

# PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v aktuálním znění  
(dále jen „**OZ**“)

## 1. SMLUVNÍ STRANY

**České vysoké učení technické v Praze – Fakulta strojní,**

se sídlem: Jugoslávských partyzánů 1580/3, PSČ 160 00 Praha 6

adresa fakulty: Technická 4, 166 07 Praha 6

IČO: 684 07 700

DIČ: CZ68407700

zastoupená:

Bankovní spojení:

(dále jen "**Podnájemce**")

a

**PRAGA Avia s.r.o.**

se sídlem U Císařské cesty 219, Benice, 103 00 Praha 10

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 70540

IČO: 257 90 765

DIČ: CZ25790765

zastoupena:

Bankovní spojení:

(dále jen "**Nájemce**")

(Podnájemce a Nájemce dále společně jen jako "**Smluvní strany**" nebo každý z nich samostatně jen jako "**Smluvní strana**"),

uzavírají dnešního dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“).

## 2. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

2.1. Nájemce je na základě Smlouvy o podnájmu (dále jen „**Nájemní smlouva**“) uzavřené se společností Letecké služby Hradec Králové a.s., IČO 275 20 668, se sídlem Letiště čp. 98, 503 41 Hradec Králové – Věkoše, oprávněným uživatelem pozemků evidovaných pod p. č. 768/49 a p. č. 768/53 v k.ú. Rusek, zapsanými na LV č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové. V rámci uvedeného území jsou definovány prostory o celkové výměře 846 m<sup>2</sup> – viz Příloha č. 1 (v příloze označeno jako „Předmět podnájmu“) (dále jen „**Prostory**“).

### 3. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 3.1. Předmět smlouvy spočívá v závazku Nájemce pronajmout Podnájemci Prostory znázorněné v Příloze č. 1, a to za účelem testování leteckých motorů či jejich komponent za použití nové infrastruktury tvořené zásobováním vodíkem a elektřinou (dále jen „Předmět podnájmu“) a v závazku Podnájemce hradit za užívání Předmětu podnájmu nájemné a další úhrady dle této Smlouvy a užívat Prostory výhradně v souladu s jejich účelem. Podnájemce bere na vědomí a zavazuje se umožnit přístup pro uživatele dalších objektů skrze koridory označené v Příloze č. 1 šrafováním zelenou čarou. Uživatelé využívající koridory odpovídají za škody, které způsobí na majetku Podnájemce či třetích osob.
- 3.2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn přenechat Předmět podnájmu Podnájemci do podnájmu.
- 3.3. Nájemce prohlašuje, že poskytne potřebnou součinnost a učiní včas veškeré úkony, které je po něm možné spravedlivě požadovat za tím účelem, aby byl Předmět podnájmu v co nejkratší možné době vybaven potřebnými správními povoleními k tomu, aby byl mohl být Předmět podnájmu plně využíván k níže vymezenému Účelu podnájmu. Podnájemce bere na vědomí skutečnost, že ke dni uzavření této Smlouvy Předmět podnájmu všemi potřebnými správními povoleními k plnému užívání dle Účelu podnájmu nedisponuje a v případě, že nebudou tato povolení za dobu trvání této Smlouvy obdržena, se nejedná o porušení této Smlouvy ze strany Nájemce. Smluvní strany mezi sebou uzavřou dílčí smluvní vztah, který bude vymezovat technickou specifikaci a stavební úpravy, které mají být v Prostorách provedeny a jaká správní povolení budou k tomuto účelu zapotřebí (dále jen „**Technická smlouva**“).

### 4. ÚČEL A PODMÍNKY PODNÁJMU

- 4.1. Účelem podnájmu je využívání Předmětu podnájmu jakožto prostoru pro testování leteckých motorů či jejich komponent za použití nové infrastruktury tvořené zásobováním vodíkem a elektřinou (dále jen „**Účel podnájmu**“).
- 4.2. Podnájemce má právo v Předmětu podnájmu provozovat také jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, to však pouze po předchozím souhlasu Nájemce v písemné formě s tím, že tento souhlas nebude nedůvodně odepřen. V případě provozu jiné činnosti musí tato činnost respektovat veřejnoprávní omezení pro Předmět podnájmu a také omezení vyplývající z Nájemní smlouvy.

