

S M L O U V A o nájmu prostor sloužících podnikání a poskytování služeb s ním spojených č. 25095	AGREEMENT on the lease of business premises and provision of related services No. 25095
uzavřená dle ust. § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) mezi Letiště Ostrava, a.s. se sídlem: č.p. 401, 742 51 Mošnov zastoupená: Ing. Karin Gajdovou, Ph.D. předsedou představenstva a Ing. Michalem Holubcem, místopředsedou představenstva IČ: 26827719 DIČ: CZ26827719 OR: Krajský soud v Ostravě, oddíl B, vložka 2764 Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., Praha 4 Číslo účtu: 2758632/0800 ID Datové schránky: z7fexxb (dále jen: „pronajímatel“) a	entered into pursuant to the provisions of Section 2302 and following of Act No. 89/2012 Sb., the Civil Code (hereinafter “the Civil Code” only) between Letiště Ostrava, a.s. with registered office at: building number in the cadastre 401, 742 51 Mošnov represented by: Ing. Karin Gajdová, Ph.D., Chairman of the Board of Directors and Ing. Michal Holubec, Vice-chairman of the Board of Directors Company registration number: 26827719 VAT Id. number: CZ26827719 Company register: Regional Court in Ostrava, Section B, Insert 2764 Bank: Česká spořitelna a.s., Prague 4 Account number: 2758632/0800 Databox ID: z7fexxb (hereinafter “the Lessor” only) and
NyxAir OÜ se sídlem: Peterburi tee 44/2, Tallinn, 11415, Estonia zastoupená: Jaanus Ojamets, management board member kontaktní osoba: Reg. Code: 14361523 Bankovní spojení: AS SEB Pank Tallinn Číslo účtu: EE66101022065918228 (dále jen: „nájemce“)	NyxAir OÜ with registered office at: Peterburi tee 44/2, Tallinn, 11415, Estonia represented by: Jaanus Ojamets, Management Board Member Contact person: Reg. Code: 14361523 Bank: AS SEB Pank Tallinn Account number: EE66101022065918228 (hereinafter “the Lessee” only)
<i>(Letiště Ostrava, a.s. a NyxAir OÜ dále označovány též jako „smluvní strany“ či „účastníci této smlouvy“)</i>	<i>(Letiště Ostrava, a.s. and NyxAir OÜ hereinafter also referred to as “the Contracting parties” or “Parties to the Contract”)</i>
I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ 1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 376 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí	I. PREAMBLE 1. The Lessor declares that it is the sole owner of the land plot, building parcel No. 376 – built-up area and courtyard,

je budova bez čísla popisného nebo evidenčního - jiná stavba, v k.ú. Mošnov, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, k.ú. Mošnov, obec Mošnov, na LV č. 376. 2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn uskutečňovat činnost, která tvoří dále stanovený účel nájmu, což dokládá výpisem z rejstříku, který tvoří přílohu č. 4 a je nedílnou součástí této smlouvy. II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU 1. Pronajímatel přenechává k dočasnému užívání nájemci část prostor sloužících podnikání, které se nacházejí v budově bez čísla popisného nebo evidenčního, pronajímatelem evidované jako Budova č. 132, která je součástí pozemku parc. č. st. 376 v k.ú. Mošnov, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín na LV č. 376 (dále též jen „předmět nájmu“), jak je uvedeno v Příloze č. 1 této smlouvy a tím je nájemci přenechává k dočasnému užívání za účelem: zajištění administrativní činnosti související s provozem aerolinek a jako sklad pro drobný letecký materiál – pronájem kanceláří. 2. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných prostor sloužících podnikání a prohlašuje, že jsou schopny užívání podle účelu této smlouvy a v uvedeném stavu je do dočasného užívání přijímá. 3. Pronajímatel dále zajistí nájemci za úplaty dle přílohy č. 2 následující služby spojené s nájmem: - dodávku elektrické energie, - vodné a stočné, - vytápění a temperování	which includes a building without a building number in the cadastre or registration number – other structure, in the cadastral area of Mošnov, registered with the Cadastre Authority for the Moravian-Silesian Region, Cadastre Office Nový Jičín, cadastral area Mošnov, Mošnov municipality, in ownership folio No. 376. 2. The Lessee declares that it is authorised to carry out the activities that constitute the purpose of the lease as specified below, as demonstrated by a copy of an entry in the Commercial Register, which forms Annex No. 4 and is an integral part of this Agreement. II. SUBJECT AND PURPOSE OF THE LEASE 1. The Lessor agrees to lease to the Lessee for temporary use part of the business premises located in a building without a building number in the cadastre or registration number, registered by the Lessor as Building No. 132, which is part of land plot, building parcel No. 376 in the cadastral area of Mošnov, which is registered with the Cadastre Authority for the Moravian-Silesian Region, Cadastre Office Nový Jičín, on ownership folio No. 376 (hereinafter also referred to as the "Subject of the lease"), as specified in Annex No. 1 to this Agreement, and hereby agrees to lease it to the Lessee for temporary use for: provision of administrative activities related to airline operations, and as a warehouse for small aviation equipment – office rental. 2. The Lessee has familiarized itself with the condition of the leased business premises and declares that they are fit for use in accordance with the purpose of this Agreement and accepts them for temporary use in the current condition. 3. Further, the Lessor shall provide the Lessee, for a fee in accordance with Annex No. 2, the following services related to the lease: - supply of electricity, - water and sewer charges, - heating and temperature control
---	---

