

ORIGINÁL

Letiště Praha, s.p.

a

Menzies Aviation (Czech), s.r.o.

SMLOUVA ev.č. 436 04 316

o nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených
na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha - Ruzyně

Tuto Smlouvu o nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha - Ruzyně („Smlouva“) tímto uzavírají následující smluvní strany:

Letiště Praha, s. p., se sídlem Praha 6, K letišti 6/1019, PSČ 160 08, IČ: 62413376, DIČ: CZ62413376, plátce DPH, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 13317, bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic a.s., číslo účtu: 801812025/2700, faxové spojení: 220 111 818, jednající: Ing. Miroslav Dvořák, generální ředitel

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Menzies Aviation (Czech), s.r.o. se sídlem: Praha 6, Ruzyně, K letišti 57/1049 , IČ: 169 48 904, DIČ: CZ169 48 904, plátce DPH, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl C vložka 2195, bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Italská 24, 121 49 Praha 2 , číslo účtu: 1157895003 , faxové spojení: +420235260001, jednající: Sonny Sonnberger, jednatel

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce jsou dále označováni jednotlivě jako „Smluvní strana“ a společně jako „Smluvní strany“)

Smluvní strany se dohodly takto:

Článek I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Tato Smlouva je uzavírána na základě výběrového řízení na obchodní prostory v Terminálu 1 realizovaného mimo rámec zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, mimo rámec obchodní veřejné soutěže dle zákona č. 513/1991 Sb., Obchodního zákoníku, a mimo rámec veřejné soutěže dle zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník.
- 1.2 Neoddělitelnou součástí této Smlouvy jsou jako její příloha č. 4 Obchodní podmínky nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených upravující práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce podle této Smlouvy („Obchodní podmínky“). Není-li ve Smlouvě výslovně stanoveno jinak, platí ustanovení Obchodních podmínek. V případě jakéhokoliv rozporu mezi ustanovením této Smlouvy a Obchodních podmínek platí příslušné ustanovení této Smlouvy. Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že se s Obchodními podmínkami seznámil a souhlasí s jejich obsahem. Článek VI. této Smlouvy tímto není dotčen.

Článek II. PŘEDMĚT SMLOUVY, ÚDAJ O PŘEDMĚTU PODNIKÁNÍ A ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Předmět Smlouvy. Za podmínek stanovených touto Smlouvou Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do nájmu Předmět nájmu definovaný v bodě 2.2 tohoto článku, který Nájemce přebírá do nájmu a zavazuje se za jeho užívání platit Pronajímateli Nájemné a za poskytování Služeb s ním spojených Cenu za Služby. Smluvní strany jsou dále povinny plnit další povinnosti stanovené níže v této Smlouvě.

2.2 Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou nebytové prostory – o výměře 436,5 m², resp. od 1. února 2008 o výměře 399,5 m² umístěné objektu Terminálu 1, čp.1017, vystavěné na pozemku KN parc. č. 2561, v Katastrálním území Ruzyně, obec Praha, zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 26, jejichž vlastníkem je Česká republika s právem hospodařit pro Letiště Praha, s.p. Předmět nájmu je blíže specifikován v Příloze č. 1 a 2 a vyznačen na plánu Předmětu nájmu obsaženém v Příloze č. 3 této Smlouvy („Předmět nájmu“).

2.3 Údaj o předmětu podnikání, účel nájmu. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu – nebytový prostor specifikovaný v čl. 2.2. za účelem provozování následujících služeb:

- zprostředkování a poskytování handlingových služeb v letecké dopravě, zejména manipulačních služeb při vykládání a nakládání letadel, přepravě na letištích a mimo letiště
- služby při odbavování cestujících
- úklid letadel
- služby při zajišťování vysílání zpráv o pohybu letadel a dalších provozních zpráv
- poskytování služeb posádkám letadel při přípravě letu včetně dodávání informací o podání letového plánu a poskytování dalších souvisejících služeb

Nájemce je oprávněn rozšířit či změnit výše uvedený sortiment služeb pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

2.4 Nájemce užíval Předmět nájmu na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor ev. č. 436 94 026 ze dne 30. 6. 1997 ve znění platných dodatků 1. – 14., která byla ukončena samostatnou dohodou ke dni účinnosti této smlouvy.

Článek III. NÁJEMNÉ A CENA ZA SLUŽBY

3.1 Nájemné. Od data uvedeného v čl. IV. odst. 4.1 této Smlouvy se Nájemce zavazuje měsíčně hradit Pronajímateli nájemné za užívání Předmětu nájmu ve výši, která se určí jako součin výměry Předmětu nájmu a sazby nájemného za 1 m² stanované ve Splátkovém kalendáři v Příloze č. 1 a č.2 této Smlouvy („Nájemné“). K Nájemnému bude účtována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění.

3.2 Cena za služby. Od data převzetí Předmětu nájmu se Nájemce vedle Nájemného zavazuje Pronajímateli hradit každý měsíc paušalizovanou náhradu za plnění poskytovanou v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu („Služby“), a to v rozsahu a ve výši určené v Příloze č. 1 a č. 2 Splátkový kalendář této Smlouvy („Cena za služby“). K Ceně za služby bude účtována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění.

