

SMLOUVA O PODNÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

uzavřená dle zákona č. 116/1990 Sb.,
o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a
§ 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely tyto smluvní strany:

1.1. Jihočeské letiště České Budějovice a. s.

se sídlem U Zimního stadionu 1952/2, 370 76 České Budějovice
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl B,
vložka 1450
jednající ředitelem a předsedou představenstva Ing. Ladislavem Ondříchem

IČ: 260 93 545
DIČ: CZ26093545

Kontaktní osoba ve věcech smluvních: [REDACTED]

Kontaktní osoba ve věcech technických: [REDACTED]

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „**nájemce**“)

a

1.2. Stanislav Lukš

se sídlem Ovocná 1618/7, 370 07 České Budějovice
jednající Stanislavem Lukšem

IČ: 606 43 943
DIČ: CZ7309061232

Kontaktní osoba: Stanislav Lukš

tel.: [REDACTED]

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „**podnájemce**“)

II. Předmět smlouvy

2.1. Nájemce je, na základě nájemní smlouvy s Jihočeským krajem jako vlastníkem, výlučným nájemcem **stavebního objektu č. 50/5 – garáž, o výměře podlahové plochy nebytových prostor [REDACTED]**. Dále jen nebytové prostory.

Vše je umístěno v areálu Letiště České Budějovice na pozemku v katastrálním území Planá u Českých Budějovic.

Předmět nájmu je vyznačen na situačním plánu (žlutě), který je přílohou této smlouvy (příloha č. 1), včetně trasy příjezdu a odjezdu k podnajatému objektu (oranžová).

2.2. Nájemce je na základě výše uvedené nájemní smlouvy oprávněn přenechat nebytový prostor do podnájmu za podmínek sjednaných touto smlouvou.

2.3. Nájemce přenechává nebytový prostor podnájemci do podnájmu za dále uvedených podmínek, podnájemce se zavazuje uhradit nájemci nájemné, jakož plnit i své další povinnosti stanovené touto smlouvou.

III. Účel podnájmu

3.1. Účelem podnájmu je využívání nebytových prostorů ke skladování. Nebytové prostory nejsou určeny ke skladování chemikálií, hořlavých a výbušných látek. Dále je zakázáno skladování život ohrožujících a jinak nebezpečných materiálů a škodlivin včetně odpadů.

IV. Úhrada za podnájem a úhrada za plnění poskytované v souvislosti s užíváním nebytového prostoru

4.1 Úhrada za podnájem činí **2000,--Kč bez DPH za měsíc**. Nájemce uplatňuje u úhrady za podnájem DPH s ohledem na skutečnost, že jak nájemce, tak podnájemce jsou plátcí DPH. Výše DPH se řídí právními předpisy platnými ke dni zdanitelného plnění. Měsíční úhrada za podnájem bude podnájemcem uhrazena na základě faktury vystavené nájemcem na bankovní účet nájemce, uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné se hradí předem na následující měsíc. Termín splatnosti faktury je 14 dní od data vystavení. Variabilní symbol je číslo faktury.

Kauce ve výši 4.000,- Kč, bude připočtena k prvnímu nájemnému.

4.2. Výše uvedené nájemné se po dobu trvání nájmu vždy jednou za rok změní o hodnotu meziroční inflace oznámené Českým statistickým úřadem zaokrouhlenou na celá čísla směrem dolů. Nájemné se změní počínaje dalším měsícem následujícím po měsíci, kdy bude hodnota meziroční inflace zveřejněna Českým statistickým úřadem na jeho oficiálních webových stránkách. Meziroční inflací se rozumí míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen. Poprvé se takto změní nájemné po oznámení meziroční inflace oznámené Českým statistickým úřadem pro rok 2014, přičemž podnájemce bude o nové výši nájemného písemně vyrozuměn.

V. Doba podnájmu

5.1. Podnájem se sjednává **od 1.10.2013** na dobu neurčitou. Nájemce i podnájemce je oprávněn tuto podnájemní smlouvu vypovědět. Výpověď musí být písemná a doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď druhé smluvní straně doručena.

VI. Smluvní pokuty

6.1. Pro případ, že podnájemce nezaplatí nájemné nebo úhrady za služby řádně a včas, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % za každý den prodlení z dlužné částky.

6.2. Podnájemce je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu až do výše 50.000,- Kč za každé porušení kterékoliv své povinnosti uvedené v čl. 8.2. až 8.14. této smlouvy.

Výše uvedené smluvní pokuty jsou splatné třicátý den po porušení jimi zajišťovaných povinností podnájemce.