- úklid společných prostor III. NÁJEMNÉ A CENY SLUŽEB 1. Nájemce je povinen ode dne účinnosti této smlouvy platit pronajímateli nájemné (dále jen „nájemné“) a paušální cenu za poskytované služby v souvislosti s užíváním předmětu nájmu. Výše nájemného a cen za poskytované služby jsou uvedeny v příloze č. 2 této smlouvy. K nájemnému a cenám za poskytované služby bude účtována daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) ve výši dle právních předpisů platných a účinných ke dni zdanitelného plnění. 2. Výše nájemného může být pronajímatelem upravována v závislosti na míře inflace v předchozím roce tak, jak je úředně vyhlášována Českým statistickým úřadem. Účinnost změny určí pronajímatel současně s oznámením o navýšení nájemného nájemci. Cenu služeb je pronajímatel oprávněn rovněž jednostranně upravovat, a to v závislosti na ceně dodavatelů médií a služeb nebo změnou sazebníku u služeb, které dodává sám. S aktuálním sazebníkem je nájemce seznámen. Měsíční nájemné a paušální cena za poskytované služby jsou splatné předem na základě faktury pronajímatele, která musí mít náležitosti účetního a daňového dokladu. Fakturu pronajímatel vystaví vždy k 1. dni příslušného měsíce nájmu se splatností 17 dnů od vystavení. Dnem zaplacení faktury se rozumí den, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele. Pronajímatel je povinen doručit nájemci fakturu písemně nebo prostřednictvím e-mailu ve formátu PDF a to dle výlučné volby pronajímatele. Pro doručování emailem bude používána emailová adresa: 3. V případě prodlení s plněním peněžitých závazků je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení až do úplného zaplacení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje a smluvní strany tak výslovně vylučují aplikaci ust. § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.	- cleaning of common areas III. RENT AND PRICE OF SERVICES 1. From the effective date of this Agreement, the Lessee shall pay the Lessor rent (hereinafter referred to as "Rent" only) and a flat fee for services provided in connection with the use of the Subject of the lease. The amount of rent and prices for services provided are specified in Annex No. 2 to this Agreement. Value added tax (hereinafter referred to as "VAT" only) shall be added to the Rent and prices for the services provided at the rate applicable under the legal regulations valid and effective on the date of the taxable supply. 2. The amount of Rent may be adjusted by the Lessor depending on the rate of inflation in the previous year, as officially announced by the Czech Statistical Office. The Lessor shall determine the effective date of the change at the same time as notifying the Lessee of the Rent increase. The Lessor is also entitled to unilaterally adjust the price of services depending on the prices of media and service providers or changes in the price list for services provided by the Lessor. The Lessee shall be familiar with the current price list. The monthly Rent and the flat rate for the services provided are payable in advance, based on the Lessor's invoice, which shall comply with the requirements of an accounting and tax document. The Lessor shall always issue the invoice on the first day of the relevant month of the lease, with a maturity of 17 days from the date of issue. The date of payment of the invoice shall be the date on which the amount is credited to the Lessor's account. The Lessor shall deliver the invoice to the Lessee in writing or by email in PDF format, at the Lessor's sole discretion. The following email address shall be used for delivery by email: 3. In the event of a delay in fulfilling financial obligations, the Lessee shall pay the Lessor a contractual penalty of 0.1% of the amount due for each day of delay until full payment. The agreement on the contractual penalty does not affect the
--	--