3.3 Nájemné činí ke dni podpisu této Smlouvy měsíčně [redacted] a Cena za služby činí ke dni podpisu této Smlouvy měsíčně [redacted] vše dle přílohy č. 1 této Smlouvy.

Nájemné od 1. února 2008 činí měsíčně [redacted] a Cena za služby činí ke dni podpisu této Smlouvy [redacted]

měsíčně [REDACTED]
vše dle přílohy č. 2 této Smlouvy.

Článek IV. DOBA NÁJMU

- 4.1 Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, která začíná dnem 1. ledna 2008 („Doba nájmu“).
- 4.2 Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto Smlouvu bez udání důvodu, a to s tříměsíční výpovědní lhůtou, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé smluvní straně doručena písemná výpověď. Ustanovení Obchodních podmínek čl. XII. odst. 12.2, 12.3 a 12.4 není tímto odstavcem dotčeno.

Článek V. JISTOTA NEBO BANKOVNÍ ZÁRUKA

- 5.1 Jistota ani bankovní garance se nesjednávají.

Článek VI. USTANOVENÍ SJEDNANÁ ODCHYLNĚ OD OBCHODNÍCH PODMÍNEK

- 6.1. Znění ustanovení čl. II. odstavce 2.1. Obchodních podmínek se ruší a nahrazuje tímto textem:

2.1 Pronajímatel je oprávněn každý rok jednostranným právním úkonem 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 Nájemného tak, že po provedení Indexace bude měsíční sazba Nájemného za 1 m² zaokrouhlena na celé 10 Kč směrem nahoru. Nájemné bude upraveno bezodkladně po zveřejnění Indexace se zpětnou účinností od 1. května každého roku a doplatek rozdílu mezi takto upraveným a původním nájemným bude zúčtován v samostatné faktuře.

- 6.2 Ustanovení čl. XIII. odstavce 13.1 písmeno (d) Obchodních podmínek se mění následovně:

(d) v třetí pracovní den po prokazatelném odeslání doporučeně, jestliže Smluvní strana na adrese platné pro zasílání pošty k jejím rukám podle Smlouvy nebo podle obchodního rejstříku zásilku nepřevezme.

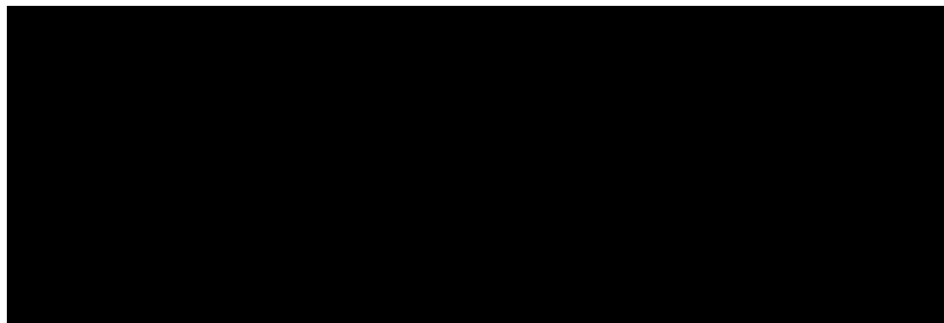
- 6.3 Ustanovení čl. III odstavce 3.2 Obchodních podmínek se doplňuje o následující povinnost nájemce:

3.2 (dd) zajistit pronajímateli na vyžádání operativní přístup do garáže č.m. B0145a k technickému výtahu a udržovat v jeho blízkosti volný prostor umožňující průjezd ručního manipulačního vozíku s materiálem,

**Článek VII.
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

7.1 Kontaktní osoby: Osobou oprávněnou jednat ve všech záležitostech dle této Smlouvy (kromě podpisu změny smluvních podmínek) a Obchodních podmínek včetně zabezpečení jejich plnění je:

za Pronajímatele:



za Nájemce:

Kontaktní osobu jsou strany oprávněny změnit bez dodatku k této Smlouvě na základě oznámení zaslaného doporučenou poštou k rukám statutárního orgánu.

7.2 Přílohy: Všechny níže uvedené přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást:

Příloha č. 1 - Nájemné a Ceny za služby a specifikace Předmětu nájmu

Příloha č. 2 – Nájemné a Ceny za služby a specifikace předmětu nájmu od 1. 2. 2008

Příloha č. 3 - Plánek Předmětu nájmu

Příloha č. 4 - Obchodní podmínky nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených.

7.3. Stejnopisy: Tato Smlouva byla vyhotovena a podepsána v šesti (6) identických stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po třech (3) stejnopisech.

7.4 Platnost a účinnost: Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dne 1. ledna 2008.

V Praze dne 31-12-2007

V Praze dne 2-01-2008

Nájemce:

Pronajímatel:



Sonny Sonnberger
jednatel
Menzies Aviation (Czech), s.r.o.



Ing. Miroslav Dvořák
generální ředitel
Letiště Praha, s.p.

