

## **Dodatek č. 5 ke Smlouvě o podnájmu prostor určených k podnikání ze dne 14.5.2019**

### **Letiště Karlovy Vary s.r.o.**

se sídlem: K Letišti 132, Olšová Vrata, 360 01 Karlovy Vary  
zastoupená: Mgr. Alicí Justinou Undus, jednatelkou  
IČO: 26367858  
DIČ: CZ26367858  
bankovní spojení: KB, a.s., Moskevská 2147/19, Karlovy Vary  
číslo účtu: 19736-341/0100  
OR: Oddíl C, vložka 15872 vedená u Krajského soudu v Plzni

dále jen jako „**pronajímatel**“

**a**

### **F AIR, spol. s r.o.**

se sídlem: Letiště Benešov, Bystřice – Nesvačily 126, PSČ 257 51  
zastoupená: Ing. Michalem Markovičem – jednatelem  
IČO: 00662381  
DIČ: CZ00662381  
bankovní spojení: KB, a.s.  
číslo účtu: 474300267/0100  
OR: Oddíl C, vložka 455, vedená u Městského soudu v Praze

dále jen jako „**podnájemce**“

uzavřely tento

## **DODATEK č. 5**

### **1.**

Mezi smluvními stranami je nesporné, že uzavřely dne 14.5.2019, ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 8. 2019, dodatku č. 2 ze dne 23. 10. 2019, dodatku č. 3 ze dne 30. 6. 2020 a dodatku č. 4 ze dne 21.12.2020, smlouvu o podnájmu prostor určených k podnikání nacházejících se v budově čp. 132 v k.ú. Olšová Vrata (dále jen „smlouva“).

Předmětem podnájmu byly tyto prostory určené k podnikání (dále jen „prostory“):

- a) místnost č. 204 (kancelář) o výměře 65,1m<sup>2</sup>,
  - b) místnost č. 205 (sklad) o výměře 14,8m<sup>2</sup>
  - c) místnost č. 206 (sklad – kuchyňka) o výměře 4,1m<sup>2</sup>
  - d) místnost č. 210 (kancelář/zasedací místnost) o výměře 65,1m<sup>2</sup>
  - e) místnost č. 211 (sklad) o výměře 14,8m<sup>2</sup>
  - f) místnost č. 212 (sklad) o výměře 4,1m<sup>2</sup>
- vše umístěné ve 2. NP budovy čp. 132, odbavovací budova Letiště Karlovy Vary, kat. území Olšová Vrata, obec Karlovy Vary.

Dále byly předmětem podnájmu tyto prostory:

- a) místnost č. 1.01 (chodba) o výměře 35,41m<sup>2</sup>
- b) místnost č. 1.02 (kancelář-instruktoři) o výměře 29,31m<sup>2</sup>
- c) místnost č. 1.03 (sklad) o výměře 1,68m<sup>2</sup>
- d) místnost č. 1.04 (pracovna) o výměře 25,07m<sup>2</sup>
- e) místnost č. 1.05 (šatna) o výměře 14,17m<sup>2</sup>
- f) místnost č. 1.06 (šatna) o výměře 4,49m<sup>2</sup>
- g) místnost č. 1.07 (koupelna) o výměře 2,56m<sup>2</sup>
- h) místnost č. 1.08 (koupelna) o výměře 5,34m<sup>2</sup>
- i) místnost č. 1.09 (WC) o výměře 10,74m<sup>2</sup>
- j) místnost č. 1.10 (WC) o výměře 2,92m<sup>2</sup>
- k) místnost č. 1.11 (sklad-úklid) o výměře 1,88m<sup>2</sup>
- l) místnost č. 1.12 (denní místnost) o výměře 26,63m<sup>2</sup>
- m) místnost č. 1.13 (server) o výměře 2,89m<sup>2</sup>
- n) místnost č. 1.14 (kabinet) o výměře 4,00m<sup>2</sup>
- o) místnost č. 1.15 (PC) o výměře 10,79m<sup>2</sup>
- p) místnost č. 1.16 (učebna) o výměře 67,29m<sup>2</sup>

vše umístěné ve 2. NP budovy čp. 197, administrativní budova Letiště Karlovy Vary, kat. území Olšová Vrata, obec Karlovy Vary.

(Všechny shora uvedené prostory jsou ve smlouvě uvedeny jako „předmět podnájmu“).