IV. DOBA NÁJMU, SKONČENÍ NÁJMU 1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou od 1. 07. 2025. Dojde-li ke zveřejnění této smlouvy v registru smluv až po datu 1. 07. 2025, smlouva nabude účinnosti zveřejněním v tomto registru. 2. Nájemní vztah lze skončit dohodou smluvních stran, odstoupením od smlouvy ze zákonných důvodů či písemnou výpovědí. 3. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna smlouvu kdykoli vypovědět bez udání důvodu s výpovědní dobou 3 měsíce počítanou od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. 4. V případě zvláště závažného porušení smlouvy nájemcem je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s výpovědní dobou jeden (1) měsíc počítanou od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla písemná výpověď nájemci doručena. 5. Za zvláště závažné porušení smlouvy se považuje: a) prodlení nájemce s placením nájemného po dobu delší než jeden (1) měsíc, b) nájemce přes písemnou výzvu užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou tak, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda. c) nájemce hrubě porušil obecně závazné právní předpisy a normy týkající se požární ochrany, bezpečnosti leteckého civilního provozu, ekologie, hygieny, včetně organizačních norem, provozních a požárních řádů, technických předpisů a směrnic vydaných pronajímatelem, jejichž dodržování je nutné k zajištění bezpečného a plynulého provozu letiště, d) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu s jeho účelem,	Lessor's right to compensation for damage arising from a breach of the obligation to which the contractual penalty relates, and the Contracting parties thus expressly exclude the application of Section 2050 of Act No. 89/2012 Sb., the Civil Code. IV. TERM OF LEASE, TERMINATION OF LEASE 1. The Lease is agreed for an indefinite period starting on July 1, 2025. When this Agreement is published in the Register of Contracts after July 1, 2025, it shall become effective upon publication in this Register. 2. The lease may be terminated by agreement of the Contracting parties, by withdrawal from the Agreement for statutory reasons, or by written notice. 3. Either Contracting party is entitled to terminate the Agreement at any time without giving a reason, with a notice period of three months from the first day of the month following the delivery of written notice to the other Contracting party. 4. In the event of an extremely grave breach of the Agreement by the Lessee, the Lessor is entitled to terminate the Agreement with a notice period of one (1) month from the first day of the month following the month in which the written notice was delivered to the Lessee. 5. The following shall be considered an extremely serious breach of the Agreement: a) the Lessee is more than one (1) month late in paying the Rent, b) despite a written warning, the Lessee uses the Subject of the lease in a manner contrary to the Agreement in such a way that the Lessor suffers damage or is at risk of damage, c) the Lessee has grossly violated generally binding legal regulations and standards relating to fire protection, civil aviation safety, ecology, hygiene, including organisational standards, operating and fire regulations, technical regulations and guidelines issued by the Lessor, compliance with which is necessary to ensure the safe and smooth operation of the airport, d) the Lessee uses the Subject of the lease contrary to its purpose,
---	--

e) nájemce přenechá předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, f) nájemce pozbude oprávnění k činnosti, pro niž je mu předmět nájmu dle této smlouvy pronajímán. V. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN 1. Pronajímatel: a) ke dni účinnosti této smlouvy odevzdá nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu je bude nadále udržovat, zajistí nerušený výkon práv nájemce včetně užívacího práva. O předání prostor musí být sepsán předávací protokol. Předmětem předávacího protokolu bude popis skutečného stavu předmětu nájmu v den předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, případně výčet předané dokumentace, b) bude nájemce informovat o změnách a úpravách provozních a technických směrnic nebo jiných předpisů vydávaných pronajímatelem pro Letiště Leoše Janáčka Ostrava a v případě potřeby bude tyto dokumenty nájemci doplňovat, c) je oprávněn uskutečňovat podle potřeby celkovou prohlídku pronajatých prostor sloužících podnikání po předchozím oznámení nájemci, předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, d) na písemné požádání nájemce zajistí pro pracovníky nájemce stálé povolení vstupu na pracoviště v příslušné bezpečnostní zóně Letiště Leoše Janáčka Ostrava. 2. Nájemce: a) pronajaté prostory sloužící podnikání je povinen užívat řádným způsobem v souladu s jejich stavebním charakterem a účelem stanoveným v této smlouvě,	e) the Lessee sublets the Subject of the lease to a third party without the prior written consent of the Lessor, f) the Lessee loses the authorisation to carry out the activity for which the Subject of the lease is leased to him under this Agreement. V. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE CONTRACTING PARTIES 1. Lessor: a) on the effective date of this Agreement, the Lessor shall hand over the Subject of the lease to the Lessee in a condition suitable for the agreed use and shall maintain it in this condition, ensuring the undisturbed exercise of the Lessee's rights, including the right of use. A handover report shall be drawn up for the handover of the premises. The handover report shall describe the current condition of the Subject of the lease on the day of handover and takeover, the number of keys or other items handed over, and, where applicable, a list of the documentation handed over, b) shall inform the Lessee of any changes and modifications to the operational and technical guidelines or other regulations issued by the Lessor for Leoš Janáček Ostrava Airport and, if necessary, supplement these documents for the Lessee, c) shall be entitled to carry out a general inspection of the leased premises used for business purposes as necessary, after prior notification to the Lessee; prior notification shall not be required if it is necessary to prevent damage or if there is a risk of delay, d) upon written request of the Lessee, shall provide the Lessee's employees with permanent access permits to the workplace in the relevant security zone of Leoš Janáček Airport Ostrava. 2. Lessee: a) shall use the leased business premises properly in accordance with their structural character and purpose specified in this Agreement,
---	--