Letiště Praha, s.p.
Letiště 6/1019
Praha 6 - Ruzyně
1

Splátkový kalendář			Příloha č. 1		
Základní nájemné, Ceny za služby a specifikace Předmětu nájmu			Smlouvy ev.č. 43604316		
Pronajímatel: Letiště Praha, s.p., K letišti 6/1019, 160 08 Praha 6, IČ 62413376, DIČ: CZ62413376					
Nájemce: Menzies Aviation (Czech), s.r.o.					
Praha 6, K letišti 6/1019, PSC 160 08, DIČ CZ169 48 904					
Objekt: Terminál 1					
Cena služeb od:	1.1.2008	poprvé splatné dne:	5.1.2008	Dále podle splátkového kalendáře Nájemného.	
Základní nájemné placeno od:	1.1.2008		5.1.2008		
			Nájemné	Služby - měsíční sazba na m ²	
Číslo místnosti:	Účel využití:	plocha (m ²):	měsíční sazba za 1 m ² :	elektrická energie	energie tepelná, vodné a stočné** odpad
B0145	garáž	57,4			
B0145a	garáž	21,0			
B0142	kancelář	20,8			
B0139	šatna	12,0			
O154	denní místnost	37,0			
O181	denní místnost	26,1			
O184	kancelář	33,0			
O184c	kancelář	7,7			
O184b	kancelář	12,9			
O184a	sklad	8,2			
O183	sklad	34,7			
O180	chodba	8,0			
O182	WC	8,3			
1168	sklad	19,4			
1166	přepážka reklamace	19,8			
1167	sklad	11,7			
185	sklad	37,0			
186	sklad	10,5			
198	ticket sales	11,0			
1100	sklad	21,3			
1136	přep. Transfer	15,2			
Plocha celkem:		433			
Měsíční celkové platby:					
Sazba DPH:					
DPH:					
Měsíční úhrada služby včetně 19% DPH:					
Měsíční úhrada služby včetně 9% DPH:					
Měsíční úhrada nájemné včetně DPH:					
Měsíční úhrada celkem včetně DPH:					
Termín splatnosti: 5.1. DUZP je 1. 1. 2008.					
Datum vystavení daňového dokladu je den podpisu smlouvy, jejíž je Splátkový kalendář přílohou.					

Splátkový kalendář

Základní nájemné, Ceny za služby a specifikace Předmětu nájmu

Pronajímatel: Letiště Praha, s.p., K letišti 6/1019, 160 08 Praha 6, IČ 62413376, DIČ: CZ62413376

Příloha č. 2

Smlouvy ev.č. 436 04 316

Nájemce: Menzies Aviation (Czech), s.r.o.

Praha 6, K letišti 6/1019, PSČ 160 08, DIČ CZ169 48 904

Objekt: Terminál 1

Cena služeb od: 1.2.2008 poprvé splatné dne: 5.2.2008 Dále podle splátkového kalendáře Nájemného.