### 5. DOBA TRVÁNÍ PODNÁJMU

- 5.1. Nájemce přenechává Podnájemci Předmět podnájmu na dobu určitou, a to od 01.09.2024 („**Den počátku nájmu**“) do 31.12.2029.

- 5.2. Předmět podnájmu se Nájemce zavazuje odevzdat Podnájemci nejpozději ke Dni počátku podnájmu. Nájemce se zavazuje Podnájemci odevzdat s Předmětem podnájmu vše, čeho je třeba k jeho řádnému užívání za stanoveným Účelem podnájmu a co má Nájemce k dispozici ke dni uzavření této Smlouvy.

## 6. PODNÁJEMNÉ A ZPŮSOB PLACENÍ

- 6.1. Smluvní strany sjednávají měsíční podnájemné ve výši 99.000,- Kč bez DPH (dále jen „**Podnájemné**“). Podnájemné je splatné měsíčně nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za které se podnájemné hradí, a to na základě faktury vystavené Nájemcem. Podnájemné je splatné na účet Nájemce uvedený v čl. 1. této Smlouvy. V případě, že by Podnájemné nebylo hrazeno za celý kalendářní měsíc, bude uhrazeno v alikvotní výši.
- 6.2. Podnájemné nezahrnuje cenu stočného, odvoz odpadních vod, cenu za odvod srážkových vod z odkanalizovaných ploch, svoz komunálního odpadu, elektrické energie a případně jiných energií či paliv a datového (internetového) připojení (dále jen „**Služby**“). Dodávky vody jsou Podnájemci k dispozici bez další úplaty ze studny vybudované Nájemcem.
- 6.3. V čl. 6.2. specifikované Služby si je povinen Podnájemce zajistit na vlastní náklady a uzavřít příslušné smlouvy s dodavateli a hradit jim odměnu dle uzavřených smluv nezávisle na vztahu Podnájemce s Nájemcem, a to u všech jednotlivých Služeb, kde bude převod na Podnájemce možný.
- 6.4. Ty jednotlivé Služby, které nebude možné převést na Podnájemce, zajistí Nájemce pro Podnájemce s tím, že Podnájemce se zavazuje hradit náklady na Služby dle tohoto ustanovení Smlouvy v závislosti na skutečné spotřebě. Náklady na tyto Služby budou předmětem samostatného měsíčního vyúčtování, na základě kterého budou ze strany Podnájemce uhrazeny ve prospěch Nájemce, a to v nejbližším následujícím termínu splátky Podnájemného po obdržení samostatného měsíčního vyúčtování Nájemcem.
- 6.5. Nájemce je oprávněn jednostranně upravit výši Podnájemného bez dohody Smluvních stran z důvodu inflace za podmínek dále uvedených:
- 6.5.1. Inflací se rozumí v procentech vyjádřený meziroční nárůst úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb zveřejňovaný každý kalendářní rok Českým statistickým úřadem za rok předcházející;
- 6.5.2. Vždy od 1. 4. kalendářního roku dále do budoucna je Nájemce oprávněn zvýšit k tomu datu aktuální Podnájemné z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím. Zvýšení se bude moci poprvé uplatnit za rok 2024 (tj. k 1. 4. 2025);
- 6.5.3. Podnájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za Podnájemné sjednané podle této Smlouvy;

6.5.4. Zvýšené Podnájemné se aplikuje na základě písemného oznámení Nájemce od okamžiku takového oznámení, nejdříve však od 1. 4. daného kalendářního roku.

