

Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012Sb., občanského zákoníku

I.

Strany smlouvy

1. Pronajímatel:

Název: EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s.
Sídlo: Pražská 179, Popkovice, PSČ 53006 Pardubice
IČ: 48154938
DIČ: CZ48154938
Zapsán: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu B, spisové vložce č. 915
Zastoupen: Ing. Hana Šmejkalová, místopředseda představenstva

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Nájemce:

Název: Classic Invest a.s.
Sídlo: Spálená 96/27, PSČ 110 00 Praha 1
IČ: 264 18 789
DIČ: CZ26418789
Zapsán: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, spisové vložce č. 6922
Zastoupen: Ing. Jan Tutoky, prokurista

(dále jen „nájemce“)

(společně také jako „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku jako projev své svobodné a vážné vůle tuto

Smlouvu o nájmu prostor sloužících podnikání

(dále jen „smlouva“)

II.

Prohlášení smluvních stran

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku označeného jako parc. č. 121/29 nacházejícího se v k. ú. Popkovice, obec Pardubice, zapsaného na LV č. 50063 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice. Součástí tohoto pozemku je také stavba nového Terminálu Jana Kašpara (dále jen „stavba“), vybudovaná dle rozhodnutí o stavebním povolení vydaného Úřadem pro civilní letectví dne 28. července 2014 pod sp. zn. 14/730/0046/LKPD/06/16 a č. j. 4183-14-701 a dle rozhodnutí o změně stavby před dokončením vydaného Úřadem pro civilní letectví dne 14. srpna 2015 pod sp. zn. 14/730/0046/LKPD/04/15 a č. j. 6090-15-701.

2. Pronajímatel dále prohlašuje, že má v souladu s platnými právními předpisy právo pronajímat prostory či místnosti nacházející se ve stavbě, a to:

- komerční prostor značený jako 1.087+8 o celkové výměře 59,6 m² a k tomuto přiléhající skladovací prostor o celkové výměře 17,7 m²;
- komerční prostor značený jako 1.062+3 o celkové výměře 77,3 m² a k tomuto přiléhající skladovací prostor o celkové výměře 15,4 m².

Tyto prostory jsou zakresleny a blíže specifikovány v Situačním plánu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.

(dále výše uváděné komerční a skladovací prostory uváděny jen jako „předmět nájmu“)

3. Nájemce prohlašuje, že má zájem předmět nájmu užívat za účelem zřízení a provozování prodejny DUTY TAX FREE, TRAVEL VALUE a služby refundace DPH a disponuje k naplnění tohoto účelu veškerými nutnými oprávněními nebo ke dni zahájení prodeje s nimi bude disponovat.

III.

Předmět smlouvy a základní ujednání

1. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu dle odst. 2 článku II. této smlouvy za podmínek uvedených dále v této smlouvě a nájemce předmět nájmu za podmínek uvedených v této smlouvě do užívání přijímá, zavazuje se jej užívat pouze k účelům a za podmínek sjednaných touto smlouvou a za možnost užívání předmětu nájmu se zavazuje platit pronajímateli nájemné uvedené dále v čl. IV. této smlouvy.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu výhradně za účelem zřízení a provozování prodejny DUTY TAX FREE, prodejny TRAVEL VALUE a služby refundace DPH.
3. Nájemce se seznámil s předmětem nájmu a s jeho způsobilostí k užívání k účelu uvedenému v této smlouvě. Nájemce se seznámil s právním stavem předmětu nájmu. Nájemce předmět nájmu v uvedeném stavu do nájmu přijímá a prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání v rámci účelu sjednanému v této smlouvě, resp. bude způsobilý po provedení úprav dle článku VI. odst. 3 smlouvy.
4. Smluvní strany tímto ujednávají, že o předání předmětu nájmu sepíše písemný předávací protokol, v němž bude zejména zdokumentován stav, ve kterém se předmět nájmu nachází. Vzor předávacího protokolu je Přílohou č. 2 smlouvy a je její nedílnou součástí. Dále smluvní strany při předání předmětu nájmu pořídí fotodokumentaci.
5. Stanoviště či jiné movité věci, které budou umístěny na/v předmětu nájmu, budou pořízeny zcela na náklady nájemce tak, aby splňovaly podmínky stanovené právními předpisy a interními předpisy pronajímatele, které tvoří přílohu této smlouvy (dále jen interní předpisy), a aby splňovaly podmínky provozu letiště Pardubice (dále jen podmínky provozu letiště Pardubice) vydané v působnosti příslušných právních předpisů platných v průběhu trvání nájmu. Stanoviště či jiné movité věci mohou být nájemcem průběžně přizpůsobovány nebo vyměněny tak, aby vždy vyhovovaly všem podmínkám vyplývajícím z předpisů a pravidel uvedených v předchozí větě, a to zejména v případě změny těchto podmínek.