b) platit včas a ve stanovené výši nájemné za užívání prostor sloužících podnikání a ceny služeb souvisejících s užíváním prostor sloužících podnikání, c) není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu nebo jej přenechat k užívání dalším subjektům, d) je povinen provádět běžnou údržbu pronajatých prostor sloužících podnikání a hradit veškeré náklady spojené s běžným udržováním a drobnými opravami vyjmenovanými v příloze č. 3, e) není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy v předmětu nájmu, f) bez zbytečného odkladu je povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této povinnosti, g) před zamýšlenou instalací technických zařízení (provozních prostředků) do předmětu nájmu, která mají vazbu též na činnost pronajímatele (informační systémy, výpočetní technika, telefonní a podobné přístroje, radiové vysílače apod.), projedná nájemce tento záměr s pronajímatelem 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 pronajímatele není nájemce oprávněn takováto zařízení provozovat, h) oznámí pronajímateli záměr instalace každého nového spotřebiče a technického vybavení s příkonem vyšším než 1 kWh, i) umožní pověřeným pracovníkům pronajímatele na jejich žádost přístup do předmětu nájmu a provedení kontroly dodržování způsobu a účelu nájmu, j) při užívání předmětu nájmu 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	b) pay the Rent for the use of the business premises and the prices of services related to the use of the business premises on time and in the specified amount, c) is not entitled to sublease the Subject of the lease to other entities or make the premises available for use by other entities without the prior written consent of the Lessor, d) shall carry out routine maintenance of the leased business premises and pay all costs associated with routine maintenance and minor repairs listed in Annex No. 3, e) is not entitled to carry out any structural modifications to the Subject of the lease without the prior written consent of the Lessor, f) shall notify the Lessor without undue delay of any repairs to be carried out by the Lessor and to enable the Lessor to carry them out, otherwise the Lessee shall be liable for any damage caused by failure to comply with this obligation, g) before the intended installation of technical equipment (operational equipment) in the Subject of the lease that is also related to the Lessor's activities (information systems, computer technology, telephone and similar devices, radio transmitters, etc.), the Lessee shall discuss this intention with the Lessor in advance so that it is possible to negotiate the contractual integration of these devices into a system that ensures their variable and efficient, strictly individual and general use; without the Lessor's consent, the Lessee is not entitled to operate such devices, h) shall notify the Lessor of the intention to install any new appliances and technical equipment with a power consumption of more than 1 kWh, i) shall allow the Lessor's authorized employees, upon request, access to the Subject of the lease and check compliance with the manner and purpose of the lease, j) when using the Subject of the lease and when moving or staying in the premises of Leoš Janáček Airport Ostrava which he is authorized to enter, the Lessee shall comply with generally binding regulations, in particular in the field of occupational health and safety, fire protection, civil aviation safety, ecology, and hygiene regulations,
--	---

