

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání – typ 4

verze 02/2016

### **Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených**

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou obchodní podmínky nájmu prostoru a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha/Ruzyně (dále jen „**Obchodní podmínky**“), které jsou připojeny jako Příloha č. 4.

**Český Aeroholding, a.s.**

jako Pronajímatel

a

**Česká republika - Úřad pro civilní letectví**

jako Nájemce

Evidenční číslo Smlouvy Pronajímatele:

0111002601

Evidenční číslo Smlouvy Nájemce:

8/17



Tato Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených byla uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

1. **Český Aeroholding, a.s.**, se sídlem Praha 6, Jana Kašpara 1069/1, PSČ 160 08, IČO: 248 21 993, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 17005, plátce DPH - DIČ: CZ699003361

zastoupená na základě plné moci společností

**Letiště Praha, a. s.**, se sídlem Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 160 08, IČO: 282 44 532, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 14003, zastoupená Ing. Jiřím Krausem, místopředsedou představenstva a Ing. Jiřím Petržilkou, členem představenstva

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. **Česká republika - Úřad pro civilní letectví**, se sídlem: Letiště RUZYNĚ, Praha 6, 16008, IČO: 48134678, není plátcem DPH, zastoupená Ing. Josefem Radou, ředitelem

(dále jen „**Nájemce**“)

Pronajímatel a Nájemce dále společně také „**Strany**“ či jednotlivě „**Strana**“.

Vzhledem k tomu, že

- (A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem Budovy;
- (B) v Budově se nachází Předmět nájmu, který je Pronajímatel oprávněn pronajmout; a
- (C) Nájemce má v zájmu najmout si od Pronajímatele Předmět nájmu s cílem provozovat v něm činnosti, k jejichž plnění byl Nájemce zákonem zřízen, dle Účelu nájmu za podmínek sjednaných v této Smlouvě a Pronajímatel má v zájmu pronajmout Nájemci Předmět nájmu za podmínek sjednaných v této Smlouvě;

dohodly se Strany v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**Občanský zákoník**“) na následujícím:

## I. DEFINICE

1.1 Pojmy označené v této smlouvě velkými písmeny mají následující význam:

1.1.1 „**Budova**“ znamená budovu č. p. 1073 (Terminál 3), v části obce Ruzyně, jež je součástí pozemku parc. č. 2633, vše v katastrálním území Ruzyně, obci Praha, zapsané na LV č. 1999 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

1.1.2 „**Doba nájmu**“ má význam stanovený v článku V. této Smlouvy.



- 1.1.3 „Nájemné“ má význam stanovený v článku IV. této Smlouvy.
- 1.1.4 „Počátek nájmu“ má význam stanovený v článku IV., odst. 4.1 této Smlouvy.
- 1.1.5 „Předmět nájmu“ znamená prostory nacházející se v Budově, které jsou blíže specifikovány v Příloze č. 1 této Smlouvy a barevně vyznačeny ve vybrané části projektové dokumentace obsažené v Příloze č. 2 této Smlouvy.
- 1.1.6 „Smlouva“ znamená tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených, ve znění jejích pozdějších změn a dodatků.
- 1.1.7 „Účel nájmu“ má význam stanovený v článku II., odst. 2.4 této Smlouvy.
- 1.2 Neobsahuje-li tato Smlouva příslušnou definici, použije se definice obsažená v Obchodních podmínkách. Definice obsažené jak v této Smlouvě, tak v Obchodních podmínkách je třeba vykládat ve vzájemném souladu Smlouvy a Obchodních podmínek, přičemž v případě odchylek nebo rozporů definic má definice obsažená v této Smlouvě přednost.

## II. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Touto Smlouvou se Pronajímatel zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu k užívání po Dobu nájmu pro Účel nájmu a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli Nájemné.
- 2.2 Strany dále sjednávají, že Pronajímatel bude Nájemci poskytovat Služby spojené s nájmem Předmětu nájmu a Nájemce se zavazuje za poskytování Služeb s nájmem spojených platit Cenu za Služby, to vše v souladu s touto Smlouvou a Obchodními podmínkami.
- 2.3 Nájemce se zavazuje v provozovně umístěné v Předmětu nájmu v souladu s Účelem nájmu provozovat činnosti, k jejichž plnění byl Nájemce zřízen dle § 3 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- 2.4 Strany sjednávají, že jediným účelem nájmu dle této Smlouvy je užívání Předmětu nájmu Nájemcem k činnostem, k nimž byl zřízen, stanoveným v § 3 a § 89 zákona č. 49/1997 Sb., za účelem administrativního zázemí Nájemce (dále jen „Účel nájmu“). Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu k jakémukoliv jinému účelu než je Smlouvou definovaný Účel nájmu.

## III. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 3.1 Strany sjednávají, že Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu nejpozději následující den poté, co Nájemce Pronajímateli (i) zaplatí Jistotu v souladu s touto Smlouvou (jak je definována níže v této Smlouvě), a Nájemce má povinnost v této lhůtě od Pronajímatele Předmět nájmu převzít. Pronajímatel však není za žádných okolností povinen předat Nájemci Předmět nájmu (nebo jakoukoliv jeho část) dříve, než Nájemce Pronajímateli (i) zaplatí Jistotu v souladu s touto Smlouvou.
- 3.2 O předání a převzetí Předmětu nájmu sepiší Strany protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu. Předmětem předávacího protokolu bude popis skutečného stavu Předmětu nájmu v



den předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, popřípadě výčet předané dokumentace.

- 3.3 Nepředání předmětu nájmu. V případě, že Nájemce nezaplatí Jistotu, není Pronajímatel za žádných okolností povinen předat Nájemci Předmět nájmu (nebo jeho části). Nepředání Předmětu nájmu (nebo jeho části) Nájemci z důvodu uvedeného v tomto článku Smlouvy nebude dle dohody Stran v žádném případě považováno za porušení povinnosti Pronajímatele zajistit Nájemci nerušený výkon nájmu, ani žádné jiné povinnosti, která Pronajímateli vyplývá z této Smlouvy.

#### IV. NÁJEMNÉ

- 4.1 Nájemce je povinen platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu od okamžiku účinnosti této Smlouvy, tedy od 1. 4. 2017 („**Počátek nájmu**“), měsíčně Nájemné ve výši a způsobem, které jsou podrobně stanoveny v tomto čl. IV. a v Obchodních podmínkách („**Nájemné**“).
- 4.2 Nájemné se skládá ze základního nájemného (dále jen „**Základní nájemné**“), přičemž celková výše včetně podrobného rozpisu plateb Základního nájemného je stanovena v Příloze č. 1 – Splatkový kalendář této Smlouvy.
- 4.3 Nájemné je dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty osvobozeno od DPH.
- 4.4 Základní nájemné za první měsíc nájemního vztahu je splatné nejpozději ke dni uzavření této Smlouvy.
- 4.5 Cena za Služby. Ode dne Počátku nájmu se Nájemce vedle Nájemného zavazuje Pronajímateli hradit každý měsíc paušalizovanou náhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „**Služby**“), jejichž výčet a výše úplaty za Služby jsou uvedeny v Příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Cena za Služby**“) a zároveň stanoveny v souladu s Ceníkem služeb.
- 4.6 DPH. K Ceně za Služby bude účtována daň z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“) ve výši dle právních předpisů platných a účinných ke dni zdanitelného plnění.
- 4.7 Cena za Služby za první měsíc nájemního vztahu je splatná nejpozději ke dni účinnosti této Smlouvy.
- 4.8 Strany se výslovně dohodly, že Nájemce bude hradit Nájemné a Cenu za Služby dle této Smlouvy na bankovní účet: 801812025/2700 vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „**Účet**“).
- 4.9 Pro účely této Smlouvy Nájemce uvádí pro případné platby bankovní spojení číslo účtu (CZK): 3727061/0710 (dále jen „**Účet Nájemce**“).
- 4.10 Strany se dohodly, že Nájemce nebude Pronajímateli platit Nájemné z Obratu ani Minimální nájemné z Obratu a ustanovení Obchodních podmínek upravující Obrat a/nebo Nájemné z Obratu a/nebo Minimální nájemné z Obratu se tudíž neaplikují.



## V. DOBA NÁJMU

- 5.1 Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, která začíná dnem účinnosti této Smlouvy, tedy 1.4.2017 (dále jen „Doba nájmu“).

## VI. JISTOTA

- 6.1 Jistota. Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli bezhotovostním převodem do 15 (patnácti) dnů od podpisu Smlouvy jistotu ve výši 219.380 Kč (slovy: dvě stě devatenáct tisíc tři sta osmdesát korun českých) (dále jen „Jistota“) na účet vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., číslo účtu: 2106286528/2700. Jako variabilní symbol pro tuto platbu použije Nájemce své IČO.
- 6.2 Nepoužije se.

## VII. POJIŠTĚNÍ

- 7.1 Nepoužije se.

## VIII. KONTAKTNÍ OSOBY

- 8.1 Kontaktní osobou oprávněnou jednat ve všech záležitostech dle této Smlouvy (kromě podpisu změny smluvních podmínek) a Obchodních podmínek je:

- 8.1.1 Za Pronajímatele:

jméno kontaktní osoby Pronajímatele – Hana Klímová

Telefon +420 220 11 6360

E-mailová adresa [hana1.klimova@prg.aero](mailto:hana1.klimova@prg.aero)

ID datové schránky: ayqexy5

- 8.1.2 za Nájemce:

jméno kontaktní osoby Nájemce – David Jágr

Telefon: +420 225 422 740

E-mailová adresa: [jagr@caa.cz](mailto:jagr@caa.cz)

ID datové schránky: v8gaaz5

## IX. ROZHODNÉ PRÁVO A OBCHODNÍ PODMÍNKY

- 9.1 Tato Smlouva a práva a povinnosti Stran z ní vyplývající se řídí a budou vykládány v souladu s právem České republiky. Strany se dohodly, že ustanovení § 1765, § 1766, § 2208, § 2209, § 2210 odst. (2) a (3), § 2212, § 2227, § 2232, § 2303, a § 2315 Občanského zákoníku se na tuto Smlouvu a na vztahy z této Smlouvy vyplývající nepoužijí. Strany se výslovně dohodly na



následujících ustanoveních Smlouvy upravujících jejich práva a povinnosti odchylně od Občanského zákoníku:

9.1.1 Smluvní strany na sebe ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku berou nebezpečí podstatné změny okolností, které mohou založit v právech a povinnostech Stran zvlášť hrubý nepoměr. Smluvním stranám tak nevznikne právo domáhat se obnovení jednání o Smlouvě v případě takové podstatné změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 1 Občanského zákoníku.

9.1.2 Žádná ze stran není oprávněna podat v souladu s ustanovením § 1766 Občanského zákoníku návrh soudu na změnu závazku ze Smlouvy.

9.1.3 Strany se dohodly, že se ustanovení § 2208 Občanského zákoníku na tuto Smlouvu a na vztahy z této Smlouvy vyplývající nepoužije a na místo toho sjednávají následující odchylné znění § 2208 Občanského zákoníku:

9.1.3.1 V případě, že v důsledku vady Předmětu nájmu, jejíž vznik nezavinil Nájemce a kterou měl odstranit Pronajímatel, může Nájemce užívat Předmět nájmu jen s obtížemi nebo ztěžuje-li vada zásadním způsobem užívání Předmětu nájmu, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z Nájemného. Nájemce není oprávněn sám provést opravu vady Předmětu nájmu, kterou měl Pronajímatel odstranit a nemá právo požadovat po Pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů na opravu Předmětu nájmu

9.1.3.2 V případě, že vada Předmětu nájmu, která vznikla bez zavinění Nájemce a v jejímž důsledku se Předmět nájmu stal nezpůsobilý k užívání ve smyslu čl. XII., odst. 12.5 Obchodních podmínek za účelem nájmu dle Smlouvy, má Nájemce právo požadovat prominutí Nájemného po dobu trvání takové vady a za předpokladu, že nastanou okolnosti uvedené v čl. XII., odst. 12.3 ve spojení s odst. 12.5 Obchodních podmínek je Nájemce oprávněn Smlouvu vypovědět s jednoměsíční (1) výpovědní dobou.

9.1.4 Vylučuje se ustanovení § 2209 Občanského zákoníku a Pronajímatel má právo o své vůli během trvání nájmu Předmět nájmu měnit.

9.1.5 Strany se dohodly, že se ustanovení § 2210, odst. 2 a 3 Občanského zákoníku na tuto Smlouvu a na vztahy z této Smlouvy vyplývající nepoužije a na místo toho sjednávají následující odchylné znění § 2210, odst. 2 a 3 Občanského zákoníku:

9.1.5.1 V případě, že v důsledku nezbytné opravy Předmětu nájmu, kterou nebylo možné odložit na dobu po skončení nájmu, ztěžuje tato oprava Nájemci užívání Předmětu nájmu nad míru obvyklou nebo trvá-li oprava vzhledem k Době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou, má Nájemce právo na přiměřenou slevu z Nájemného.

9.1.5.2 V případě, že v době provádění opravy Předmětu nájmu, kterou nebylo možné odložit na dobu po skončení nájmu, nemůže Nájemce Předmět nájmu užívat vůbec, má Nájemce právo požadovat prominutí Nájemného po dobu trvání takové opravy a za předpokladu, že nastanou okolnosti uvedené v čl. XII., odst. 12.3 ve spojení s odst. 12.5 Obchodních podmínek je Nájemce oprávněn Smlouvu vypovědět s jednoměsíční (1) výpovědní dobou.



- 9.1.6 Strany se dohodly, že se ustanovení § 2212 Občanského zákoníku na tuto Smlouvu a na vztahy z této Smlouvy vyplývající nepoužije a na místo toho sjednávají následující odchylné znění § 2212 Občanského zákoníku:

Pronajímatel není povinen poskytnout Nájemci ochranu dle § 2212 Občanského zákoníku v případě, kdy třetí osoba uplatní vlastnické nebo jiné právo k Předmětu nájmu nebo žádá-li vydání nebo vyklizení Předmětu nájmu, ani v případě kdy o to Nájemce požádá. Nájemce není oprávněn vypovědět Smlouvu v případě neposkytnutí ochrany ze strany Pronajímatele dle § 2212 Občanského zákoníku. Nájemce je oprávněn požadovat slevu z Nájemného, bude-li rušen v užívání Předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, za předpokladu, že takové jednání třetí osoby Pronajímateli oznámil.

- 9.1.7 Nájemce není oprávněn:

(a) vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby dle § 2227 Občanského zákoníku, tedy v případě, kdy se Předmět nájmu stane nepoužitelným k ujednanému Účelu nájmu z důvodů, které nejsou na straně Nájemce. Tímto ustanovením není dotčen čl. XII., odst. 12.3, písm. a) Obchodních podmínek;

(b) vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby dle § 2232 Občanského zákoníku, porušuje-li Pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu Nájemci. Tímto ustanovením není dotčen čl. XII., odst. 12.3, písm. b) Obchodních podmínek;

- 9.1.8 Nepoužije se.

- 9.1.9 Na služby poskytované v souvislosti s nájmem dle této Smlouvy se neujmou ustanovení Občanského zákoníku o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu dle § 2303 Občanského zákoníku.

- 9.1.10 Nepoužije se.

- 9.1.11 Nájemce není oprávněn požadovat náhradu za výhodu Pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem dle § 2315 Občanského zákoníku.

- 9.2 Strany prohlašují, že na tuto Smlouvu se dále neuplatní ustanovení § 1793 až § 1795 Občanského zákoníku o neúměrném zkrácení ani ustanovení § 1796 o lichvě.

- 9.3 Tato Smlouva spolu s Obchodními podmínkami obsahuje úplná a konečná ujednání mezi Stranami a může být upravena či změněna pouze formou písemných dodatků, podepsaných Pronajímatelem a Nájemcem.

- 9.4 Žádný projev vůle Stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev vůle učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Stran.

- 9.5 Strany sjednávají, že si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy byla jakákoli práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Stranami.



- 9.6 Strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této Smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této Smlouvy. Kromě ujištění, která si Strany poskytly v této Smlouvě, nebude mít žádná ze Stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoli skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá Strana informace při jednání o této Smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná Strana úmyslně uvedla druhou Stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této Smlouvy.
- 9.7 Pokud některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, zůstanou ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná a Strany nahradí takové neplatné nebo nevymahatelné ustanovení této Smlouvy jiným ustanovením, které nejbližší odpovídá původnímu záměru Stran.
- 9.8 Neoddělitelnou součástí této Smlouvy jsou jako její Příloha č. 4 Obchodní podmínky. Není-li ve Smlouvě výslovně stanoveno jinak, platí ustanovení Obchodních podmínek. Odchylná ujednání ve Smlouvě mají před zněním Obchodních podmínek přednost.
- 9.9 Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že se s Obchodními podmínkami seznámil a souhlasí s jejich obsahem, jejich závazností, a zavazuje se tyto dodržovat bez jakýchkoliv výhrad. Nájemce dále výslovně prohlašuje, že neuplatňuje ani neodkazuje na žádné jiné obchodní podmínky.
- 9.10 Strany sjednávají, že na nájemní vztah založený touto Smlouvou se nepoužijí následující ustanovení Obchodních podmínek, namísto kterých Strany sjednávají:

- a) Smluvní strany sjednávají, že do třetí věty pododst. 3.2.13, odst. 3.2, čl. III. Obchodních podmínek se za slova „ které existují ke dni uzavření Smlouvy“ doplňuje text „které jsou Nájemci známy“ a nově zní třetí věta pododst. 3.2.13, odst. 3.2, čl. III, následovně:

*„ Pronajímatel není povinen odstranit vady Předmětu nájmu, které existují ke dni uzavření Smlouvy, které jsou Nájemci známy a které nebrání smluvenému užívání.“*

- b) Smluvní strany sjednávají, že se odst. 4.2, čl. IV. Obchodních podmínek ruší a nahrazuje se zcela novým odst. 4.2, čl. IV., který zní:

*„4.2 V případě, že ve Službách nejsou zahrnuty dodávky elektrické energie nebo dodávky vody a odvádění splaškových vod nebo likvidace odpadů, zavazuje se Nájemce uzavřít ohledně příslušného plnění samostatnou smlouvu (dále jen „Samostatná smlouva“), na základě které bude Nájemce hradit skutečně odebrané množství dle měřidel nainstalovaných v Předmětu nájmu, a to vždy za cenu dle aktuálního Ceníku služeb LP, s jehož zněním se Nájemce na vyžádání může seznámit u LP – divize Energie, nákup a prodej. Spotřeba Plnění nezahrnutých ve Službách bude účtovaná měsíčně na základě skutečné spotřeby Nájemce. Samostatná smlouva bude uzavřena na dobu shodnou s touto Smlouvou. Podmínky dodávek elektrické energie a vody zajišťuje LP - divize Energie, nákup a prodej, kterou může Nájemce kontaktovat na: tel. + 420 220 11 2519, fax: +420 220 11 2911. Podmínky likvidace odpadů určuje LP - Životní prostředí s kontaktem na tel.: 420 220 11 1612. S ohledem na skutečnost, že Předmět nájmu (jmenovitě místnosti č. 224, 225, 226 a 227 umístěné v Budově) podléhá samostatnému režimu měření elektrické energie, nebude ohledně elektrické energie uzavřena Samostatná smlouva a Nájemce bude hradit skutečně odebrané množství energie dle nainstalovaných měřidel, a to dle aktuálního Ceníku služeb LP, s jehož zněním se Nájemce na vyžádání může seznámit u LP – divize Energie, nákup a prodej. Skutečná spotřeba elektrické energie bude Nájemci fakturována měsíčně.“*





