



ev. číslo smlouvy: 078/2004

Smlouva o nájmu podniku - letiště Karlovy Vary a o provozování civilního mezinárodního veřejného letiště Karlovy Vary

Karlovarský kraj

se sídlem: Karlovy Vary, Závodní 353/88, PSČ 360 01
IČ: 70891168
DIČ: CZ70891168 (Karlovarský kraj není plátcem DPH)
zastoupený: JUDr. Josefem Pavlem, hejtmanem
bankovní spojení: Komerční banka a.s. pobočka Karlovy Vary
č. účtu: _____

jako **pronajímatel** (dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Letiště Karlovy Vary s.r.o.

se sídlem : Karlovy Vary, K Letišti 132, PSČ 360 01
IČ : 26367858
DIČ: CZ 236367858
zastoupená: Ing. Václavem Černým, jednatelem
bank.spojení: Komerční banka a.s. pobočka Karlovy Vary
č. účtu: _____
zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni v odd. C vložka 15872

jako **nájemce** (dále jen „nájemce“) na straně druhé

uzavřeli dle ustanovení § 269 odst. 2 a ustanovení § 488b a navazujících ustanovení
zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, v platném znění

níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu

Úvodní ustanovení

a) Účelem této smlouvy je vytvoření odpovídajících právních a ekonomických podmínek a vymezení práv a povinností smluvních stran s cílem zajistit provozování letiště v Karlových Varech, včetně jeho údržby a rozvoje, a poskytování služeb při odbavovacím procesu na letišti společností Letiště Karlovy Vary s.r.o. , a to zejména na základě vymezení a zřízení užívacího titulu k majetku letiště, přechodu všech práv a povinností vázících se k provozování letiště a přenosu pověření a odpovědnosti za provozování letiště na společnost Letiště Karlovy Vary s.r.o.

b) Pronajímatel je dle zákona č.166/2004 Sb., o převodu některého majetku, se kterým je příslušný hospodařit Česká správa letišť, státní podnik, z vlastnictví České republiky do vlastnictví některých krajů a Rozhodnutí Ministerstva dopravy ČR č.j. 391/2004-410-PRIV ze dne 31.května 2004 výlučným vlastníkem části podniku Česká správa letišť, státní podnik v rozsahu uvedeném v Příloze A písm. (a), (b), a (c) a Příloze B písm. (a), (b), (c) a (d) uvedeného rozhodnutí a přílohách č.1 – 17 této smlouvy (dále jen „pronajímaný podnik“).

c) Nájemce prohlašuje, že má zájem o dlouhodobé provozování letiště, včetně zajištění jeho rozvoje, a to jako civilního mezinárodního veřejného letiště poskytujícího služby v oblasti přepravy cestujících a mezinárodní nákladní přepravy, včetně souvisejících služeb pro další uživatele letiště a třetí osoby.

d) Pronajímatel i nájemce prohlašují, že obchodní společnost Letiště Karlovy Vary s.r.o. byla založena zejména za účelem provozování letiště a poskytování služeb při odbavovacím procesu na letišti, a to v souladu s podmínkami kladenými na provozovatele letiště, dle zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o civilním letectví“), a příslušných navazujících nebo prováděcích závazných právních předpisů ČR. Nájemce dále dokládá, že provozování letiště a zajištění služeb při odbavovacím procesu na letišti má uvedeno v zakladatelské listině v předmětu činnosti společnosti, a že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy splní podmínky pro provozování letiště a poskytování služeb při odbavovacím procesu na letišti. Příslušné listiny (zakladatelská listina, výpis z obchodního rejstříku, živnostenská oprávnění k předmětům podnikání neuvedeným na výpisu z obchodního rejstříku, povolení k provozování letiště, souhlas k realizaci služeb při odbavovacím procesu na letišti) tvoří jako přílohy č.1 až 17 nedílnou součást této smlouvy.

e) Smluvní strany shodně konstatují, že pojem provozování letiště pro účely této smlouvy používají zejména v souladu s vymezením provozování letiště dle zákona o civilním letectví a podle příslušných prováděcích předpisů ČR v platném znění v plném rozsahu, a rozumí jím činnosti, kterými provozovatel zajišťuje:

- možnost pro přistávání a vzlety letadel a pohyb letadel s tím související
- ochranu a ošetřování letadel
- uskutečňování leteckých činností
- pořádek, bezpečnost, záchrannou a hasičskou službu na letišti
- údržbu a rozvoj letiště

- ochranu před protiprávními činy ohrožujícími bezpečnost civilního letectví podle podmínek stanovených právním předpisem pro provozování letiště.

f) Smluvní strany dále shodně konstatují, že pojem služby při odbavovacím procesu na letišti pro účely této smlouvy používají v souladu s vymezením služeb při odbavovacím procesu na letišti dle zákona o civilním letectví a příslušných prováděcích předpisů ČR v platném znění, v plném rozsahu, a rozumí jím služby, kterými se zajišťuje:

- technické a provozní odbavení letadla na odbavovací ploše
- odbavení cestujících a jejich zavazadel
- odbavení nákladu a pošty
- zásobování palubního bufetu letadla potravinami a nápoji
- manipulace s leteckými pohonnými hmotami a oleji podle podmínek stanovených právním předpisem.

I.

Předmět a účel smlouvy

I.1. Pronajímáný podnik je představován uceleným souborem hmotných, osobních a nehmotných složek podnikání, které náležejí pronajímateli, váží se výlučně k pronajímanému podniku a slouží k provozování podniku, případně vzhledem ke své povaze mají tomuto účelu sloužit. Specifikace majetku pronajímaného podniku a to věcná - seznam movitých a nemovitých věcí (předmětů), účetní (oceňovací) a evidence majetku vedená v operativní evidenci a případně jiné evidenci, jedno vyhotovení základní mapy letiště s vyznačením pozemků a staveb uvnitř letiště této smlouvy a dále nehmotné složky podniku, zejména pohledávek, jiných práv, práv majetkové hodnoty, dalších aktiv a závazků, včetně seznamu platných a účinných obchodních a jiných smluv, a osobní složky, včetně seznamu zaměstnanců letiště, kteří jsou k datu účinnosti smlouvy vedeni v evidenčním a mimoevidenčním stavu pronajímatele, osobní spisy zaměstnanců a jiné doklady z pracovněprávní a mzdové oblasti, příslušné doklady BOZP, funkční schémata letiště Karlovy Vary a jiné doklady z pracovněprávní oblasti, jsou provedeny v přílohách této smlouvy, které tvoří její nedílnou součást. Pronajímáný podnik, a tedy i všechny věci, hodnoty a nemovitosti uvedené v přílohách této smlouvy jsou přenechány nájemci do nájmu, včetně všech břemen, dluhů a jiných právních omezení. Na nájemce přecházejí touto smlouvou veškerá práva a závazky pronajímaného podniku, včetně práv, závazků a povinností z pracovněprávních vztahů. Práva a závazky vyplývající z pracovněprávních vztahů k zaměstnancům pronajímaného podniku podle této smlouvy přecházejí z pronajímatele na nájemce podle odst. 2 § 488 e, zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „obchodní zákoník“), dnem účinnosti této smlouvy.

I.2. Touto smlouvou pronajímá pronajímatel nájemci pronajímáný podnik a jeho hmotné, nehmotné a osobní složky, uvedené v přílohách smlouvy za účelem jeho samostatného provozování ve smyslu ust. § 488b obchodního zákoníku, zejména pak za účelem zajištění provozování letiště a zajišťování a vykonávání služeb při odbavovacím procesu na letišti, tak, aby byl jednak zachován statut letiště a žádoucí standard jeho provozování i zajišťování a vykonávání služeb při odbavovacím procesu, jednak rozvoj letiště, jeho provozování a služeb při odbavovacím procesu.

I.3. Nájemce pronajímáný podnik specifikovaný v čl. I. této smlouvy a v přílohách, které tvoří její nedílnou součást, přebírá do nájmu a zavazuje se, že jej bude samostatně provozovat pod svojí firmou s odbornou péčí na vlastní náklad a nebezpečí, v souladu se závaznými právními předpisy ČR a dále sjednanými podmínkami, a tímto způsobem při provozování pronajatého podniku zejména zabezpečí provozování letiště a poskytování služeb při odbavovacím procesu na letišti. Nájemce má nárok na to, aby z provozování pronajatého podniku, zahrnující zejména provozování letiště a zajišťování a výkon služeb při odbavovacím procesu na letišti v souladu s touto smlouvou a závaznými právními předpisy ČR, pobíral užitky.

I.4. Nájemce zaplatí zaměstnancům mzdu počínaje dnem 1.7.2004. Seznam zaměstnanců pronajímaného podniku je přílohou této smlouvy.

I.5. Smluvní strany v souladu s účelem této smlouvy shodně konstatují, že nájemce se na základě této smlouvy a při současném udělení oprávnění k provozování letiště od ÚCL a povolení k poskytování služeb při odbavovacím procesu na letišti od Ministerstva dopravy ČR stává samostatným, výlučným a plně odpovědným provozovatelem letiště, poskytovatelem služeb při odbavovacím procesu na letišti, s právy, povinnostmi a právním postavením provozovatele letiště a poskytovatele služeb při odbavovacím procesu na letišti ve smyslu příslušných ustanovení zák. č. 49/1997 Sb., zejména ust. § 26 a navazujících, včetně oprávnění a povinností provozovatele dle ust. § 98 zák. o civilním letectví. Povinnost a odpovědnost pronajímatele zajistit provozování letiště a poskytování služeb při odbavovacím procesu na letišti dle Zakladatelské listiny Letiště Karlovy Vary s.r.o. je touto smlouvou, se souhlasem a na základě rozhodnutí zakladatele a pronajímatele, přenesena na dobu trvání nájemního vztahu, dle této smlouvy, na nájemce.

II. Doba nájmu

II.1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou.

II.2. Smlouvu je možno vypovědět i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.

III. Nájemné

III.1. Smluvní strany se na základě posouzení všech hmotných, osobních a nehmotných složek pronajímaného podniku, a dále s ohledem na účel a povahu této smlouvy, a zejména s ohledem na potřeby letiště a technický stav majetku pronajímaného podniku, dohodly na nájemném za nájem podniku, tak, že roční nájemné se sjednává v částce 5 700 000,-----
-----Kč (slovy: Pětmilionůsedmsettisíc korun českých) ročně.

Pro období II. pololetí roku 2004 bylo stanoveno nájemné v částce 3 500 000,-----Kč (slovy: Třímilionypětsettisíc korun českých) a to na dobu od 1.7. do 31.12.2004.

III.2. Nájemné sjednané v čl. III.1. této smlouvy bude nájemce pronajímateli platit na základě faktury vystavené pronajímatelem, vždy však nejpozději k 20.12. příslušného kalendářního roku na jeho účet uvedený shora. Dnem zaplacení nájemného se rozumí den, v němž bude nájemné připsáno na účet pronajímatele.

III.3. Smluvní strany se dohodly, že celá výše sjednaného nájemného (nebo v případech dle čl. III.8. této smlouvy část nájemného), určeného způsobem uvedeným shora, může být uhrazena nepeněžitým plněním nájemce – formou:

- technického zhodnocení pronajatého majetku,
- investicemi souvisejícími s provozem a rozvojem letiště
- pořízením nového majetku
- oprav a údržby pronajatého majetku, které by jinak musel provádět pronajímatel,

(resp. formou započtení pohledávky, kterou bude mít nájemce na základě uvedeného nepeněžitého plnění vůči pronajímateli),

pokud tak nájemce učiní v souladu dlouhodobým programem schváleným pronajímatelem nebo na základě jinak písemně uděleného souhlasu pronajímatele.

III.4. Částka vynaložená nájemcem na provedení technického zhodnocení pronajatého majetku, investice související s provozem a rozvojem letiště, na pořízení nového majetku nebo opravy a údržby pronajatého majetku podle předchozího odstavce, se na základě faktury vystavené nájemcem pronajímateli započítá na úhradu nájemného za daný kalendářní rok proti faktuře pronajímatele za nájemné. Faktury musí mít náležitosti daňového dokladu.

III.5. Překročí-li částka nákladů vynaložených nájemcem, na základě souhlasu pronajímatele, na technické zhodnocení pronajatého majetku, investice související s provozem a rozvojem letiště, na pořízení nového majetku nebo opravy a údržby v daném kalendářním roce výši sjednaného nájemného za kalendářní rok, převede se rozdíl této částky jako záloha zaplaceného nájemného na další kalendářní rok. (tzn. rozdíl částky se započítá na úhradu nájemného v dalším kalendářním roce, či v dalších letech). Prioritně se na úhradu sjednaného nájemného v daném kalendářním roce započítají vždy náklady na opravy a údržbu pronajatého majetku.

III.6. Nedosáhne-li výše nákladů vynaložených nájemcem na základě souhlasu pronajímatele na technické zhodnocení pronajatého majetku, investice související s provozem a rozvojem letiště, na pořízení nového majetku nebo opravy a údržby v daném kalendářním roce sjednanou výši nájemného, a to ani v součtu s nájemcem uhrazenou zálohou z předchozího roku nebo období, je nájemce povinen uhradit pronajímateli rozdíl částky dlužného nájemného ve lhůtě splatnosti nájemného, peněžitým plněním.

III.7 Smluvní strany se dohodly, že v případě dočasného přerušení provozu letiště bez zavinění nájemce, je nájemce oprávněn uplatnit vůči pronajímateli nárok na odklad platby poměrné části nájemného. Nájemce je oprávněn v takovém případě rovněž vyvolat jednání s pronajímatelem o přijetí případných jiných opatření.

IV.

Předání a převzetí předmětu nájmu, přechod nebezpečí škody

IV.1. Smluvní strany se dohodly, že s ohledem na zajištění bezpečného provozu letiště, letového provozu a plynulého přechodu práv a povinností z pronajímatele na nájemce na základě této smlouvy, zahájí veškeré přípravy k předávacímu řízení a dokumentaci stavu předávaného majetku, včetně přípravy předávacích protokolů, neprodleně po podpisu této smlouvy. Předávací řízení bude provedeno v souladu s trojdohodou, která bude uzavřena mezi pronajímatelem, nájemcem a Českou správou letišť s.p. Praha.

IV.2. Dokumentaci stavu předávaného majetku a předání listinné dokumentace k předávanému majetku pronajatého podniku dle této smlouvy provedou smluvní strany v termínu od 1.7.2004 do 31.7.2004, případná aktualizace bude vyznačena v předávacím protokolu. K datu 30.6. 2004 provede a uzavře pronajímatel inventarizaci zboží na skladě, materiálu určenému ke zpracování, k náhradním dílům a jiným věcem určeným podle druhu, které se spotřebovávají nebo zpracovávají v souvislosti s provozem podniku nebo slouží k odbytu, případně dalšímu krátkodobému majetku a ostatním věcem, k nimž účinností smlouvy přejde vlastnické právo k nim v souladu s čl. V.4. Také stavy finančních prostředků na účtech a peněžní hotovost v pokladně a směnárně, které jsou předmětem předání budou uzavřeny k 30.6.2004 a předány pronajímatelem nájemci k 1.7.2004. Pronajímatel a nájemce se dohodli na společné účasti zástupců smluvních stran u provádění všech inventarizací pronajímaného majetku a převáděné peněžní hotovosti.

IV.3. Pronajímatel předá nájemci pronajímaný podnik protokolárně v den nabytí účinnosti této smlouvy, tj. dne 1.7.2004. Veškeré úkony související s předáním a převzetím pronajímaného podniku se strany zavazují učinit v době stanovené v čl. IV.2 smlouvy. V případě, že z objektivních důvodů, které smluvní strany nemohou ovlivnit nebude možné ukončit veškeré úkony předávacího řízení do 31.7.2004 zavazují se smluvní strany učinit tak nejpozději do 31.12.2004.

IV.4. Pronajímatel a nájemce se zavazují sepsat o předání a převzetí podniku zápis – protokol o předání a převzetí. V předávacím protokolu budou uvedeny inventární soupisy veškerého pronajímaného movitého a nemovitého majetku a předaných listin a dokumentace a výpisy z katastru nemovitostí.. Samostatnou částí protokolu o předání a převzetí bude soupis věcí dle čl. V.4. této smlouvy, k nimž účinností smlouvy o nájmu části podniku přejde na nájemce vlastnické právo.

IV.5. Odpovědnost za pronajímaný podnik a nebezpečí škody přechází na nájemce dnem nabytí účinnosti této smlouvy na základě současného předání a převzetí pronajímaného podniku v souladu se shora uvedeným.

V.

Přechod práv a závazků na nájemce

V.1. Práva a závazky, náležející k pronajatému podniku a ostatní práva a závazky, vážící se k pronajaté části podniku, přecházejí účinností této smlouvy na nájemce, a to včetně práv a povinností z pracovně-právních vztahů zaměstnanců podle zákoníku práce v plném rozsahu.

V.2. Pronajímatel ručí podle závazných právních předpisů ČR, zejména podle ustanovení § 488e odst. 2 obchodního zákoníku za závazky, které náležejí k pronajatému podniku a vznikly před účinností této smlouvy.

V.3. Za pohledávky nedobytné se pro účely této smlouvy rozumí pohledávky vůči dlužníkům:

- a) pokud jsou v likvidaci
- b) na jejichž majetek byl vyhlášen konkurz
- c) proti kterým bylo zahájeno konkurzní řízení
- d) pokud byl návrh na prohlášení konkurzu zamítnut pro nedostatek majetku.

Výše uvedené skutečnosti se posuzují ke dni účinnosti této smlouvy.

V.4. Účinností smlouvy o nájmu podniku přechází na nájemce v souladu s ust. § 488g odst. 2 obchodního zákoníku vlastnické právo ke zboží na skladě, k materiálu určenému ke zpracování, k náhradním dílům a jiným věcem určeným podle druhu, které se spotřebovávají nebo zpracovávají v souvislosti s provozem podniku nebo které slouží k odbytu, případně k dalšímu krátkodobému majetku a dalším věcem. Seznam věcí a dalšího majetku uvedených v předchozí větě, včetně jejich ocenění, je specifikován v příloze, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. K přechodu vlastnictví dojde pouze tehdy, dohodnou-li strany přiměřenou úplatu za tyto věci v rámci nájemného nebo mimo ně. Strany jsou povinny sepsat zápis o převzetí těchto věcí, ve kterém bude uveden jejich soupis.

V.5. Oprávnění podle odstavce V.4. zaniká skončením nájmu, popřípadě zápisem zániku licence do příslušné evidence na základě zániku nájmu. Vlastnictví k předmětům uvedeným v odstavci V.4. přechází okamžikem skončení nájmu na pronajímatele. Strany jsou povinny sepsat zápis o předání těchto věcí pronajímateli a pronajímatel je povinen uhradit cenu věcí na základě zvláštní dohody.

V.6. V souvislosti s přechodem pohledávek a závazků se účastníci smlouvy v souladu se zákonem dohodli, že bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti této smlouvy je nájemce povinen oznámit věřitelům převzetí závazků a pronajímatel dlužníkům přechod pohledávek na nájemce. Nájemce se zavazuje v případě pohledávek, které jsou předmětem soudního projednávání, na základě žaloby podané pronajímatelem před účinností této smlouvy, pokračovat v zahájených soudních řízeních namísto pronajímatele jako žalobce, a plnit veškeré povinnosti účastníka řízení (to však s výjimkou případů, kdy stav soudního řízení nebo předaných důkazních materiálů nesvědčí ve prospěch žalobce anebo vzhledem k okolnostem na straně dlužníka lze považovat pohledávku za obtížně vymahatelnou). Pronajímatel se zavazuje nájemci na jeho vyžádání a v rámci možností poskytnout potřebnou součinnost k úspěšnému vymáhání uvedených pohledávek. O přechodu pohledávky a o zákonné změně na straně žalobce se nájemce zavazuje neprodleně informovat soud.

VI.

Pojištění pronajaté části podniku, pojistná událost

VI.1. Nájemce je povinen zajistit vlastním nákladem a na vlastní odpovědnost pojištění majetku pronajaté části podniku po celou dobu trvání této smlouvy (ode dne účinnosti této smlouvy). Rozsah pojištění bude stanoven dohodou smluvních stran. Nově pořízený majetek pokud se náklady na jeho pořízení započítají proti nájemnému, je nájemce povinen pojistit následně v rozsahu dohodnutém v tomto článku. Nájemce je povinen sjednat minimálně pojištění majetku pronajatého podniku ohledně těchto pojistných událostí:

- pojištění pro případ škod způsobených krádeží vloupáním nebo loupežným přepadením
- pojištění škod způsobených živelnými skutečnostmi (živelní pojištění)
- pojištění odpovědnosti za škodu
- zákonné pojištění vozidel

VI.2. O sjednaných pojistných smlouvách a řádném uhrazování pojistného je nájemce povinen na vyžádání informovat pronajímatele.

VI.3. V případě pojistné události je nájemce povinen učinit přiměřeným způsobem veškeré nezbytné kroky a opatření k odvrácení eventuelní další škody hrozící v souvislosti s pojistnou událostí a k zajištění bezpečnosti letového provozu (včetně oprávnění a povinnosti přerušit v souladu s příslušnou právní úpravou na nezbytnou dobu provoz letiště, je-li bezpečnost letového provozu ohrožena).

VI.4. Nájemce je dále v případě pojistné události povinen zajistit splnění veškerých úkonů a povinností ve vztahu k pojistiteli v souladu se sjednanými pojistnými smlouvami, směřující zejména k řádnému a včasnému ohlášení pojistné události, doložení rozsahu vzniklé škody, prokázání splnění podmínek pro čerpání pojistného plnění, čerpat pojistné plnění, atd.

VI.5. O vzniku pojistné události, učiněných opatřeních a rozsahu škod je nájemce povinen informovat pronajímatele.

VII.

Práva a povinnosti nájemce

VII.1. Nájemce je povinen zajistit provozování pronajatého podniku, a zejména provozování letiště a zajišťování a výkon služeb při odbavovacím procesu na letišti podle provozních a technických podmínek stanovených závaznými právními předpisy ČR, mezinárodními smlouvami závaznými pro ČR a podmínkami vymezenými v rozhodnutích ÚCL ČR a MD ČR pro provozování letiště a výkon odbavovacích služeb na letišti.

VII.2. Nájemce je dále povinen zabezpečit a poskytovat všem uživatelům letiště služby v rozsahu uspokojujícím potřeby uživatelů letiště, minimálně však v rozsahu činností poskytovaných ke dni podpisu této smlouvy ze strany pronajímatele, a to na nediskriminačním principu a v souladu se závaznými právními předpisy ČR i mezinárodními smlouvami závaznými pro ČR.

VII.3. Nájemce je povinen zajistit provozování letiště a poskytování služeb při odbavovacím procesu na letišti na základě této smlouvy pod svou obchodní firmou, na vlastní odpovědnost a nebezpečí.

VII.4. K zajištění nebo doplnění financování nákladů na provoz a rozvoj letiště a poskytování služeb při odbavovacím procesu na letišti a dalších služeb pro uživatele letiště je nájemce oprávněn využít i návratné a nenávratné příspěvky a dotace třetích subjektů, a rovněž i půjčky a úvěry, které bude čerpat pod svou obchodní firmou, a to za podmínek dále stanovených v této smlouvě. Nájemce je v rámci uvedeného pověření oprávněn z titulu svého statutu dle této smlouvy podávat za účelem zajištění financování provozování a rozvoje letiště též žádosti o přidělení a čerpání účelových dotací na provozování a zejména údržbu a rozvoj letiště u

příslušných strukturálních fondů při EU, příslušných mezinárodních fondů, příslušných orgánů a institucí v ČR i v zahraničí, a tyto účelové dotace na vlastní účet čerpat a rozhodovat o jejich naložení v souladu s jejich určením, za předpokladu, že čerpání takových prostředků nebude v rozporu se závazky vyplývajícími pro ČR z mezinárodních smluv, k nimž přistoupila, a z takto čerpaných dotací, příspěvků, úvěrů a půjček nevnikne v rozporu s touto smlouvou žádný závazek pronajímateli.

VII.5. Nájemce po celou dobu trvání smlouvy je oprávněn a povinen:

- a) provozovat pronajatý podnik s odbornou péčí a bez souhlasu pronajímatele není oprávněn měnit předmět podnikání v pronajatém podniku,
- b) nájemce není oprávněn přenechat pronajatý podnik do podnájmu třetí osobě,
- c) uzavírat pracovní smlouvy a řešit pracovněprávní vztahy zaměstnanců pronajatého podniku,
- d) při provozování pronajatého podniku zajistit dodržování veškerých předpisů pro nerušený a bezpečný provoz letiště, bezpečnosti a hygieny při práci a požární ochrany,
- e) vlastním nákladem uhradit náklady na odstranění škod, které způsobí svým provozem na majetku pronajatého podniku.
- f) není oprávněn prodat, darovat, dát do zástavy nebo jiným způsobem zcizit nemovitý majetek pronajatého podniku.
- g) vede evidenci movitého i nemovitého majetku pronajatého podniku, včetně evidence technického zhodnocení tohoto majetku ve spolupráci s majetkoprávním odborem pronajímatele.
- h) zajišťovat inventarizaci pronajatého majetku v souladu s platnými právními předpisy. Inventarizace musí být provedena jednou ročně, a to vždy k datu 31.12. příslušného roku. Inventarizační sestavy a zápisy inventarizace provedené k 31.12. musí být předány pronajímateli do konce měsíce ledna následujícího roku. Pokud bude prováděna inventarizace pronajatého majetku k jinému datu než 31.12. příslušného roku, musí příkazník předat inventarizační sestavy a zápisy pronajímateli do 14-ti dnů po ukončení inventarizace. Nájemce je povinen provést inventarizaci pronajatého majetku v případě vyžádání ze strany pronajímatele. Nájemce je povinen umožnit zaměstnancům pronajímatele účastnit se inventur.
- i) nakládat s movitým majetkem, který mu byl předán do nájmu při dodržení dále uvedených podmínek
 - nájemce je povinen oznámit majetkoprávnímu odboru pronajímatele svůj záměr movitý majetek prodat, darovat, vložit do zástavy nebo jiným způsobem zcizit minimálně s 30-ti denním předstihem, pokud se jedná o majetek, jehož vstupní hodnota u samostatných movitých věcí, popř. souborů movitých věcí se samostatným technicko-ekonomickým určením přesahuje 200 000,- Kč.

- výnos z uskutečněného prodeje bude se souhlasem pronajímatele použit na pořízení nového technického vybavení a zařízení letiště. V ostatních případech je nájemce povinen výnos z uskutečněného prodeje neprodleně převést na účet pronajímatele.

V případě, že pronajímatel záměr nájemce movitý majetek zcizit zamítne, zcizení majetku nesmí být provedeno.

j) zajišťuje úplnou fyzickou likvidaci nepotřebného a neupotřebitelného majetku, samostatných movitých věcí, popř. souborů movitých věcí se samostatným technicko-ekonomickým určením, dle vstupní hodnoty

- nepřevýší-li částku 500 000,- Kč rozhoduje jednatel s.r.o.
- převýší-li částku 500 000,- Kč rozhoduje o likvidaci na základě návrhu nájemce likvidační komise pronajímatele.

VII.6. Nájemce je povinen a oprávněn poskytnout na základě podnájemní smlouvy příslušným orgánům státní správy provádějícím celní a pasové odbavení cestujících, zavazadel a nákladu (příslušnému celnímu úřadu), a dále orgánům Cizinecké policie ČR, přiměřené nebytové prostory nezbytné k výkonu jejich činnosti v prostorách letiště, a to alespoň v rozsahu, v jakém tyto orgány užívají nebytové prostory ke dni podpisu této smlouvy. Nájemce se dále zavazuje zajistit v součinnosti s příslušnými orgány státní správy zabezpečení celní a pasové služby způsobem zcela odpovídajícím podmínkám provozu mezinárodního letiště, tj. minimálně podmínkám současným, které se zavazuje respektovat. O uzavření podnájemní smlouvy v souladu se shora uvedeným je nájemce povinen písemně vyrozumět pronajímatele a jeho zakladatele (informace bude podána o předmětu, účelu a době podnájmu).

VII.7. V případě odůvodněného požadavku uvedených orgánů státní správy na rozšíření takto užívaných prostor je nájemce povinen žádosti v přiměřeném rozsahu vyhovět, a o přiměřeně požadované nebytové prostory rozšířit v souladu s ujednáními v tomto článku příslušnou podnájemní smlouvou.

VII.8. Na základě požadavku příslušného orgánu státní správy je nájemce povinen poskytnout společně s podnájmem přiměřených nebytových prostor za úplaty též služby spojené s jejich užíváním, včetně parkovacích ploch, a to v požadovaném odůvodněném rozsahu.

VII.9. Nájemce je povinen poskytnout příslušným orgánům státní správy v souladu s právní úpravou nezbytnou součinnost k výkonu jejich činnosti.

VII.10. Nájemce je dále povinen zajistit pro účely plnění povinností a potřeb státu poskytování služeb a zabezpečení potřeb při zajišťování státních letů a letů jiných závaznými právními předpisy vyhrazených osob, a to v rozsahu, v jakém budou náklady na zabezpečení těchto služeb a potřeb nájemci kompenzovány, s výjimkou zvláštních případů stanovených rovněž v závazných právních předpisech ČR nebo mezinárodních smlouvách, platných v ČR.

VII.11. Nájemce je rovněž povinen zajistit potřeby příslušných složek Armády ČR a Ministerstva vnitra ČR při používání letiště jejich letadly, a to v rozsahu, v jakém budou nájemci kompenzovány, s výjimkou zvláštních případů stanovených v závazných právních předpisech ČR.

VII.12. Nájemce je povinen zpracovávat na vlastní náklady a v souladu s příslušnou právní úpravou studie hlukového zatížení, zajistit jejich předkládání příslušným orgánům a institucím, pronajímateli a činit na své náklady a nebezpečí opatření, vedoucí k dosažení nápravy, bude-li hladina hluku v obytných domech a jiných budovách, podléhajících podle závazných právních předpisů ochrany, překročena.

VII.13. Nájemce je dále povinen zpracovávat statistické a jiné stanovené údaje v souladu s platnou právní úpravou a předkládat je příslušným orgánům státní správy, pronajímateli.

VII.14. Nájemce nese v souladu s ust. § 85 zák. o civilním letectví odpovědnost za zpracování „Programu ochrany civilního letectví před protiprávními činy“ (dále též Program).

VII.15. Nájemce je dále v souladu s příslušnou právní úpravou povinen zajistit zveřejňování poplatků za užívání letiště a provozní dobu letiště.

VII.16. Nájemce je povinen zajistit případná subdodavatelská plnění při plnění závazků z této smlouvy výlučně prostřednictvím subdodavatelů s příslušným podnikatelským oprávněním. Při plnění povinností jinou osobou má nájemce odpovědnost, jakoby plnil sám. Vztah mezi nájemcem a jeho subdodavatelem je vztahem mezi podnikateli - osobami soukromého práva a řídí se příslušnými ustanoveními obchodního zákoníku a souvisejících a navazujících právních předpisů ČR.

VII.17. Nájemce je povinen zajistit vedení účetnictví v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména je povinen vést oddělené vnitropodnikové účtování pro služby při odbavovacím procesu na letišti, provozování letiště, ostatní komerční činnosti.

VII.18. Nájemce je oprávněn a povinen v souladu s příslušnou právní úpravou přerušit v odůvodněných případech a na nezbytnou dobu provoz letiště, je-li ohrožena bezpečnost letového provozu. O této skutečnosti a přijatých opatřeních je povinen neprodleně vyrozumět pronajímatele a v souladu s příslušnou právní úpravou i příslušné orgány státní správy a dotčené subjekty.

VII.19. Nájemce přejímá od pronajímatele k datu podpisu této smlouvy, nejpozději k datu nabytí účinnosti této smlouvy, pravomocná a platná rozhodnutí orgánů státní správy z oblasti životního prostředí a ochrany přírody a krajiny, která upravují povinnosti provozovatele jednotlivých zařízení a činností (zejména souhlas k nakládání s nebezpečnými odpady, povolení k nakládání s vodami, povolení k vypouštění odpadních vod do vod povrchových, souhlas s trvalým provozem zdroje znečišťování ovzduší, atd.). Nájemce nese při provozování letiště odpovědnost za dodržování závazných právních předpisů ČR na úseku oblasti životního prostředí, a zavazuje se řídit shora uvedenými vydanými rozhodnutími, případně v souladu s platnou právní úpravou požádat příslušné orgány státní správy o vydání nových povolení a rozhodnutí.

VII.20. Nájemce se po dobu provozování letiště dle této smlouvy zavazuje udržovat základní mapu letiště ve stavu odpovídajícím aktuálnímu podobě letiště.

VIII.

Právo nájemce odepisovat pronajatý majetek

VIII. 1. Smluvní strany se dohodly a pronajímatel udílí tímto nájemci souhlas s odepisováním majetku, který je součástí pronajatého podniku v souladu s příslušnými ustanoveními zák. č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, a to po celou dobu trvání této smlouvy, počínaje dnem nabytí účinnosti této smlouvy. Za vstupní hodnotu odepisovaného pronajatého majetku a údaje o uplatněných daňových odpisech k datu účinnosti této smlouvy odpovídá pronajímatel.

VIII.2. Smluvní strany si sjednávají, že nájemce je oprávněn v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o daních z příjmů odepisovat technické zhodnocení pronajatého majetku provedené nájemcem z vlastních zdrojů u majetku a u majetku, který je součástí pronajatého podniku, a pronajímatel se zavazuje, že o takto vynaložené výdaje nájemce nezvýší vstupní cenu majetku.

VIII.3. Smluvní strany se dohodly, a pronajímatel tímto udílí nájemci souhlas, aby nájemce účtoval o najatém dlouhodobém majetku a odepisoval tento majetek v souladu s závaznými právními předpisy včetně směrnic a pokynů, které je provádějí.

VIII.4. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o výši uplatňovaných odpisů pronajatého hmotného majetku ve vlastnictví pronajímatele v účetnictví nájemce za zdaňovací období kalendářní rok (případně jiné účetní období nájemce, dohodne-li se tak nájemce s pronajímatelem), a to nejpozději do 10.1. bezprostředně následujícího kalendářního roku.

IX.

Systém zpracovávání strategických, finančních a rozpočtových plánů nájemcem

IX.1. Nájemce je povinen zpracovávat dlouhodobý program předvídající strategický, finanční a rozpočtový vývoj provozování letiště. Dlouhodobý program obsahuje zejména:

- předběžnou finanční a rozpočtovou dokumentaci vyjadřující předpoklady, zejména ohledně běžných provozních nákladů (opravy, údržba) i investic, objemu půjček a úvěrů v rozsahu a struktuře standardních účetních výkazů – rozvahy, výkazu zisků a ztrát a výkazu cash-flow
- základní popis plánovaných investičních výdajů v členění na druh investice a předpokládané finanční náročnosti
- základní popis plánovaných oprav a údržby pronajatého majetku.
- v programu a rovněž v jeho ročních aktualizacích, uvede nájemce též předpokládané organizační změny, zejména záměr zřizovat nová pracovní místa.

IX.2. Nájemce je dále povinen předkládat roční aktualizaci dlouhodobých programů zpracovávaných v souladu se shora uvedeným, a to rovněž vždy nejpozději do 30.8. kalendářního roku bezprostředně předcházejícího příslušnému kalendářnímu roku, a v téže lhůtě ji předložit k odsouhlasení pronajímateli.

IX.3. Nájemce je oprávněn v odůvodněných případech a v případech potřeby pronajímatele předkládat pronajímateli ke schválení mimo roční aktualizaci dlouhodobých programů též

průběžnou aktualizaci programů reagující na aktuální potřeby a možnosti provozu a rozvoje letiště, včetně zohlednění případného nepředvídaného pozitivního nebo negativního vývoje.

IX.4. Nájemce je povinen při zpracovávání dlouhodobých programů a jejich ročních aktualizací prioritně řešit náklady na investice, opravu a údržbu.

X.

Práva a povinnosti pronajímatele

X.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci po dobu trvání této smlouvy nerušený výkon nájemního práva a samostatného provozování pronajatého podniku, včetně provozování letiště a poskytování služeb při odbavovacím procesu na letišti v souladu s touto smlouvou, a na nediskriminačním přístupu ve srovnání s ostatními provozovateli letišť, a to i v případě mezinárodních dohod a smluv. Pronajímatel se dále zavazuje poskytnout nájemci k řádnému výkonu nájemního práva a všech práv nájemce dle této smlouvy případnou potřebnou součinnost.

X.2. Pronajímatel se v souladu s účelem této smlouvy zavazuje zachovat právní postavení nájemce jako samostatného a výlučného provozovatele letiště ve sjednaném rozsahu práv a povinností dle této smlouvy a za podmínek stanovených v této smlouvě, po celou dobu trvání této smlouvy.

X.3. Pronajímatel je povinen předat nájemci ke dni podpisu této smlouvy, nejpozději však ke dni nabytí účinnosti smlouvy veškeré listinné dokumentace související s provozováním letiště.

X.4. V případech, kdy pronajímatel bude z titulu svého postavení informován o návrzích nové právní úpravy týkající se provozování letiště či služeb souvisejících s provozem letiště nebo služeb při odbavovacím procesu na letišti, zavazuje se o návrhu takové nové právní úpravy informovat nájemce, nebude-li poskytnutí takové informace v rozporu s platnou právní úpravou.

X.5. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup k majetku pronajatému podniku za účelem kontroly, zda nájemce užívá majetek pronajaté části podniku řádným způsobem a v souladu s touto smlouvou.

XI.

Skončení nájmu podniku

XI.1. Nájem podniku dle této smlouvy skončí výpovědí dle článku II. této smlouvy za podmínek smlouvou dále stanovených.

XI.2. Výpovědní lhůta pro zrušení smlouvy výpovědí činí pro pronajímatele i nájemce (6) šest měsíců, a počne běžet od prvního dne bezprostředně následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi. Po dobu výpovědní lhůty nesmí nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele disponovat s pronajatým majetkem nad rámec nezbytného užívání k zajištění provozu letiště, to však s výjimkou případů, kdy se bude jednat o odvrácení škody na pronajatém majetku a předchozí souhlas pronajímatele nebude možné si z časových důvodů vyžádat. Po dobu běhu výpovědní lhůty je nájemce povinen vyžádat si předchozí

písemný souhlas pronajímatele ke zřízení každého nového pracovní místa a uzavření nebo prodloužení pracovně-právního vztahu na dobu neurčitou anebo dobu určitou, která však přesahuje délku výpovědní lhůty nájemce, kdy závazek z takového pracovně-právního vztahu by po uplynutí výpovědní lhůty nájemce přešel ve smyslu ust. § 488b obchod. zák. na pronajímatele.

XII.

Vzájemné majetkové vypořádání při ukončení nájmu

XII.1. Nájemce je povinen vrátit pronajímateli ke dni ukončení nájemního vztahu pronajatý podnik, resp. majetek pronajatého podniku, ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, k investicím a opravám provedeným v souladu se zpracovanými dlouhodobými programy dle článku IX. této smlouvy. Smluvní strany se dohodly a berou na vědomí, že jednotlivé součásti pronajatého podniku mohou být v rámci ujednání této smlouvy průběžně obměňovány tak, aby byla zajištěna způsobilost pronajatého podniku k provozování letiště a poskytování služeb při odbavovacím procesu na letišti.

XII.2. O předání a převzetí pronajatého podniku k datu ukončení této smlouvy se strany zavazují sepsat předávací protokol. Při předávání a převzetí pronajaté části podniku bude současně zohledněn i majetek části podniku vyřazený nebo vrácený nájemcem pronajímateli v době trvání nájemního vztahu.

XII.3. Ke dni skončení nájmu podniku se v souladu s ust. § 488b obchodního zákoníku stávají splatné závazky související s pronajatým podnikem, nedohodnou-li se smluvní strany v souladu s ujednáními v této smlouvě s třetími subjekty jinak, to však s výjimkou práv a závazků z pracovněprávních vztahů trvajících ke dni skončení nájmu části podniku a z trvajících smluv o nájmu, a případně podnájmu nebytových prostor, které ze zákona přecházejí na pronajímatele. Smluvní strany se mohou dohodnout, že nájemce k datu ukončení nájmu podniku postoupí pronajímateli, případně „novému provozovateli“ letiště pohledávky a práva související s provozováním letiště.

XII.4. Ke dni skončení nájmu části podniku zaniká oprávnění nájemce užívat označení, know-how a předměty průmyslového vlastnictví náležející k pronajatému podniku, nedohodnou-li se smluvní strany alespoň zčásti jinak.

XIII.

Závěrečná ustanovení

XIII.1. Veškeré spory vzniklé z této smlouvy se smluvní strany zavazují řešit smírnou cestou, jednáním. Spory, které by se nepodařilo vyřešit smírnou cestou budou řešeny příslušnými soudy podle závazných právních předpisů ČR.

XIII.2. Smlouva nabývá platnosti podpisem oprávněných zástupců smluvních stran. Účinnosti smlouva nabývá, po provedení zápisu v obchodním rejstříku, dnem zveřejnění v Obchodním věstníku vydávaným Ministerstvem spravedlnosti ČR. Do té doby jsou smluvní strany smlouvou vzniklými právy a povinnostmi vázány.

XIII.3. Smluvní strany se dále dohodly, že veškeré změny této smlouvy mohou být přijímány pouze ve formě písemných vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

XIII.4. Vztahy účastníků této smlouvy se řídí zejména zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, v platném znění a předpisy souvisejícími.

XIII.5. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují v takovém případě nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neúčinného.

XIII.6. Smluvní strany prohlašují a berou na vědomí, že veškeré informace vzájemně si poskytnuté při jednání o uzavření této smlouvy, jakož i informace uvedené v této smlouvě, jsou důvěrné ve smyslu ust. § 271 obchodního zákoníku.

XIII.7. Pronajímatel prohlašuje, že pronájem podniku dle této smlouvy byl dne 17.6.2004. projednán a schválen Radou Karlovarského kraje usnesením č. RK 448/06/04.

XIII.8. Smluvní strany si sjednaly, že místem doručování písemností jsou sídla smluvních stran uvedená v záhlaví této smlouvy, pokud se nedohodnou jinak. Pro doručování písemností a účinky doručení si strany sjednávají úpravu dle ustanovení § 47 o.s.ř. ve znění platném k datu uzavření této smlouvy.

XIII.9. Tato smlouva je vypracována v sedmi vyhotoveních s platností originálu, z nichž obdrží dvě pronajímatel, a pět vyhotovení obdrží nájemce.

XIII.10. Smluvní strany prohlašují, že v této smlouvě projevily svou pravou a svobodnou vůli, s obsahem smlouvy souhlasí a je jim srozumitelný, na důkaz čehož připojují své níže uvedené vlastnoruční podpisy.

V Karlových Varech dne 18.6.2004.

za pronajímatele



JUDr. Josef Pavel
hejtman Karlovarského kraje

za nájemce



Ing. Václav Černý
jednatel Letiště Karlovy Vary s.r.o.

Přílohy:

- 1) Zakladatelská listina Letiště Karlovy Vary s.r.o.
- 2) Rozhodnutí Ministerstva dopravy Č.j.: 391/2004-410-PRIV
- 3) Rozhodnutí Ministerstva dopravy Č.j.: 710/2004-220-SP
- 4) Rozhodnutí Ministerstva dopravy Č.j.: 778/2004-220-SP/2
- 5) Rozhodnutí ÚCL ČR o povolení provozovat letiště - čj. 6788 A / 04 - 720
- 6) Rozhodnutí ÚCL ČR o stanovení druhu letiště - čj. 6788 B / 04 - 720
- 7) Výpis z obchodního rejstříku – oddíl C, vložka 15872
- 8) Živnostenský list č.j. ŽÚ/P/01/1401/2004
- 9) Živnostenský list č.j. ŽÚ/P/01/1402/2004
- 10) Živnostenský list č.j. ŽÚ/P/01/1403/2004
- 11) Živnostenský list č.j. ŽÚ/P/01/1404/2004
- 12) Živnostenský list č.j. ŽÚ/P/01/1405/2004
- 13) Živnostenský list č.j. ŽÚ/P/01/1406/2004
- 14) Živnostenský list č.j. ŽÚ/P/01/1407/2004
- 15) Rozhodnutí o udělení licence na distribuci elektřiny č.120404223, č.j.: P/5970/2004/420
- 16) Seznam zaměstnanců
- 17) Seznam věcí a dalšího majetku dle § 488, písm. g o.z.