pronajímatelem, které jsou v evidenci příslušných odborných pracovišť pronajímatele, a s nimiž byl pronajímatelem seznámen (tato povinnost se vztahuje i na pracovníky nájemce, které je proto nájemce povinen o jejich povinnostech řádně poučit před podpisem této smlouvy), což nájemce 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 v předmětu nájmu a současně se pojistit z odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli nebo třetím osobám v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, m) je povinen dodržovat předpisy a pravidla v oblasti ochrany civilního letectví před protiprávními činy n) nájemce má zakázáno instalovat kamery nebo jiné monitorovací prostředky v neveřejných a CPSRA prostorech letiště o) v souvislosti s možností vzniku mimořádné situace na Letišti Leoše Janáčka Ostrava je povinen zajistit nepřetržitý přístup do předmětu nájmu (24 hodin denně), p) po skončení nájmu předá předmět nájmu vyklizený a ve stavu, ve kterém jej převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději do 10 dnů, není-li dále sjednáno jinak. O předání prostor musí být sepsán předávací protokol. Není-li protokol sepsán, má se za to, že nájemce prostory nadále užívá a je povinen platit nájemné, q) se zavazuje s pronajímatelem komunikovat a předávat mu v potřebném rozsahu veškeré nezbytné informace v oblasti QMS (Quality Management System), SMS (Safety Management System) a CMS (Compliance Management System) zejména o: - vzniku mimořádné události a dalších významných událostech, které mohou mít vliv na bezpečnost v areálu letiště Ostrava-Mošnov, jakož i v jeho okolí, - jakékoli změně ve složení odpovědných osob na straně nájemce; odpovědnými osobami se přitom rozumí členové statutárních a dozorčích orgánů, jakož i další osoby, které za nájemce jednají ve věcech smluvních, technických apod.	including organizational standards, operating and fire regulations, technical regulations and guidelines issued by the Lessor, which are recorded by the relevant specialized departments of the Lessor and with which the Lessor has familiarized the Lessee (this obligation also applies to the Lessee's employees, whom the Lessee is therefore obliged to instruct properly about their obligations before signing this Agreement), which the Lessee expressly confirms, k) is liable for all damage caused during the operation of its activities or in direct connection with them, l) shall insure its operational equipment and property in the Subject of the lease and at the same time get itself insured against liability for damage caused to the Lessor or third parties in connection with use of the Subject of the lease, m) is required to comply with civil aviation security regulations and rules n) the lessee is prohibited from installing cameras or other monitoring equipment in non-public and CPSRA areas of the airport o) in connection with the possibility of an emergency situation at Leoš Janáček Ostrava Airport, shall ensure continuous access to the Subject of the lease (24 hours a day), p) upon termination of the lease, the Lessee shall hand over the Subject of the lease vacated and in the condition in which it was taken over for use, taking into account normal wear and tear, no later than 10 days after the termination of the lease, unless otherwise agreed. A handover report shall be drawn up for the handover of the premises. If no report is drawn up, it shall be deemed that the Lessee continues to use the premises and is obliged to pay the Rent, q) undertakes to communicate with the Lessor and provide him with all necessary information in the area of QMS (Quality Management System), SMS (Safety Management System) and CMS (Compliance Management System), in particular regarding: - occurrence of an emergency or other significant events that may affect safety
---	--

- jakýchkoli okolnostech, které by mohly mít i jen potencionální dopad na poskytované služby nájemcem, - jakýchkoli plánovaných výstavbách v areálu Letiště Leoše Janáčka Ostrava či vztyčování předmětů a jiných zařízení za účelem eliminace vzniku případné nebezpečné události v areálu Letiště Leoše Janáčka Ostrava i v jeho okolí; k uvedeným činnostem je nájemce oprávněn přistoupit pouze na základě předchozího písemného souhlasu Letiště Ostrava, a.s., - skutečnosti, že nájemci zaniklo / došlo ke změně oprávnění, resp. certifikát, na základě kterého je oprávněn poskytovat služby, které jsou předmětem této smlouvy; nájemce se pronajímatele zavazuje informovat rovněž o jakýchkoli změnách v těchto oprávněních či certifikátech, - nesprávně poskytnuté službě, nesprávně provedené činnosti ze strany nájemce či neshodném produktu, r) se zavazuje: - k dodržování pravidel dle Letištní příručky a dalších navazujících dokumentů Letiště Ostrava, a.s., se kterými byl před podpisem této smlouvy seznámen, - vytvořit vlastní SMS systém v souladu se systémem Letiště Ostrava, a.s. nebo k akceptaci a zapojení do SMS Letiště Ostrava, a.s. - umožnit po předchozím oznámení provedení bezpečnostního auditu ze strany obchodní společnosti Letiště Ostrava, a.s. nebo Úřadu pro civilní letectví. - předávat pronajímateli informace o všech skutečnostech, které by mohly mít vliv na bezpečnost v areálu Letiště Leoše Janáčka Ostrava či v jeho okolí, aby nájemce byl schopen přijímat případná preventivní opatření k minimalizaci rizik.	at the Ostrava-Mošnov airport and in its vicinity, - any change in the list of responsible persons on the Lessee's side; responsible persons mean members of governing and supervisory bodies, as well as other persons acting on behalf of the Lessee in contractual, technical, and other matters - any circumstances that could have even a potential impact on the services provided by the Lessee, - any planned construction work at Leoš Janáček Airport Ostrava or the erection of objects and other equipment to eliminate the occurrence of any dangerous events at Leoš Janáček Airport Ostrava and in its vicinity; the Lessee is entitled to carry out the above activities only with the prior written consent of Letiště Ostrava, a.s., - the fact that the Lessee's authorization or certificate on the basis of which it is entitled to provide the services that are the subject of this Agreement has expired or changed; further, the Lessee undertakes to inform the Lessor of any changes in these authorizations or certificates, - improperly provided services, improperly performed activities on the part of the Lessee or non-compliant products, r) undertakes: - to comply with the rules set out in the Airport Manual and other related documents of Letiště Ostrava, a.s., with which it was familiarized before signing this Agreement, - to create its SMS system following the system of Letiště Ostrava, a.s. or to accept and participate in the SMS system of Letiště Ostrava, a.s. - to allow, upon prior notice, a security audit to be carried out by Letiště Ostrava, a.s. or the Civil Aviation Authority. - to provide the Lessor with information on all facts that could affect safety at Leoš Janáček Ostrava Airport or in its vicinity so that the Lessee can take any preventive measures to minimize risk
--	--