VII. Odstoupení od smlouvy

7.1. Nájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že:

- podnájemce způsobí na nebytovém prostoru či věcech s ním souvisejícími škodu,
- podnájemce opakovaně poruší své povinnosti dle čl. 8.1.a 8.3. až 8.14. této smlouvy,
- podnájemce bude v prodlení s úhradou faktur za nájemné, faktur za elektřinu, vodné a stočné delší než 30 dní,
- na podnájemce bude prohlášen konkurs.

7.2. Podnájemce je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že:

- nebytový prostor vlivem poškození živelnou událostí ztratí svou dosavadní funkci,
- na nájemce bude prohlášen konkurs.

7.3. V případě odstoupení od smlouvy končí platnost této smlouvy desátým dnem, následujícím po dni, kdy bylo písemné odstoupení předáno prvnímú poštovnímú přepravci k doručení druhé straně.

VIII. Práva a povinnosti stran a další ujednání

8.1. Nájemce přenechává nebytový prostor podnájemci do podnájmu bez závad, které by bránily jeho řádnému užívání k výše uvedenému účelu. Smluvní strany vyhotoví předávací protokol, ve kterém je zachycen jeho technický stav ke dni předání a převzetí (viz příloha č. 2).

Podnájemce je povinen udržovat identifikační ceduli objektu.

8.2. Podnájemce se zavazuje hradit nájemci faktury za nájemné. Nájemné nezahrnuje úhrady za služby související s užíváním nebytového prostoru.

Spotřeba elektrické energie bude nájemcem evidována a vyúčtována podnájemci **čtvrtletně** dle skutečné spotřeby, po provedeném vyúčtování dodavateli v cenách, za které bude nájemci dodávána dodavateli.

Podnájemce se zavazuje uhradit fakturu za tyto služby do 14 dnů od data vystavení stejným způsobem jako nájemné.

8.3. Podnájemce je povinen dodržovat obecně závazné bezpečnostní, dopravní, hygienické a požární předpisy, předpisy o ochraně životního prostředí apod. Povinnost platí i pro všechny pokyny, které mu nájemce sdělí písemně.

8.4. Podnájemce je povinen při své činnosti v pronajatém nebytovém prostoru dodržovat ustanovení zákona č.133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších úprav, Vyhlášku č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb a českou technickou normou ČSN 73 0834 PBS Změny staveb. Výslovně je podnájemci zakázáno rozdělávat a udržovat otevřený oheň v celém areálu Letiště České Budějovice.

Podnájemce je povinen vybavit pronajaté nebytové prostory hasebními a z hlediska BOZP dalšími ochrannými a bezpečnostními prostředky a prvky v takovém množství, druhu a kvalitě, které vyžaduje předmět jeho činnosti.

8.5. Podnájemce je povinen učinit všechna opatření k zajištění ochrany půdy a vod, životního prostředí před znečišťujícími látkami a vlivy. V případě vzniku škody na životním prostředí je podnájemce povinen oznámit tuto skutečnost nájemci i všem příslušným orgánům státní správy a na vlastní náklady učinit opatření k odstranění vzniklých následků bez nároků na jakékoliv úhrady od nájemce.

8.6. Podnájemce je povinen nakládat s odpady dle stanovených právních a technických norem a zajistit jejich likvidaci na vlastní náklady. Před zahájením své činnosti, do5-ti pracovních dnů, předloží nájemci kopii smlouvy nebo čestné prohlášení o způsobu likvidace odpadů.

8.7. Podnájemce je povinen umožnit nájemci provedení kontroly nebytových prostor s cílem ověřit dodržování povinností podnájemce plynoucích z obecně závazných předpisů, z pokynů nájemce a z této smlouvy. Zaměstnanec nájemce je oprávněn vstupovat za účelem provedení kontroly na základě písemného pověření statutárních zástupců nájemce pouze v doprovodu podnájemce, zástupce podnájemce či jeho zaměstnance.

V odůvodněných případech, zejména v souvislosti s páchaním trestného činu, ohrožení majetku, ohrožení zdraví osob nacházejících se v areálu nájemce (např. v důsledku živelné události, havárie, teroristického činu nebo letecké havárie, či jiné, zde blíže nespecifikované katastrofy), souhlasí podnájemce se vstupem zaměstnanců nájemce do nebytových prostor bezodkladně.

8.8. Podnájemce je povinen podřídit se bezpečnostním pravidlům nájemce. V den podpisu smlouvy předá nájemci údaje o zaměstnancích (příloha č.3) oprávněných vstupovat a vjíždět do areálu nájemce, jakož i pohybovat se v neveřejném prostoru. Tento seznam je povinen okamžitě aktualizovat vždy, při jakékoliv změně.