## **7. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

- 7.1. Smluvní strany tímto uzavírají Smlouvu, kterou se Nájemce zavazuje přenechat Podnájemci k dočasnému užívání prostory Předmětu podnájmu a Podnájemce se zavazuje tyto prostory převzít a platit za jejich užívání Nájemci Podnájemné.
- 7.2. Nájemce je povinen umožnit Podnájemci řádné a nerušené užívání Předmětu podnájmu ke stanovenému Účelu podnájmu a umožnit dodávku Služeb souvisejících s užíváním Předmětu podnájmu, a hradit opravy přesahující rámec běžné údržby a oprav, a to po celou dobu podnájmu.
- 7.3. Nájemce nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do Předmětu podnájmu spolu s Podnájemcem či jím pověřenou osobou, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je to zapotřebí. Toto omezení neplatí pro havarijní případy nebo za účelem snížení případné škody na majetku.
- 7.4. Nájemce je povinen vyvinout maximální úsilí k tomu, aby uživatelé využívající koridory vymezené v souladu s čl. 3.1. této Smlouvy nevstupovali do Předmětu podnájmu mimo vymezené koridory. Dále je povinen tyto uživatele poučit o tom, aby tito uživatelé nepořizovali žádné obrazové ani zvukové záznamy Předmětu podnájmu, ani jakýchkoliv věcí v něm umístěných.
- 7.5. Podnájemce je oprávněn užívat Předmět podnájmu pouze v souladu s jeho stavebně technickým určením a provozovat jej v souvislosti s Účelem podnájmu, avšak pouze v souladu s ustanoveními této Smlouvy. Podnájemce je oprávněn umožnit vstup do prostor Předmětu podnájmu třetím osobám za účelem naplnění Účelu podnájmu. Nájemce se zavazuje přístup třetích osob umožnit a bez vážných důvodů neomezovat.
- 7.6. Podnájemce je povinen hradit Podnájemné a náklady na Služby dle čl. 6.4. této Smlouvy sjednané v této Smlouvě a je povinen hradit náklady spojené s obvyklou údržbou, běžnými opravami a provozem Předmětu podnájmu.
- 7.7. Podnájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Nájemce pronajátý Předmět podnájmu dále pronajímat. Toto omezení se nedotýká využívání Prostor třetími stranami v rámci vzdělávací, výzkumné a zkušební činnosti.
- 7.8. Podnájemce je povinen zacházet s Předmětem podnájmu řádně a hospodárně, včas zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy pronajatých prostor vlastním nákladem.

- 7.9. Podnájemce je povinen počínat si s Předmětem podnájmu tak, aby nezavdal svým jednáním příčinu ke vzniku škody, a to zejména požáru nebo jiné obdobné události.
- 7.10. Podnájemce je povinen na vlastní náklady uzavřít pojistnou smlouvu, která se bude týkat krytí přiměřené újmy způsobené třetí osobě. Podnájemce pojistnou smlouvu předložil Nájemci před podpisem této Smlouvy a Podnájemce se takovou či obdobnou pojistnou smlouvu minimálně se stejnou výší pojistného plnění zavazuje udržovat v účinnosti po celou dobu trvání této Smlouvy.
- 7.11. Podnájemce je povinen dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany, nakládání s odpady, ochrany životního prostředí.
- 7.12. Podnájemce je povinen na požádání umožnit oprávněným osobám Nájemce přístup do Předmětu podnájmu za účelem kontroly stavu objektu, ale pouze za přítomnosti oprávněných zástupců Podnájemce. Nájemce se zavazuje k mlčenlivosti o všech skutečnostech, které by se dozvěděl v rámci přístupu to Předmětu podnájmu, zejména pak o stavu majetku Podnájemce v Předmětu podnájmu umístěnému.

## **8. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU PODNÁJMU**

- 8.1. Podnájemce si Předmět podnájmu prohlédl, souhlasí se stavem, v jakém se nachází a převezme jej na základě předávacího protokolu. Předmět podnájmu je ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání s omezeními vyplývajícími z čl. 3.3. této Smlouvy.