VI.**OSTATNÍ UJEDNÁNÍ**

1. V případě, že nájemce poruší některou ze svých povinností uvedených v čl. III. odst. 2 této smlouvy (s výjimkou písm. b/ a k/ tohoto ustanovení), je pronajímatel oprávněn po něm požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši KČ za každé takové jednotlivé porušení.
2. V případě, že nájemce nenapraví závadný stav ani ve lhůtě, která mu k tomu byla současně s uložením pokuty dle bodu 1. tohoto článku poskytnuta, může mu být tato pokuta ukládána opakovaně až do splnění povinnosti nájemcem.
3. Uložením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu vzniklé škody a smluvní strany tak výslovně vylučují aplikaci ust. § 2050 občanského zákoníku.

VII.**ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva a veškeré vztahy z ní vyplývající vč. případných právních vztahů a nároků vzniklých po odstoupení od této smlouvy a právních vztahů či nároků, bude-li tato smlouva shledána neplatnou, se řídí právem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky. Pro řešení případných sporů vyplývajících z této smlouvy jakož i ze sporů vyplývajících z nároků po odstoupení od této smlouvy či ze sporů, pokud by tato smlouva byla shledána neplatnou se sjednává pravomoc soudů České republiky. Smluvní strany se dohodly, že místně příslušným soudem bude Okresní soud v Novém Jičíně, bude-li dána věcná příslušnost okresních soudů pro řízení v prvním stupni a Krajský soud v Ostravě, bude-li dána věcná příslušnost krajských soudů pro řízení v prvním stupni. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, každé s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou stejnopisech.

VI.**OTHER PROVISIONS**

1. When the Lessee breaches any of its obligations set out in Article III, paragraph 2 of this Agreement (except points b) and k) of this provision), the Lessor shall be entitled to demand payment of a contractual penalty in the amount of CZK for each such individual breach.
2. When the Lessee fails to remedy the defective condition even within the period granted to it at the same time as the penalty was imposed in accordance with point 1 of this article, this penalty may be imposed repeatedly until the Lessee fulfils its obligation.
3. The imposition of a contractual penalty shall not affect the Lessor's right to compensation for damages incurred, and the Contracting parties expressly exclude application of Section 2050 of the Civil Code.

VII.**FINAL PROVISIONS**

1. The Contracting parties agree that this Agreement and all relations arising therefrom, including any legal relations and claims arising after withdrawal from this Agreement and legal relations or claims, if this Agreement is found invalid, shall be governed by the laws of the Czech Republic, in particular Act No. 89/2012 Sb., the Civil Code, as amended, and other generally binding legal regulations of the Czech Republic. The courts of the Czech Republic shall have jurisdiction to settle any disputes arising from this Agreement, as well as disputes arising from claims after withdrawal from this Agreement or disputes if this Agreement is found invalid. The Contracting parties agree that the court of first instance with territorial jurisdiction shall be the District Court in Nový Jičín, if the district courts have subject-matter jurisdiction in the first instance, and the Regional Court in Ostrava, if the regional courts have subject-matter jurisdiction in the first instance. This Agreement is made in two copies, each of which is valid as an

2. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemnými, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami po předchozím projednání. 3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy: Příloha č. 1 – Předmět nájmu Příloha č. 2 – Výpočet jednotkových cen Příloha č. 3 – Seznam běžné údržby a drobných oprav hrazených nájemcem Příloha č. 4 - Výpis OR 4. 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. 5. Smluvní strany prohlašují, že byly seznámeny s povinností uveřejnit tuto smlouvu v registru smluv zřízeném 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. 6. Uveřejnění smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. zajistí Letiště Ostrava, a.s. Obě smluvní strany však konstatují, že veškerá ujednání o nájemném a cenách za poskytované služby jsou ve smyslu ust. § 504 občanského zákoníku, obchodním tajemstvím obou smluvních stran a jsou vyloučena z uveřejnění v registru smluv v souladu s § 5 odst. 6 zákona č. 340/2015 Sb. 7. Nájemce není oprávněn, vyjma zákonných důvodů, poskytnout ujednání o nájemném a cenách za poskytované služby třetím osobám.	original, and each Contracting party shall receive two copies. 2. Amendments and supplements to this Agreement may only be made in writing, by numbered addenda signed by both Contracting parties after prior consultation. 3. The following annexes form an integral part of this Agreement: Annex No. 1 – Subject of the lease Annex No. 2 – Calculation of unit prices Annex No. 3 – List of routine maintenance and minor repairs paid for by the Lessee Annex No. 4 – Copy of an entry in the Commercial Register 4. The Contracting parties declare that they enter into this Agreement freely and seriously, not under duress or grossly unfavourable conditions, and as proof that they have carefully read and understood its contents, they confirm this with their signatures. 5. The Contracting parties declare that they have been informed of the duty to publish this Agreement in the Register of Contracts established by the Ministry of the Interior pursuant to Act No. 340/2015 Sb., on Special Conditions of Effectiveness of Certain Contracts, Publication of Such Contracts and on the Register of Contracts (Act on the Register of Contracts), and they express their consent to such publication, including the publication of personal data under Act No. 110/2019 Sb., on the Processing of Personal Data. 6. The publication of the Agreement in the Register of Contracts pursuant to Act No. 340/2015 Sb., on the Register of Contracts, shall be ensured by Letiště Ostrava, a.s. However, both Contracting parties state that all agreements on Rent and prices for services provided are, under Section 504 of the Civil Code, trade secrets of both Contracting parties and are excluded from publication in the Register of Contracts in accordance with Section 5(6) of Act No. 340/2015 Sb. 7. The Lessee is not authorised, except for statutory reasons, to disclose the agreement on Rent and prices for services provided to third parties.
---	---

Datum podpisu dokumentu:

Date of signature:

Ing. Karin Gajdová, Ph.D.
předseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.

Jaanus Ojamets
Management Board Member
NyxAir OÜ

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

<u>Příloha č. 1 – Předmět nájmu</u> ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání a poskytování služeb s ním spojených č. 25095 mezi: Letiště Ostrava, a.s. a NyxAir OÜ Část budovy bez čísla popisného nebo evidenčního, která je součástí pozemku parc. č. st. 376, k.ú. Mošnov, jenž je zapsán na LV č. 376, pronajímatelem evidována jako Budova č. 132. <table> <tr> <td>Kancelářské prostory, místnost č.1189</td> <td>19,20 m²</td> </tr> <tr> <td>Kancelářské prostory, místnost č.1190</td> <td>15,64 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td>Celkem</td> <td>34,84 m²</td> </tr> </table> Datum podpisu dokumentu: Datum podpisu dokumentu: Ing. Karin Gajdová, Ph.D. předseda představenstva Letiště Ostrava, a.s. Ing. Michal Holubec místopředseda představenstva Letiště Ostrava, a.s.	Kancelářské prostory, místnost č.1189	19,20 m ²	Kancelářské prostory, místnost č.1190	15,64 m ²			Celkem	34,84 m²	<u>Annex No. 1 – Subject of the lease</u> to the Agreement on the lease of business premises and provision of related services No. 25095 between: Letiště Ostrava, a.s. and NyxAir OÜ Part of a building without a building number in the cadastre or registration number, which is part of land plot, building parcel No. 376, cadastral area of Mošnov, which is registered in the ownership folio No. 376, registered by the Lessor as Building No. 132. <table> <tr> <td>Office space, room No.1189</td> <td>19.20 m²</td> </tr> <tr> <td>Office space, room No.1190</td> <td>15.64 m²</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>34.84 m²</td> </tr> </table> Date of signature: Date of signature: Jaanus Ojamets Management Board Member NyxAir OÜ	Office space, room No.1189	19.20 m ²	Office space, room No.1190	15.64 m ²			Total	34.84 m²
Kancelářské prostory, místnost č.1189	19,20 m ²																
Kancelářské prostory, místnost č.1190	15,64 m ²																
Celkem	34,84 m²																
Office space, room No.1189	19.20 m ²																
Office space, room No.1190	15.64 m ²																
Total	34.84 m²																

Příloha č. 2 - Výpočet jednotkových cen

ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání
a poskytování služeb s ním spojených č. **25095**
mezi

Letiště Ostrava, a.s. a NyxAir OÜ

Annex No. 2 – Calculation of unit prices

to the Agreement on the lease of business
premises and provision of related services No.
25095 between:

Letiště Ostrava, a.s. and NyxAir OÜ

K cenám bude účtována příslušná sazba DPH.

Datum podpisu dokumentu:

Ing. Karin Gajdová, Ph.D.
předseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.

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

The applicable VAT rate will be added to the prices.