Základní nájemné

placeno od: 1.2.2008 5.2.2008

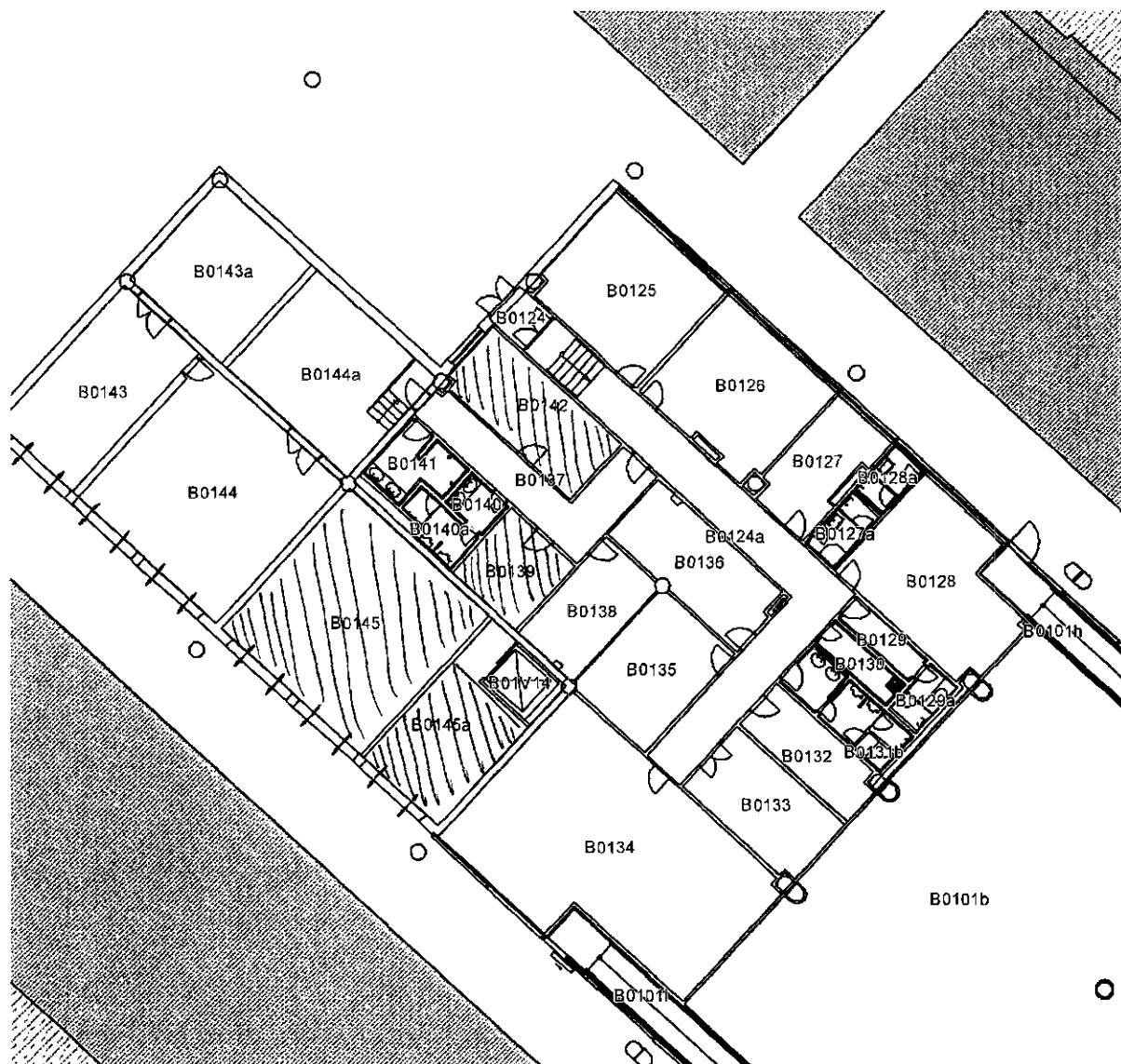
Číslo místnosti:	Účel využití:	plocha (m ²):	Nájemné	Služby - měsíční sazba na m ²		
			měsíční sazba za 1 m ² :	elektrická energie	energie tepelná, vodné a stočné**	odpad
B0145	garáž	57,4				
B0145a	garáž	21,0				
B0142	kancelář	20,8				
B0139	šatna	12,0				
O181	denní místnost	26,1				
O184	kancelář	33,0				
O184c	kancelář	7,7				
O184b	kancelář	12,9				
O184a	sklad	8,2				
O183	sklad	34,7				
O180	chodba	8,0				
O182	WC	8,3				
1168	sklad	19,4				
1166	přepážka reklamace	19,8				
1167	sklad	11,7				
185	sklad	37,0				
186	sklad	10,5				
198	ticket sales	11,0				
1100	sklad	21,3				
1136	přep. Transfer	15,2				
Plocha celkem:						
			396			
Měsíční celkové platby:						
Sazba DPH:						
DPH:						
Měsíční úhrada služby včetně 19% DPH:						
Měsíční úhrada služby včetně 9% DPH:						
Měsíční úhrada nájemné včetně DPH:						
Měsíční úhrada celkem včetně DPH:						

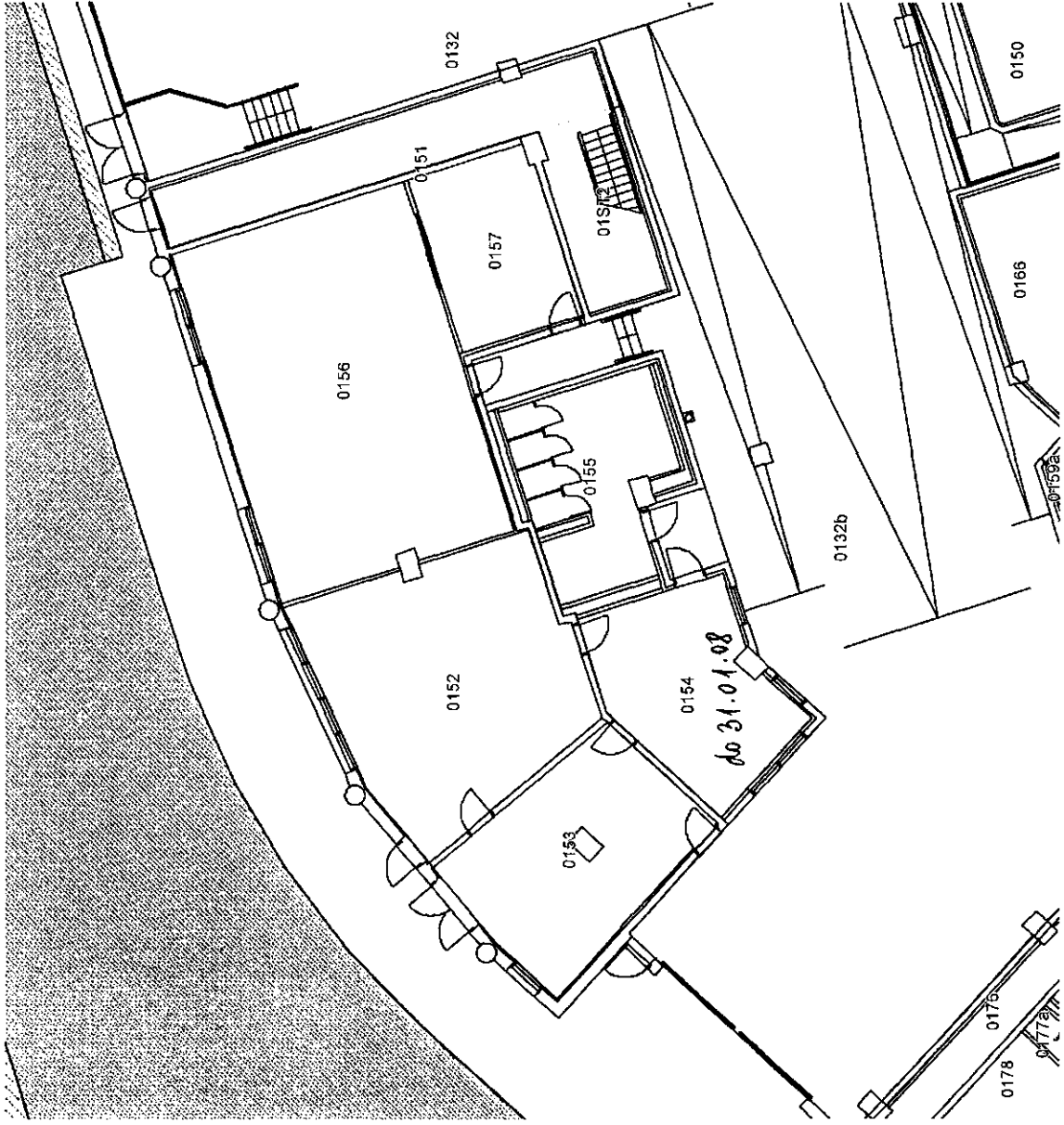
Platební kalendář: 5.2., 5.3., 5.4., 5.5., 5.6., 5.7., 5.8., 5.9., 5.10., 5.11., 5.12. a 5.1. každoročně. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy poslední den v měsíci za který je prováděna platba. První DUZP je 1. 2. 2008.