**Vzhledem k tomu, že smluvní strany se dohodly na omezení předmětu podnájmu, na změně ceny podnájmu, na prodloužení doby podnájmu, i na změně dalších podmínek, za nichž bude podnájmem nadále realizován, uzavírají smluvní strany tento „Dodatek č. 5. ke Smlouvě o podnájmu prostor určených k podnikání ze dne 14.5. 2019“**

## 2.

Smluvní strany se dohodly na změně článku I., odst. 2 smlouvy: „Předmět a účel podnájmu“ se s tím, že nově zní takto

*Pronajímatel pronajímá podnajímcem prostory určené k podnikání na Letišti Karlovy Vary, a to:*

- a) místnost č. 204 (kancelář) o výměře 65,1m<sup>2</sup>,
- b) místnost č. 205 (sklad) o výměře 14,8m<sup>2</sup>
- c) místnost č. 206 (sklad – kuchyňka) o výměře 4,1m<sup>2</sup>

*vše umístěné ve 2. NP budovy čp. 132, odbavovací budova Letiště Karlovy Vary, kat. území Olšová Vrata, obec Karlovy Vary*

*Pronajímatel pronajímá podnajímcem prostory určené k podnikání na Letišti Karlovy Vary, a to:*

- a) místnost č. 1.01 (chodba) o výměře 35,41m<sup>2</sup>
- b) místnost č. 1.02 (kancelář-instruktoři) o výměře 29,31m<sup>2</sup>
- c) místnost č. 1.03 (sklad) o výměře 1,68m<sup>2</sup>
- d) místnost č. 1.04 (pracovna) o výměře 25,07m<sup>2</sup>
- e) místnost č. 1.05 (šatna) o výměře 14,17m<sup>2</sup>
- f) místnost č. 1.06 (šatna) o výměře 4,49m<sup>2</sup>
- g) místnost č. 1.07 (koupelna) o výměře 2,56m<sup>2</sup>
- h) místnost č. 1.08 (koupelna) o výměře 5,34m<sup>2</sup>

- i) místnost č. 1.09 (WC) o výměře 10,74m<sup>2</sup>
- j) místnost č. 1.10 (WC) o výměře 2,92m<sup>2</sup>
- k) místnost č. 1.11 (sklad-úklid) o výměře 1,88m<sup>2</sup>
- l) místnost č. 1.12 (denní místnost) o výměře 26,63m<sup>2</sup>
- m) místnost č. 1.13 (server) o výměře 2,89m<sup>2</sup>
- n) místnost č. 1.14 (kabinet) o výměře 4,00m<sup>2</sup>
- o) místnost č. 1.15 (PC) o výměře 10,79m<sup>2</sup>
- p) místnost č. 1.16 (učebna) o výměře 67,29m<sup>2</sup>
- q) místnost č... .. (letecký simulátor) 57,37m<sup>2</sup>

vše umístěné ve 2. NP budovy čp. 197, administrativní budova Letiště Karlovy Vary, kat. území Olšová Vrata, obec Karlovy Vary

### 3.

Smluvní strany se dohodly na změně článku III. „Podnájemné“.

Článek III. odst. 1. se mění a nově zní takto:

„Počínaje dnem 1.6.2024 bude podnájemce platit nájemci za užívání předmětu podnájmu, specifikovaného v článku I., odst. 2 této smlouvy, a to za prostory umístěné v budově č.p. 132, sjednané smluvní podnájemné, které bude u kancelářských prostor – místnost č. 204 (celkem 65,1 m<sup>2</sup>) činit částku, [REDACTED] Kč/m<sup>2</sup> bez DPH za rok (celkem [REDACTED] Kč za rok) a u ostatních prostor (sklad – místnost č. 205, kuchyňka – místnost č. 206 – celkem 18,9 m<sup>2</sup>) částku [REDACTED] Kč/m<sup>2</sup> bez DPH za rok (celkem [REDACTED] Kč za rok).