Date of signature:

Jaanus Ojamets
Management Board Member
NyxAir OÜ

<u>Příloha č. 3 - Seznam běžné údržby a drobných oprav hrazených podnájemcem</u> ke Smlouvě o podnájmu prostor sloužících podnikání č. uzavřené mezi: Letiště Ostrava, a.s. NyxAir OÜ 1. Za drobné opravy se považují zejména tyto opravy a výměny: a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, b) opravy jednotlivých částí oken, dveří a vrat a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií. c) výměny koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i datového televizního vysílání, výměny osvětlovacích těles a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech. d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru. e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku. 2. Za drobné opravy se dále považují opravy: vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. 3. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 2.	Annex No. 3 - List of routine maintenance and minor repairs paid for by the sub-tenant to the Sub-lease agreement of premises serving business No. closed between: Ostrava Airport, a.s. NyxAir OÜ 1. In particular, the following repairs and replacements shall be considered as minor repairs: (a) repairs to the individual upper parts of floors, repairs to floor coverings and replacements of thresholds and moldings, (b) repairs to the individual parts of windows, doors and doors and their components, and replacements of locks, fittings, handles, roller shutters and blinds. (c) replacements of terminals and distribution devices, in particular switches, sockets, domestic telephones, data network outlets, analogue and data TV signals, light-emitting and light-emitting systems. 2. Minor repairs are also considered to include: water mains, odor caps, vapour hoods, hoods, mixing batteries, showers, water heaters, bidets, sinks, tubs, drains, sinks, flushers, kitchen stoves, baking ovens, cookers, infra-heaters, kitchen countertops, built-in and fitted cupboards. 3. Minor repairs shall also be deemed to include replacements of small parts of the articles referred to in paragraph 2.
--	---

4. Náklady spojené s běžnou údržbou:

jsou náklady na udržování a čištění předmětu podnájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 2), dále malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů a vnitřní nátěry.

4. Costs associated with routine maintenance:

there is the cost of maintaining and cleaning the subject of the sublease, which is usually carried out during prolonged use. They shall include, in particular, regular inspections and cleaning of the items referred to in paragraph 1. 2), as well as painting including plaster repair, wallpapering and cleaning of floors including floor coverings, wall coverings, cleaning of littered waste and interior coatings.

**NyxAir OÜ (14361523)**

Entered into the register (30.10.2017)

Private limited company

Capital is 2 500.00 €

Harju maakond, Tallinn, Lasnamäe linnaosa, Peterburi tee 44/2, 11415

Period of the financial year 01.01 - 31.12

Articles of association amended 07.12.2021

Means of communication

Type	Number
E-mail address	nyxinfo@nyx.ee

Persons on registry card

Name / Business name	Personal identification code / date of birth	Role
Jaanus Ojamets	37906122774	Management board member

*Every member of the Management Board may represent the private limited company in concluding all transactions.***Shareholders**

Participation	Contribution	Name	Code
50.00%	1250.00 EUR	Indrek Raig	36707180219
50.00%	1250.00 EUR	Jaanus Ojamets	37906122774

Beneficial owners

Name	Personal identification code / date of birth	Residence	Manner of exercising control
Jaanus Ojamets	37906122774	Estonia	Direct ownership
Indrek Raig	36707180219	Estonia	Direct ownership

*The data of the beneficial owners are informative**Data of beneficial owners has been updated on 02.10.2024*



Other persons

Role	Name / Business name	Personal identification code / date of birth	Contribution
Founder	Kati Ojamets	48307130036	2 500.00 € Sole property

Tax information

✓ The legal person has no tax debt as at 22.05.2025.

Taxes paid, taxable turnover and number of employees in the I quarter of 2025

State taxes	114 214.49 EUR
Taxes on workforce	122 789.44 EUR
Taxable turnover	1 407 150.40 EUR
Number of employees	28

Information on the submission of annual reports

Period	Submitted		Type		
01.01.2023 - 31.12.2023	02.10.2024		Small undertaking / Small undertaking		
01.01.2022 - 31.12.2022	08.06.2023		Small undertaking / Small undertaking		
01.01.2021 - 31.12.2021	28.06.2022		Small undertaking / Small undertaking		
01.01.2020 - 31.12.2020	27.09.2021		Small undertaking / Small undertaking		
	2023	2022	2021	2020	2019
Revenue	15 741 204	24 546 977	17 378 515	5 410 318	1 963 680
Profit	- 549 091	132 216	112 323	157 827	- 208 718
Profit margin	-3.49%	0.54%	0.65%	2.92%	-10.63%

Vat information

VAT number	EE102019821
VAT period	01.11.2017 – ..



Areas of activity

Area of activity	Type	EMTAK code	NACE code	Source
Passenger air transport	Principal activity	51101 (EMTAK 2008)	51.10	Annual report (02.10.2024)
Freight air transport	Secondary activity	51211 (EMTAK 2008)	51.21	Annual report (02.10.2024)