Datum vystavení

PLÁNEK PŘEDMĚTU NÁJMU

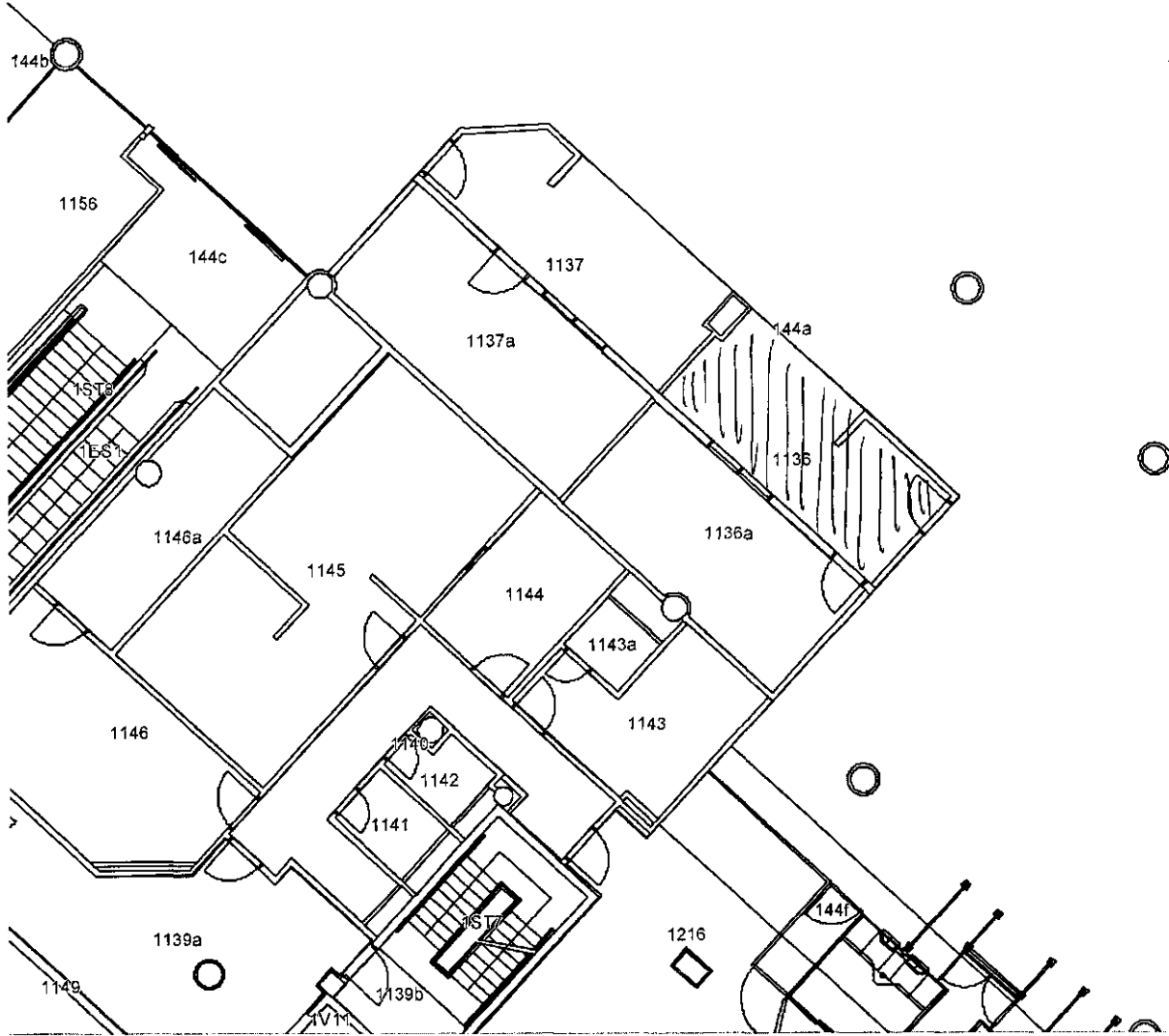
Je přiložen jako nedílná součást této stránky Smlouvy.