- c) Smluvní strany sjednávají, že se odst. 5.1, čl. V. Obchodních podmínek ruší a nahrazuje se zcela novým odst. 5.1, čl. V., který zní:

*„5.1 Bude-li to technicky možné, zajistí Pronajímatel na žádost Nájemce poskytování (a) spojových služeb (telefonní a faxové linky), (b) datových a informačních sítí a služeb (tj. zajištění připojení k Internetu, připojení k letištní síti, poskytnutí programových aplikací a strukturované kabeláže), a to za podmínek dohodnutých v samostatných smlouvách, které budou uzavřené na dobu shodnou s touto Smlouvou.“*

- d) Smluvní strany sjednávají, že se odst. 11.4, 11.5, 11.7, 11.8, 11.10 čl. XI. Obchodních podmínek ruší a nahrazují se zcela novými odst. 11.4, 11.5, 11.7, 11.8, 11.10 čl. XI., které zní:

*„11.4 V případě porušení povinnosti stanovené v ustanovení článku 3.2.43 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty, je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.“*

*11.5 V případě porušení povinnosti stanovené v ustanovení článku 3.2.17 a/nebo článku 3.2.19 a/nebo článku 3.2.23 a/nebo článku 3.2.24 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 25.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.“*

*11.7 V případě porušení povinnosti stanovené v ustanovení článku 3.2.1 a/nebo článku 3.2.2 a/nebo článku 3.2.4 a/nebo článku 3.2.5 a/nebo článku 3.2.8 a/nebo článku 3.2.9 a/nebo článku 3.2.10 a/nebo článku 3.2.11 a/nebo článku 3.2.12 a/nebo článku 3.2.13 a/nebo článku 3.2.14 a/nebo článku 3.2.15 a/nebo článku 3.2.16 a/nebo článku 3.2.18 a/nebo článku 3.2.21 a/nebo článku 3.2.25 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel prostřednictvím LP oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.“*

*11.8 V případě porušení povinností Nájemce uvedených v čl. 6.1 a/nebo čl. 6.2 a/nebo čl. 6.3 a/nebo čl. 6.4 a/nebo čl. 6.5 a/nebo čl. 6.6 a/nebo čl. 6.7 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 50.000,-Kč za porušení každé i jednotlivé povinnosti zde uvedené.“*

*11.10 V případě porušení jakékoli povinnosti Nájemce stanovené v ustanovení čl. 9.1 a/nebo v čl. 9.2 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn prostřednictvím LP uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.“*

- e) Smluvní strany sjednávají, že se písmeno (b) odst. 12.1, čl. XII. Obchodních podmínek ruší a nahrazuje se zcela novým písmenem (b) odst. 12.1, čl. XII., který zní:

*(b) písemnou výpovědí kterékoli Smluvní strany bez udání důvodu, a to s šestiměsíční (6) výpovědní dobou, která počíná plynout od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve*



*kterém byla druhé Smluvní straně doručena písemná výpověď. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi nájmu (Smlouvy) ze strany Pronajímatele, nevzniká Pronajímateli povinnost poskytnout Nájemci jakékoli odstupné, náhradu či jiné kompenzační plnění. Tím není dotčen nárok Nájemce na vrácení Jistoty za podmínek stanovených v čl. IX Obchodních podmínek Smlouvy. Ustanovení Obchodních podmínek čl. XII. odst. 12.2, 12.3 a 12.4 není tímto písmenem b) dotčeno.“*

- f) Smluvní strany dále sjednávají, že v úvodní větě odst. 12.2, článku XII. Obchodních podmínek vypouští slova „před uplynutím Doby nájmu“ a úvodní věta odst. 12.2, článku XII. Obchodních podmínek tedy zní:

*“12.2 Pronajímatel může Smlouvu písemně vypovědět, jestliže:“*

- 9.11** Strany sjednávají, že na nájemní vztah založený touto Smlouvou se nepoužijí následující ustanovení Obchodních podmínek:

Čl. I., odst. č. 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, čl. II., odst. 2.3., čl. III., odst. 3.2.3, 3.2.29, 3.2.30, 3.2.31, 3.2.32, 3.2.33, 3.2.34, 3.2.35, 3.2.38, 3.2.39, 3.2.40, 3.2.41, 3.2.42 čl. VII., odst. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.6. a dále čl. III, odst. 3.2, pododst. 3.2.26 (ustanovení o pojištění), čl. XI., odst. 11.2 a 11.3 (ustanovení o vyjmenovaných smluvních pokutách), čl. XIII. (změna předmětu nájmu v rámci přemístění Nájemce).

- 9.12** Vzhledem k tomu, že se v případě Smlouvy jedná o smlouvu ve smyslu § 2, odst. 1, písm. n) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „**Zákon o registru smluv**“), zavazuje se Pronajímatel v souladu s § 5, odst. 2 Zákona o registru smluv uveřejnit tuto Smlouvu v registru smluv, přičemž Nájemce tuto skutečnost bere na vědomí a s uveřejněním Smlouvy souhlasí.

- 9.13** Strany prohlašují, že Jistota, skutečnosti uvedené v čl. 9.1, 9.2, 9.10 a 9.11 Smlouvy a skutečnosti uvedené v poslední větě odst. 14.10 Obchodních podmínek Smlouvy tvoří obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku, a zavazují se zařídit jeho utajení a odpovídajícím způsobem jej chránit. Pro vyloučení pochybností Strany prohlašují, že jiné skutečnosti uvedené v této Smlouvě než skutečnosti uvedené v první větě tohoto ustanovení Smlouvy nepovažují za obchodní tajemství.

## X. SEZNAM PŘÍLOH

- 10.1** Nedílnou součástí této Smlouvy jsou veškeré připojené přílohy, a to:

- (a) Příloha č. 1 – Splátkový kalendář – daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění
- (b) Příloha č. 2 – Projektová dokumentace
- (c) Příloha č. 3 - neaplikuje se
- (d) Příloha č. 4 - **Obchodní podmínky**
- (e) Příloha č. 5 – **Plná moc ze dne 30. 12. 2016**
- (f) Příloha č. 6 – neaplikuje se



## XI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 11.1** Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve třech (3) stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží dva (2) stejnopisy a Nájemce jeden (1) stejnopis. Každý stejnopis má platnost originálu.
- 11.2** Tato Smlouva je platná podpisem poslední Stranou a účinná dnem 1. 4. 2017.


*[Podpisy následují na podpisové straně.]*



SMLUVNÍ STRANY TÍMTO PROHLAŠUJÍ, ŽE SI TUTO SMLOUVU PŘEČETLY A ŽE SOUHLASÍ S JEJÍM OBSAHEM, NA DŮKAZ ČEHOŽ JI STVRZUJÍ SVÝMI PODPISY:

Datum: 31. 3. 2017

Za Pronajímatele:

Podpis:   
Jméno: Ing. Jiří Kraus  
Funkce: místopředseda představenstva  
Letiště Praha, a. s.

Podpis:   
Jméno: Ing. Jiří Petržilka  
Funkce: člen představenstva  
Letiště Praha, a. s.

Datum: 31. 3. 2017

Za Nájemce:

Podpis:   
Jméno: Ing. Josef Rada  
Funkce: ředitel  
Česká republika - Úřad pro civilní  
letectví

SCHVÁLENO  
Právní věci Český Aeroholding, a.s.  
  
.....





## SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb.

## Příloha č. 1 Smlouvy č. 0111002601

Evidenční číslo daňového dokladu 001/0111002601

Pronajímatel: Český Aeroholding, a.s., Jana Kašpara, čp.1069/1, Praha 6, 16008, IČ:24821993 , DIČ: CZ699003361

Nájemce: Česká republika - Úřad pro civilní letectví, Letiště RUZYNĚ, Praha 6, 16008 Praha, IČ: 48134678

Objekt: Terminál 3

Cena služeb od: 1.4.2017 poprvé splatné dne: 5.4.2017

Základní nájemné  
placeno od: 1.4.2017 poprvé splatné dne: 5.4.2017

### Základní nájemné a Ceny za služby a specifikace Předmětu nájmu

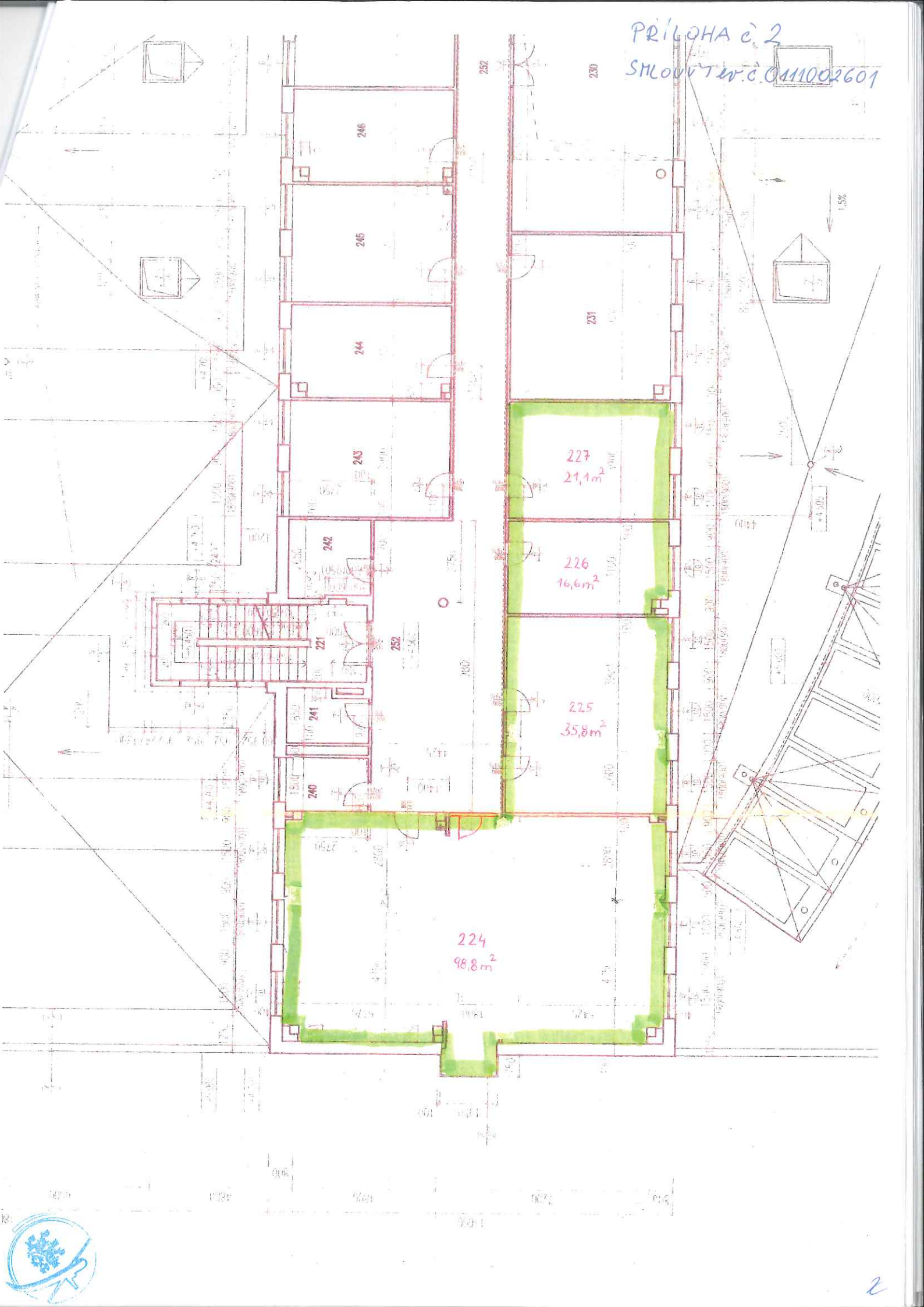
Číslo místnosti:	Podlaží:	Účel využití:	Nájemné	Služby			
				tepelná energie, voda	elektrická energie	úklid	odpad
224, 225, 226 a 227	2.NP	kanceláře	55 136,00 Kč	14 374,99 Kč	fakturace dle skutečného odběru	6 030,50 Kč	1 206,10 Kč
Celkové platby v Kč za období:			55 136,00 Kč	14 374,99 Kč	- Kč	6 030,50 Kč	1 206,10 Kč
Sazba DPH za období:			0%	15%	21%	21%	21%
DPH v Kč za období:		osvobozeno dle § 56a		2 156,25 Kč	- Kč	1 266,41 Kč	253,28 Kč
<b>Měsíční úhrada služby včetně 21% DPH:</b>			<b>8 756,29 Kč</b>				
<b>Měsíční úhrada služby včetně 15% DPH:</b>			<b>16 531,24 Kč</b>				
<b>Měsíční úhrada nájemné včetně DPH:</b>			<b>55 136,00 Kč</b>				
<b>Měsíční úhrada celkem včetně DPH:</b>			<b>80 423,52 Kč</b>				

Předpis plateb: 5.4., 5.5., 5.6., 5.7., 5.8., 5.9., 5.10., 5.11., 5.12., 5.1., 5.2., 5.3. každoročně

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den měsíce, za který je platba předepsána. První DUZP je 1.4.2017

Datum vystavení daňového dokladu je den podpisu Smlouvy, jehož je Splátkový kalendář přílohou.

PRÍLOHA č. 2  
SMLOUVY č. 0111002601





ČESKÝ  
AEROHOLDING

Příloha č. 4

Obchodní podmínky nájmu prostoru služičho podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha/Ruzyně

verze 01/2016

### Obchodní podmínky

nájmu prostoru služičho podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha/Ruzyně

Tyto obchodní podmínky nájmu prostoru služičho podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha/Ruzyně (dále jen „**Obchodní podmínky**“) jsou nedílnou součástí Smlouvy o nájmu prostoru služičho podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha/Ruzyně (dále jen „**Smlouva**“), na základě níž je uzavírán nájemní vztah mezi Nájemcem prostoru služičho podnikání v budovách nacházejících se v areálu mezinárodního veřejného letiště Praha/Ruzyně a společností Český Aeroholding, a.s., se sídlem Praha 6, Jana Kašpara 1069/1, PSČ 160 08, IČO: 248 21 993, DIČ: CZ699003361, platcem DPH, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 17005 (dále jen „**Pronajimatel**“).

Pronajimatel prohlašuje, že má ve svém vlastnictví Předmět nájmu specifikovaný ve Smlouvě. Pronajimatel dále prohlašuje, že správu Předmětu nájmu, v souladu se sjednanými podmínkami stanovenými příslušnou smlouvou, zajišťuje společnost Letiště Praha, a. s., se sídlem Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 160 08, IČO: 282 44 532, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 14003 (dále jen „**LP**“).

Nájemce tedy bere podpisem Smlouvy na vědomí, že ve všech záležitostech vyplývajících z nájemního vztahu založeného Smlouvou se bude obracet výhradně na LP, a to prostřednictvím kontaktních osob uvedených ve Smlouvě.

Nájemce prohlašuje, že je osobou, která je oprávněna jednat svým jménem, užívat a provozovat Předmět nájmu, a to na své náklady a nebezpečí, a za účelem sjednaným ve Smlouvě. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem Smlouvy dostatečně seznámil se stavem Předmětu nájmu a neshledal žádné překážky anebo vady Předmětu nájmu, které by bránily uzavření Smlouvy anebo užívání Předmětu nájmu v souladu se Smlouvou.

Nájemce stvrzuje svůj souhlas s těmito Obchodními podmínkami podpisem Smlouvy, k níž jsou tyto Obchodní podmínky přiloženy jako příloha Smlouvy.

### 1. DEFINICE POJMŮ

- 1.1 „**Cena za Služby**“ znamená cenu za Služby poskytované Pronajimatelem, jejíž výše je stanovena ve Smlouvě.
- 1.2 „**Doba nájmu**“ znamená dobu, na niž se uzavřá Smlouva, a která začíná dnem účinnosti Smlouvy a končí uplynutím Smlouvu sjednaného časového úseku.
- 1.3 „**DPH**“ označuje daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění, nebo jiným právním předpisem, kterým bude uvedený zákon nahrazen.

1.4

„**Minimální nájemné z Obrátu**“ znamená složku Nájemného, která se určí jako minimální částka Nájemného z Obrátu, jež je Nájemce povinen platit měsíčně a které je blíže specifikováno ve Smlouvě a v avízu o platbě nájemného z obrátu, jehož vzor tvoří přílohou přílohu Smlouvy.

1.5

„**Nájemné z Obrátu**“ znamená složku Nájemného, která odpovídá součtu podílu Pronajimatele na Obrátu Nájemce a podílu Pronajimatele na Obrátu z kurzových zisků Nájemce. Výše Nájemného z Obrátu se určí jako součet částek vypočtených z (i) počtu procent z Obrátu dosaženého Nájemcem v souladu se Smlouvou a (ii) počtu procent z Obrátu z kurzových zisků dosaženého Nájemcem v souladu se Smlouvou.

1.6

„**Obrát**“ znamená pro účely těchto Obchodních podmínek a Smlouvy souhrn veškerých částek a jiných plateb bez DPH obdržaných nebo splatných za (i) veškeré zboží prodané nebo jinak zcizené Nájemcem z Předmětu nájmu či v souvislosti s Předmětém nájmu a/nebo (ii) služby poskytnuté v Předmětém nájmu nebo z nich Nájemcem nebo jinou osobou užívající Předmět nájmu nebo jakoukoli jejich část, a to včetně:

- (a) veškerých částek splatných za objednávkový pocházející z Předmětu nájmu, a to i když příslušné zboží nebo služby mohou být poskytovány či dodávány z jiného místa než z Předmětu nájmu; a
- (b) veškerých částek splatných za objednávkový získané na jiném místě než v Předmětém nájmu osobami, jež působí v Předmětém nájmu (s výjimkou objednávek získaných v jiné provozovně Nájemce).

Způsob přijetí částek a jiných plateb definovaných dle výše uvedených podmínek zahrnuje všechny způsoby úhrady, a to včetně šeku, debetní a kreditní karty, poukázek, předplacených hodnotových karet i prodejů tzv. „na fakturu“ na základě objednávek zaslaných elektronickou poštou, poštou, faxem, telefonicky nebo jinak a internetového prodeje.