Nájemce se zavazuje, že návštěvám, majícím vztah k podnájemci, umožní vstup a vjezd do prostoru, který má podnájemce pronajatý. Podnájemce přebírá plnou odpovědnost za chování uvedených osob a zavazuje se neustále tyto osoby doprovázet a neumožnit jim jakoukoliv protiprávní činnost a činnost, která je v rozporu se zájmy nájemce a v rozporu s účelem nájmu.

8.9. Podnájemce je povinen provádět běžnou údržbu, úklid, sečení trávy, úklid sněhu a drobné opravy nebytového prostoru, k těmto povinnostem patří i mazání a údržba vrat.

Podnájemce je oprávněn provést stavební úpravy – technické zhodnocení – pouze za předpokladu, že k jejich provedení získá předchozí písemný souhlas nájemce.

8.10. Podnájemce není oprávněn přenechat nebytové prostory do podnájmu či poskytnout někomu dalšímu jakékoliv právo užívání.

8.11. Podnájemce ještě před započítáním své podnikatelské činnosti v nebytových pronajatých prostorách písemně upozorní nájemce na všechny okolnosti, které by mohly při jeho činnosti vést v areálu nájemce k ohrožení života, zdraví a majetku zaměstnanců podnájemce, ale i dalších osob zde se zdržujících, případně i na okolnosti, které by mohly vést k ohrožení ostatního, zejména leteckého provozu nebo k ohrožení bezpečného stavu technických zařízení, budov a objektů nájemce.

8.12. Obě strany se dohodly, že podnájemce (zejména pokud je současně i zaměstnavatelem – např. i na dohodu o provedení práce) v oblasti pracovních úrazů:

a) registruje a eviduje pracovní úrazy a samostatně předkládá záznamy o pracovních úrazech příslušným orgánům státního dozoru i zdravotním pojišťovnám zaměstnanců, a to u úrazů, které se staly jeho zaměstnancům v prostorách podnájmu, popřípadě v dalších jemu určených a k užívání přidělených prostorách

b) pokud se přihodí pracovní úraz zaměstnanci podnájemce nebo přímo jemu v ostatních prostorách nájemce, oznámí podnájemce šetření takového úrazu zástupci nájemce pověřeného oblastí bezpečnosti práce. Šetření pracovního úrazu provádí podnájemce sám a na své náklady, je povinen dodržovat veškerou agendu související s pracovním úrazem v souladu s platnou legislativou.

c) pracovištěm se, pro případ řešení pracovního úrazu podnájemce nebo jím zaměstnávané osoby, rozumí prostor počínající/končící branou/vjezdem do areálu nájemce a prostory související s manipulačními a komunikačními plochami dle situačního plánu. Tato vstupní/vjezdová brána je jediné vstupní místo, kterým je povolen vstup/vjezd do areálu podnájemci a jeho zaměstnancům, případně dalším schváleným osobám směřujícím k podnájemci, a to včetně vjezdu povolených vozidel (podle ustanovení v bodu 8).

8.13. Nájemce je na základě ust. § 101, odst. 3 zákoníku práce pověřeným zaměstnavatelem. Podnájemce má povinnost ohlásit nájemci, že jeho zaměstnanci plní své úkoly na jednom pracovišti spolu se zaměstnanci nájemce.

8.14. Podnájemce tímto souhlasí s tím, že v případě skončení platnosti této smlouvy v důsledku odstoupení je nájemce oprávněn vstoupit do nebytového prostoru a vyklidit ho. Podnájemce se zavazuje převzít od nájemce vyklizené věci do tří dnů po dni skončení smlouvy. V případě prodloužení delším než 15 dní s převzetím vyklizených věcí je nájemce oprávněn věci prodat za přiměřenou cenu. Nájemce je oprávněn započítat výnos z prodeje vyklizených věcí na svou pohledávku za podnájemcem.

IX. Závěrečná ustanovení

9.1. Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění a dalšími ustanoveními platného právního řádu České republiky.

9.2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami.

9.3. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.

9.4. Všechny změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze v písemné formě pořadově číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

9.5. Účastníci prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich skutečné a svobodné vůle. Účastníci dále prohlašují, že si smlouvu před podpisem přečetli, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Českých Budějovicích, dne 1.10.2013

Jihočeské letiště České Budějovice a. s.

.....
Ing. Ladislav Ondřich
Ředitel a předseda představenstva

.....
Stanislav Lukš