## **9. OPRAVY A ÚDRŽBA**

- 9.1. Potřebu oprav nad rámec běžné údržby a drobných oprav u Předmětu podnájmu je Podnájemce povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit Nájemci a umožnit mu jejich provedení. Běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu podnájmu je Podnájemce povinen provádět na vlastní náklady.
- 9.2. Veškeré úpravy, které hodlá Podnájemce provádět v Předmětu podnájmu, musí být předem projednány s Nájemcem, včetně písemné specifikace úprav a nesmí být provedeny bez písemného souhlasu Nájemce.
- 9.3. Nedohodnou-li se Nájemce a Podnájemce jinak, je Podnájemce povinen po skončení podnájmu odevzdat Předmět podnájmu v takovém stavu, v jakém mu byl předán při zohlednění běžného opotřebení, a odstranit veškeré změny a úpravy, které provedl se souhlasem Nájemce. Odchyłka od tohoto ustanovení je možná pouze na základě písemné dohody obou Smluvních stran.

## **10. SKONČENÍ PODNÁJEMNÍHO VZTAHU**

- 10.1. Podnájemní vztah založený touto Smlouvou zanikne uplynutím doby, na kterou byla tato Smlouva sjednána.
- 10.2. Podnájemce má právo podat výpověď v případě, že Smlouva bude ze strany Nájemce porušována podstatným způsobem. Výpovědní doba činí 3 měsíce a začíná běžet od měsíce, který bezprostředně následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Nájemci.
- 10.3. Za porušení Smlouvy podstatným způsobem se bude považovat zejména ze strany Nájemce zaviněné neumožnění přístupu do Předmětu podnájmu na dobu delší než 15 dnů v řadě či neumožnění přístupu do Předmětu podnájmu po dobu 20 dnů v kalendářním roce (přičemž se počítá jednotlivě každý počatý den, kdy Podnájemce neměl plný přístup do Předmětu podnájmu). Ze neumožnění přístupu do Předmětu podnájmu dle tohoto článku se nepovažují situace nezaviněné Nájemcem jako např. případy odpovídající vyšší moci či činnost vyžadována správními orgány.
- 10.4. Smlouvu lze ukončit kdykoli na základě dohody Smluvních stran.

## **11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 11.1. Právní vztahy touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí právním řádem České republiky, a to zejména ustanovením OZ a právních předpisů souvisejících.
- 11.2. Tuto Smlouvu lze doplnit nebo měnit výlučně formou písemných očíslovaných dodatků, opatřených časovým a místním určením a podepsaných oběma Smluvními stranami. Smluvní strany ve smyslu ustanovení § 564 OZ výslovně vylučují provedení změn Smlouvy v jiné formě.
- 11.3. Pokud se jakékoliv ustanovení této Smlouvy později ukáže nebo bude určeno jako neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevynutitelné, pak taková neplatnost, neúčinnost, zdánlivost nebo nevynutitelnost nezpůsobuje neplatnost, neúčinnost, zdánlivost nebo nevynutitelnost Smlouvy jako celku. V takovém případě se Smluvní strany zavazují bez zbytečného prodlení dodatečně takové vadné ustanovení vyjasnit ve smyslu ustanovení § 553 odst. 2 OZ nebo jej nahradit po vzájemné dohodě novým ustanovením, jež nejbližší, v rozsahu povoleném právními předpisy České republiky, odpovídá úmyslu Smluvních stran v době uzavření této Smlouvy.
- 11.4. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech majících stejnou právní sílu. Každá ze Smluvních stran si ponechá jedno vyhotovení této Smlouvy.
- 11.5. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými osobami obou Smluvních stran a účinnosti jejím uveřejněním v Registru smluv.

- 11.6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle učiněné vážně, srozumitelně a nikoli v omylu a tísní ani za jinak nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Praze dne \_\_\_\_\_

Za Podnájemce

\_\_\_\_\_  
Jméno:

Funkce:

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

Za Nájemce

\_\_\_\_\_  
Jméno:

Funkce:

\_\_\_\_\_  
Jméno:

Funkce:

*Příloha č. 1*