Obrát může být Nájemcem snižen pouze o vrácenou částku v souvislosti se závadným nebo neuspokojivým zbožím či službami, a to maximálně do částky rovnající se úhradě kupní ceny bez DPH příslušného zboží nebo služby.

1.7

„**Obrát z kurzových zisků**“ znamená pro účely těchto Obchodních podmínek a Smlouvy souhrn veškerých částek a jiných plateb včetně DPH odpovídajících kurzovým ziskům obdržaných nebo splatných za (i) veškeré zboží prodané nebo jinak zcizené Nájemcem z Předmětu nájmu či v souvislosti s Předmětém nájmu v cizí měně a/nebo za (ii) služby poskytnuté v Předmětém nájmu v cizí měně nebo z nich Nájemcem nebo jinou osobou užívající Předmět nájmu nebo jakoukoli jejich část, přířezů kurzovými zisky se rozumí rozdíl mezi (i) plátbou přijatou Nájemcem v cizí měně a (ii) částkou kurzu Nájemcem v souvislosti s Předmětém nájmu a vyjádřenou v Kč dle směnného kurzu Nájemce stanoveného Nájemcem na den realizace platby a (iii) částkou vyjádřenou v Kč, která odpovídá Nájemcem přijaté platbě v cizí měně dle směnného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou (kurzy devizového trhu) na příslušný kalendářní měsíc, ve kterém byla platba přijata (aplikuje se průměrný měsíční kurz). Vzorový příklad způsobu vypočtení kurzových zisků za kalendářní měsíc je uveden v příslušné příloze Smlouvy.

Způsob přijetí částek a jiných plateb definovaných dle výše uvedených podmínek zahrnuje všechny způsoby úhrady, a to včetně šeku, debetní a kreditní karty, poukázek, předplacených hodnotových karet i prodejů tzv. „na fakturu“ na základě objednávek zaslaných elektronickou poštou, poštou, faxem, telefonicky nebo jinak a internetového prodeje.



Obrat z kurzových zisků může být Nájemcem snižen pouze o vrácenou částku v souvislosti se závadným nebo neuspokojivým zbožím či službami, a to maximálně do částky rovnající se úhradě kupní ceny včetně DPH příslušného zboží nebo služby.

1.8 „Předmět nájmů“ znamená prostor sloužící podnikání specifikovaný ve Smlouvě.

1.9 „Služby“ znamená služby, které je Pronajímatel povinen poskytovat Nájemci v souvislosti s nájmem prostoru sloužícího podnikání, a které jsou uvedené ve Smlouvě.

1.10 „Základní Nájemné“ znamená 1.) nájemné vypočtené jako součin výměry pronajíaté podlahové plochy v m<sup>2</sup> Předmětu nájmů a sazby nájemného za 1 m<sup>2</sup> uvedené v příloze Smlouvy nebo 2.) nájemné vypočtené jako paušální částka, jejíž výše je uvedena v příslušné příloze Smlouvy.

1.11 „Nájemné“ znamená nájemné vypočtené jako součet Základního Nájemného a Nájemného z Obrátu.

1.12 „Ceník služeb“ znamená seznam plnění poskytovaných Pronajímatelem Nájemci v souvislosti s nájmem Předmětu nájmů.

1.13 „Letiště“ znamená funkční ucelený soubor sestávající z budov, pozemků a dalších nemovitostí včetně jejich jednotlivých částí a související infrastruktury tvořící areál mezinárodního veřejného letiště Praha/Ruzyně.

1.14 „LP“ znamená společnost Letiště Praha, a. s., která je provozovatelem Letiště.

## II. NÁJEMNÉ, CENA ZA SLUŽBY A JEJICH SPLATNOST

2.1 Strany sjednávají každoroční zvyšování Nájemného, kdy Pronajímatel je oprávněn každý rok jednostranně zvýšit Základní nájemné o tolik procent, kolik činila průměrná roční míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok („Indexace“). Pokud nebude dohodnuto jinak, zvýší se výše Základního nájemného tak, že po provedení Indexace bude měsíční sazba Základního nájemného za 1 m<sup>2</sup> zaokrouhlena na celé 10 Kč směrem nahoru. Základní nájemné bude upraveno bezodkladně po zveřejnění Indexace se zpětnou účinností od 1. května každého kalendářního roku a doplatek rozdílu mezi takto upraveným a původním nájemným za období od 1. května do konce měsíce předcházejícího vystavení nového spátkového kalendáře bude zúčtován v samostatné faktuře zasláné Nájemci. Pokud se míra inflace přestane publikovat způsobem uvedeným v tomto článku nebo nemůže být z jakéhokoliv důvodu aplikována, zavazuje se jí Pronajímatel nahradit jiným platným indexem, který výše uvedenou publikaci míry inflace nahradí. V žádném případě nemůže dojít v důsledku Indexace ke snížení Nájemného. Jakákoli změna rozsahu Předmětu nájmů a s tím související změna výše Nájemného nemá vliv na ustanovení tohoto článku.

2.2 Základní nájemné je splatné vždy do 5. kalendářního dne měsíce, na který se Nájemné platí, a to bankovním převodem na účet LP uvedený ve Smlouvě, s uvedením variabilního symbolu, kterým je pro účely Smlouvy její evidenční číslo uvedené v záhlaví.

2.3 Nájemné z Obrátu je splatné vždy do 25. kalendářního dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl Obrát z kurzových zisků realizován, a to bankovním převodem na účet LP uvedený ve Smlouvě, s uvedením variabilního symbolu, kterým je pro účely Smlouvy její evidenční číslo uvedené v záhlaví. Neopzději k 5.

kalendářního dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl Obrát z kurzových zisků realizován, zasle Nájemce LP elektronicky formou emailu s elektronickým podpisem nebo písemně v listinné podobě, na kontakty uvedené ve Smlouvě, podepsané písemně avšak podle vzoru uvedeného v příslušné příloze Smlouvy, ze kterého bude zřejmý Obrát z kurzových zisků Nájemce za příslušný kalendářní měsíc, datum a kalkulace výše Nájemného z Obrátu a příslušná DPH.

2.4 Výše Cen za Služby může být ze strany Pronajímatele upravována v závislosti na pohybu cen dodavatelů těchto služeb promítnutím do Ceníku služeb. Každou takovou úpravu cen je Pronajímatel a/nebo LP povinen oznámit Nájemci nejpozději jeden (1) měsíc před jejím provedením. Pronajímatel potvrzuje, že Ceník služeb se bude uplatňovat po celou dobu nájmů vůči všem maloobchodním nájemcům v prostoru Letiště, a že bude Nájemci zpřístupněn na jeho žádost.

2.5 Cena za Služby je splatná vždy do 5. kalendářního dne měsíce, na který se Cena za Služby platí, a to bankovním převodem na účet LP uvedený ve Smlouvě, s uvedením variabilního symbolu, kterým je pro účely Smlouvy její evidenční číslo uvedené v záhlaví Smlouvy.

2.6 Pro účely úhrady Nájemného, Nájemného z Obrátu nebo Minimálního nájemného z Obrátu a Cen za Služby se rozumí dnem úhrady příslušné platby den, v němž je platba připisána na účet LP. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděl či den pracovního klidu, přesouvá se na nejbližší předcházející pracovní den. V případě, že Nájemce poruší svoji povinnost uhradit Základní nájemné a/nebo Minimální nájemné z Obrátu a/nebo Nájemné z Obrátu a/nebo Cen za Služby řádně a včas, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

2.7 Pro účely úhrady jistoty se rozumí dnem úhrady příslušné platby den, v němž je platba připisána na účet uvedený v příslušném článku Smlouvy. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděl či den pracovního klidu, přesouvá se na nejbližší předcházející pracovní den.

2.8 V případě, že se datum účinnosti Smlouvy nebude shodovat s datem uvedeným na spátkovém kalendáři tvořícím příslušnou přílohu Smlouvy, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli poměrnou část Základního nájemného a/nebo Nájemného z Obrátu a Ceny za Služby za období ode dne účinnosti Smlouvy do data, podle kterého mají být platby hrazeny podle spátkového kalendáře, na základě faktury – daňového dokladu. Splatnost faktury je 17 dní od data jejího vystavení. Faktura se považuje za uhrazenou dnem připsání fakturované částky na účet LP. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění se považuje poslední kalendářní den před prvním dnem platnosti spátkového kalendáře, není-li ve Smlouvě uvedeno jinak.

## III. PŘÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

### 3.1 Práva a povinnosti Pronajímatele:

3.1.1 Pronajímatel je sám nebo prostřednictvím LP povinen odevzdat Nájemci a udržovat Předmět nájmů ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání zaručit nerušený výkon práv Nájemce spojených s jeho užíváním a zabezpečovat řádné plnění Služeb. O předání a převzetí Předmětu nájmů bude oběma Smluvními stranami sepsán předávací protokol, který nabyvá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma Smluvními stranami. Předmětem předávacího protokolu bude popis skutečného stavu Předmětu nájmů v den předání a převzetí; počet předávacích klíčů nebo jiných věcí pokud je jejich užití pro přístup k/do Předmětu nájmů nezbytné, popřípadě výčet





- 3.1.2 Pronajímatel je povinen prostřednictvím LP poskytnout Nájemci potřebnou součinnost před zahájením řízení o získání příslušného oprávnění ke vstupu pro Nájemce a jeho zaměstnance do režimového prostoru, v němž se Předmět nájmu nachází (ID karta);
- 3.1.3 Pronajímatel je oprávněn sám nebo prostřednictvím LP kontrolovat, zda Nájemce užívá Předmět nájmu k účelu sjednanému ve Smlouvě, jestli přiměřeně užívá též prostory a plochy s užíváním Předmětu nájmu související a dále je oprávněn provádět dle potřeby stanovené kontroly a revize rozvodů, měřidel, požárně bezpečnostních zařízení, hasicích přístrojů a jiné obdobné odborně prohlídky Předmětu nájmu, a to vždy po předchozím oznámení Nájemci;
- 3.1.4 Pronajímatel sám nebo prostřednictvím LP je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu v doprovodu Nájemce nebo osoby jím pověřené za účelem kontroly dodržování podmínek sjednaných Smlouvou, jakož i za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí;
- 3.1.5 V případě přerušení dodávek služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu ze strany dodavatele těchto služeb bez zavinení Pronajímatele není Pronajímatel za takové přerušení odpovědný, přičemž se Pronajímatel zavazuje vyvinout veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby dodávky těchto služeb byly co nejdříve obnoveny s tím, že pokud toto období bude delší než 24 hodin v jednotlivém případě za jeden kalendářní měsíc, bude adekvátně upravena cena za služby a pokud nebude dosaženo Minimálního Nájemného z Obratu, bude toto proporcionalně upraveno;
- 3.1.6 V případě nutnosti odvrácení nebezpečí škody nebo hrozící škody nebo zmaření škody v souvislosti s mimořádnou událostí je LP, Pronajímatel a/nebo osoba Pronajímatelem pověřená, oprávněn vstoupit na/do Předmětu nájmu bez předchozího oznámení Nájemci a bez jeho doprovodu, přičemž při takovém vstupu do Předmětu nájmu je povinen vynaložit veškeré úsilí, které lze od něj spravedlivě požadovat, k odvrácení škody hrozící majetku Nájemce. Pro takový případ bude mít Pronajímatel k dispozici univerzální klíč, který bude uložěn na bezpečném místě a o každém užití tohoto klíče ve vztahu k Předmětu nájmu musí být sepsán písemný protokol. LP, Pronajímatel a/nebo osoba Pronajímatelem pověřená, je povinen dodatečně písemně informovat Nájemce o každém takovém vstupu do Předmětu nájmu;
- 3.1.7 Pronajímatel a/nebo LP je během výpovědní doby v případě ukončení Smlouvy výpovědi nebo během doby určené pro vyklizení Předmětu nájmu v případě ukončení Smlouvy odstoupením nebo během šesti (6) měsíců před uplynutím Doby nájmu oprávněn vstoupit mezi 7,00 a 21,00 hodinou do Předmětu nájmu za účelem umožnění jejich prohlídky třetím stranám, které mají zájem o pronájem Předmětu nájmu, a to bez doprovodu Nájemce. Nájemce s tímto postupem Pronajímatele souhlasí;
- 3.1.8 Pronajímatel zajišťuje prostřednictvím LP činnosti (prvoz, kontrolu, údržbu a opravy) související s provozem elektrické požární signalizace (dále jen „EPS“) a ostatních požárně bezpečnostních zařízení (dále jen „PBZ“), která jsou ve vlastnictví Pronajímatele a/nebo LP, a to v prostorech, které jsou EPS a PBZ vybaveny. Pronajímatel dále prostřednictvím LP zajišťuje kontrolu provozuschopnosti a periodické zkoušky u všech hasicích přístrojů (dále jen „HP“) rozstřížených v Předmětu nájmu v souladu s požárně bezpečnostním řešením stavby. V případě potřeby rozšíření vybavenosti EPS, ostatních PBZ a HP, vyvolaných stavebními úpravami v Předmětu nájmu, je montáž těchto zařízení a prostředků zajišťována prostřednictvím LP a/nebo Pronajímatelem. Vzniklé finanční náklady s tímto rozšířením vybavenosti EPS a PBZ spojené nese Nájemce, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. Náklady na rozšíření vybavenosti HP v Předmětu nájmu nese Pronajímatel vždy. Zajišťování dalších činností a služeb Pronajímatelem v oblasti požární ochrany a bezpečnosti může být řešeno samostatnou smlouvou uzavřenou mezi Smluvními stranami;
- 3.1.9 Pronajímatel sám nebo prostřednictvím LP je povinen oznamovat písemně Nájemci organizační změny mající vliv na plnění této Smlouvy jakož i změny kontaktních osob.
- 3.1.10 Pronajímatel je prostřednictvím divize bezpečnosti LP (BZP), povinen do patnácti (15) pracovních dnů od obdržení písemné žádosti, avšak maximálně jedenkrát (1) za měsíc předat Nájemci seznam vydaných a nevrácených ID karet nebo jiného oprávnění vydaného Nájemci nebo jeho zaměstnancům.
- 3.1.11 Pronajímatel a/nebo LP je oprávněn provádět v/ná Předmětu nájmu stavební a/nebo údržbové práce. Pronajímatel bude postupovat tak, aby Nájemce byl těmito pracemi co nejméně omezen v užívání Předmětu nájmu, bude-li to možné a je povinen informovat Nájemce o plánu těchto stavebních či údržbových prací, které mohou omezit Nájemce při užívání Předmětu nájmu. V případě, že Pronajímatel bude tyto práce provádět na základě smluv sjednaných s třetími osobami, které jsou oprávněny tyto práce provádět, odpovídá Nájemci za vznik jakékoliv škody či jiné újmy v příčinné souvislosti s prováděním těchto prací taková třetí osoba, v důsledku jejíž činnosti při provádění prací ke škodě či újmě došlo.
- 3.1.12 Pronajímatel neodpovídá za škodu nebo jinou újmu Nájemce, popřípadě třetích osob, která by byla způsobena vyšší mocí. Za vyšší moc se považují všechny případy, kdy splnění povinností Pronajímatele bránila překážka, která nastala nezávisle na vůli Pronajímatele a bránila mu ve splnění jeho povinností, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by ten tuto překážku nebo její následky mohl předem odvrátit. Pronajímatel je povinen vyvinout maximální úsilí k minimalizaci následků vyvolaných vyšší mocí.
- 3.2 Práva a povinnosti Nájemce:
- 3.2.1 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádným způsobem v souladu s jeho stavebním charakterem a účelem stanoveným ve Smlouvě. Nájemce je výslovně s odkazem na umístění Předmětu nájmu na Letišti povinen zajistit, aby jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci, podnájemci, dodavatelé a další osoby s vědomím Nájemce vpuštěné do Předmětu nájmu dodržovaly v Předmětu nájmu slušnost a pořádek a nerušili okolí;
- 3.2.2 Nájemce je povinen platit řádně a včas platby stanovené Smlouvou;