Za užívání předmětu podnájmu, specifikovaného v článku I., odst. 2 této smlouvy, prostory umístěné v budově č.p. 197, bude podnájemce platit nájemci sjednané smluvní podnájemné, které bude u kancelářských prostor – místnost č. 1.02, místnost č.1.04, místnost č. 1.12, místnost č. 1.14, místnost č. 1.15 a místnost č. 1.16 (celkem 163,09 m<sup>2</sup>) činit částku [REDACTED] Kč/m<sup>2</sup> bez DPH za rok (celkem [REDACTED] Kč za rok),

u ostatních prostor (sklad – místnost č. 1.03 a 1.11, server – místnost č.1.13, WC – místnost č. 1.09 a 1.10, koupelna – místnost č. 1.07 a 1.08, šatna – místnost č. 1.05 a 1.06, chodba – místnost č. 1.01 – celkem 82,08 m<sup>2</sup>) částku [REDACTED] Kč / m<sup>2</sup> bez DPH za rok (celkem [REDACTED] Kč za rok) a u prostor pro letecký simulátor (celkem 57,37 m<sup>2</sup>) částku [REDACTED] Kč/m<sup>2</sup> bez DPH za rok (celkem [REDACTED] Kč za rok).

Celkové roční podnájemné pak bude činit částku [REDACTED] **Kč bez DPH.**

Pro rok 2025 a další roky bude podnájemné pronajímatelem každoročně upraveno tak, že měsíční podnájemné hrazené v předchozím roce, bude pro daný rok navýšeno o jednu polovinu míry inflace v roce předchozím s tím, že míra inflace je vyjádřena v procentech a je publikována Českým statistickým úřadem.

#### 4.

Text článku V. „**Doba podnájmu a ukončení podnájmu**“ smlouvy se ruší a nahrazuje novým zněním článku V., který zní takto:

1. *Tato smlouva se uzavírá na **dobu neurčitou**, a to od **1.6.2024**, nejdéle však na dobu platnosti Smlouvy o nájmu podniku citované v článku I, odst. 1 smlouvy.*
2. *Zanikne-li nájemní vztah pronajímatele k Předmětu podnájmu vyplývající ze Smlouvy o nájmu podniku citované v článku I, odst. 1 smlouvy, zaniká k témuž dni podnájemní vztah. V takovém případě, kdy pronajímateli byla ukončena platnost smlouvy o nájmu podniku specifikovaná v článku I., odst. 1 a na základě toho zanikl podnájemní vztah, uhradí pronajímatel podnájemci odstupné ve výši [REDACTED] Kč.*
3. *Podnájemní vztah lze ukončit dohodou smluvních stran.*
- 4.1. *Podnájemní vztah může zaniknout výpovědí pronajímatele.*

*Pronajímatel může vypovědět smlouvu pouze v těchto případech:*

- *užívá-li podnájemce předmět nájmu přes předchozí písemnou výstrahu v rozporu s touto smlouvou, a to poté, co byl podnájemce pronajímatelem marně písemně vyzván k odstranění závadného stavu, a co mu k odstranění tohoto závadného stavu byla poskytnuta přiměřená lhůta*
- *poruší-li podnájemce při své činnosti závažné právní předpisy, či normy a směrnice platné pro místo předmětu podnájmu a přes předchozí písemnou výstrahu poté, co byl podnájemce pronajímatelem marně písemně vyzván k odstranění závadného stavu, a co mu k tomu byla poskytnuta přiměřená lhůta*
- *přenechá-li podnájemce předmět nájmu do užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele třetí osobě a tento stav neodstraní ani poté, co byl pronajímatelem marně písemně vyzván, a co mu k tomu byla poskytnuta přiměřená lhůta*
- *porušil-li podnájemce opakovaně své závazky vyplývající ze smlouvy o spolupráci při zajištění provozu letadel letecké školy na letišti Karlovy Vary, zejména protihlukové postupy uvedené v příloze smlouvy č. 1 – opatření k minimalizaci vlivu na životní prostředí v okolí Letiště Karlovy Vary, a to přes písemnou výstrahu poté, co byl podnájemce pronajímatelem marně písemně vyzván k odstranění závadného stavu a co mu k tomu byla poskytnuta přiměřená lhůta.*

*Výpověď pronajímatele musí být písemná a musí být v ní konkretizován výpovědní důvod.*

*Výpovědní lhůta je tříměsíční a počne plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.*

- 4.2. *Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez uvedení důvodu – pro takový případ se však sjednává výpovědní lhůta v trvání 30 měsíců a tato lhůta počne plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.*