Obchodní podmínky nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených

Jsou přiloženy jako nedílná součást této smlouvy.

Obchodní podmínky

Nájem nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha-Ruzyně

Tyto obchodní podmínky nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha - Ruzyně (dále jen „Obchodní podmínky“) jsou nedílnou součástí Smlouvy o nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha - Ruzyně (dále jen „Smlouva“), na základě níž je uzavřen nájemní vztah mezi Nájemcem nebytového prostoru na letišti Praha-Ruzyně (dále jen „Letiště“) a Letištěm Praha, s. p., se sídlem Praha 6, K letišti 6/1019, PSČ 160 08, IČ: 62413376, DIČ: CZ62413376, plátce DPH, zapsaná, v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 13317, bankovní spojení: HVB Bank Czech Republic a.s., číslo účtu: 8018120252700, jednatel: Ing. Miroslav Dvořák, generálním ředitelem (dále jen „Pronajímatel“).

Pronajímatel prohlašuje, že jako státní podnik má podle zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, právo hospodařit s majetkem České republiky, kterým je mimo jiné i Předmět nájmu specifikovaný 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 č. 3.

Článek I. DEFINICE POJMŮ

- 1.1 „Cena za služby“ znamená cenu za služby poskytované Pronajímatel, jejíž výše je stanovena v Příloze č. 1 Smlouvy.
- 1.2 „Doba nájmu“ znamená dobu, na níž se uzavírá Smlouva, a která začíná dnem účinnosti Smlouvy a končí uplynutím sjednaného časového úseku.
- 1.3 „Předmět nájmu“ znamená nebytové prostory specifikované v čl. 2.2 Smlouvy a Příloze č. 2 Smlouvy.
- 1.4 „Služby“ znamená služby, které je Pronajímatel povinen poskytovat nájemci v souvislosti s nájmem nebytových prostor, a které jsou specifikovány v Příloze č. 1 Smlouvy.
- 1.5 „Nájemné“ znamená nájemné vypočtené jako součin výměry Předmětu nájmu a sazby nájemného za 1 m² uvedená v Příloze č. 1 Smlouvy.

Článek II. NÁJEMNÉ, CENA ZA SLUŽBY A JEJICH SPLATNOST

- 2.1 Pronajímatel je oprávněn každý rok jednostranným právním úkonem zvýšit 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 Nájemného tak, že po provedení Indexace bude měsíční sazba Nájemného za 1 m² zokrouhlena na 50 Kč směrem nahoru. Nájemné bude upraveno bezodkladně po zveřejnění

Indexace se zpětnou účinností od 1. května každého roku a doplatek rozdílu mezi takto upraveným a původním nájemným bude zúčtován v samostatné faktuře.

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

2.3 Výše Cen za služby může být ze strany Pronajímatele upravována v závislosti na pohybu cen dodavatelů služeb v souladu s Ceníkem služeb Pronajímatele. Každou takovou úpravu je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci nejpozději jeden (1) měsíc před provedením takové úpravy výše Cen za služby. Pronajímatel potvrzuje, že Ceník služeb Pronajímatele se bude uplatňovat po celou dobu nájmu vůči všem maloobchodním nájemcům v prostoru Letiště, a že bude Nájemci zpřístupněn na jeho žádost. S aktuálním Ceníkem služeb Pronajímatele je možno se rovněž seznámit na internetových stránkách Pronajímatele, pokud nebude oznámeno jinak.

2.4 Cena za služby je splatná vždy do 5. kalendářního dne měsíce, na který se Nájemné platí, a to bankovním převodem na účet Pronajímatele s uvedením variabilního symbolu, kterým je pro účely Smlouvy její evidenční číslo uvedené v záhlaví.

2.5 Pro účely úhrady Nájemného a Ceny za služby se rozumi dnem úhrady příslušné platby den, v němž je platba připsána na účet Pronajímatele. Pripadne-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 Nájemné nebo Cenu 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. Bude-li Nájemce povinen platit pevnou část Nájemného ode dne předcházejícího datu uvedenému v Příloze č. 1 Smlouvy, vystaví mu Pronajímatel na tuto platbu samostatnou fakturu/dáňový doklad.