6. Nájemce umístí na stanoviště či jiné movité věci viditelné označení své provozovny v souladu s příslušnými právními předpisy a interními předpisy pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje, že otevírací doba prodejny v předmětu nájmu bude přizpůsobena letovému řádu civilní části letiště Pardubice, případně přizpůsobena dohodě mezi nájemcem a pronajímatelem, tak aby při příletech a odletech letadel byla zajištěna plná obslužnost a komfort cestujících. Při odletech je nájemce povinen mít v provozu provozovnu nejméně 2h před plánovaným odletem po celou dobu až do odletu. Za tímto účelem je pronajímatel povinen předat nájemci letový řád vždy nejpozději do 15. dne měsíce předcházejícího měsíci, na který je letový řád sdělován. Nájemce bude komerční prostor značený 1.062+3 užívat jako sklad a zázemí; jako prodejnu jej začne užívat v závislosti na rozsahu provozu na Letišti, zejména s ohledem na rozsah souběhu letů EU a NON EU. Nájemce se zavazuje prostor značený 1.062+3 otevřít jako prodejnu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy dojde k pátému souběhu v jediném kalendářním měsíci, pokud se strany nedohodnou jinak.
8. Pronajímatel zpřístupní s dostatečným časovým předstihem nájemci podmínky provozu letiště Pardubice a s nimi související bezpečnostní předpisy vztahující se k provozu Terminálu Jana Kašpara na Letišti Pardubice, které se dotýkají předmětu nájmu a provozování podnikatelské činnosti nájemce. Nájemce je povinen se s těmito předpisy řádně seznámit a řídit se jimi.

IV.

Nájemné a platby za služby

1. Základní nájemné

- 1.1. Nájemce se zavazuje za užívání předmětu nájmu dle čl. II. této smlouvy platit pronajímateli základní nájemné ve výši 17.000 Kč bez DPH měsíčně odpovídající ceně 100 Kč za 1 m² za měsíc. Základní nájemné se hradí na měsíc dopředu, a to vždy nejpozději k 25. dni v měsíci předcházejícím. Při uzavření této smlouvy a stanovení výše základního nájemného strany vycházely z předpokladu, že průměrný počet odletů dopravních letadel na Letišti bude alespoň 50x měsíčně. V případě, že by skutečný počet letů byl nižší o více než 40% oproti předpokladu dle předchozí věty, sníží se poměrně v rozsahu tohoto snížení výše základního nájemného.
- 1.2. Příslušná výše DPH bude připočtena ke sjednanému nájemnému ve výši dle platného právního předpisu ke dni vystavení daňového dokladu (faktury).
- 1.3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn provést jednou za kalendářní rok, vždy k prvnímu dubnu, úpravu ceny základního nájemného. Cena základního nájemného dle této smlouvy tak může být upravena o průměrnou roční míru inflace předcházejícího kalendářního roku. Při výpočtu inflačního nárůstu bude postupováno podle indexu růstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok, který publikuje Český statistický úřad.

2. Cena za služby

- 2.1. Nájemce je povinen hradit v souvislosti s užíváním předmětu nájmu pronajímateli zálohy na služby ve výši 16.550 Kč bez DPH měsíčně, složené z těchto položek:
 - 2.1.1. Studená voda + stočné 150 Kč/měsíc

- 2.1.2. Teplá voda + stočné 500 Kč/měsíc
- 2.1.3. Elektřina 3.400 Kč/měsíc
- 2.1.4. Data (rychlost 10 Mb/s; agregace 1:1) a telefonní připojení 500 Kč/měsíc
- 2.1.5. Podíl na nákladech topení a chlazení určených dle přílohy této smlouvy 12.000 Kč
- 2.2. Cena za náklady za služby neuvedené dle čl. 2.1.1 až 2.1.5. smlouvy, zejména za odvoz a likvidaci směsného komunálního odpadu a za úklid společných částí (přístupových prostor a sociálního zařízení činí paušálně 1.000 Kč měsíčně. Likvidaci jiného než směsného komunálního odpadu si zajišťuje a hradí nájemce samostatně.
- 2.3. Příslušná výše DPH bude připočtena ke sjednanému nájemnému ve výši dle platného právního předpisu ke dni vystavení daňového dokladu (faktury).
- 2.4. Zálohy na služby a paušální výše nákladů za služby dle čl. 2.2. se hradí na měsíc dopředu, a to vždy nejpozději k 25. dni v měsíci předcházejícím.
- 2.5. Pronajímatel je povinen provést vždy 1x ročně, nejpozději do 31. 3. následujícího roku vyúčtování uhrazených záloh a případný přeplatek nájemci vrátit, případně vystavit nájemci fakturu na nedoplatek. Vyúčtování služeb se bude řídit dle pravidel a cenových údajů stanovených v ceníku služeb, který tvoří přílohu smlouvy, náklady dle čl. 2.1.1 až 2.1.3. smlouvy se určí podle skutečnosti z měřidel, náklady dle čl. 2.1.4. smlouvy se určí jako paušální částka za datové připojení ve výši 400 Kč a 100 Kč jako záloha na volání s tím, že tato záloha zúčtována ve vztahu ke skutečně provolaným minutám, náklady dle čl. 2.1.5. smlouvy se určí z nákladů na spotřebovaný plyn a elektřinu na topení a chlazení, a to v poměru dle plochy předmětu nájmu vůči všem plochám ve stavbě. Pronajímatel je oprávněn výši záloh na služby dle čl. 2.1 v důsledku údajů získaných z předchozího zúčtovacího období jednostranně měnit, a to vždy s účinností k 1. dubnu daného roku.
- 2.6. Pronajímatel je vzhledem ke skutečným nákladům na služby čerpané nájemcem v uplynulém zúčtovacím období oprávněn nájemci jednostranně zvýšit/snížit výši stanovených záloh, a to vždy s účinností k 1. dubnu daného roku.
- 2.7. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s aktuálním ceníkem za služby, kde je stanoven zejména způsob výpočtu plateb za služby a energie spojené s užíváním předmětu nájmu a se způsobem výpočtu těchto plateb souhlasí. Nájemce dále prohlašuje, že byl seznámen pronajímatelem s energetickou náročností pronajímaných prostor a celé stavby.
3. Obratové nájemné
- 3.1. Nájemce je povinen uhradit v souvislosti s užíváním předmětu nájmu pronajímateli nad základního nájemného a ceny za služby také měsíční obratové nájemné, které odpovídá:
- při prodeji zboží v režimu DUTY TAX FREE, tj. pro odlety do zemí mimo EU, v předmětu nájmu výši 14 % z měsíčního obratu nájemce nižšího nebo rovnajícího se částce 500.000 Kč; a výši 26 % z měsíčního obratu nájemce z částky přesahující 500.000 Kč,
 - ve výši 5 % z obratu nájemce za zboží, které není uvedeno pod písmenem a)

- 3.2. Obrátové nájemné se hradí zpětně v měsíci následujícím po měsíci, za který má být placeno, a to vždy nejpozději k 25. dni v následujícím měsíci.
- 3.3. Za účelem stanovení výše obrátového nájemného a vystavení daňového dokladu (faktury) pronajímatelem je nájemce povinen nejpozději do 5. dne měsíce následujícího po měsíci, za který má být placeno, poskytnout pronajímateli výpis z evidence EET, ze kterého bude zřetelný jeho měsíční obrát. Tento výpis bude přílohou daňového dokladu (faktury) vystaveného pronajímatelem. V případě, že pronajímatel výpis neposkytne řádně a včas je pronajímatel oprávněn po nájemci na obrátovém nájemném požadovat částku ve výši 300.000 Kč. Nájemce umožní alespoň 1 x za rok nahlédnutí na tržby místně příslušné provozovny na daňovém portálu finanční správy ČR.
- 3.4. Příslušná výše DPH bude připočtena ke sjednanému nájemnému ve výši dle platného právního předpisu ke dni vystavení daňového dokladu (faktury).
4. Pronajímatel vždy vystaví na nájemné dle bodu 1. a 3. a na platby za služby daňový doklad, který musí splňovat všechny náležitosti ve smyslu platných zákonů, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění.
5. Nájemné dle bodu 1. a 3. a platby za služby hradí nájemce převodem, a to na bankovní účet pronajímatele, přičemž příslušná platba je považována za uhrazenou dnem připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

V.

Doba trvání nájmu a ukončení nájmu

1. Tato smlouva nabývá účinnosti 10. dnem následujícím poté, kdy pronajímatel sdělí nájemci, že bylo povoleno uvedení stavby Terminálu Jana Kašpara do zkušebního provozu, pronajímatel je povinen tuto skutečnost nájemci sdělit bez odkladu.
2. Smlouva je uzavírána na dobu určitou, kdy právní vztah skončí uplynutím 5 let ode dne, kdy tato smlouva byla podepsána oběma smluvními stranami s tím, že doba jejího trvání bude automaticky vždy prodloužována o dalších 5 let, pokud nájemce písemně neoznámí pronajímateli nejpozději 6 měsíců před uplynutím doby nájmu, že si nepřeje, aby byl nájem dále prodloužen. Takto lze prodloužit nájemní smlouvu celkem jednou, tedy pouze o 5 let.
3. Pronajímatel předá předmět nájmu nájemci k užívání nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne, kdy se tato smlouva stala účinnou, a o předání předmětu nájmu do užívání nájemci bude sepsán písemný předávací protokol, který je přílohou č. 2 této smlouvy.
4. Nájemní smlouva zaniká některým z následujících způsobů:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí učiněnou za podmínek odst. 4 tohoto článku s výpovědní dobou tři měsíce, která počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž byla písemná výpověď vypovídající smluvní strany doručena druhé smluvní straně, a to z důvodů uvedených v odstavci 5. a 6. tohoto článku.
5. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět v těchto případech:
 - a) užívá-li nájemce předmět nájmu, přes předchozí písemnou výstrahu, v rozporu s touto smlouvou, ačkoliv marně uplynula dodatečná lhůta k nápravě, která bude činit alespoň 15 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele nájemci k nápravě.

- b) je-li nájemce v prodlení s úhradou jakékoliv části nájemného nebo úhrady za služby a energie po dobu delší než 1 měsíc, ačkoliv marně uplynula dodatečná lhůta ke splnění, která bude činit alespoň 15 dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele nájemci ke splnění.
 - c) je-li nutno předmět nájmu na základě pravomocného rozhodnutí správního orgánu nebo soudu vyklidit,
 - d) přenechá-li nájemce předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - e) bude-li zjištěno, že nájemce porušuje svou povinnost evidovat tržby v souladu se zákonem č. 112/2016 Sb., o evidenci tržeb, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o EET).
6. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět v těchto případech:
- a) stane-li se předmět nájmu nezpůsobilým k užívání k účelu, k němuž byl dle této smlouvy pronajat, aniž by nájemce měl na tomto stavu jakýkoli podíl, včetně zanedbání povinnosti hlásit řádně a včas potřebu oprav, resp. není-li možno předmět nájmu řádně využívat ke sjednanému účelu, např. protože k němu nebudou mít přístup cestující při odletu.
 - b) přestanou-li být ze strany pronajímatele, bez právního důvodu poskytovány služby související s nájmem sjednané touto smlouvou
 - c) porušuje-li pronajímatel podstatným způsobem své povinnosti ze smlouvy, ačkoliv marně uplynula dodatečná lhůta k nápravě, která bude činit alespoň 15 dnů od doručení písemné výzvy nájemce pronajímateli k nápravě.
7. Vypovězením smlouvy nejsou dotčeny vzniklé nároky smluvních stran na smluvní pokuty, ušlý zisk, úroky z prodlení nebo náhradu škody.
8. Dojde-li k ukončení nájemního vztahu dle odst. 3 písm. a) nebo b) tohoto článku, je nájemce povinen vyklidit a předat předmět nájmu zpět pronajímateli včetně veškerých součástí ke dni ukončení nájemního vztahu (tj. dle uplynutí doby, dohody či výpovědi).
9. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu ve sjednaném termínu dle odst. 8 tohoto článku, opravňuje tímto nájemce výslovně pronajímatele a osoby jím pověřené, aby vstoupil do předmětu nájmu (a to i s použitím zámečnicka) a odstranil z něj všechny movité věci, které náleží nájemci a osobám, které se s nájemcem v předmětu nájmu zdržují. Nájemce je povinen v případě takového vyklizení pronajímateli nahradit veškeré náklady spojené se složením věcí z předmětu nájmu do úschovy a s jejich přepravou, likvidací odpadů, cestovným a úhrady za promeškaný čas pronajímatele a dalších osob na toto vyklizení. Takto vynaložené náklady pronajímatele se nájemce zavazuje zaplatit nejpozději do 14 dnů od dne doručení příslušného vyúčtování všech nákladů s tím spojených nájemci. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného či služeb poskytnutých v souvislosti s nájmem, je pronajímatel oprávněn v případě výše uvedeného vyklizení nájemce uplatnit zadržovací právo k věcem ve vlastnictví nájemce, které se nacházejí v předmětu nájmu a zamezit nájemci přístup k těmto věcem po dobu trvání prodlení s úhradou dluhu pronajímateli. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel je oprávněn uspokojit se ze zadržovaných věcí mimo veřejnou dražbu, a to např. privátním prodejem zadržovaných věcí.
10. Předmět nájmu se považuje za předaný pronajímateli dnem podpisu předávacího protokolu o předání předmětu nájmu zpět pronajímateli, přičemž k jeho podpisu je nájemce povinen vyzvat pronajímatele písemně alespoň 3 dny předem. Předmět nájmu se považuje

za vyklizený dnem, kdy z něj budou vyklizeny všechny movité věci nájemce, bude uklizený a čistý a bude uveden do původního stavu, v jakém jej nájemce převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení po dobu nájemního vztahu, případně s ohledem na provedené změny či úpravy, jejichž provedení bylo pronajímatelem řádně schváleno. V případě postupu dle odst. 9 tohoto článku nejsou smluvní strany povinny vyhotovit předávací protokol.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:

- a) hradit veškeré náklady vztahující se k údržbě předmětu nájmu,
- b) strpět nezbytně nutné omezení v případě provádění stavebních úprav, vzniku havarijních stavů nebo z důvodu jiných provozních překážek na straně pronajímatele, pokud doba omezení přesáhne více jak tři letové dny ročně, kdy nebude možno předmět nájmu pro účely sjednané v této smlouvě použít vůbec, poskytne pronajímatel nájemci slevu ze stanovené úhrady nájemného,
- c) užívat předmět nájmu výlučně za sjednaným účelem a vykonávat v předmětu nájmu jen činnosti dle předmětu podnikání povoleného touto smlouvou, a to výlučně na své jméno, na vlastní účet a vlastní odpovědnost,
- d) užívat předmět nájmu tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení či nepřiměřenému opotřebení, je povinen udržovat předmět nájmu v čistotě a pečovat o něj s péčí řádného hospodáře, odpovídá za likvidaci veškerých odpadů vzniklých při jeho činnosti v předmětu nájmu a dále je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní, hygienické a ochrany životního prostředí.
- e) zabezpečit předmět nájmu takovým způsobem, aby byl v době uzavření nepřístupný jiným osobám,
- f) informovat Bezpečnostní kontrolu a pronajímatele o přechodném uzavření předmětu nájmu nebo o přerušení provozu nájemce delším než 72 hodin, přičemž se doba uzavření či přerušení provozu, vyvolaná nájemcem, nezapočítává jako doba pro poměrné snížení ceny nájmu za příslušné období, přerušením provozu nájemcem se míní neprovozování prodejny dle článku III. odst. 7 smlouvy
- g) v případě požadavku na zásah do předmětu nájmu nad rámec běžných oprav a údržby vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele. Změny, které nájemce provedl bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je nájemce povinen odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. V případě změny, ke které pronajímatel neudělil předchozí písemný souhlas, nemá nájemce právo na náhradu vynaložených nákladů,
- h) umožnit pověřeným pracovníkům pronajímatele, Policii České republiky, Celnímu úřadu, na jejich žádost, prohlídku předmětu nájmu a provedení kontroly dodržování způsobu a účelu nájmu,
- i) při pohybu nájemce nebo pobytu zaměstnanců nájemce v prostorách letiště Pardubice, do nichž jsou oprávněni vstupovat, jsou tito povinni dodržovat obecně závazné právní předpisy, především z oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, požární ochrany, bezpečnosti provozu letiště, ochrany civilního letectví před protiprávními činy, ekologické a hygienické předpisy a dále také veškeré vnitřní normy pronajímatele,

- včetně organizačních norem, provozních a požárních řádů a směrnic, se kterými byl pronajímatelem seznámen.
- j) pojistit na svůj náklad předmět nájmu, věci v něm umístěné, a to pojištěním proti rizikům a škodám vzniklým při užívání předmětu nájmu, a současně se pojistit z odpovědnosti za škodu na věcech a zdraví způsobenou třetí osobě, to vše v přiměřené míře k hrozícím škodám; doklad o sjednaném pojištění je nájemce povinen předložit pronajímateli ke dni předání předmětu nájmu, v opačném případě je pronajímatel oprávněn smlouvu okamžitě vypovědět bez výpovědní doby,
 - k) dodržet podmínku, že předmět nájmu nesmí dále podnajmout třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele a není oprávněn převést práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy v případě převodu podnikatelské činnosti bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele,
 - l) po skončení nájmu předat předmět nájmu vyklizený, uklizený, čistý a ve stavu, ve kterém jej převzal k užívání, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Toto se nevztahuje na stavební úpravy, které byly předem schváleny pronajímatelem.
 - m) Umožnit prohlídku předmětu nájmu během výpovědní doby v případě ukončení Smlouvy výpovědí. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli spolu se zájemcem o předmět nájmu prohlídku předmětu nájmu kdykoliv po předchozí dohodě. Nájemce je povinen umožnit přístup do všech prostor předmětu nájmu a poskytnout k tomu potřebnou součinnost.
 - n) Nájemce je povinen dodržovat normy a opatření pronajímatele k ochraně civilního letectví před protiprávními činy a těmito se řídit.
 - o) Nájemce bude prodávat zpravidla zboží, které je obvyklé při prodeji zboží DUTY TAX FREE a TRAVEL VALUE. Pronajímatel si vyhrazuje právo zakázat nájemci prodej jiného zboží, než které je uvedeno v předchozí větě, pokud je nevhodné a poškozující dobré jméno a reputaci pronajímatele.
 - p) Nájemce je povinen své tržby evidovat v souladu se zákonem o EET. Nájemce je povinen poskytnout v souladu s čl. IV. odst. 3.3 této Smlouvy pravidelně měsíčně výpis z evidence EET.

Seznámit se se změnami podmínek provozu letiště Pardubice a bezpečnostními předpisy pronajímatele, které jsou známy při uzavření smlouvy a jsou její přílohou.

- q)
2. Pronajímatel je povinen:
 - a) Odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a zajistit nerušený výkon práv nájemce, a užívat a provozovat stavbu tak, aby mohl být naplněn účel této smlouvy,
 - b) Informovat nájemce s přiměřeným časovým předstihem o stavebních úpravách a jiných činnostech, které mohou dočasně omezit provoz obchodu (toto se netýká krátkodobých provozních omezení z důvodu momentální situace v odbavovací hale – security restricted area, nahodilých výpadcích energie pronajímatelem nezaviněných a nepředvídatelných apod.),
 - c) Informovat o interních provozních předpisech pronajímatele a jejich změnách
 3. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že před zahájením provozu prodejny v předmětu nájmu je nájemce oprávněn provést stavební a instalační úpravy k přizpůsobení a uvedení předmětu nájmu do provozu např. instalace bezpečnostních rolet,

instalace konečných rozvodů vzduchotechniky, finalizace podlahové krytiny apod. Veškeré úpravy, které provede nájemce na své náklady je oprávněn daňově odepisovat. Pronajímatel prohlašuje, že o hodnotu technického zhodnocení nezvýší vstupní cenu majetku. Při ukončení nájemní smlouvy přecházejí úpravy, které nemohou být bez poškození předmětu nájmu odstraněny, a které se nestaly součástí věci hlavní, do vlastnictví pronajímatele, Pronajímatel se zavazuje uhradit při skončení nájmu nájemci zůstatkovou hodnotu úprav. Zůstatková hodnota se vypočte tak, že z pořizovací hodnoty se sníží 20% za každý ukončený rok trvání nájmu. O převodu úprav se nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni uplynutí prvních pěti let nájmu vyhotoví samostatná dohoda.

4. Ustanovení předchozí věty se nepoužije, skončí-li nájem výpovědí nájemce nebo z důvodu, za který nájemce neodpovídá. V případě, že nájem skončí kdykoliv v průběhu trvání nájemní smlouvy výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v této smlouvě, smluvní strany se dohodly, že zůstatková hodnota úprav dle předchozího odstavce bude ke dni skončení nájmu nejvýše 1 Kč.
5. Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu, majetku nájemce a na zařízení uvnitř předmětu nájmu způsobené veřejností nebo jinými nájemci prostor ve stavbě.
6. Smluvní strany se zavazují neprodleně oznámit druhé smluvní straně jakékoliv změny v průběhu nájemního vztahu, jakožto i všechny změny a skutečnosti, které mají vliv na plnění této smlouvy. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o skutečnostech a změnách, které mají vliv na plnění této smlouvy.

VII.

Smluvní pokuty a náhrada škody

1. V případě prodlení nájemce s placením nájemného a záloh na služby dle čl. IV. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vedle zákonného úroku z prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně za každý i započatý den prodlení až do úplného zaplacení.
2. V případě prodlení nájemce s vyklizením předmětu nájmu dle čl. V. odst. 8 této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli vedle nároků vyplývajících z čl. V. odst. 9 této smlouvy smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý i započatý den prodlení se splněním této povinnosti.
3. V případě porušení povinnosti nájemce dle čl. VI. odst. 1, písm. c), e), h), j), k), n) a p) této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč za každý zjištěný případ porušení zde stanovené povinnosti.
4. Ustanoveními o smluvní pokutě nejsou dotčeny nároky smluvních stran na jiné smluvní pokuty, náhradu škody či ušlý zisk dle této smlouvy.
5. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které mu vzniknou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu nájemcem podle této smlouvy, a to v důsledku porušení této smlouvy nájemcem, Nájemce je povinen uhradit náklady na odstranění případných škod, veškerou způsobenou škodu či ušlý zisk pronajímateli i třetím osobám za podmínek stanovených občanským zákoníkem.

6. Smluvní pokuty, náhrada škody či ušlý zisk dle tohoto článku budou hrazeny na základě výzev vystavených oprávněnou stranou se lhůtou splatnosti 14 kalendářních dnů ode dne jejich doručení povinné straně.

VII.

Přechodná a závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel je povinen učinit potřebné kroky, aby kolaudační souhlas stavby umožnil užívání předmětu nájmu nájemcem k účelu dle této smlouvy a aby ani ostatní užívání stavby vymezené kolaudačním souhlasem neohrožovalo naplnění účelu této smlouvy.
2. Strany uzavřely smlouvu o spolupráci ze dne 23.9.2009 ve znění pozdějších dodatků (dále jen smlouva o spolupráci). Účinností této smlouvy se smlouva o spolupráci ukončuje.
3. Po dobu 3 měsíců od účinnosti této smlouvy je nájemce oprávněn užívat jak obchodní prostor ve smyslu smlouvy o spolupráci, tak i předmět nájmu této smlouvy, a to v závislosti na rozhodnutí pronajímatele o provozu letiště. Odměna a náklady za užívání obchodní prostor dle smlouvy o spolupráci jsou již zahrnuty v platbách, které hradí nájemce dle této smlouvy.
4. Tuto smlouvu lze měnit jen po vzájemné dohodě smluvních stran, a to pouze formou písemných číslovaných dodatků, které budou nedílnou součástí této smlouvy.
5. Smluvní strany se zavazují zachovávat mlčenlivost o veškerých skutečnostech týkajících se obsahu této smlouvy, vyjma případů, kde tak stanoví právní předpisy. Povinnost mlčenlivosti se nevztahuje na případy poskytnutí informací orgánům veřejné správy, kde tato povinnost vyplývá z příslušných právních předpisů a dále na povinnosti vyplývající ze zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a ze zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smlouva o registru smluv. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva musí být v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smlouva o registru smluv, uveřejněna v registru smluv, což představuje podmínku k tomu, aby smlouva nabyla účinnosti. Pronajímatel se zavazuje zajistit řádné uveřejnění této smlouvy.
6. Smluvní strany se zavazují poskytnout si veškerou součinnost pro odstranění případných vad této smlouvy tak, aby došlo k naplnění jejího účelu. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného. Ustanovení této smlouvy, která mají dle své povahy trvat i po zániku účinnosti této smlouvy zůstávají účinná i nadále.
7. Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí českým právním řádem, především pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
8. Smluvní strany tímto výslovně vylučují aplikaci § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
9. Všechny případné spory vzniklé z této smlouvy se budou obě strany snažit přednostně řešit mimosoudně, a to vzájemnou dohodou. Nebude-li takové smírné řešení možné, pak veškeré takové spory budou řešeny podle platné české právní úpravy. Smluvní strany si

sjednávají, že pro veškeré případné budoucí spory z této smlouvy a jejího plnění je místně příslušným obecný soud, v jehož obvodu má sídlo žalobce.

10. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom. Každý stejnopis této smlouvy má právní sílu originálu.
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a s jejím obsahem souhlasí, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy, což svými podpisy stvrzují oprávnění zástupci smluvních stran.
12. Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:
 - **Příloha č. 1:** Situační plán
 - **Příloha č. 2:** Předávací protokol

V Pardubicích dne ...

V Pardubicích dne ...

EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s.

Ing. Hana Šmejkalová,
místopředseda představenstva

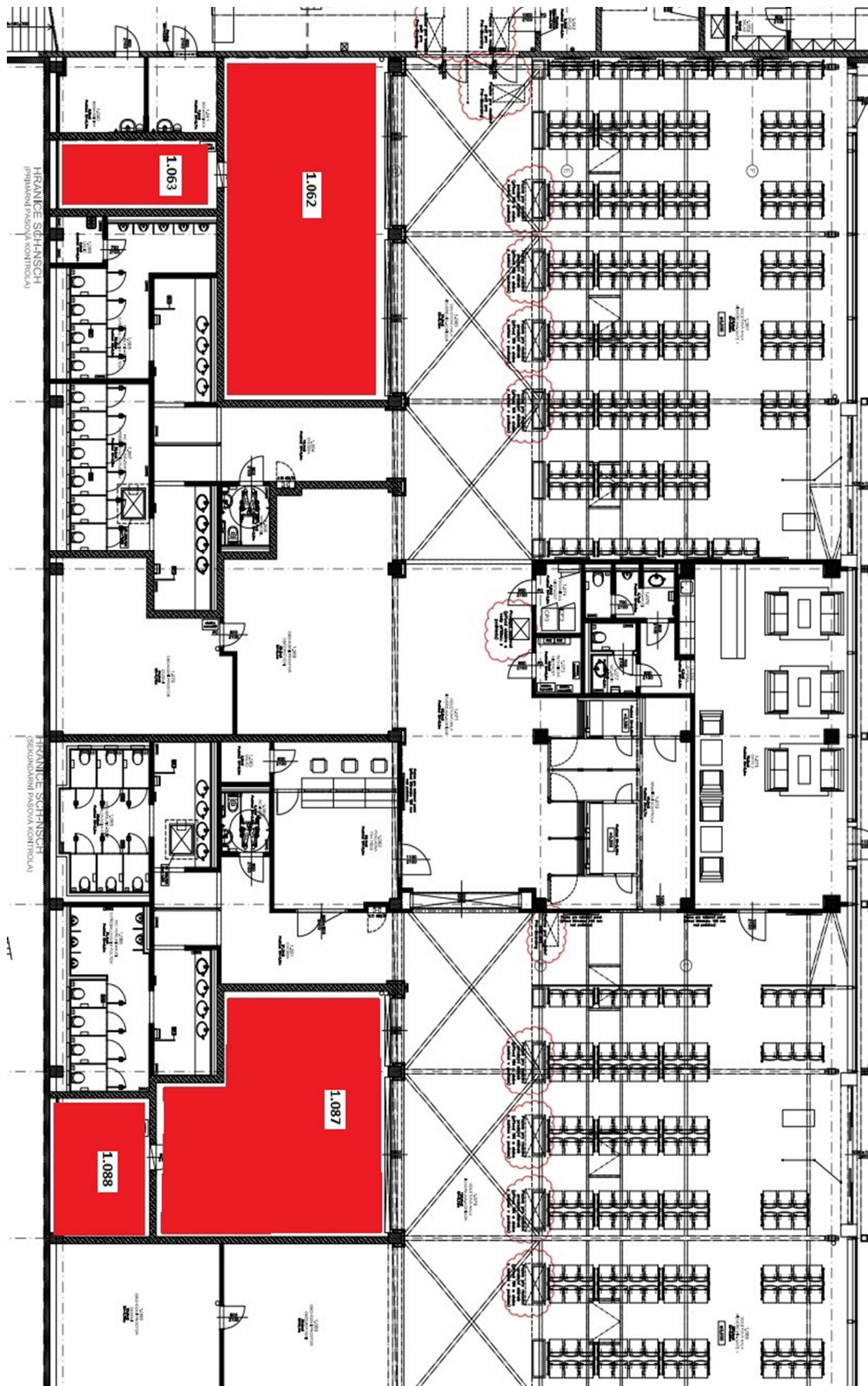
Pronajímatel

Classic Invest a.s.

Ing. Jan Tutoky,
prokurista

Nájemce

Situační plán předmětu nájmu – příloha č. 1



Předávací protokol – příloha č. 2

Pronajímatel:

Název: EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s.
Sídlo: Pražská 179, Popkovice, PSČ 53006 Pardubice
IČ / DIČ: 48154938 / CZ48154938
Zapsán: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové v oddílu B, spisové vložce č. 915
Zastoupen: Ing. Hana Šmejkalová, místopředseda představenstva
(dále jen „pronajímatel“)

tímto předává

Nájemci:

Název: Classic Invest a.s.
Sídlo: Spálená 96/27, PSČ 110 00 Praha 1
IČ: 264 18 789
DIČ: CZ26418789
Zapsán: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, spisové vložce č. 6922
Zastoupen: Ing. Jan Tutoky - prokurista
(dále jen „nájemce“)

k užívání dle Nájemní smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 23.11.2017 do užívání následující místnosti nebo prostory nacházející se ve stavbě nového Terminálu Jana Kašpara, která je součástí pozemku označeného jako parc. č. 121/29 nacházejícího se v k. ú. Popkovice, obec Pardubice, zapsaného na LV č. 50063 u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice:

- komerční prostor značený jako 1.087+8 o celkové výměře 59,6 m² a k tomuto přiléhající skladovací prostor o celkové výměře 17,7 m²;
- komerční prostor značený jako 1.062+3 o celkové výměře 77,3 m² a k tomuto přiléhající skladovací prostor o celkové výměře 15,4 m².

Situačním plánem tvoří Přílohu č. 1 shora citované smlouvy.

(dále jen „**předmět nájmu**“)

Pronajímatel i nájemce shodně prohlašují následující údaje související s předmětem nájmu:

Stav elektroměru ke dni __.__.____:

Stav vodoměru ke dni _-----____: ...nepoužívá se.....

Počet předaných klíčů :

Předmět nájmu je předáván nájemci ve stavu:

.....

.....Bez zjevných nedostatků.....

Pronajímatel i nájemce shodně prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý k užívání dle účelu sjednaném ve shora citované smlouvě. Nájemce a pronajímatel souhlasně prohlašují, že se Nájemce seznámil s předmětem nájmu a s jeho způsobilostí k užívání k účelu uvedenému v této smlouvě. Nájemce předmět nájmu ve stavu uvedeném výše do nájmu přijímá.

Výše uvedené skutečnosti stvrzují smluvní strany svým podpisem.

V Pardubicích dne 23.1.2018

V Pardubicích dne 23.1.2018

EAST BOHEMIAN AIRPORT a.s.

Ing. Hana Šmejkalová
místopředseda představenstva

Pronajímatel

Classic Invest a.s.

Ing. Jan Tutoky
prokurista

Nájemce