5. *Podnájemní vztah může zaniknout výpovědí podnájemce*

*Podnájemce je oprávněn vypovědět podnájemní smlouvu v případě, že:*

- *ztratí oprávnění k provozování letecké školy*
- *stane-li se podnájem pro podnájemce výrazně neekonomický, a to z důvodu, že ztratil ve velkém rozsahu zakázky na výcvik pilotů a dostal se do finančních obtíží, které by mohly*

*vést do situace, že by nebyl schopen hradit závazky vůči pronajímateli vyplývající ze smlouvy, nebo, že by mu hrozilo nebezpečí insolvence;*

*Výpověď podnájemce musí být písemná a musí být v ní konkretizován výpovědní důvod.*

*Výpovědní lhůta je tříměsíční a počne plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.*

*Při výpovědi z tohoto důvodu vyplatí podnájemce pronajímateli odstupné ve výši [REDACTED] Kč*

**6. Podnájemní vztah může zaniknout odstoupením pronajímatele od smlouvy.**

*Pronajímatel je oprávněn odstoupit od smlouvy, je-li povinen předmět podnájmů na základě rozhodnutí orgánu státní správy nebo státní moci, vyklidit.*

*V případě, že důvodem pro rozhodnutí orgánu státní moci, nebo orgánu státní správy byly okolnosti spočívající na straně pronajímatele uhradí pronajímatel podnájemci odstupné ve výši [REDACTED] Kč.*

**7. Podnájemní vztah může zaniknout odstoupením podnájemce od smlouvy.**

- *Podnájemce je oprávněn odstoupit od smlouvy, stane-li se předmět podnájmů nezpůsobilým užívání k účelu, k němuž byl dle smlouvy pronajat, aniž by podnájemce takovou situaci zavinil, když současně plnil povinnosti hlásit řádně a včas potřebu oprav v souladu s touto smlouvou.*

*Stane-li se nezpůsobilým k užívání účelu, k němuž byl dle této smlouvy pronajat jen některý z pronajatých prostor, je podnájemce oprávněn odstoupit od smlouvy jen částečně, ohledně tohoto, k užívání nezpůsobilého prostoru s tím, že pronajímatel je poté povinen upravit výši podnájemného tak, aby odpovídalo výši sjednané za ostatní prostory, ohledně nichž podnájem trvá.*

- *Přestanou-li být ze strany pronajímatele poskytovány služby související s účelem podnájmů sjednaným touto smlouvou, zejména služby nezbytné pro řádnou, nerušenou a neomezovanou výuku v letecké škole (omezení služby řízení provozu letiště, omezení provozu na letišti z důvodů na straně provozovatele letiště, hluková omezení, omezení za účelem ochrany přírody, apod.)*

**8. Odstoupení od smlouvy pronajímatelem nebo podnájemcem je účinné dnem doručení písemného odůvodněného sdělení o odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně.**

*Dříve, než smluvní strana přikročí k odstoupení od smlouvy, je povinna*

*písemně informovat druhou smluvní stranu o skutečnosti, která je důvodem pro zamýšlené odstoupení od smlouvy a informovat ji o tom, že má v úmyslu od smlouvy odstoupit a kdy tak hodlá učinit s tím, že, je-li to možné, poskytne druhé straně přiměřenou lhůtu k nápravě stavu, který má být důvodem pro odstoupení od smlouvy.*

*Smluvní strany v případě odstoupení vzájemně splní své závazky, včetně platby podnájemného, a to až do dne ukončení smlouvy.*

## 5.

V ostatních ustanoveních nedotčených tímto dodatkem č. 5 zůstává smlouva beze změn.

Tento dodatek č. 5 je vyhotoven ve 2 výtiscích, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom výtisku.

Smluvní strany si text přečetly a prohlašují, že tento dodatek č. 5 vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, a že nebyl sjednán za nápadně nevýhodných podmínek.

Tento dodatek č. 5 podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv, dle ustanovení § 2, odst. 1, písm. n), zákona č. 340/2015 Sb. – zákon o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Uveřejnění provede pronajímatel, který vyrozumí podnájemce o tom, k jakému datu se tak stalo.

Tento dodatek č. 5 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem jeho zveřejnění v registru smluv (§ 6 odst. 1 zákona o registru smluv).

Za podnájemce v ..... dne:

Za pronajímatele v K. Varech dne:

.....  
F AIR, spol. s r.o.  
Ing. Michal Markovič, jednatel

.....  
Letiště Karlovy Vary s.r.o.  
Mgr. Alice Justina Undus, jednatelka