- 3.2.3 Nájemce je povinen označit Předmět nájmu v souladu s platnou a účinnou právní úpravou živnostenského podnikání jako svou provozovnu, včetně viditelného vyznačení otevírací doby.
- 3.2.4 Nájemce je povinen Pronajímatelem a/nebo LP stanoveným způsobem zajistit pro sebe a své zaměstnance příslušné oprávnění ke vstupu do režimového prostoru („ID karta“), v němž se Předmět nájmu nachází, anebo jiná nezbytná oprávnění (např. ke vjezdu motorového vozidla). Nájemce je povinen zabezpečit, aby osoby držící ID kartu následně při pohybu v prostoru Letiště byly ID kartou anebo jiným oprávněním viditelně označeny a v místech určených Pronajímatelem a/nebo LP se uveřejněním oprávnění, které jim LP vydalo, prokazovali. Současně je Nájemce povinen zajistit, aby jemu a jeho zaměstnancům vydaná oprávnění ke vstupu či ke vjezdu nebyla zneužita;
- 3.2.5 Nájemce je před vydáním ID karty nebo jiného oprávnění k pohybu v režimovém prostoru LP povinen prostřednictvím divize bezpečnosti LP (BZP) nebo jiné akreditované organizace zajistit na své náklady pro sebe a své zaměstnance absolvování bezpečnostního školení, které bude odpovídat rozsahu daného povolení;
- 3.2.6 Nájemce je povinen okamžitě e-mailem nebo faxem divizi bezpečnosti LP (BZP) ohlásit každou ztrátu, odcizení, poškození, poznehování či padělání, zcizení či obdobně neoprávněné nakládání s ID kartou nebo jiným oprávněním vydaným jemu nebo jeho zaměstnancům a zároveň je povinen za účelem vrácení ID karty ohlásit ukončení pracovního poměru se svým zaměstnancem. Po ukončení pracovního vztahu se svým zaměstnancem anebo při skončení nájemního vztahu je Nájemce povinen vrátit LP ID kartu, vydané povolení či další karty (např. parkovací, stravovací, apod.), přičemž v případě ukončení pracovního poměru zaměstnanec musí tuto povinnost Nájemce splnit nejpozději do čtrnáctého (14) dne měsíce následujícího po ukončení pracovního poměru zaměstnanec; v případě ukončení nájemního vztahu ke dni jeho ukončení výpověď či dohoda nebo v případě ukončení nájemního vztahu odstoupením do pěti (5) dnů ode dne účinnosti odstoupení. Stejně tak je Nájemce povinen vrátit jemu a jeho zaměstnancům vydaná povolení či další karty při ukončení jejich platnosti;
- 3.2.7 Nájemce je povinen předložit LP seznam zaměstnanců pracujících v Předmětu nájmu s uvedením jména, příjmení, bydliště, data narození, čísla občanského průkazu či pasu. V případě jakékoli změny je Nájemce povinen tento seznam aktualizovat okamžitě, a tyto aktualizované údaje zaslat e-mailem nebo faxem divizi bezpečnosti LP (BZP). Nájemce je povinen zajistit od svých zaměstnanců veškeré případné zákony vyžadované souhlas k nakládání s osobními údaji dle tohoto článku;
- 3.2.8 Nájemce není oprávněn dít Předmět nájmu, jeho část ani větší s nájmem související do podnájmu nebo jinak do užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a/nebo jiné zmocněné osoby. Bude-li takový souhlas Pronajímatele nebo jiné zmocněné osoby udělen, je Nájemce oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo jinak do užívání třetí osobě pouze na dobu a za účelem výkonu činnosti schválených Pronajímatelem nebo jinou zmocněnou osobou.
- 3.2.9 Nájemce je oprávněn pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a/nebo LP označit Předmět nájmu a/nebo stánek nacházející se na Předmětu nájmu (pokud je Předmět nájmu Nájemcem takto užíván) názvem, případně logem své
- 3.2.10 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu bez újmy ostatním nájmcům a prostorům Letiště. Nájemce je dále povinen při užívání Předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména z oblasti hygieny, ochrany životního prostředí, bezpečnosti práce, požární ochrany a bezpečnosti civilního letectví, jakož i organizační normy, provozní a požární řády, technické předpisy a směrnice vydané pro Letiště, týkající se anebo mající dopad na provozování obchodní činnosti Nájemce v Předmětu nájmu, s nimiž byl Nájemce prokazatelně seznámen.
- 3.2.11 Nájemce je povinen do 30 kalendářních dnů od započítání nájmu zpracovat a na výzvu Pronajímatele a/nebo LP protokolárně předložit dokumentaci požární ochrany vztahující se k vykonávané činnosti, zejména zařazení do kategorie požárního nebezpečí, doklady o prováděných pravidelných školních zaměstnanců vyžadovaných obecně závaznými předpisy v oblasti požární ochrany a Bezpečnosti práce a dokumentaci o provádění preventivních požárních prohlídek. Zpracovaná dokumentace musí respektovat a obsahovat interní předpisy PO provozovatele letiště, které mu byly předány nejpozději v den podpisu smlouvy (dokument o zařazení objektu, požární řády, požární doplňková směrnice, požární evakuační plán) a doklady o seznámení se závaznými předpisy LP - viz čl. 3.2.10 Obchodních podmínek.
- 3.2.12 Nájemce je povinen po předchozím oznámení ze strany Pronajímatele a/nebo LP umožnit Pronajímatele, LP, nebo Pronajímatelem pověřené osobě přístup do Předmětu nájmu za účelem provedení kontrol a revizí zabudovaných rozvodů, EPS, PBZ, HP a jiných zařízení, která jsou ve vlastnictví Pronajímatele a/nebo LP anebo za účelem provedení jiných stanovených kontrol včetně kontrol, zda Nájemce Předmět nájmu užívá k činnostem vymezeným Smlouvou.
- 3.2.13 Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu v čistém a užívatelném stavu, zejména je povinen v Předmětu nájmu provádět běžnou údržbu a běžné opravy, jakož i hradit náklady spojené s běžným udržováním a běžnými opravami Předmětu nájmu, především pak malování, výměnu vadných vypínačů, zásuvek, žárovek nebo jiných svídek, jističů uvnitř Předmětu nájmu, lakování dveří, výměnu poškozených vnitřní dveří a oken uvnitř Předmětu nájmu, opravu anebo výměnu poškozených zařízení předních částí poskytnutých Pronajímatelem, včetně umyvadel, WC mis a splachovačů, baterií, nášlapných vestev podlah a dalších obdobných zařízení tak, aby prostory odpovídaly prvotnímu kvalitě očekávané na mezinárodním letišti. Smluvní strany sjednávají, že za tzv. běžné opravy se považují zejména opravy uvnitřního vybavení Předmětu nájmu, opravy a výměny jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytín a výměny prahu a listů, jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny elektrických domacích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny



uzavíracích ventilech u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzavíratel pro Předmět nájmů, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sítou a lapačů tuku, opravy indikátorů vytřápní a opravy a certifikace vodoměrů, teple a studené vody, Předmět nájmů, opravy vodovodních výtoků, západkových uzavíratek, odsavačů par, digestoří, místních baterií, sprch, ohřevců vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní a výměny vestavěných drobných součástí výše uvedených předmětů. Jejich výše v jednotlivém případě nepřekročí částku 39 000,- Kč. Pronajímatel není povinen odstranit vadu Předmět nájmů, které existují ke dni uzavření Smlouvy a které nebrání smluvnímu užívání. Jestliže Nájemce neprovede běžnou opravu nebo neopraví běžnou údržbu, ke které je povinen, ani do pěti (5) pracovních dnů od doručení písemného upozornění zaslaného Pronajímatel, je Pronajímatel oprávněn zajistit provedení potřebné opravy nebo údržbu na náklad Nájemce. Nájemce je dále povinen v plném rozsahu, ale na základě předchozího souhlasu Pronajímatel a/nebo LP, opravovat veškerá zařízení, rozvody či vestavby, která do Předmět nájmů instaloval. Odhady vzniklé při provádění uvedených oprav se Nájemce zavazuje zlikvidovat na své náklady, a to prostřednictvím LP a nebo jiné oprávněné osoby. Nájemce Pronajímatel a/nebo LP na vyžádání doloží, jak bylo se vzniklým odpadem nakládáno.

3.2.14 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímatel a/nebo LP potřebu oprav, které není povinen provést sám podle předchozího odstavce a umožnit Pronajímatel a/nebo LP jejich opravu, jinak Nájemce odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této oznamovací povinnosti;

3.2.15 Nájemce je povinen oznámit Pronajímatel a/nebo LP instalaci každého nového spotřebiče a technického vybavení s příkonem vyšším než 1 kW, přičemž nesmí v Předmět nájmů instalovat a používat jakékoliv spotřebiče, vybavení, technická zařízení a přístroje, které nejsou schváleny pro provoz v České republice, nejsou v souladu s právním řádem ČR a českými normami. Nájemce je povinen zajistit, že manipulace a používání jakýchkoli vybavení a přístrojů v Předmět nájmů je prováděna dle pokynů pro takovéto vybavení a přístroje, a že používání a manipulace je prováděna pouze osobami pro takovéto užívání nebo manipulaci školenými, oprávněnými nebo kvalifikovanými. Nájemce je povinen provádět revize elektrických spotřebičů používaných v Předmět nájmů v souladu s ČSN 331600 ed. 2 a ve lhůtách dle ČSN 331600 ed. 2 a dále provádět revize svého elektrického zařízení v souladu s ČSN 331500 a ve lhůtách dle ČSN 331500 a o těchto revizích vést záznam, jakož i provádět revize a kontroli zkoušky všech zařízení, která instaloval do Předmět nájmů, zejména revize elektrických zařízení, revize PBZ - EPS, SHZ, požárních klápek, požárních rolet apod., a to vše na své náklady. Na základě žádosti Pronajímatel a/nebo LP je Nájemce povinen předložit Pronajímatel a/nebo LP záznamy o provedených revizích ke kontrole;

3.2.16 Nájemce je při instalaci jakéhokoli vnitřního zařízení v Předmět nájmů povinen postupovat pouze takovým způsobem, aby nebyly narušeny podstatně bezproblémového provozu elektrické požární signalizace (EPS) a elektrické zabezpečovací signalizace (dále jen „EZS“) a současně, aby byl zajištěn okamžitý bezproblémový přístup k jakémukoli hlásiči (EPS), požární bezpečnostnímu zařízení (PBZ), hasičnímu přístroji (HP), čidlu (EZS), elektrickému rozvaděči a k zásuvkám datové sítě Pronajímatel a/nebo LP, jsou-li tato zařízení v Předmět nájmů instalována.

3.2.17 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatel poskytnutého prostřednictvím LP rozšířit či změnit sortiment a značky zboží a/nebo služeb v Předmět nájmů specifických ve Smlouvě nebo propagovat v/na Předmět nájmů jiné značky nebo jiný sortiment zboží a/nebo služeb než který je uveden ve Smlouvě nebo provádět jakoukoli propagaci mimo Předmět nájmů v prostorech letiště. Způsob a rozsah propagace Nájemcem prodáváných výrobků a poskytnutých služeb v/na Předmět nájmů je Nájemce povinen předem předložit LP k odsouhlasení. Nájemce je oprávněn provádět tuto propagaci výhradně po předchozím písemném schválení návrhu propagace Pronajímatel nebo LP, a to výhradně v rozsahu podmínek, které budou v takovém souhlasu stanoveny;

3.2.18 Nájemce je povinen v souvislosti s možností vzniku mimořádné události na letišti zajistit nepřetržitý (tj. 24 hodin denně) přístup na/do Předmět nájmů, a to tak, že zajistí osazení všech vstupních dveří či mříží do Předmět nájmů či jakékoliv jeho části zámkový systém EVVA nastavené tak, aby Pronajímatel, LP, Policie ČR a Inspektorát cizinecké policie Praha-Ruzyně měli možnost otevřít tyto zámkové univerzálním klíčem, který mají k dispozici; tato povinnost neplatí pro Nájemce, jejichž Předmět nájmů je osazen na dveřích zámkem EVVA dodaným Pronajímatel, neboť univerzální klíč k takovým dveřím je již u Pronajímatel, LP a Policie ČR, resp. Inspektorátu cizinecké policie Praha-Ruzyně uložení;

3.2.19 Nájemce je povinen zdržet se v Předmět nájmů jakýchkoli zásahů do slaboproudých sítí a elektrorozvodu, zejména hlásičů EPS, ostatních PBZ, HP, EZS aj.;

3.2.20 Nájemce je povinen provádět shromažďování odpadu podobného komunálního odpadu a LP definovaných vyříděných složek komunálního odpadu v souladu se systémem odpadového hospodářství, který je uveřejněn na webových stránkách LP [www.prg.aero](http://www.prg.aero) a dále dle pokynů LP, se kterými byl seznámen. Původcem odpadu podobného komunálního odpadu a vyříděných složek uvedených výše, které vznikají při užívání Předmět nájmů dle Smlouvy, je LP. Původcem jiných než výše uvedených odpadů je Nájemce a je povinen s nimi nakládat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména zajistit na své náklady prostřednictvím LP nebo jiné oprávněné osoby jejich odvoz a odstranění z Předmět nájmů a prostoru letiště. Na vyžádání doloží Nájemce Pronajímatel a/nebo LP, jak bylo se vzniklým odpadem nakládáno.

3.2.21 Nájemce je povinen v Předmět nájmů strpět nezbytně nutná omezení v případě plánovaných oprav nebo rekonstrukcí ze strany Pronajímatel, případně omezení vzniklých při havarijních stavech nebo při odstraňování překážek a poruch majících původ v letištním provozu nebo okolnostech s ním souvisejících s tím, že pokud toto období bude delší než 48 hodin v jednotlivém případě za jeden kalendářní měsíc, bude adekvátně upraveno Nájemné a pokud nebude dosaženo Minimálního Nájemného z Obrátu, bude toto proporcionálně upraveno;

3.2.22 Nájemce je povinen oznámit Pronajímatel potřebu oprav, které má Pronajímatel podle Smlouvy povinnost provést, a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vzniká;

3.2.23 Nájemce je povinen svůj jakýkoli zámeť umístit, zprovoznit a využívat jakékoliv radiokomunikační, radiolokální a bezdrátové vysílací zařízení krátkodobého i dlouhodobého charakteru předem projednat s Pronajímatel prostřednictvím odboru Informačních a komunikačních technologií („ICT“), přičemž stanovou ICT



k záležitosti, popřípadě k jeho realizaci a k podmínkám provozu zařízení je pro Nájemce závazné včetně případného odmítnutí realizace navrhovaného zámetu; v případě odmítnutí realizace navrhovaného zámetu se Nájemce zavazuje tento zákaz instalace bezvýhradně respektovat;

3.2.24 Nájemce je povinen se při plnění povinností dle Smlouvy řídit pokyny Pronajímatele a LP. Nájemce je povinen v rámci předcházení znečišťování a poškození životního prostředí a v rámci zavedení EMS (Systém environmentálního managementu) dle ISO 14001 na Letišti a v souladu s environmentální politikou, držet se takových činností, které by mohly přímo nebo nepřímo způsobit poškození nebo ohrožení jednotlivých složek životního prostředí. Pronajímatel požaduje po Nájemci provozující činnosti či poskytováním služby, které mají nebo mohou mít dopady na životní prostředí, aby respektoval přijaté zásady ochrany životního prostředí a v případě poruch nebo hrozeb havárij tyto ohlásil na níže uvedených kontaktech a spojeních:

V případě požáru, úniku neznámé látky (ohlašována požárů)	3333,	2222
Zdravotní ambulance	3301,	
Bezpečnostní dispečink	1000	
Centrální dispečink – poruchy, havárie	6000	
Poruchy telefonních linek	3000	

V případě dotazů nebo podnětů ke zlepšení, směřujících do jednotlivých oblastí:

Bezpečnost práce	<a href="mailto:bozpa@prg.aero">bozpa@prg.aero</a>
Požární prevence	<a href="mailto:technk.prg@prg.aero">technk.prg@prg.aero</a>
Životní prostředí	<a href="mailto:zivotni.prg@prg.aero">zivotni.prg@prg.aero</a>
Sítiznosti	<a href="mailto:sitiznosti@prg.aero">sitiznosti@prg.aero</a>

3.2.25 Nájemce odpovídá za škody jím způsobené a/nebo způsobené porušením jeho povinností v Předmětu nájmu dle Smlouvy a/nebo škody způsobené porušením jeho povinností stanovených Smlouvou. Nájemce odpovídá osobně, případně společně a nerozdílně s osobami, které vpusťl do Předmětu nájmu, stejným způsobem i za škody na Předmětu nájmu způsobené jeho zaměstnanci, návštěvníky, podnikateli, zákaznickými, Nájemcem objednanými dodavateli či farnostmi a dalšími osobami s vědomím Nájemce vypuštěnými do Předmětu nájmu. V případě, že Nájemce nebo osoby, které Nájemce vpusťl do Předmětu nájmu a do Budovy, způsobí na Předmětu nájmu nebo v Budově závažné nebo poškození, je Nájemce povinen tyto závažné poškození na své náklady odstranit, a to bezodkladně;

3.2.26 Nájemce je povinen pojištit u pojišťovny a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti pojištění:

- veškeré odpovědnosti za škodu způsobenou Pronajímateli a/nebo třetím osobám v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, a to s pojistným plněním nejméně ve výši 20.000.000,- Kč; a
- vnitřního vybavení a veškerého zařízení Předmětu nájmu instalovaného Nájemcem a provozních prostředků a majetku umístěného v Předmětu nájmu, a to v plně vyšší jejich nahrazovací (nové) hodnoty;
- Nájemce je povinen sjednat a udržovat ve výše uvedeném rozsahu výslovně pojištění odpovědnosti za škodu na Předmětu nájmu. Nájemce je povinen

platit v řádných termínech splatnosti veškeré pojistné zvýše uvedených pojistek a předložit LP ověřenou kopii příslušné pojistné smlouvy nebo odpovídající potvrzení pojišťovny dokládající uzavření této pojistné smlouvy (pojistných smluv) vždy do patnácti (15) dnů od jejich uzavření. Nájemce je povinen použít obdržené pojistné plnění výhradně k náhradě nebo odstranění následků příslušné pojistné události a k náhradě škody případně vzniklé Pronajímateli.

Nájemce se v případě vzniku pojistné události zavazuje neprodleně o této skutečnosti písemně informovat Pronajímatele prostřednictvím kontaktní osoby uvedené ve Smlouvě a předložit mu na jeho žádost písemnou dokumentaci vztahující se k příslušné pojistné události.

3.2.27 Nájemce je povinen dodržovat zákaz používání zavazadlových vozíků nebo nákupních vozíků sloužících k bezplatnému využití cestující veřejnosti pro přepravu cestovních zavazadel pro své provozní potřeby, tzn. používat je např. pro přepravu zboží či jakéhokoli jiného materiálu. Zavazadlové nebo nákupní vozíky slouží výhradně pro přepravu cestovních zavazadel cestující veřejnosti;

3.2.28 Nájemce je povinen udržovat po dobu nájmu v platnosti živnostenská oprávnění a jakákoli další oprávnění či povolení, kterými Nájemce disponuje k datu uzavření Smlouvy a jež se týkají jeho předmětu podnikání v Předmětu nájmu podle Smlouvy. Nájemce je povinen obstarat živnostenská oprávnění a jakákoli další oprávnění či povolení nezbytná pro provozování obchodní činnosti v Předmětu nájmu podle Smlouvy kdykoli v průběhu doby trvání Smlouvy a předložit jejich ověřené kopie Pronajímateli a/nebo LP do pěti (5) pracovních dnů od jejich získání. Nájemce je oprávněn změnit předmet podnikání v Předmětu nájmu a tedy změnit účel nájmu prostřednictvím sloužícího podnikání pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele a/nebo LP. Nájemce je dále povinen oznámit a doložit Pronajímateli a/nebo LP jakékoli změny týkající se oprávnění a/nebo povolení. Nájemce provozovat obchodní činnosti v Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou, a to do pěti (5) pracovních dnů od každé takové změny;

3.2.29 Před počátkem obchodování v Předmětu nájmu je Nájemce povinen vybavit Předmět nájmu veškerými instalacemi a zařízením nezbytným pro jeho užívání. Nájemcem v souladu se Smlouvou a vybavit Předmět nájmu zbožím tak, aby Nájemce Předmět nájmu řádně otevřel k obchodování pro veřejnost nepozději v den uvedeny ve Smlouvě. Nájemce je povinen poříditi si elektronickou pokladnu s datovým úložištěm (dále jen „Úložiště“), která bude zaznamenávat veškerý Obrát a Obrát z kurzových zisků a používat ji v Předmětu nájmu pro účely uvedené ve Smlouvě, a to ode Dne otevření.

3.2.29.1 Nájemce zajistí, aby veškeré elektronické pokladny spíňovaly následující podmínky:

- zabezpečení údajů v Úložišti tak, aby byla zajištěna jejich nezaměnitelnost a znemožněno jejich zničení bez porušení tohoto Úložiště,
- umožnily jasný, zřetelný a snadno čitelný výstisk pokladního bloku,
- tiskový výstup jakéhokoli výsledku finanční operace elektronické



pokladny s jeho současným záznamem v Úložišti,

e) soulad údajů na pokladním bloku a v Úložišti elektronické pokladny s částkami na zobrazovacím zařízení,

f) záznam údajů o záporném Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků,

h) tisk pouze jednoho vyhotovení originálu pokladního bloku s možností tisku duplikátu pokladního bloku s označením duplikát,

j) reporty z údajů v Úložišti (resp. výpisy dat z Úložiště v elektronické formě ve formátu určeném Pronajímatelem) v časovém členění a podle jednotlivých závěrek a v celkovém součtu, a to podle následujícího zadání: datum prodeje, číslo položky prodejního dokladu, název/popis položky, označení sortimentu ve vazbě na smluvní ujednání o Nájemném z Obratu, prodejní cena v CZK (vč. DPH) v členění základ daně, DPH a hodnotu celkem, označení sazby DPH, prodejní položky, směnný kurz zobchodované položky CZK/cizí měna, údaj o inkasu v měně prodeje, specifikaci formy úhrady (hotové, šeky, poukázky, fakturou, jiné), číslo Smlouvy. Dále pak uvedení souhrnného základu daně a souhrnné částky daně z přidané hodnoty v členění podle jednotlivých sazeb, včetně souhrnné částky plnění od daně osvobozených, a to podle celkových částek na jednotlivých pokladních blocích, pokud je Nájemce plátcem daně z přidané hodnoty, a to od zahájení provozu elektronické pokladny tzn. ode Dne otevíření. A dále uvedení jednoznačné identifikace elektronické pokladny, označení Nájemce a jeho daňové identifikační číslo.

k) zaznamenat hodnotu/výši poskytnutého plnění v CZK, cizích měnách a ceninách za jednotlivé zobchodované položky,

l) zaznamenat kurz cizí měny k CZK použitý při platbě v cizí měně,

m) zaznamenat jednotlivé platby v použité měně a ceninách,

n) zaznamenat poskytnutí plnění i za nepeněžní prostředky a

o) zaznamenat aplikované daňové sazby k jednotlivým položkám.

3.2.29.2 Úložiště elektronické pokladny musí mít dostatečnou kapacitu pro zápis a uchovávání údajů po dobu trvání Smlouvy.

3.2.29.3 Nájemce zajistí, aby konstrukce Úložiště umožnila Pronajímateli získání údajů v ní uložených též prostřednictvím jiného elektronického zařízení než pouze prostřednictvím elektronické pokladny.

(podmínky dle čl. 3.2.29.1 až 3.2.29.3 budou nadále označovány společně jen jako „Vlastnosti elektronické pokladny“)

Nájemce se zavazuje ke dni podpisu Smlouvy doručit Pronajímateli a/nebo LP písemně prohlášení, že elektronické pokladny užívané Nájemcem v Předmětu nájmu splňují Vlastnosti elektronické pokladny. Nájemce není oprávněn provádět jakékoli korekce či manuální, softwarové nebo jakkoli jinak zasahovat do dat vložených do elektronické pokladny. Nájemce je povinen automaticky převést veškerá data z elektronické pokladny do svého účetnictví bez jakéhokoli zásahu do těchto dat, a to na samostatně analytické účty tak, aby bylo možné si kdykoli porovnat a odsouhlasit data z pokladny s daty v účetnictví.

3.2.30 LP, Pronajímatel nebo Pronajímatelem pověřená osoba jsou oprávněni kdykoli v průběhu Doby nájmu provést technický audit funkčnosti pokladního systému Nájemce a jeho propojení s účetnictvím a audit Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků, který bude pokladem pro výpočet a platbu Nájemného z Obratu. Kontrolu pokladního systému umístěného v prodejně a výstupní sestavu elektronické pokladny, která souvisle a soustavně zachycuje veškerý denní prodej v Předmětu nájmu je LP oprávněn provést kdykoli, bez předchozího oznámení. Nájemce je povinen Pronajímateli, LP nebo osobě pověřené Pronajímatelem poskytnout minimálně následující informace:

(i) informace o účetních postupech používaných při vykazování Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků, příp. ocenování zboží;

(ii) informace o tom, jakým způsobem jsou předávány informace z pokladního systému do hlavní knihy a jak jsou na základě hlavní knihy zpracovávány výkazy o Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků;

(iii) odsouhlasení sestav z jednotlivých elektronických pokladen na doklady o objemu peněz v elektronických pokladnách po konci náhodně vybraného dne či směny;

(iv) doklady o odvodu peněz z Předmětu nájmu do banky obsahující výši peněz odvedených do banky a přijatých v bance;

(v) bankovní výpisy ke konci měsíců ve sledovaném období, případně další výpisy ve sledovaném období;

(vi) účetní hlavní knihu za vybrané období;

(vii) ostatní podklady požadované auditorem pro řádné provedení auditu.

3.2.31 Pronajímatel a/nebo LP je oprávněno kdykoli předložit Nájemci požadavky na úpravu systému evidence Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků elektronickou pokladnou a sdělit, jaké informace je Nájemce povinen poskytnout LP, Pronajímateli nebo Pronajímatelem pověřené osobě při auditu Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků nad rámec výše uvedeného s tím, že Nájemce je povinen tyto požadavky akceptovat a do tří (3) měsíců od doručení písemné výzvy Pronajímatele a/nebo LP na své náklady upravit výstupy z jednotlivých elektronických pokladen dle takového požadavku nebo dle požadavku umožnit Pronajímateli a/nebo LP provést příslušné úpravy systému evidence Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků elektronickou pokladnou. Požadavkům Pronajímatele a/nebo LP na úpravu systému evidence Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků a/nebo sdělení informací podle předchozí



věty je však Nájemce povinen vyhovět pouze tehdy, pokud jde o úpravy a/nebo informace, které jsou požadované právními předpisy.

3.2.32 Pronajímatel je oprávněn po dobu platnosti a účinnosti Smlouvy dle vlastního uvážení provést sám nebo prostřednictvím LP či osoby pověřené Pronajímatelem audit účelných výkazů týkajících se Předmětu nájmu vztahujících se k právě probíhajícímu roku nebo ke kterémukoli předchozímu roku nebo objednat provedení takového auditu odborně kvalifikovaným účetním nebo auditorem pověřeným Pronajímatelem. Audit Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků pak bude proveden bud auditorskou společností, která provádí audit u Pronajímatele, a to na náklady Pronajímatele nebo jednou z následujících společností dle volby Nájemce: KPMG Česká republika Audit, s.r.o., Ernst & Young Audit, s.r.o., PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o a Deloitte Audit s.r.o., a to na náklady Nájemce. Pokud bude v průběhu takového auditu zjištěno, že za jakékoli auditem zkoumané období byl uveden nižší Obrat a/nebo Obrat z kurzových zisků o více než jedno procento (1%) oproti skutečnému stavu, uhradí náklady auditu Nájemce. Nájemce je povinen umožnit LP, Pronajímateli anebo osobě pověřené Pronajímatelem provedení takového auditu účelných výkazů a okamžitý přístup k požadovaným účetním výkazům a souvisejícím doklady a informacím. Nájemce je povinen předat neupravené a nezmenšené výsledky takového auditu Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků Pronajímateli a/nebo LP bez zbytečného odkladu od obdržení jejich konečného znění. V případě, že Pronajímatel bude požadovat provedení auditu Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků dle tohoto ustanovení více než jednou za účetní období Nájemce, ponese náklady auditu Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků Pronajímateli, ledaže by byl při auditu zjištěn rozdíl mezi vykázaným a skutečným Obratem a/nebo Obratem z kurzových zisků větší než výše uvedené jedno procento (1%), v takovém případě ponese náklady auditu Nájemce.

3.2.33 Pronajímatel je oprávněn prostřednictvím LP pro účely vizuální kontroly řádné registrace Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků v souladu se Smlouvou na vlastní náklady umístit v Předmětu nájmu kamerový systém, který bude na náklady Pronajímatele snímat prostor elektronické pokladny spolu s prostorem provádění plateb za zboží a/nebo služby v Předmětu nájmu, včetně snímání klávesnice elektronické pokladny a obrazovky či displeje elektronické pokladny. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli a/nebo LP veškerou nezbytnou součinnost k umístění kamerového systému podle předcházející věty a vynaložit maximální úsilí, aby nedošlo k poškození kamerového systému anebo jeho provozu. V případě vzniku takového poškození nese odpovědnost za škodu v plné výši Nájemce. Nájemce je dále povinen zajistit, aby snímání Předmětu nájmu podle tohoto ustanovení nebylo znemožněno či ztíženo předemí uřízenými v Předmětu nájmu anebo jakkoliv jinak.

3.2.34 Pokud bude na základě provedené kontroly nebo auditu nebo jiných okolností zjištěno, že je splatné Nájemné z Obratu, které nebylo uhrazeno, zaplatí jej Nájemce na požádání spolu s úroky z prodlení vypočtenými ode dne, kdy mělo být Nájemné z Obratu zapláceno do dne jeho skutečné platby.

3.2.35 Pronajímatel je povinen zajistit, aby zaměstnanci LP nebo jím pověřená třetí osoba, která bude audit z Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků provádět, byli povinni zachovávat o všech skutečnostech, které v průběhu auditu zjistí mlčenlivost. Výsledky auditu je Pronajímatel oprávněn použít pouze ke kontrole připadné k domněnkám Nájmu v rámci interního procesu s tím, že je oprávněn zjištěné údaje poskytnout společnosti/společnostem Pronajímatele. Pronajímatel dále není vázán

mlčenlivostí vůči státním orgánům, které jsou oprávněny tyto informace ze zákona požadovat a vůči třetím osobám, které budou samy touto povinností mlčenlivosti zavázány a/nebo kterým budou poskytnuty informace v soulumné podobě tak, že nelze identifikovat konkrétní subjekt, kterého se informace týká.

3.2.36 Nájemce je povinen písemně informovat Pronajímatele a/nebo LP nejméně jeden (1) měsíc předem o veškerých změnách směřujících k:

- (i) prodějí závodů Nájemce, jakož i pacitů závodů Nájemce, v jejichž rámci by byla práva a povinnosti Nájemce ze Smlouvy převedena byť jen částečně na třetí osobu;
- (ii) přeměně společnosti Nájemce;
- (iii) změně ve složení společnosti resp. akcionářů společnosti Nájemce či změně majoritního vlastníka společnosti Nájemce či ve změně ve složení společnosti resp. akcionářů majoritního vlastníka společnosti Nájemce;
- (iv) o změně obchodní firmy podnikatele, resp. názvu společnosti, jejího sídla nebo doručovací adresy;

jakož i o všech změnách majících obdobný účinek jako některý ze změn uvedených pod body (i) až (iv) výše.

3.2.37 Nájemce je povinen oznámit LP změnu kontaktní osoby uvedené ve Smlouvě, a to nepozději následující den po provedení změny.

3.2.38 Nájemce se zavazuje nepozději k 5. kalendářnímu dni měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl realizován Obrat a/nebo Obrat z kurzových zisků, zaslat LP písemně avízo podle vzoru uvedeného v příloze Smlouvy, ze kterého bude zřejmé datum a kalkulace výše Nájemného z Obratu a příslušná DPH. V případě, že Strany sjednaly různé procentní sazby z Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků za různé druhy zboží a/nebo služeb, předloží Nájemce LP písemné avízo v členění podle jednotlivých procentních sazeb z Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků za příslušné druhy zboží a/nebo služeb. Správnost uvedených údajů bude vždy písemně potvrzena statutárním orgánem Nájemce nebo jím zmocněnou osobou.

3.2.39 Nájemce se dále zavazuje kdykoli po dobu trvání Smlouvy předložit Pronajímateli na jeho žádost do 5 dnů standardní výstup z hlavní účetní knihy Nájemce, který bude obsahovat přehled o Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků vztahující se k provozovně Nájemce v Předmětu nájmu za Pronajímatelem požadované období a výpis z pokladničního systému Nájemce obsahující celkovou hodnotu plateb přijatých v Předmětu nájmu v daném Pronajímatelem požadovaném období.

3.2.40 Soutěsně se Nájemce zavazuje kdykoli po dobu trvání Smlouvy na žádost Pronajímatele zaslat Pronajímateli od doby uvedené v žádosti výstupy z pokladničního systému v dohodnuté periodě ve standardizovaném formátu na stanovené místo. Pokud není mezi Pronajímatelem a Nájemcem dohodnuto jinak, je periodičita zasílání dat jednou denně v elektronické formě ve formátu XML na Pronajímatelem určené místo a dodržení Pronajímatelem určeného zabezpečení. Detaily předávání dat je Nájemce povinen projednat s Pronajímatelem prostřednictvím odboru Informačních a komunikačních technologií („ICT“), který lze kontaktovat prostřednictvím



následujícího e-mailu: [pos.data@prg.aero](mailto:pos.data@prg.aero), přičemž stanovisko ICT je pro Nájemce závazné. Minimální rozsah výstupu z pokladních systémů požadovaných Pronajmatelem je následující:

- a) název a IČO Nájemce,
- b) číslo Smlouvy,
- c) název provozovny v rámci Předmetu nájmu,
- d) Point of Sale (resp. prodejní místo tzn. konkrétní elektronická pokladna v Předmetu nájmu) a
- e) specifikace jednotlivých prodejních dokladů po položkách v rozsahu identifikace dokladu, datum a čas prodeje, název a kategorie zboží a/nebo služby včetně konkrétní položky zboží a/nebo služby, množství a měrná jednotka, částka a měna prodeje, daň a kurz do CZK použité Nájemcem v době prodeje. V případě, že Nájemce je povinen ukládat palubní letenky k uskutečněnému prodeji tak také číslo letu a obsah ZbarCode z palubní vstupenky.

Pronajmatel je oprávněn rozšířit rozsah dat ve výstupu z pokladních systémů a Nájemce je povinen Pronajmateli požadovaná data poskytnout. Změny rozsahu dat ve výstupu z pokladních systémů ze strany Nájemce musí být ze strany Pronajmatele písemně schváleny. Současně Nájemce v Pronajmatelům předem určené periodě předá Pronajmateli seznam prodávaného zboží a/nebo poskytováných služeb včetně prodejních cen. Pokud není mezi Pronajmatelům a Nájemcem dohodnuto jinak předá Nájemce seznam prodávaného zboží a/nebo poskytováných služeb v elektronické formě ve formátu XML na Pronajmatelům určené místo a dodržení Pronajmatelům určeného zabezpečení.

3.2.41 V případě, že Nájemce není schopen upravit svůj pokladní systém tak, aby zaslal výstupy z pokladních systémů dle čl. III., odst. 3.2, bod 3.2.40 Obchodních podmínek, zajistí Nájemce pro Pronajmatele přístup do svého pokladního systému a stripi úpravu pokladního systému ze strany Pronajmatele tak, aby pokladní systém Generoval a zaslal Pronajmateli výstupy v rozsahu uvedeném v čl. III., odst. 3.2, bod 3.2.40 Obchodních podmínek. Nájemce zajistí aktivní spolupráci odpovědných osob a splnění technických požadavků Pronajmatele potřebných k této instalaci.

3.2.42 V případě, že nebude Nájemce schopen splnit podmínky uvedené v čl. III., odst. 3.2, bod 3.2.40 nebo 3.2.41 Obchodních podmínek, zavazuje se Nájemce užívat pokladní systém určený Pronajmatelům.

3.2.43 Nájemce je povinen, z důvodu předcházení závažným haváriím v souladu se systémem prevence závažné havárie, zavedeného na Letišti, který je definován v „Politice prevence závažné havárie“, se kterou se Nájemce seznámil před podpisem Smlouvy, jednak zdržet se takových činností, které by mohly přímo nebo nepřímo způsobit závažnou havárii, a dále podporovat činnosti, které posilují prevenci závažných havárií.

#### IV. PLNĚNÍ NEZAHRNUTÁ VE SLUŽBÁCH

4.1 Pro účely Smlouvy a těchto Obchodních podmínek se plněním spojenými s užíváním Předmetu nájmu, které nejsou zahrnuta ve Službách, rozumí plnění v podobě dodávek elektrické energie nebo v podobě dodávek vody a odvádění splaškových vod nebo likvidace odpadů, přičemž tato plnění (a) nejsou jako služby specifikována ve Smlouvě a (b) jsou samostatně měřitelná („Plnění nezahrnutá ve Službách“).

4.2 V případě, že ve Službách nejsou zahrnuty dodávky elektrické energie nebo dodávky vody a odvádění splaškových vod nebo likvidace odpadů, zavazuje se Nájemce uzavřít ohledně příslušného plnění samostatnou smlouvu, která bude časově omezena na dobu trvání Smlouvy. Podmínky dodávek elektrické energie a vody zajišťuje LP - divize Energie, nákup a prodej, kterou může Nájemce kontaktovat na: tel.: +420 220 11 2519, fax: +420 220 11 2911. Podmínky likvidace odpadů určuje LP - životní prostředí s kontaktem na tel.: 420 220 11 1612.

#### V. DOPLNKOVÉ SLUŽBY

5.1 Bude-li to technicky možné, zajistí Pronajmatel na žádost Nájemce poskytování (a) spojových služeb (telefonní a faxové linky), (b) datových a informačních sítí a služeb (tj. zajištění připojení k Internetu, připojení kletištní sítě, poskytnutí programových aplikací a strukturované kabeláže), a to za podmínky dohodnutých v samostatných smlouvách, které budou časově omezeny dobou trvání Smlouvy.

5.2 Bude-li to technicky možné, bude Nájemce oprávněn uzavřít s LP samostatnou smlouvu, jejímž předmětem bude poskytování technických služeb LP, zejména instalace a provoz systému elektronicky kontrolovaných vstupů - EKV (čtečivý ID) nebo připojení ke společné televizi anténně - MATV/STV. Pronajmatel se nezavazuje uzavření smlouvy dle předcházející věty. Nájemci zajistit a neodpovídá Nájemci za případné škody, které by s jejím uzavřením Nájemci mohly vzniknout.

#### VI. STAVEBNÍ ÚPRAVY

6.1 V případě provádění jakýchkoliv stavebních úprav, nových instalací či jiných změn v/ná Předmetu nájmu, které jsou svým charakterem nad rámec běžných oprav a běžné údržby Předmetu nájmu dle těchto Obchodních podmínek nebo Smlouvy (dále jen „Stavební úpravy“) a které budou prováděny v souladu se Smlouvou, je Nájemce povinen provést pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajmatele a/nebo LP, a to v rozsahu podmínek v něm stanovených a na své náklady (mimo instalaci HP) a dále je povinen po ukončení takových stavebních úprav tj. po vydání příslušného kolaudačního souhlasu, bude-li vydáván, předložit LP projektovou dokumentaci skutečného provedení (jak je definováno níže), včetně digitálního zpracování, vytvořených v souladu s požadavky Pronajmatele a/nebo LP, které Nájemce na jeho vyzádní sdělí LP. Dále je Nájemce povinen předat LP po řádném dokončení Stavebních úprav kopie veškerých účteních a jiných dokladů prokazujících výši a charakter nákladů vynaložených na provedení stavební úpravy (faktury, objednávky, smlouvy apod.). Z těchto dokladů a dokladů musí být patrný rozsah provedených stavebních úprav a pro potřeby účteniců a daně z příjmu i charakter (oprava, technické zhodnocení, rekonstrukce, modernizace atd.). V případě porušení povinnosti Nájemce dle tohoto článku je Pronajmatel oprávněn po Nájemci požadovat, aby tento jím provedené protiprávní úpravy a změny bezodkladně odstranil, a to na svůj náklad. Pokud Nájemce neoprávněně provedené úpravy



6.2 neodstraní, je Pronajímatel oprávněn odstranit tyto úpravy sám na náklady Nájemce. Nájemce se zavazuje odpady vzniklé z takto prováděných Stavebních úprav zlikvidovat na své náklady, a to prostřednictvím LP a nebo jiné oprávněné osoby. Nájemce Pronajímateli a/nebo LP na vyžádání doloží, jak bylo se vzniklým odpadem nakládáno.

6.2 Pro proces přípravy a schvalování žádosti o provedení Stavebních úprav a s nimi související projektové dokumentace, se Pronajímatel a Nájemce dohodli na následujícím postupu:

- (a) Před provedením Stavebních úprav předloží Nájemce Pronajímateli a/nebo LP k posouzení a následnému schválení písemnou žádost obsahující popis a rozsah plánovaných Stavebních úprav na/v Předmetu nájmu (dále jen „žádost“), a projektovou dokumentaci tzn. soubor dvojnásobných schémat a výkresů doplněných textovou částí sloužící jako popis stavby (dále jen „Projektová dokumentace“). Stavební úpravy na/v Předmetu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze a v rozsahu Projektové dokumentace předem odsouhlasené Pronajímatelem a/nebo LP.

- (b) Nájemce dále předloží Pronajímateli a/nebo LP vedle žádosti a Projektové dokumentace veškerá nezbytná povolení a souhlasy všech subjektů zúčastněných na záchraný sbor, památkový úřad, hygienické stanice apod.), ke kterým není nutná součinnost Pronajímatel a/nebo LP.

- (c) V případě, že Pronajímatel resp. LP neuznese k předložené žádosti a Projektové dokumentaci žádné připomínky, zavazuje se Pronajímatel a/nebo LP zaslat Nájemci vyjádření o schválení Stavebních úprav a Projektové dokumentace s přílohou plnou mocí pro Nájemce, za účelem řízení před stavebním úřadem a dotčenými orgány státní správy, když Nájemce bude dle dohody mezi Pronajímatelem a Nájemcem vystupovat při řízení před stavebním úřadem jako stavebník pokud nebude dohodnuto jinak, a to do třetí (30) kalendářních dnů od doručení žádosti Nájemcem. Současně se zaslaním schválení Stavebních úprav a Projektové dokumentace zasíle Pronajímatel a/nebo LP Nájemci provozní podmínky Stavebních úprav, které se Nájemce zavazuje dodržovat.

- (d) V případě připominek Pronajímatel a/nebo LP k žádosti a/nebo Projektové dokumentaci ke Stavebním úpravám, zasíle Pronajímatel a/nebo LP tyto Nájemci bez zbytečných odkladů včetně požadavků na odstranění zjištěných nedostatků a stanovením lhůty k jejich odstranění.

- (e) V případě, že v souvislosti se Stavebními úpravami Předmetu nájmu nebude nutné vyhotovit Projektovou dokumentaci, zavazuje se Pronajímatel a/nebo LP vydat Nájemci příslušné vyjádření o schválení Stavebních úprav do patnácti (15) pracovních dnů od doručení Žádosti Nájemcem.

6.3 Nájemce se zavazuje, že nezažhájí Stavební úpravy v/na Předmetu nájmu dřívě, než stavební povolení vydané příslušným stavebním úřadem nabude právní moci, případně bude vydán souhlas s provedením ohlášené stavby, a než bude kopie stavebního povolení opatřena doložkou o nabytí právní moci, případně kopie souhlasu s provedením ohlášené stavby předána Nájemcem Pronajímateli a/nebo LP.

6.4 Nájemce je povinen Stavební úpravy provádět tak, aby žádným způsobem nebyla porušena práva a zájmy ostatních nájemců nacházejících se v Budově, a zároveň je povinen Stavebními

6.5 úpravami nenanusovat provoz Budovy. Nájemce není oprávněn umísťovat nebo skladovat jakékoli materiály či jiné předměty, zařízení, pomůcky a nářadí nezbytná k realizaci Stavebních úprav na/v Předmetu nájmu, mimo Předmet nájmu. Nájemce není oprávněn skladováním materiálu či stavebního nářadí omezt přístup ke vstupům, průchodům, nouzovým východům nebo prostorům umožňujícím evakuaci osob z Budovy či veřejných komunikací. Nájemce je povinen provádět denní úklid znečištěných společných prostor Budovy, a to po celou dobu provádění Stavebních úprav na/v Předmetu nájmu. Nájemce je povinen zajistit řádnou likvidaci stavebního odpadu. Odložení tohoto odpadu do společných sčerných nádob nebo v okolí těchto nádob, respektive ve společných prostorech Budovy nebo v okolí Budovy je nepřipustné.

6.5 Po ukončení Stavebních úprav vyžve písemně Nájemce Pronajímatel a/nebo LP ke kontrole provedených Stavebních úprav die odsouhlasené Projektové dokumentace. Při této kontrole předloží Nájemce Pronajímateli a/nebo LP dokumentaci skutečného provedení (jak je definováno níže) ve dvou (2) vyhotoveních v listinné a v jednom (1) vyhotovení v digitální formě, dále Dokladovou část (technická specifikace Stavebních úprav) ve dvou (2) vyhotoveních v listinné podobě (jak je definováno níže). Dokumentaci skutečného provedení se rozumí dokumentace zpracovaná v rozsahu přílohy č. 3 v/II, č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb, ve které budou vyznačeny změny a odchylky skutečného provedení Stavebních úprav oproti Projektové dokumentaci, (a) která má písemnou a digitální formu ve formátu AutoCAD a MS Office zpracovanou v souladu s normou „Vedení digitální základní mapy letiště a metodický pokyn pro zpracování geodetické dokumentace skutečného provedení staveb“, kterou Nájemci dodal Pronajímatel resp. LP a (b) jejíž jednotlivé výkresy a textové části písemně formy jsou označeny jako skutečné provedení a podepsány projektantem a zástupcem zhotovitele Stavebních úprav. Dále Nájemce předloží Pronajímateli a/nebo LP kompletní dokladovou část tj. zejména revizní zprávy, prohlášení o shodě, doklady o předání odpadu oprávněné osobě nebo objednatelovi služby likvidace odpadu prostřednictvím LP a doklady v rozsahu podkladů ke kolaudaci ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. V případě potřeby instalace EPS a ostatních návazných PBZ předloží Nájemce Pronajímateli a/nebo LP požadovanou dokumentaci k provedení kompletní funkční zkoušky provozuschopnosti instalovaných zařízení. Protokol z této zkoušky je podkladem pro kolaudační řízení a vydání kolaudačního souhlasu (za předpokladu úspěšného provedení). V případě zjištěných vad, vydání Nájemce zavazuje tyto v Pronajímatel stanovené lhůtě na své náklady odstranit. V případě bezvadného provedení Stavebních úprav nebo po odstranění vad, vydá Pronajímatel a/nebo LP Nájemci stanovisko k provedeným Stavebním úpravám a dalšímu stavebnímu řízení. Stanovisko Pronajímatel musí předcházet vydání kolaudačního souhlasu, případně souhlasu s užíváním stavby.

6.6 Nájemce je povinen dokončit Stavební úpravy za podmínek die článků 6.2 až 6.5 těchto Obchodních podmínek, požádat o vydání kolaudačního souhlasu nepozději do šesti (6) měsíců ode dne podpisu Smlouvy, pokud není dohodnuto jinak, a získat kolaudační souhlas tak, aby při dodržení všech svých povinností a lhůt die této Smlouvy byl Předmet nájmu otevřen k obchodování pro veřejnost nepozději v den, na nějž odkazuje čl. 3.2.29 těchto Obchodních podmínek.

6.7 Nájemce je povinen do tří (3) pracovních dnů od vydání kolaudačního souhlasu připadně souhlasu s užíváním stavby odezvat Pronajímateli a/nebo LP kopii kolaudačního souhlasu k úhradě nákladů spojených s uvedením Předmetu nájmu do stavu způsobilého k účelu užívání die této Smlouvy, ani k úhradě nákladů, spojených se Stavebními úpravami (zejména





- náklady na vytvoření Projektové dokumentace, správní poplatky apod.). Tyto náklady se zavazuje hradit Nájemce.
- 6.8** Hodnota provedených Stavebních úprav, které mají charakter technického zhodnocení, provedených Nájemcem v Předmětu nájmu se souhlasem Pronajímatele bude vedena jako majetek Nájemce, tj. Pronajímatel o hodnotu těchto provedených stavebních úprav, které mají charakter technického zhodnocení, provedených Nájemcem v Předmětu nájmu nezvyšuje vstupní cenu Předmětu nájmu ve svém účtnictví. Nájemce písemně označí v účtění dokumentaci, předávané Pronajímateli a/nebo LP dle článku 6.1. Obchodních podmínek. Pronajímatel po splnění podmínek dle článku 6.5 a 6.7 Obchodních podmínek Nájemcem vydá písemný souhlas s tím, aby daňové odpisy technického zhodnocení ze Stavebních úprav uplatňoval Nájemce do svého základu daně z příjmu. Poté Pronajímatel a/nebo LP Nájemci poskytne informaci o zařčení pronajatého majetku (nemovitosti) do odpisové skupiny v souladu s příslušným ustanovením zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.
- 6.9** Za účelem uvedení Předmětu nájmu do stavu způsobilého k účelu užívání dle Smlouvy, i v případě provedení jakýchkoli Stavebních úprav, které budou realizovány v souladu se Smlouvou, se Pronajímatel zavazuje prostřednictvím LP poskytnout Nájemci potřebnou součinnost; to se týká jak stavebního řízení, tak i řízení o získání příslušného oprávnění ke vstupu pro Nájemce, jeho zaměstnance a osoby, zajišťující provedení příprav a realizace stavebních prací, do rešimového prostoru, v němž se Předmět nájmu nachází.
- 6.10** Pokud budou Stavební úpravy, kterými bude Předmět nájmu předávány Nájemci ve stavu dokončené hrubé stavy, uvedené do stavu způsobilého k účelu užívání dle Smlouvy, vyžadovat i stavební úpravy či technologické instalace vně Předmětu nájmu, uzavře Pronajímatel a Nájemce zároveň s touto Smlouvou další zvláštní smlouvu, ve které budou odlišně upraveny podmínky provázení Stavebních úprav. Veškeré takové úpravy bude hradit Nájemce, pokud nebude dohodnuto jinak.
- 6.11** Nájemce se zavazuje, že nepředloží Pronajímateli a/nebo LP Projektovou dokumentaci na Stavební úpravy a/nebo neprovede v Předmětu nájmu Stavební úpravy, kterými by porušil autoritká a/nebo jiná práva autorů Budovy a/nebo ochranu duševního vlastnictví. Nájemce odpovídá za to, že Stavební úpravy a Projektová dokumentace, jakož i veškerá dokumentace související se Stavebními úpravami použítá v jejich rámci (dále jen „Dokumentace“) je v souladu s platnými právními předpisy České republiky, mezinárodními smlouvami, kterými je Česká republika vázána a nepoškozuje zájmy Pronajímatele a třetích osob, a že Stavební úpravy a/nebo Dokumentace neporušují autoritká ani jiná práva třetích osob nebo ochranu duševního vlastnictví.
- 7.1** Nájemce je povinen ode dne ujednání ve Smlouvě ponechat Předmět nájmu otevřený k obchodování pro veřejnost v rozsahu nejméně čtrnácti (14) hodin denně s tím, že otevření hodina nastane nejpозději v sedm (7:00) hodin ráno každý den a během otevřené doby je Nájemce povinen zajistit nepřetržitý provoz obchodování v Předmětu nájmu, vyjma případů, kdy nelze Předmět nájmu otevřít k obchodování pro veřejnost v důsledku požáru, Předmětu nájmu událostí krytých pojištěním nebo jiných případů vyšší moci nebo v případech předem písemně schválených Pronajímatel a/nebo LP. Na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a/nebo LP bude možno otevřít dobu úprav.
- 7.2** Zásobování Předmětu nájmu bude probíhat pouze způsobem stanoveným Pronajímatel a/nebo LP a vyhradně v nočních hodinách, a to v době od skončení otevřené doby do jejího začátku (nebude-li dohodnuto jinak a s výhradou zásobování ze skladu zahrnutého v Předmětu nájmu, který bude možné zásobovat nepřetržitě při zachování bezpečnostních a provozních požadavků LP). Rovněž inventarizaci zboží bude možno provádět jen v nočních hodinách.
- 7.3** Nájemce bere na vědomí, že provozování Předmětu nájmu vzhledem k jeho umístění a režimu vyzáduje odpovídající úroveň personálu, zejména dostatečné jazykové znalosti a jednoduché oblečení, a zavazuje se, že příjme nezbytná opatření k zabezpečení příslušné úrovně personálu.
- 7.4** Nájemce je povinen udržovat v Předmětu nájmu atraktivně vystavené a kvalitní zboží a zajistit vysoký standard prodeje zboží a poskytování služeb odpovídající standardu mezinárodního letiště.
- 7.5** Nájemce je dále povinen udržovat Předmět nájmu uklizený a čistý a odklízet z Předmětu nájmu odpadky.
- 7.6** K zabezpečení plynulého prodeje vybaví Nájemce svou provozovnu v Předmětu nájmu elektronickými pokladnicemi a zajistí si smluvní vztah s kreditními společnostmi tak, aby umožnil zákazníkům v Předmětu nájmu platbu alespoň platebními kreditními kartami VISA a Eurocard - Mastercard.
- 7.7** Nájemce bere na vědomí, že v prostorách Terminálu 1, Terminálu 2, Terminálu 3 a dále v celém oploteném areálu Letiště platí zákaz kouření, vyjma přesně specifikovaných prostor, ve kterých je kouření povoleno (místo vyhrazené pro kouření). Nájemce je povinen tento zákaz kouření bezpodmínečně dodržovat, včetně zajištění dodržování zákazu všemi, kdo se v Předmětu nájmu nacházejí.
- 7.8** Pronajímatel neodpovídá Nájemci za škodu, zejména uslyší zisk, v případě mimořádných událostí na letišti, které mohou vzniknout bez zavinění Pronajímatele (zejména nahášení výbušnin, přerušení dodávek energií, zamezení přístupu k Předmětu nájmu, preventivní či jakákoliv jiná opatření přijatá v souvislosti s teroristickými útoky, požárem, válkou, občanskými nepokoji, vzpourou, přítomností ionizujícího nebo radioaktivního záření, výbuchem či jinou živelnou nebo přírodní katastrofou), na jejichž základě musí být Předmět nájmu uzavřen veřejnosti.
- 7.9** Povinnost Pronajímatele k nadržání újmou vůči Nájemci vzniklé Nájemci porušením povinností Pronajímatele podle Smlouvy a/nebo těchto Obchodních podmínek a/nebo v souvislosti s tím je vyloučena v maximálním rozsahu povoleném platnými právními předpisy. Vyloučena ani omezena není povinnost Pronajímatele k nadržání újmou způsobeně Pronajímatel Nájemci úmyslně nebo z hrubé neobalosti, ani případná další povinnost Pronajímatele k nadržání újmou, kterou není možné podle platných právních předpisů vyloučit nebo omezit.
- 7.10** Nájemce je povinen odčinit Pronajímateli jakoukoliv nenažetkovou újmu vzniklou Pronajímateli porušením povinností Nájemce podle Smlouvy a/nebo těchto Obchodních podmínek a/nebo v souvislosti s tím.

## VII. PROVOZNÍ PODMÍNKY



## VIII. VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 8.1 V den, kdy končí nájem uplynutím Doby nájmu nebo uplynutím výpovědní doby v případě předčasného ukončení Smlouvy, vypovídati nebo do 5 dnů ode dne účinnosti ukončení Smlouvy odstoupením, je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli samotnému a/nebo prostřednictvím LP Přednět nájmů vyklizený, čistě vymetený a uklizený bez poškození a závad, bez vnitřního vybavení realizovaného Nájemcem po uzavření Smlouvy (dále jen „Vnitřní vybavení“) a/nebo jeho části, jakož i bez stavebních úprav provedených Nájemcem po dobu trvání Smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení a/nebo jejích částí, ve stavu spříjucím podmínky Smlouvy tzn. ve stavu, v jakém je převzal od Pronajímatele a/nebo LP s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Současně je povinen předat Pronajímateli a/nebo LP veškeré klíče, přístupové prostředky a veškeré informace poskytnuté mu spolu se služební souvisejícími s užíváním Předmětu nájmů podle Smlouvy anebo podle smluv na tuto Smlouvu navazujících, jakož i listiny vázající se k Předmětu nájmů. O předání a převzetí Předmětu nájmů se všim jeho příslušenstvím se sepíše písemný předávací protokol.
- 8.2 Pronajímatel a Nájemce sledují, že Nájemce nemá právo na náhradu za výhodu Pronajímatele nebo nového nájemce v souvislosti s jakýmkoliv druhem ukončení Smlouvy, a to ani v případě, že by Pronajímatel nebo nový nájemce získali prokazatelnou výhodu převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným Nájemcem.
- 8.3 Pronajímatel je oprávněn v případě ukončení Smlouvy Vnitřní vybavení a/nebo jeho částí, a/nebo stavební úpravy provedené Nájemcem po dobu trvání Smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení a/nebo jejích částí, odkoupit, a to dle volby Pronajímatele buď za danovou zůstatkovou cenu dle platného a účinného zákona o dani z příjmu, v platném znění nebo za cenu odpovídající protihodnotě toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmů na základě znaleckého posudku vypracovaného nezávislým znalcem určeným Pronajímatel. Náklady na vyhotovení znaleckého posudku v takovém případě ponese Nájemce s tím, že Pronajímatel je povinen vynaložit rozumně požadované úsilí, aby tyto náklady odpovídaly tržním cenám obvyklým v daném čase a místě. Neuplatní-li Pronajímatel právo na odkoupení dle předcházející věty, je Nájemce povinen na vlastní náklady odstranit vnitřní vybavení, veškerý svůj movitý majetek a stavební úpravy z Předmětu nájmů a uvést Předmět nájmů do původního stavu tzn. do stavu, ve kterém se Předmět nájmů nacházel v den předání Předmětu nájmů Nájemci při zahájení nájmů dle Smlouvy (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení), a to nepozději, než dle ukončení Smlouvy nebo v případě ukončení Smlouvy odstoupením do 5 dnů od jejího ukončení. Pokud tak Nájemce neučiní, provede odstranění Vnitřního vybavení včetně odstranění případných stavebních úprav Pronajímatel prostřednictvím LP. Veškeré náklady, které mu tímto postupem vzniknou, budou následně vymáhány Pronajímatel po Nájemci. Pro účely úhrady Vnitřního vybavení podle tohoto článku se rozumí dnem úhrady příslušné platby den, v němž je platba odeslána z účtu Pronajímatele. Případně-li den splatnosti na sobotu, nedělí či den pracovního klidu, přesouvá se na nejbližší předcházející pracovní den. Splatnost vystavené faktury je 30 kalendářních dní.
- 8.4 Pokud po skončení Doby nájmů zůstane v Předmětu nájmů jakýkoliv majetek Nájemce a Nájemce tento majetek neodklidí do sedmi (7) dnů od výzvy LP, je Pronajímatel oprávněn prostřednictvím LP uvést majetek z Předmětu nájmů odklidit na náklady Nájemce a zpeněžit jej s tím, že výšeček zpeněžení předá Nájemci po odečtení nákladů spojených s prodejem a po započtení pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci. Pokud Přednět nájmů nebude vrácen v souladu s výše uvedenými ustanoveními tohoto článku VIII. Obchodních podmínek, odpovídá Nájemce Pronajímateli za způsobenou škodu.

## IX. JISTOTA NEBO BANKOVNÍ ZÁRUKA

- 9.1 Nájemce je povinen zajistit plnění dle Smlouvy a těchto Obchodních podmínek formou Jistoty dle čl. 9.2 nebo Bankovní zárukou dle čl. 9.3 Obchodních podmínek a dle ustanovení Smlouvy.
- 9.2 Jistota
- 9.2.1 Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli do dne ujednání ve Smlouvě Jistotu ve výši a na účet ujednaný ve Smlouvě („Jistota“). Při vlastním převodu Jistoty se DPH z Jistoty neuplatňuje. Nájemce Pronajímateli zaručuje, že Jistota je prostá jakýchkoli zatížení právy třetích osob.
- 9.2.2 Jistotou jsou zajištěny veškeré pohledávky Pronajímatele za Nájemcem vzniklé podle Smlouvy nebo v souvislosti se Smlouvou (tzn. zejména pohledávky na Nájemcem, Cenách za Služby a veškerých úroků z prodlení, veškerých smluvních pokut, škod, výdajů a ostatních nákladů a nároků z bezdůvodného obohacení). Pronajímatel je oprávněn čerpat peněžní prostředky z Jistoty za předpokladu, že Nájemce neuhradí takovou pohledávku Pronajímatele řádně a včas. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o jakémkoli čerpání peněžních prostředků z Jistoty.
- 9.2.3 Pokud hodnota Jistoty uložena na účtu klesne pod stanovenou výši Jistoty nebo pokud peněžní prostředky z Jistoty nebo jakákoliv jejich část byla Pronajímatelům čerpána v souladu se Smlouvou, poté bude Nájemce do deseti (10) dnů ode dne, kdy k takové události došlo nebo kdy byla Nájemci oznámena, povinen doplnit Jistotu na účtu o příslušnou částku.
- 9.2.4 Pronajímatel je po vypracování všech vzájemných pohledávek s Nájemcem, nepozději však do tří (3) kalendářních měsíců ode dne ukončení nájmů, povinen navrátit zpět na bankovní účet Nájemce Jistotu nebo její zůstatek. Nájemce nemá nárok na jakákoliv úroky z Jistoty nebo úroky z prodlení; případné úroky z Jistoty náleží Pronajímateli.
- 9.3 Bankovní záruka
- 9.3.1 Nájemce je povinen na vlastní náklady obstarat a předat Pronajímateli prostřednictvím LP nepozději do dne sjednání ve Smlouvě originál záruční listiny anebo jí předat prostřednictvím banky formou klíčované swiftové zprávy (via authenticated telexed key message SWIFT) do nosné banky Pronajímatele, což je Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., která má SWIFT: BACCZPP, vůči s bankou sjedná neodvolatelnou a nepodmíněnou Bankovní záruku (jednu nebo více), splatnou na první výzvu ve výši sjednané ve Smlouvě („Bankovní záruka“). Pronajímatel předloží Nájemci jím požadovaný vzorový text Bankovní záruky nepozději než dle účinnosti Smlouvy. Veškeré poplatky spojené s vystavením takovéto Bankovní záruky hradí Nájemce.
- 9.3.2 Nájemce je povinen zajistit vystavení Bankovní záruky na období, které o devadesát (90) kalendářních dní přeshahuje platnost smluvního vztahu dle Smlouvy.
- 9.3.3 Bankovní zárukou jsou zajištěny veškeré pohledávky Pronajímatele za Nájemcem vzniklé podle této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou (tzn. zejména pohledávky na Nájemcem, Cenách za Služby a veškerých úroků z prodlení, veškerých smluvních pokut, škod, výdajů a ostatních nákladů a nároků z bezdůvodného obohacení). Pronajímatel je oprávněn čerpat Bankovní záruku za předpokladu, že



Nájemce neuhradí takovou pohledávku Pronajímatele řádně a včas. Pronajímatel prostřednictvím LP je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o jakémkoli čerpání Bankovní záruky.

9.3.4 Pokud výše peněžité částky uvedené v záruční listině vystavené bankou Klesne v důsledku jejího čerpání Pronajímatelem v souladu s tímto Obchodním podnikáním, bude Nájemce do deseti (10) kalendářních dnů ode dne, kdy k takové události došlo nebo kdy byla Nájemci oznámena, povinen doplnit peněžitou částku Bankovní záruky na původní stanovenu výši a předat Pronajímateli prostřednictvím LP originál nové záruční listiny anebo ji předat prostřednictvím banky formou klikované swiftové zprávy (via authenticated testad key message SWIFT) do nosné banky Pronajímatele, což je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., která má SWIFT: BACCZPP, v níž s bankou sledná neodvolatelnou a nepodmíněnou Bankovní záruku (jednu nebo více), splatnou na první výzvu ve výši sjednané ve Smlouvě.

#### X. ZADRŽOVACÍ PRAVO PRONÁJIMATELE K MOVITÝM VĚCEM NÁJEMCE

10.1 Za účelem zajištění pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci, včetně platby Nájemného splatného na základě Smlouvy v případě, že Nájemce Pronajímateli Nájemné či jiné pohledávky splatné na základě Smlouvy řádně nezaplatí, tímto Nájemce a Pronajímatel ve vzájemné shodě prohlašují, že na právní vztah založený mezi nimi Smlouvou v plném rozsahu použijí ustanovení § 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, podle nějž má Pronajímatel zadržovací právo k veškerým movitým věcem Nájemce, které má Nájemce v nebo na Předmětu nájmu.

10.2 Pokud Nájemce nezaplatí Nájemné splatné na základě Smlouvy a z Předmětu nájmu odstraní nebo se pokusí odstranit svoje movité věci (včetně zboží), je Pronajímatel oprávněn přimocovat přiměřená opatření, aby Nájemci zabránil odstranění movitých věcí z Předmětu nájmu za účelem zajištění platby dlužného Nájemného splatného na základě Smlouvy. Do osmi (8) dnů od zadržení movitých věcí Pronajímatelem musí být soudním výkonářem proveden soupis těchto věcí.

#### XI. SMLUVNÍ POKUTY

11.1 Veškeré níže uvedené smluvní pokuty se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli na účet Pronajímatele uvedeny ve výzvě k úhradě příslušné platby.

11.2 Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v článku 3.2.28 těchto Obchodních podmínek, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně. Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v článku 3.2.28 těchto Obchodních podmínek a ukončí Smlouvu písemnou výpovědí před uplynutím sjednané doby nájmu proto, že ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu najal, pokud by mu to bylo případně umožněno kogentním ustanovením zákona, je povinen zaplatit Pronajímateli kromě dalších smluvních pokut podle těchto Obchodních podmínek smluvní pokutu za období od data ukončení Smlouvy do uplynutí sjednané Doby nájmu ve výši rovnající se součtu dvojnásobku (2x) měsíčního Základního nájemného vč. Ceny za Služby a částky průměrného měsíčního Nájemného Základního nájemného vč. Ceny za Služby a částky průměrného měsíčního Nájemného

z Obratu vypočteného za poslední tři (3) celé kalendářní měsíce vyjma období, kdy byl Předmět nájmu uzavřen.

11.3 Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v článku 7.1 těchto Obchodních podmínek (provazní závazek), zaplatí Nájemce Pronajímateli za každý den prodlení s řádným splněním povinností smluvní pokutu odpovídající součtu Základního Nájemného vč. Ceny za Služby a částky průměrného měsíčního Nájemného z Obratu vypočteného za poslední tři (3) celé kalendářní měsíce vyjma období, kdy byl Předmět nájmu uzavřen. Pokud od počátku Doby nájmu do porušení výše uvedené povinnosti Nájemcem neuplynuly tři (3) celé kalendářní měsíce, za průměrné Nájemné z Obratu se pro účely výpočtu smluvní pokuty považuje trojnásobek (3x) měsíčního Minimálního nájemného z Obratu.

11.4 V případě porušení povinnosti stanovené v ustanovení článku 3.2.30 a/nebo článku 3.2.31 a/nebo článku 3.2.32 a/nebo článku 3.2.33 a/nebo článku 3.2.34 a/nebo článku 3.2.36 a/nebo článku 3.2.43 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.

11.5 V případě porušení povinnosti stanovené v ustanovení článku 3.2.17 a/nebo článku 3.2.19 a/nebo článku 3.2.23 a/nebo článku 3.2.24 a/nebo článku 3.2.38 a/nebo článku 3.2.39 a/nebo článku 3.2.40 a/nebo článku 3.2.41 a/nebo článku 3.2.42 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.

11.6 V případě prodlení Nájemce se splněním povinností uvedených v článku 8.1 a/nebo 8.3 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu rovnající se součtu dvojnásobku (2x) měsíčního Základního nájemného vč. Ceny za Služby a částky průměrného měsíčního Nájemného z Obratu vypočteného za poslední tři (3) celé kalendářní měsíce vyjma období, kdy byl Předmět nájmu uzavřen.

11.7 V případě porušení povinnosti stanovené v ustanovení článku 3.2.1 a/nebo článku 3.2.2 a/nebo článku 3.2.3 a/nebo článku 3.2.4 a/nebo článku 3.2.5 a/nebo článku 3.2.8 a/nebo článku 3.2.9 a/nebo článku 3.2.10 a/nebo článku 3.2.11 a/nebo článku 3.2.12 a/nebo článku 3.2.13 a/nebo článku 3.2.14 a/nebo článku 3.2.15 a/nebo článku 3.2.16 a/nebo článku 3.2.18 a/nebo článku 3.2.20 a/nebo článku 3.2.21 a/nebo článku 3.2.25 a/nebo článku 3.2.26 a/nebo článku 3.2.27 a/nebo článku 3.2.29 a/nebo článku 3.2.37 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.

11.8 V případě porušení povinností Nájemce uvedených v čl. 6.1 a/nebo čl. 6.2 a/nebo čl. 6.3 a/nebo čl. 6.4 a/nebo čl. 6.5 a/nebo čl. 6.6 a/nebo čl. 6.7 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za porušení každé i jednotlivé povinnosti zde uvedené.



11.9 V případě porušení povinnosti Nájemce uvedených v čl. 6.11 těchto Obchodních podmínek, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli veškeré náklady, které Pronajímatel v důsledku porušení těchto povinností Nájemce vzniknou, zejména náklady, vzniklé v souvislosti s nároky třetích stran uplatňovaných v důsledku realizovaných Stavebních úprav. Tímto ustanovením není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody v plné výši.

11.10 V případě porušení jakékoli povinnosti Nájemce stanovené v ustanovení čl. 9.1 a/nebo v čl. 9.2 a/nebo v čl. 9.3 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinností déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn prostřednictvím LP uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.

11.11 V případě porušení jakékoli další povinnosti Nájemce stanovené těmito Obchodními podmínkami nebo Smlouvou je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč za každé jednotlivé porušení, nenapaví-li takové porušení do sedmi (7) dní od doručení písemné výzvy Pronajímatele a/nebo LP k odstranění takového porušení. V případě trvání stavu porušení povinností déle než sedm (7) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel prostřednictvím LP oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.

11.12 Neuhradí-li Nájemce kteroukoli platbu dle Obchodních podmínek nebo Smlouvy řádně a včas, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

11.13 Nárok na náhradu škody způsobené porušením povinností, jejíž splnění je zajištěno smluvními pokutami dle tohoto článku, není dotčen.

## XII. UKONČENÍ NÁJMU

12.1 Smlouva lze skončit:

- (a) písemnou dohodou Smluvních stran k datu uvedenému v takové dohodě;
- (b) uplynutím Doby nájmu;
- (c) výpovědí dle těchto Obchodních podmínek; nebo
- (d) písemným odstoupením v případech uvedených v těchto Obchodních podmínkách.

12.2 Pronajímatel může Smlouvu před uplynutím Doby nájmu písemně vypovědět, jestliže:

- (a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou nebo Obchodními podmínkami a přes písemné upozornění, v němž je stanovena lhůta pro odstranění závadného stavu, nezjedná nápravu; nebo
- (b) Nájemce je více než patnáct (15) kalendářních dní v prodlení s platbou Nájemného nebo jakékoli jeho části nebo Ceny za Služby nebo její jakékoli části dle Smlouvy a kalendářních dnů po obdržení výzvy k úhradě dlužných částek; nebo

(c) Nájemce přes písemné upozornění, v němž je ze strany Pronajímatele stanovena lhůta pro odstranění závadného stavu, hrubě porušuje požární bezpečnost stavby (tzn. Budovy a/nebo Předmět nájmu), Klid nebo pořádek; nebo

(d) má být Budova, v níž se Předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu nebo jeho části; a Pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat; Pronajímatel je oprávněn z tohoto výjimečného důvodu písemně vypovědět Smlouvu před uplynutím Doby nájmu i v případě, kdy (i) rozhodnutí o odstranění Budovy a/nebo rozhodnutí o přestavbě Budovy bylo vynořeno na základě subjektivního přání Pronajímatele a/nebo (ii) nedisponeje rozhodnutím příslušného správního úřadu o odstranění nebo přestavbě Budovy; nebo

(e) Nájemce přenechá bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu do podnájmu či k užívání jiné osobě; nebo

(f) Nájemce změnil v Předmětu nájmu svůj podnikání (zaměna užívání prostor sloužících podnikání) nebo změnil sortiment zboží bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a/nebo LP; nebo

(g) Nájemce uskutečnil jeden ze záměrů uvedených v čl. 3.2.36 těchto Obchodních podmínek; Pronajímatel je oprávněn v tomto případě Smlouvu vypovědět ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se prokazatelně dozvěděl, nejpозději však ve lhůtě jednoho (1) roku od uskutečnění takového záměru, toto oprávnění má Pronajímatel i v případě, že jej Nájemce o takovém záměru včas a řádně informoval dle čl. 3.2.36 Obchodních podmínek.

(h) Nájemce opakovaně přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele porušil ustanovení Smlouvy a/nebo Obchodních podmínek.

(i) Nájemce a/nebo osoba blízká statutárnímu zástupci a/nebo členovi dozorčího orgánu Nájemce, popřípadě mateřská a/nebo ovládací osoba Nájemce (včetně členů statutárních a dozorčích orgánů) (i) zasahuje a/nebo hrozí, že svým jednáním zasáhne do pověsti Pronajímatele a/nebo Letiště Praha, a. s. případně jeho právního nástupce, a/nebo (ii) svým jednáním porušuje a/nebo hrozí, že poruší oprávněné zájmy Pronajímatele a/nebo Letiště Praha, a. s. případně jeho právního nástupce, a/nebo (iii) způsobí a/nebo hrozí, že svým jednáním způsobí Pronajímateli a/nebo Letišti Praha, a. s. případně jeho právnímu nástupci nemajetkovou újmu (zejména, nikoliv však výlučně nemajetkovou újmu zánjmu, pro jejíž prosazování byl Pronajímatel a/nebo Letiště Praha, a. s. případně jeho právní nástupce zřízen), a/nebo (iv) svým jednáním srušuje a/nebo hrozí, že jednáním Nájemce bude srušeno veřejné mínění o Pronajímateli a/nebo Letišti Praha, a. s. případně jeho právním nástupci.

12.3 Nájemce je oprávněn Smlouvu písemně vypovědět pouze, jestliže:

(a) se Předmět nájmu bez zavinení Nájemce stane nezpůsobilý k užívání za účelem nájmu dle Smlouvy; nebo

(b) Pronajímatel přes písemné upozornění Nájemce po Nájemcem stanovené lhůtě k nápravě hrubě porušuje své povinnosti při udržbě a opravách Předmětu nájmu, k nimž je povinen.



- 12.4 Výpověď nájmu (Smlouvy) musí být dána písemně a doručena druhé Smluvní straně. Vypovědní doba pro skutečnosti uvedené v předchozích člancích 12.2 a 12.3 činí jeden (1) měsíc a začíná plynout dnem, kdy byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi nájmu (Smlouvy) ze strany Pronajímatele, nevzniká Pronajímateli povinnost poskytnout Nájemci jakékoli odstupné, náhradu či jiné kompenzační plnění.
- 12.5 Smluvní strany se dohodly, že pro účely čl. 12.3 písm. (a) se Předmet nájmu považuje za nezpůsobilý k užívání, pokud (i) jeho stav v důsledku porušení povinnosti Pronajímatele vyplývajících z Obchodních podmínek či Smlouvy nebo příslušných právních předpisů bude Nájemci bránit v užívání jakékoli části Předmetu nájmu po dobu delší než jeden kalendářní (1) měsíc během celé Doby nájmu a Pronajímatel situaci nenapraví v dodatečně časově lhůtě patnácti (15) pracovních dnů od písemné výzvy Nájemce, aby tak učinil, anebo (ii) jeho stav bude z jiného důvodu zcela ani částečně nezavineného Nájemcem bránit Nájemci v užívání jakékoli části Předmetu nájmu po dobu delší než tři (3) kalendářní měsíce během celé Doby nájmu a Pronajímatel situaci nenapraví v dodatečně časově lhůtě dvaceti (20) pracovních dnů od písemné výzvy Nájemce, aby tak učinil.
- 12.6 Pronajímatel může doručení písemného oznámení v tomto smyslu odstupit od Smlouvy s účinností k datu doručení písemného oznámení Nájemci před uplynutím Doby nájmu. Takové odstupení může být založeno na následujících důvodech:
- (a) Nájemce je v prodlení s jakoukoliv povinnou platbou o více než patnáct (15) kalendářních dní a neuhradí platbu ani v dodatečně lhůtě sedmi (7) kalendářních dnů od písemné výzvy Pronajímatele; nebo
  - (b) Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele převede na třetí osobu své práva a/nebo povinnosti vyplývající z Obchodních podmínek či Smlouvy nebo bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postoupí Smlouvu na třetí osobu nebo umožní třetí osobě užívat Předmet nájmu nebo jeho část na základě podnájemní smlouvy nebo na základě jiného právního titulu než podnájemní smlouvy anebo bez právního titulu; nebo
  - (c) Nájemce se ocitne v situaci, kdy (i) soud zahájí insolvenční řízení v souladu s platným a účinným zákonem upravující insolvenční, úpadek a způsoby jeho řešení (dále jen „Insolvenční zákon“), nebo (ii) soud rozhodne o úpadku v souladu s insolvenčním zákonem nebo (iii) soud rozhodne o zrušení konkursu, protože majetek dlužníka zcela nepostačuje pro uspokojení pohledávek věřitelů nebo (iv) Nájemce sám na sebe podá insolvenční návrh v souladu s insolvenčním zákonem nebo (v) je přijato rozhodnutí o povinném nebo dobrovolném zrušení Nájemce (vyjma případů sloučení nebo splynutí či jiného případu právního nástupnictví); nebo
  - (d) Nájemce neziská či mu budou pravomocně odebrána jakákoli povolení, koncese, živnostenská oprávnění, schválení, souhlasy či licence potřebné k provozování předmětu podnikání, k němuž provozování se zavázal v této Smlouvě a/nebo Nájemce ukončí nebo s Nájemcem bude ukončena smlouva (např. franchisingová smlouva) a/nebo Nájemce požaduje a/nebo bude Nájemci odebráno oprávnění nebo povolení nebo licence (např. povolení výrobce k prodeji zboží nebo poskytování služeb určité značky) pro prodej zboží a/nebo poskytování služeb specifikovaných v Účelu nájmu; nebo
  - (e) Nájemce (i) neotevře a/nebo (ii) zastaví nebo přeruší provozování své obchodní činnosti v Předmetu nájmu v souladu s účelem nájmu sjednaným ve Smlouvě a neobnoví svou činnost v přiměřené lhůtě stanovené Pronajímatelem resp. LP v písemné výzvě Nájemci; nebo
  - (f) Nájemce jakýmkoliv způsobem poruší ustanovení článků 3.2.29, 3.2.30, 3.2.31 a/nebo 3.2.32 Obchodních podmínek, a toto porušení nenapraví ani v náhradní lhůtě patnácti (15) kalendářních dnů či nezajistí potřebné opatření k dodržování těchto ustanovení; nebo
  - (g) Obrát a Obrát z kurzových zisků (součet Obrátu a Obrátu z kurzových zisků) v jakýchkoli dvou (2) po sobě jdoucích kalendářních čtvrtletích během Doby nájmu nedosáhne takové výše, že Nájemce z Obrátu vypočtené z takového Obrátu a Obrátu z kurzových zisků (součtu Obrátu a Obrátu z kurzových zisků) v daných dvou (2) kalendářních čtvrtletích se bude rovnat minimálně Minimální výši Nájemného z Obrátu; nebo
  - (h) Nájemce nesplní svou povinnost uvedenou v čl. 3.2.36 těchto Obchodních podmínek a/nebo třetí osoba, která dle čl. 3.2.36 Obchodních podmínek vstoupí, byť jen částečně, do práv a povinností Nájemce ze Smlouvy, bude mít ke dni takového vstupu jakékoli vnutřené závazky vůči Pronajímateli po lhůtě splatnosti přeshadující šedesát (60) dnů a/nebo pokud taková třetí osoba nespĺuje veškeré podmínky v oblasti bezpečnosti civilního letectví a ochrany civilního letectví před protiprávními činy, stanovené platnými právními předpisy. V podobnostech se má za to, že tato třetí osoba vyhovuje podmínkám platných právních norem týkajících se provozu Letiště, pokud předloží Pronajímateli souhlasné stanovisko Úřadu pro civilní letectví Ministerstva dopravy k této otázce; nebo
  - (i) Nájemce nesplní jakoukoli svou povinnost vyplývající z čl. IX. těchto Obchodních podmínek; nebo
  - (j) Nájemce poruší jinou povinnost podle Smlouvy a nenapraví takové porušení ani v dodatečně přiměřené lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění takového porušení, která nebude kratší než deset (10) kalendářních dnů nebo Nájemce přes opakovaně upozornění Pronajímatele a/nebo LP opakovaně poruší jakoukoli povinnost podle této Smlouvy, přičemž k takovému porušování bude docházet ze strany Nájemce, ať již úmyslně nebo z nedbalosti; nebo
  - (k) Nájemce poruší jakoukoli svou povinnost uvedenou v čl. VI. těchto Obchodních podmínek; nebo
  - (l) Nájemce poruší povinnost na úseku požární ochrany a bezpečnosti a chováním poškozujícím technologie EPS, E2S a ostatních požárně bezpečnostních zařízení (PBZ) včetně hasičích přístrojů (HP); nebo
  - (m) Nájemce nesložil jistotu na účet, ve výši a ve lhůtě dle čl. VI. Smlouvy, nebo neposkytl Pronajímateli Bankovní záruku dle Smlouvy a těchto Obchodních podmínek;
  - (n) Nájemce a/nebo osoba blízká statutárnímu zástupci a/nebo členovi dozorčího orgánu Nájemce popřípadě mateřská a/nebo ovládací osoba Nájemce (včetně členů statutárních a dozorčích orgánů) (i) zasahuje a/nebo hrozí, že svým jednáním zasáhne do pověsti Pronajímatele a/nebo Letiště Praha, a. s. případně jeho právního



násupce, a/nebo (ii) svým jednáním porušuje a/nebo hrozí, že poruší oprávněné zájmy Pronajímatele a/nebo Letiště Praha, a. s. případně jeho právního nástupce, a/nebo (iii) způsobí a/nebo hrozí, že svým jednáním způsobí Pronajímateli a/nebo Letišti Praha, a. s. případně jeho právnímu nástupci nemajetkovou újmu (zejména, nikoliv však vylučně nemajetkovou újmu zájmů, pro jejichž prozrazení byl Pronajímatel a/nebo Letiště Praha, a. s. případně jeho právní nástupce zřízen), a/nebo (iv) svým jednáním snižuje a/nebo hrozí, že jednáním Nájemce bude sníženo veřejně míněný o Pronajímateli a/nebo Letišti Praha, a. s. případně jeho právním nástupci.

### XIII. ZMĚNA PŘEDMĚTU NÁJMU V RÁMCI PŘEMÍSTĚNÍ NÁJEMCE

- 13.1 Nájemce je srozuměn s tím, že v průběhu Doby nájmu může dojít ke změně konceptu skladby nájemců na Letišti.
- 13.2 Nájemce souhlasí s tím, že je Pronajímatel oprávněn kdykoliv vyzvat Nájemce k jednání o přemístění Nájemce a Předmětu nájmu na jinou plochu a/nebo do jiného prostoru nebo místnosti v rámci Letiště, jež je z hlediska umístění (v rámci ploch a/nebo prostor Letiště) a základních technických parametrů včetně výměry a podílné přítupu zakazníků přinejmenším srovnatelná s původním Předmětem nájmu, a Nájemce je povinen o takovém přemístění s Pronajímatelům v dobré víře jednat.
- 13.3 Důvodem pro přemístění Nájemce a Předmětu nájmu v rámci Letiště může být zejména:
- 13.3.1 změna konceptu skladby nájemců na Letišti;
- 13.3.2 změna marketingové resp. prodejní koncepce Letiště, jež vyvolají potřebu přemístění Nájemce a Předmětu nájmu, včetně změn podlahové plochy;
- 13.3.3 bezpečnost na Letišti či jakákoliv jiná bezpečnostní hlediska z důvodů, ze kterých bude nutné či vhodné přemístit Nájemce a Předmět nájmu; nebo
- 13.3.4 stavební změny na Letišti, zejména výstavba či přestavba infrastruktury Letiště.
- 13.4 Požaduje-li Pronajímatel přemístění Nájemce a Předmětu nájmu z jednoho či více důvodů uvedených v tomto článku a nedojde-li ve lhůtě jednoho (1) měsíce od doručení výzvy k přemístění Nájemce a Předmětu nájmu k úplné dohodě mezi Pronajímatelům a Nájemcem o změnu Předmětu nájmu, která spočívá v nahrazení stávajícího Předmětu nájmu jiným předmětem nájmu, na kterém se Strany dohodly, je kterákoli smluvní strana oprávněna odstoupit od Smlouvy s účinností k okamžiku doručení odstoupení druhé smluvní straně.
- 13.5 Nájemce je oprávněn požadovat v souvislosti s realizací přemístění Předmětu nájmu náhradu Případných přiměřených a prokazatelně vynaložených nákladů spojených s realizací přemístění Předmětu nájmu v rámci Letiště.
- 13.6 Nájemce zůstává při realizaci přemístění za předpokladu splnění povinností Pronajímatele dle tohoto článku nadále vázán Smlouvou a nemá právo po uzavření Smlouvy od ní odstoupit ani ji ukončit jiným způsobem z důvodů spočívajících v přemístění Nájemce a Předmětu nájmu.

### XIV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 14.1 **Oznámení:** Není-li ve Smlouvě v konkrétním případě stanoveno jinak, veškerá oznámení, žádosti nebo jiná sdělení učiněná účinně stranou Smluvní stranou na základě Smlouvy budou učiněna písemně a budou považována za řádně učiněná, jakmile budou doručena druhé Smluvní straně osobně, kurvírní službou poskytující ověření doručení, doporučenou poštou, faxem nebo prostřednictvím datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění (dále jen „Zákon o datových schránkách“), a to tak, jak jsou tyto adresy a spojení uvedeny ve Smlouvě nebo na jinou adresu a spojení, kterou přislušná Smluvní strana oznámí druhé Smluvní straně způsobem podle tohoto ustanovení.
- Veškerá oznámení učiněná na základě Smlouvy budou považována za doručena:
- v okamžiku jejich předání, pokud budou doručována osobně;
  - v den jejich fyzického přijetí adresátem v případě osobního doručení nebo doručení kurvírní službou; nebo
  - v den uvedený na doručence v případě doručení doporučenou poštou; nebo
  - v den uvedený na potvrzení o provedení nepřerušeno faxového přenosu v případě doručení faxem; nebo
  - v den přihlášení Nájemce nebo Pronajímatele do datové schránky dle Zákona o datových schránkách nebo
  - v třetí den po prokazatelném odeslání, jestliže Smluvní strana na adrese platně pro zaslání pošty k jejím rukám podle Smlouvy nebo podle obchodního rejstříku zaslou nepřevzme (a to včetně doporučené pošty). Pro vyloučení pochybností se ustanovení předcházející věty neaplikuje na čl. XIII., odst. 14.1, písm. e).
- Smlouva upravuje kontaktní osoby. Strany jsou oprávněny změnit kontaktní osoby bez uzavření dodatku ke Smlouvě na základě písemného oznámení zaslaného doporučenou poštou k rukám statutárního orgánu Nájemce nebo Pronajímatele na adresu příslušné Smluvní strany uvedené v záhlaví Smlouvy.
- 14.2 **Započítání:** Nájemce není oprávněn započítat své závazky na pohledávky, které má za Pronajímatelem, ani postoupit takové pohledávky třetí osobě, pokud o těchto pohledávkách pravomocně nerozhodne soud anebo pokud je Pronajímatel písemně neuzná. Pronajímatel je oprávněn započítat své pohledávky za Nájemcem jednostranně. Pronajímatel je oprávněn účinně na základě této Smlouvy proti nejstarším pohledávkám z této Smlouvy nebo z těchto Obchodních podmínek vyplvajícím a bude o tomto Nájemce pouze písemně informovat, a to na adresu uvedenou v hlavě Smlouvy nebo na doručovací adresu, jejíž ve Smlouvě uvedena.
- 14.3 **Splnění dluhu:** Ustanovení § 1932 a 1933 občanského zákoníku se neuplatní. Pronajímatel prostřednictvím IP má-li mu být Nájemcem splněno několik závazků a poskytnuté plnění nestačí na splnění všech závazků, je oprávněn určit, na jaký závazek Nájemce vůči Pronajímateli bude nejvíce plněno.



**14.4** Postoupení práv a povinností, postoupení smlouvy, přechod práv ze Smlouvy: Nájemce je oprávněn postoupit svá práva anebo pohledávky z této Smlouvy nebo postoupit Smlouvu jako celek pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele poskytnutým prostřednictvím LP.

**14.5** Převod nájmu prostor sloužícího podnikání: Nájemce je oprávněn převést nájem Předmětu nájmu pouze s výslovným předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

**14.6** Změna vlastníka: Změní-li se vlastník Předmětu nájmu, pak přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Nájemce nemá právo vypovědět Smlouvu a skončit nájem jen proto, že se změnil vlastník Předmětu nájmu.

**14.7** Změny a dodatky: Smlouva představuje spolu se svými přílohami úplnou dohodu Smluvních stran o svém předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání Smluvních stran. Žádné změny nebo dodatky této Smlouvy nebudou platné, pokud nebudou učiněny písemnými číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.

**14.8** Odechnutá ujednání v Obchodních podmínkách a ve Smlouvě: Pokud některá ustanovení Smlouvy budou odchýlná od ujednání v Obchodních podmínkách, mají přednost ujednání ve Smlouvě odchýlná od ujednání v Obchodních podmínkách.

**14.9** Důvěrnost informací: Smluvní strany považují veškeré informace obsažené ve Smlouvě nebo získané v souvislosti s ní za důvěrné. Bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany nesmí žádná ze Smluvních stran takové informace sdělit jakékoli třetí straně, výjma případů, kdy (a) je takové sdělení vyžadováno zákonem, nebo (b) příslušnými orgány jednajícími na základě právních předpisů a v souladu s nimi, nebo (c) jsou předem sděleny informace již veřejně dostupné v souladu s příslušnými právními předpisy nebo se Smlouvou, nebo (d) jsou tyto informace zpřístupněny právnickým či jiným poradcům příslušné Smluvní strany za předpokladu, že jsou tyto poradci zavázáni povinností mlčenlivosti ve stejném nebo dokonce větším rozsahu na základě smlouvy nebo ze zákona, nebo (e) jsou tyto informace nezbytné pro ochranu oprávněných zájmů příslušné Smluvní strany v případě porušení povinností dle Smlouvy druhou Smluvní stranou, nebo (f) jsou tyto informace sděleny v nezbytném rozsahu zřizovateli či akcionářům, resp. společníkům, příslušné Smluvní strany nebo (g) jsou tyto informace sděleny LP, (h) jsou tyto informace sděleny zájemcům o koupi Nájemce nebo Pronajímatele či celého objektu Letiště, ve kterém se nachází Předmět nájmu, a to za předpokladu, že jsou tyto zájemci zavázáni povinností mlčenlivosti ve stejném nebo větším rozsahu jako v tomto odstavci.

**14.10** Rozhodné právo: Práva a povinnosti Smluvních stran, které nejsou výslovně upraveny Smlouvou nebo těmito Obchodními podmínkami, se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a dalšími aplikovatelnými právními předpisy České republiky, Smlouva, Obchodní podmínky, nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem a práva a povinnosti Smluvních stran z něj vyplývající se řídí a budou vykládány v souladu s právem České republiky. Pronajímatelem a Nájemcem souhlasí, že ukončení této Smlouvy se řídí výhradně Obchodními podmínkami a Smlouvou. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 1765, § 1766, § 2208, § 2209, § 2210 odst. (2) a (3), § 2212, § 2227, § 2232, § 2303, § 2305, § 2308, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku se na Smlouvu a na vztahy ze Smlouvy vyplývající nepoužijí.

**14.11** Řešení sporů: Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory nebo konflikty vztahující se ke Smlouvě nebo v souvislosti s ní smluvní cestou. Pokud se Smluvními stranám některý spor nebo

konflikt nepodaří vyřešit smluvně v přiměřeně lhůtě nepřesahující v žádném případě třicet (30) dnů, bude takový spor nebo konflikt vyřešen soudy České republiky a bude postupováno v souladu se zákony a dalšími právními předpisy České republiky upravujícími tuto smluvní oblast. Jako soud příslušný pro řešení případných sporů sjednaly Smluvní strany věcně a místně příslušný soud Pronajímatele.

**14.12** Platnost a účinnost: Tyto Obchodní podmínky nabývají platnosti a účinnosti jakožto nedílná součást Smlouvy ve stejný den, kdy nabude Smlouva účinnosti.

# PLNÁ MOC

Český Aeroholding, a.s., se sídlem Praha 6, Jana Kašpara 1069/1, PSČ 160 08, IČO 248 21 993, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17005, zastoupená Ing. Radkem Hovorkou, místopředsdou představenstva a JUDr. Petrem Pavelcem, LL. M., členem představenstva, dále jen (dále jen „Zmocnitel“)

**zplnomocňuje tímto**

společnost Letiště Praha, a.s., se sídlem Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 160 08, IČO: 282 44 532, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu B, vložka 14003, zastoupená Ing. Jiřím Krausem, předsdou představenstva a Ing. Milanem Špačkem, místopředsdou představenstva společnosti, dále jen, (dále jen „Zmocněnec“)

aby za Zmocnitele a jeho jménem jednal ve věci Správy nemovitostí dle Smlouvy o nájmu a smlouvy o poskytování služeb uzavřené mezi Zmocněncem a Zmocnitelem dne 30. 9. 2011, zejména aby Zmocnitel zastupoval při uzavírání nájmních smluv se stávajícími nájemci či potenciálními novými nájemci, dodatků k těmto smlouvám a při jejich ukončování, upravoval a vydával splátkové kalendáře nájmních smluv, vymáhal pohledávky z nájmních smluv a zajišťoval komunikaci se všemi soukromoprávními a veřejnoprávními subjekty ohledně administrativních a daňových záležitostí týkajících se Spravovaných nemovitých věcí.

Jmenovaný Zmocněnec je oprávněn podepisovat jakákoliv právní jednání ve výše uvedené věci.

Zmocnitel dále prohlašuje, že Zmocněnec není oprávněn zplnomocnit ve výše uvedené záležitosti další osoby.

Tato plná moc je platná do 31. prosince 2018.

V Praze dne 30. 12. 2016, za Zmocnitele:


  
-----  
Ing. Radek Hovorka  
místopředseda představenstva

  
-----  
JUDr. Petr Pavelc, LL. M.  
člen představenstva

Český Aeroholding, a.s.  
Jana Kašpara 1069/1  
160 08 Praha 6  
Česká republika  
(2)

V Praze dne 30. 12. 2016, za Zmocněnce zmocnění bez výhrad a v plném rozsahu přijímá:

  
-----  
Ing. Jiří Kraus  
předseda představenstva

  
-----  
Ing. Milan Špaček  
místopředseda představenstva

Letiště Praha, a.s.  
K Letišti 6/1019  
160 08 Praha 6  
2