Článek III. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

3.1 Práva a povinnosti Pronajímatele:

- (a) Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvněmu užívání, zaručit nerušený výkon práv Nájemce spojených s jeho užíváním a zabezpečovat řádné plnění Služeb;
- (b) Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci potřebnou součinnost před zahájením řízení o získání příslušného oprávnění ke vstupu do Nájemce a jeho zaměstnance do režimového prostoru, v němž se Předmět nájmu nachází;
- (c) Pronajímatel je oprávněn 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 revize rozvodů, měřidel a jiné obdobné odborné prohlídky Předmětu nájmu, a to vždy po předchozím oznámení Nájemci;
- (d) V případě přerušení dodávek Služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu ze strany dodavatelů těchto Služeb bez zavinění Pronajímatele, není Pronajímatel za takové přerušení odpovědný, přičemž se Pronajímatel zavazuje vyvinout veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby

2

- (e) dodávky těchto Služeb byly co nejdříve obnoveny s tím, že pokud toto období bude delší než 24 hodin za jeden kalendářní měsíc, bude adekvátně upravena Cena za služby;
- (f) V případě možnosti odvrácení nebezpečí škody nebo hrozící škody je Pronajímatel a/nebo osoba jím pověřená oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu bez předchozího oznámení Nájemci, přičemž při takovém vstupu do Předmětu nájmu je Pronajímatel povinen vynaložit veškeré úsilí, které lze ode něj spravedlivě požadovat, k odvrácení škody hrozící majetku Nájemce z důvodů vstupu Pronajímatele. Pro takový případ bude mít Pronajímatel k dispozici univerzální klíč, který bude uložen na bezpečném místě a o každém užití tohoto klíče ve vztahu k Předmětu nájmu musí být sepsán písemný protokol. Pronajímatel je povinen dodatečně písemně informovat Nájemce o každém takovém vstupu do Předmětu nájmu;
- (g) Pronajímatel 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;
- (h) Pronajímatel zajišťuje činnost související s provozem elektrické požární signalizace (EPS), a to v prostorách, které jsou touto signalizací vybaveny. Z hlediska požární ochrany není Pronajímatel povinen pro Nájemce vykonávat žádné další činnosti. Případný požadavek Nájemce na provádění požární ochrany nebo činnosti souvisejících s provozem elektrické zabezpečovací signalizace (EZS) pracovníky Pronajímatele může být řešen samostatně na základě samostatné smlouvy uzavřené mezi Smluvními stranami;
- (i) Pronajímatel je povinen oznamovat písemně Nájemci své organizační změny mající vliv na plnění této Smlouvy, jakož i změny kontaktních osob;
- (j) Pronajímatel je prostřednictvím divize bezpečnosti (BZP) povinen do patnácti pracovních dnů od obdržení písemné žádosti, avšak maximálně jedenkrát za měsíc, předat Nájemci seznam vydaných a nevrácených ID karet nebo jiného oprávnění vydaného Nájemci nebo jeho zaměstnancům.

3.2 Práva a povinnosti Nájemce:

- (a) 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, dočerpávali v Předmětu nájmu služnost a pořádek a nerušili okolí;
- (b) Nájemce je povinen označit Předmět nájmu v souladu se zák. č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, jako provozovnu, včetně viditelného vyznačení otevírací doby;
- (c) Nájemce je povinen Pronajímatelům 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 oprávnění (např. ke vjezdu motorového vozidla). Nájemce je povinen zabezpečit, aby tyto osoby následně při pohybu v tomto prostoru Letiště, byli ID kartou, anebo jiným oprávněním viditelně označeni a v místech určených Pronajímatelům se uwezenými oprávněními, které jim Pronajímatel vydal, prokazovali. Současně je Nájemce povinen zajistit, aby jemu a jeho zaměstnancům Pronajímatel vydaná oprávnění ke vstupu či ke vjezdu nebyla zneplatněna;

- (d) Nájemce je před vydáním ID karty nebo jiného oprávnění k pohybu v režimovém prostoru Pronajímatele povinen prostřednictvím divize bezpečnosti (BZP) Pronajímatele nebo jiné akreditované organizace zajistit na své náklady pro sebe a své zaměstnance absolvování bezpečnostního školení, které bude odpovídat rozsahu daného povolení;
- (e) Nájemce je povinen okamžitě e-mailem nebo faxem divizi bezpečnosti (BZP) Pronajímatele ohlásit každou ztrátu, odcizení, poškození ID karty nebo jiného oprávnění vydaného jemu nebo jeho zaměstnancům a zároveň je povinen ohlásit ukončení pracovního poměru se svým zaměstnancem. Po ukončení pracovního vztahu se svým zaměstnancem anebo při skončení nájemního vztahu je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli ID kartu nebo jiné jemu nebo jeho zaměstnancům vydané povolení či další karty (např. parkovací, stravovací, apod.), přičemž v případě skončení 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 výpovědi či dohodou nebo v případě ukončení nájemního vztahu odstoupením do pěti (5) dnů ode dne činnosti odstoupení. Stejně tak je Nájemce povinen vrátit jemu a jeho zaměstnancům vydaná povolení či další karty při ukončení jejich platnosti;
- (f) Nájemce je povinen předložit Pronajímateli 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 to e-mailem nebo faxem divizi bezpečnosti (BZP) Pronajímatele;
- (g) Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu, jeho část ani věci s nájmem související do podnájmu nebo jinak do užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- (h) Nájemce je oprávněn po předchozím písemném odsouhlasení Pronajímatelům označit Předmět nájmu názvem, případně logem své firmy. Při ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen na své náklady uvést místa po odmontování označení do původního stavu, v jakém se nacházela před umístěním označení;
- (i) Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu bez újmy ostatním nájemcům a prostorám Letiště. Nájemce je dále povinen při užívání Předmětu nájmu dodržovat obecné 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 Pronajímatelům týkající se anebo mající dopad na provozování obchodní činnosti Nájemce v Předmětu nájmu, s nimiž byl Nájemce prokazatelně seznámen;
- (j) Nájemce je povinen po předchozím oznámení ze strany Pronajímatele umožnit přístup jiným pověřeným zaměstnancům Pronajímatele do Předmětu nájmu za účelem provedení viz. z budovaných rozvodů a jiných zařízení, anebo za účelem provedení jiných souvisejících kontrol včetně kontroly, zda Nájemce Předmět nájmu užívá k činnostem vymezeným Smlouvou;

