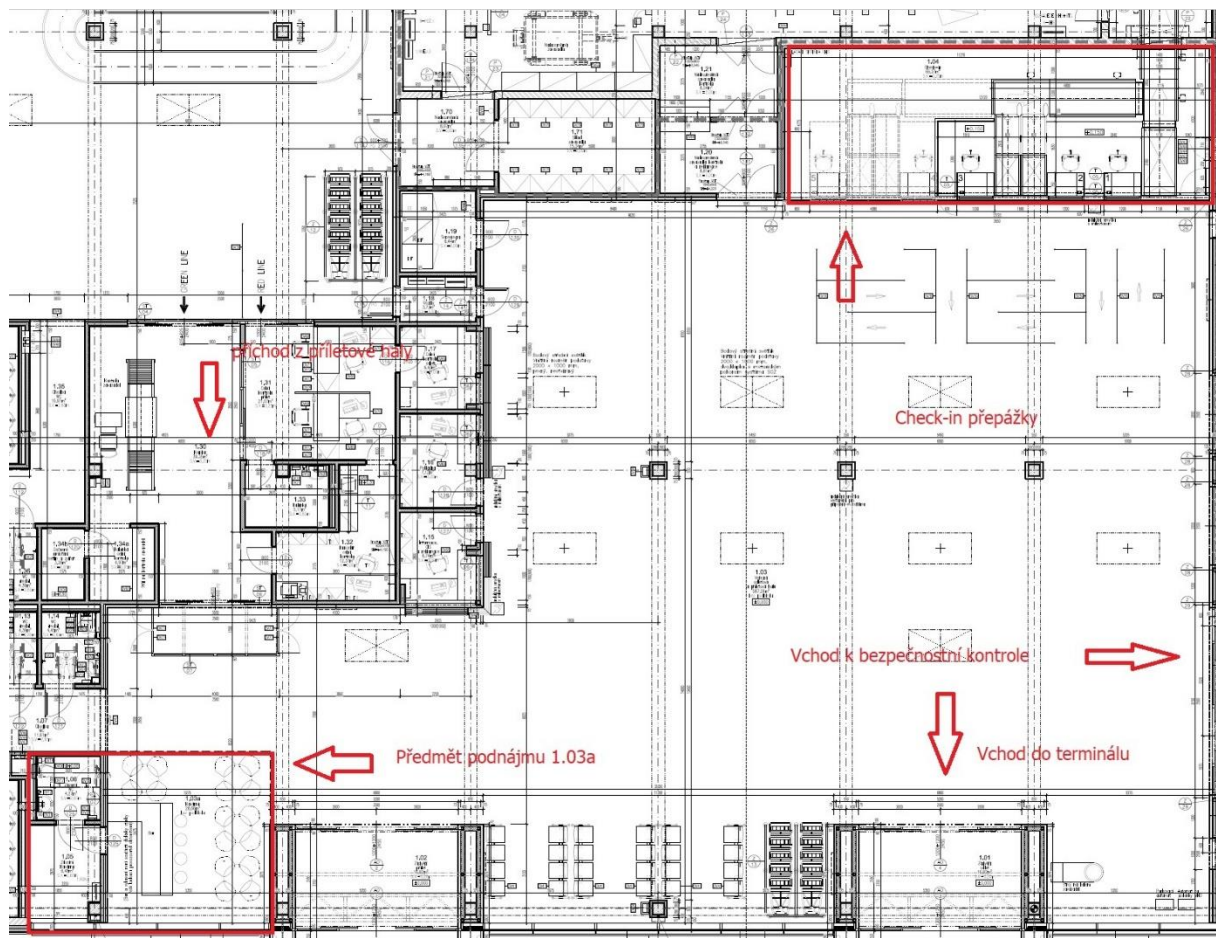
.....
Za nájemce:

Ing. Ivan Trhlík
předseda představenstva

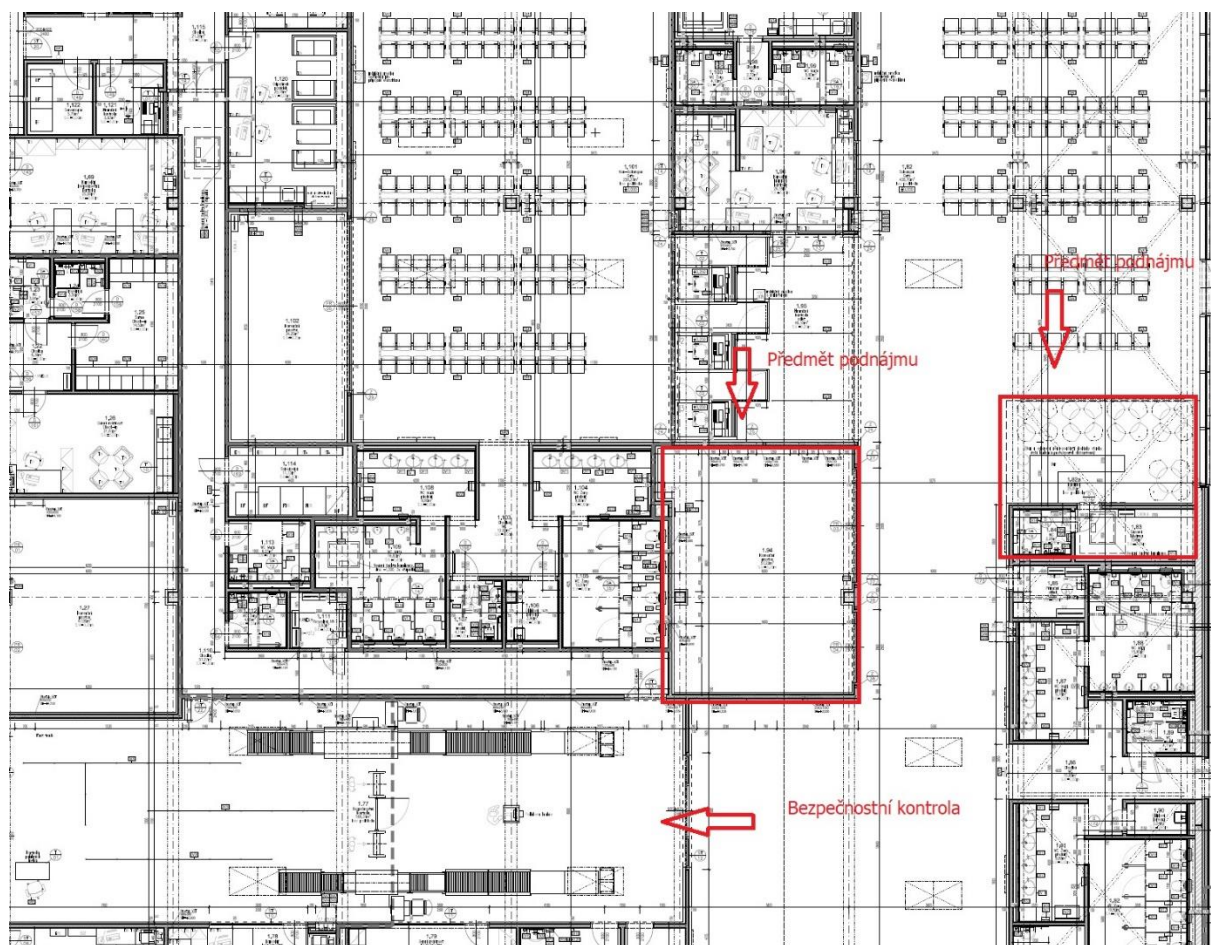
.....
Za podnájemce:

Karel Válek

Příloha č. 1 – Plánek s půdorysem předmětu podnájmu v terminálu u přepážek check-in



Příloha č. 2 - Plánek s půdorysem předmětu podnájmu v části za bezpečnostní kontrolou



Příloha č. 2 – Předávací protokol

Předávací protokol

Jihočeské letiště České Budějovice a.s.

společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích – oddíl B, vložka 1450

IČ: 260 93 545
DIČ: CZ260 93 545
sídlo: U Zimního stadionu 1952/2, 370 01 České Budějovice
bankovní spojení: 196577257/0300
zastoupená: Ing. Ivanem Trhlíkem, ředitelem

(dále jen „předávající“)

a

Karel Válek

U Zlaté stoky 562, 370 01 Litvínovice
IČ: 01399861
DIČ: CZ8203063748
bankovní spojení: 286572732/0300

(dále jen „přebírající“)

I.

Předmětem předání a zároveň předmět podnájmu je:

- **Prostor u přepážek check – in** - Prostor 1.03a (kavárna) s výměrou 28,66 m², prostor 1.05 (zázemí kavárna) o výměře 6,48 m² a prostor 1.06 (zázemí WC) o výměře 4,27 m²;
- **Prostor za bezpečnostní kontrolou** - Prostor 1.94 (kavárna) s výměrou 57,22 m², prostor 1.82a (kavárna) o výměře 25m², prostor 1.83 (zázemí kavárna) s výměrou 7,98 m², prostor 1. 84 (WC) s výměrou 3,28 m²;

Prostor je vybaven napojením na vodu, odpad, elektřinu, topení, VZT.

II.

Strany na základě smlouvy uzavřené mezi předávajícím a přebírajícím tímto protokolem stvrzují, že níže uvedeného dne předal předávající přebírajícímu předmět podnájmu.

III.

Strany podpisem tohoto protokolu potvrzují, že předmět podnájmu byl předán bez vad.

V Českých Budějovicích dne 1. 5. 2024.

.....
Za předávajícího:

.....
Za přebírajícího: