

S M L O U V A
o nájmu a podnájmu nebytových prostor č. 12204

Letiště Ostrava, a.s.

se sídlem: Mošnov, Letiště Ostrava č.p. 401, PSČ 742 51
zastoupená: Ing. Pavlem Schneiderem, předsedou představenstva
a
Ing. Michaelou Uherkovou, místopředsedkyní 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
dále jen: „**pronajímatel**“

a

Automaty Kavamat Vending s.r.o.

se sídlem: Stará Ves nad Ondřejnicí, Košatka, V Koloni 42 PSČ 739 23
zastoupená: Martinem Štýbrem, jednatelem
IČ: 27807703
DIČ: CZ27807703
OR: Krajský soud v Ostravě, oddíl C, vložka 52364
Bankovní spojení: Česká spořitelna Ostrava
Číslo účtu: 1662518399/0800
dále jen: „**nájemce**“

uzavírají podle zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor v platném znění, tuto smlouvu o nájmu nebytových prostor a poskytování služeb, spojených s jejich užíváním:

I.
ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě smlouvy o nájmu podniku ze dne 28. 6. 2004 uzavřené s vlastníkem Letiště Leoše Janáčka Ostrava, kterým je Moravskoslezský kraj, oprávněn samostatně provozovat a řídit podnik Letiště Ostrava, a.s. a je tedy oprávněn k uzavření této smlouvy. Předmět nájmu je blíže specifikován v příloze č. 1, jež je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn uskutečňovat podnikatelskou činnost, která tvoří dále stanovený účel nájmu, což dokládá kopíí/kopíemi výpisu z obchodního rejstříku/živnostenských listů, které tvoří jako příloha č. 2 nedílnou součást této smlouvy.

II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel pronajímá nájemci nebytové prostory na Letišti Leoše Janáčka Ostrava uvedené v příloze č. 1 této smlouvy, a tím je nájemci přenechává k dočasnému užívání za účelem:

Umístění a provozování nápojových a prodejních automatů

2. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných nebytových prostor, prohlašuje, že jsou schopny užívání podle účelu této smlouvy a v uvedeném stavu je do užívání přijímá.
3. Pronajímatel dále zajistí nájemci za úplaty dle přílohy č. 1:
 - dodávku elektrické energie,
 - dodávku vody,
 - odvoz komunálního odpadu.

Další služby mohou být nájemci poskytovány v rozsahu a za ceny podle samostatných smluv.

III. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel:

- a) ke dni účinnosti této smlouvy odevzdá nájemci nebytové prostory ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu je bude nadále udržovat, zajistí nerušený výkon práv nájemce včetně užívacího práva a zabezpečí řádné plnění služeb spojených s nájmem. O předání prostor musí být sepsán předávací protokol,
- b) je oprávněn uskutečňovat podle potřeby celkovou prohlídku pronajatých nebytových prostor po předchozím oznámení nájemci,
- c) pronajímatel se zavazuje, že přípojky vody a elektrické energie bude udržovat způsobilé k provozování nápojového automatu tak, aby v případě jakékoliv poruchy nápojového automatu bylo možné přípojky samostatně odstavit,
- d) pronajímatel odpovídá za kvalitu vody dodávané z vodovodní přípojky do nápojového automatu a prohlašuje, že tato voda je v kvalitě dle ČSN 757111 (pitná voda) a zásuvka 230 V dle požadavku ČSN 331500 (revize el. zařízení),
- e) pronajímatel se zavazuje, po celou dobu trvání této smlouvy, udržovat přípojky (viz písmeno „c“ tohoto článku) v řádném stavu dle uvedených norem,
- f) na požádání nájemce zajistí pro pracovníky nájemce stálé povolení vstupu na pracoviště v příslušné bezpečnostní zóně Letiště Leoše Janáčka Ostrava,
- g) není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nájemce automat, ani jeho část přenechat k užívání jiné osobě, jakýmkoliv způsobem jej zatěžovat právy třetích osob, jakkoli s ním disponovat, automat jakkoli upravovat (např. měnit jeho povrchovou úpravu) nebo umožnit přemístění z prostor, v nichž byl podle údajů v instalačně-pohybovém dokladu umístěn,
- h) za účelem doplňování automatu sortimentem svých nápojů umožní pronajímatel nájemci přístup k automatu v pracovních dnech v době od 8. do 15. hod. V případě vážné závady nebo poruchy, poškození, ztrát, zničení nebo odcizení automatu umožní pronajímatel nájemci přístup kdykoliv,

2. Nájemce:

- a) pronajaté nebytové prostory je povinen užívat řádným způsobem v souladu s jejich stavebním charakterem a účelem stanoveným v této smlouvě,
- b) platit včas a ve stanovené výši nájemné, sjednané v této smlouvě a ceny služeb souvisejících s užíváním nebytových prostor,
- c) bude udržovat automaty v řádném a provozuschopném stavu, a za tím účelem je povinen zejména zajišťovat doplňování automatu sortimentem svých nápojů, provádět servis v termínech a způsobem předepsaným výrobcem a pohotově odstraňovat běžné závady a poruchy na automatu, zpravidla do 24 hodin od nahlášení poruchy,
- d) není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu ani jej vložit jako vklad do sdružení s třetí osobou,
- e) není oprávněn provádět bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy v pronajatých nebytových prostorách,
- 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 pronajatých nebytových prostorů, 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) při používání pronajatých nebytových prostor 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 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), což nájemce výslovně potvrzuje,
- j) odpovídá za všechny škody, které vzniknou při provozování jeho činnosti nebo v přímé souvislosti s ní,
- k) je povinen pojistit své provozní prostředky a majetek v pronajatých nebytových prostorách a současně se pojistit z odpovědnosti za škodu způsobenou třetí osobě,
- l) není oprávněn v nebo na pronajatých prostorách instalovat jakékoli reklamy nebo podobná zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma reklam zaměřených na propagaci prodávaného sortimentu dle článku II. odst. 1 této smlouvy prováděných obvyklým způsobem,
- m) ve lhůtě 3 dnů od ukončení této smlouvy odvést nápojové automaty, k tomuto se pronajímatel zavazuje poskytnout nezbytnou součinnost,
- n) po skončení nájmu předá nebytové prostory vyklizené a ve stavu, ve kterém je převzal k užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději do 10 dnů. O předání prostor musí být sepsán předávací protokol. Pokud nájemce nebytové prostory nevyklidí, či jinak neumožní pronajímateli jejich další využívání, je povinen vydat pronajímateli majetkový prospěch za jejich bezesmluvní užívání, který se dohodou smluvních stran stanoví tak, že bude odpovídat výši nájemného platného ke dni skončení nájmu.
- o) v případě mimořádné události je nájemce povinen se řídit pokyny oprávněných osob provozovatele.

IV. NÁJEMNÉ

1. Nájemce je povinen ode dne účinnosti této smlouvy platit pronajímateli nájemné. Nájemné (dále jen „nájemné“) se skládá:

- ze základního nájemného
- z ceny za služby.

Smluvní strany se dohodly, že za umístění automatů v prostorách pronajímatele, za odebrání vody a elektrické energie potřebných pro provoz umístěných automatů nájemce uhradí pronajímateli roční poplatek, v celkové výši [REDACTED] Kč bez DPH.

2. Za užívání nebytových prostor bude nájemce platit částku uvedenou v příloze č. 1 této smlouvy.
3. 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 zvýšení 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.
4. **Základní nájemné a služby** jsou placeny v měsíční frekvenci předem na základě faktury pronajímatele, která musí mít náležitosti účetního a daňového dokladu. Fakturu pronajímatel vystaví vždy k 1. dni měsíce nájmu se splatností 17 dní. Dnem zaplacení faktury se rozumí den, kdy byla částka připsána na účet pronajímatele.
5. Výše úhrady za jiné služby než vymezené touto smlouvou se stanoví v samostatných smlouvách.
6. Řádné a včasné placení nájemného, služeb příp. dalších peněžitých závazků se ve prospěch pronajímatele zajišťuje smluvní pokutou, kterou je nájemce v případě prodlení povinen zaplatit ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení až do zaplacení. V případě prodlení s plněním peněžitých závazků je nájemce rovněž povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle příslušných právních předpisů.

V. DOBA NÁJMU, SKONČENÍ NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou s účinností od 1. 7. 2012
2. Nájemní vztah lze skončit dohodou smluvních stran, písemnou výpovědí nebo odstoupením od smlouvy.
3. Kterákoli ze stran je oprávněna smlouvu kdykoli vypovědět s výpovědní lhůtou 3 měsíce počítanou od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět pouze v případě, že nájemce opakovaně, přes předchozí písemnou výzvu pronajímatele, porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy. Nájemce je oprávněn smlouvu vypovědět, jestliže pronajímatel opakovaně, přes předchozí výzvu nájemce, porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.

4. V případě hrubého porušení smlouvy nájemcem je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět s výpovědní lhůtou 1 měsíc. Za hrubé porušení smlouvy se považuje:
- prodlení nájemce s placením nájemného nebo služeb po dobu delší 1 měsíce,
 - užívání předmětu nájmu v rozporu s jeho účelem,
 - nájemce opakovaně, přes předchozí písemnou výzvu pronajímatele, porušuje své povinnosti stanovené touto smlouvou,
 - nájemce přenechává předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele nebo jinak trpí jeho užívání třetí osobou v rozporu s účelem nájmu. Toto právo má pronajímatel též v případě, že nájemce pozbude oprávnění k podnikatelské činnosti, pro niž jsou mu prostory dle této smlouvy pronajímány.
5. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit v případě, že:
- nájemce přes písemnou výstrahu užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou tak, že pronajímateli vzniká škoda, nebo mu hrozí škoda ve výši odpovídající alespoň ročnímu nájemnému dle této smlouvy,
 - nájemce hrubě poruší 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.
6. Nájemce je oprávněn odstoupit od této smlouvy:
- pokud pronajímatel poruší kterýkoli ze závazků stanovených v čl. III. této smlouvy,
 - zhorší-li se podstatně finanční situace pronajímatele, zejména bude-li zahájeno likvidační řízení či podán návrh na zahájení insolvenčního řízení a nájemce bude mít za to, že odstoupení je potřebné k ochraně jejího vlastnického práva k automatu,
 - v případě, že automat není dle názoru nájemce dostatečně ekonomicky využit; v tomto případě však nájemce může od smlouvy odstoupit nejdříve po uplynutí 3 měsíců ode dne podpisu této smlouvy,
7. Při skočení účinnosti této smlouvy je pronajímatel povinen okamžitě, nejpozději do 3 dnů od skončení účinnosti smlouvy, vydat automaty nájemci a poskytnout k tomu potřebnou součinnost, zejména umožnit vstup do objektů.

Odstoupením od smlouvy smlouva zaniká doručením písemného odstoupení nájemci.

VI. SANKCE

- V případě, že nájemce poruší některou ze svých povinností uvedených v čl. III. odst. 2 této smlouvy (s výjimkou písm. b/ a j/ tohoto ustanovení), je pronajímatel oprávněn po něm požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 5.000,- Kč za každé takové porušení.
- V případě, že nájemce nenapraví závadný stav ani ve lhůtě, která mu k tomu byla současně s uložením pokuty dle odst. 1 poskytnuta, může mu být tato pokuta ukládána opakovaně až do splnění povinnosti.
- Uložením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu vzniklé škody.

**VII.
ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ**

1. Ceny teplých nápojů a zboží stanovuje nájemce. Prodejní ceny může nájemce upravit v případě inflace /deflace/, změny sazby DPH nebo ceny ze strany dodavatelů nájemce.
2. V návaznosti na očekávanou změnu platební měny v České republice berou obě strany na vědomí, že v tomto případě budou veškeré peněžní pohledávky plynoucí z účinnosti této smlouvy přepočítány v platném kurzu ke dni změny. Nájemce se dále zavazuje nastavit platební systém na novou měnu.
3. Nájemce se zavazuje zajistit pro zaměstnance pronajímatele provoz automatu na teplé nápoje se sníženými cenami teplých nápojů v cenové relaci [redacted] Kč.

**VIII.
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Nájemce je vlastníkem nápojových automatů, jejichž specifikace je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy a tvoří její nedílnou součást.
2. Pokud ve smlouvě není uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami zákonem č. 116/1990 Sb., v platném znění, občanským a obchodním zákoníkem.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
4. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemnými, číslovanými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami po předchozím projednání.
5. Smluvní strany se dohodly, že veškerá ujednání této smlouvy, včetně dodatků a příloh, jsou považovány za obchodní tajemství.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy č. 1 a 2.
7. 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.

.....
Ing. Pavel Schmeidler
předseda představenstva
Letiště Ostrava, a.s.

Datum podpisu dokumentu: 11. 9. 2012

.....
j
Automaty Kavamat Vending s.r.o.

Datum podpisu dokumentu: 11. 9. 2012



3
Automaty Kavamat Vending s.r.o.
V Kolonii 42, Košatka
739 23, Stará Ves nad Ondřejovicemi
IČ: 27807703 DIČ: CZ27807703

.....
Ing. Michaela Uherková
místopředsedkyně představenstva

Letiště Ostrava, a.s.
Datum podpisu dokumentu: 11. 9. 2012

Letiště Ostrava, a.s.
Letiště Ostrava č.p. 401
742 51 Mošnov

Čas posledního podpisu dokumentu: 11. 9. 2012

Příloha č. 1

ke smlouvě o nájmu a podnájmu nebytových prostor a poskytování služeb spojených s jejich užíváním mezi:

Letiště Ostrava, a.s. a Automaty Kavamat Vending s.r.o.
Specifikace předmětu nájmu a podnájmu.

I. Specifikace prostor

Budova nové odbavovací a odletové haly 1 NP a 2 NP

Typ automatu:

2 x FAS

1 x FAS

2 x Saeco Cristalio

2 x FAS FAST

1 x FAS

Umístění:

odletová hala – 2 NP

odletová hala - 1 NP

odletová hala – 1 NP

odletová hala – 1 NP

odletová hala – GATE C

1 x FAS

2x SOLIS Master

Budova č. 138

ředitelství, technický provoz budova L2
(zapůjčeno – bezplatné užívání)

L2 – 1NP

hasiči, bezpečnost letiště (OBL)

1 x FAS

2 x Braumann

II. Úhrady

1. Nájemné

Nájemné

██████████ Kč/měsíc

2. Spotřeba el. energie

Stanovena odborným odhadem – ██████████ Kč/měsíc/zařízení
12 ks automatů x ██████████ Kč

██████████ Kč/měsíc

3. Vodné a stočné

Stanoveno odborným odhadem – řešeno měsíční platbou

██████████ Kč/měsíc

4. Odvoz komunálního odpadu

Likvidace odpadu bude řešena měsíční platbou

██████████ Kč/měsíc

K cenám bude účtována příslušná sazba DPH.

.....
Ing. Pavel Schneider
předseda představenstva

Letiště Ostrava, a.s.

Datum podpisu dokumentu:

21-09-2012

Letiště Ostrava, a.s.

Letiště Ostrava č.p. 401

.....

.....
Ing. Michaela Uherková

místopředsedkyně představenstva

Letiště Ostrava, a.s.

Datum podpisu dokumentu:

19.9.2012



3
Automaty Kavamat Vending s.r.o.
V Kolonii 42, Košatka
739 23 Stará Ves nad Ondřejnicí
IČ: 27807703 DIČ: CZ27807703

.....
M. Šper

Automaty Kavamat Vending s.r.o.

Datum podpisu dokumentu: 19.9.2012