- (k) Nájemce je povinen v Předmětu nájmu provádět běžnou údržbu a 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 výplní dveří a oken uvnitř Předmětu nájmu, opravy nebo výměnu poškozených zařízení předemtu poskytnutých Pronajímatelem, včetně umyvadel, WC mis a splachovačů, baterií, nášlapných vrstev podlah a dalších obdobných zařízení tak, aby prostory odpovídaly prvotní kvalitě očekávané na mezinárodním letišti;
- (l) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které není povinen provést sám podle předchozího odstavce a umožnit Pronajímateli jejich provedení, jinak Nájemce odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této oznamovací povinnosti;
- (m) Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli instalaci každého nového spotřebiče a technického vybavení s příkonem vyšším než 1 kW, přičemž nesmí v Předmětu nájmu instalovat a používat jakýkoliv spotřebič, které nejsou schváleny pro provoz v České republice;
- (n) Nájemce je při instalaci jakéhokoliv vnějšího zařízení v Předmětu nájmu povinen postupovat pouze takovým způsobem, aby nebyly narušeny podmínky bezpečného provozu elektrické požární signalizace (EPS) a elektrické zabezpečovací signalizace (EZS) a současně, aby byl zajištěn okamžitý bezproblémový přístup k čidlu (EPS), čidlu (EZS), elektrickému rozvaděči a k zásuvkám datové sítě Pronajímatele, jsou-li tato zařízení v Předmětu nájmu instalována;
- (o) Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele rozšířit či změnit výše sortiment a značky zboží v Předmětu nájmu specifikované v čl. II. odst. 2.3 Smlouvy nebo propagovat v Předmětu nájmu jiné značky nebo jiný sortiment zboží, než který je uveden v článku 2.3 Smlouvy nebo provádět jakoukoliv propagaci mimo Předmět nájmu v prostorách Letiště. Způsob a rozsah propagace Nájemcem prodávaných výrobků a poskytovaných služeb v Předmětu nájmu musí Nájemce předem předložit Pronajímateli k odsouhlasení. Nájemce smí provádět tuto propagaci výhradně po předchozím písemném souhlasu nájemce Pronajímatele, a to výhradně v rozsahu podmínek, které budou v takovém souhlasu Pronajímatele stanoveny;
- (p) Nájemce je povinen v souvislosti s možností vzniku mimořádné situace na letišti Praha – Ruzyň zajistit nepřetržitý (24 hodin denně) přístup do Předmětu nájmu, a to tak, že zajistí osazení všech vstupních dveří do Předmětu nájmu či jakéhokoliv jeho části zámkovým systémem EVVA nastaveném tak, aby Pronajímatel a Policie ČR, Referát cizinecké policie Praha-Ruzyň měli možnost otevřít tyto zámkové systémy univerzálním klíčem, který mají k dispozici;
- (q) Povinnost uvedená v článku 3.2 písm. (p) nepatří pro Nájemce, jejichž Předmět nájmu je osazen na dveřích zámkem EVVA dodaným Pronajímatelem, neboť univerzální klíč k takovým dveřím je již u Pronajímatele a Policie ČR, resp. Referátu cizinecké policie Praha-Ruzyň uloženy;
- (r) Nájemce je povinen zdržet se v Předmětu nájmu jakýchkoliv zásahů do slaboproudých sítí a elektroinstalací, zejména čidel EPS, EZS, požárního rozpisu aj.;
- (s) Nájemce je povinen podřídit nakládání s odpady, jichž je po Dobu nájmu původcem, systému nakládání s odpady přijatému Pronajímatelem (informační leták „Nakládání s odpady“) a dodržovat všechny povinnosti původce odpadu. S odpady neuvedenými v bodě 1.2. informačního letáku „Nakládání s odpady“ je Nájemce povinen nakládat v souladu s obecně

závaznými právními předpisy a zajistit jejich odvoz a odstranění z Předmětu nájmu a prostoru Letiště na své náklady;

- (t) Nájemce je povinen v Předmětu nájmu strpět nezbytné nutné omezení v případě plánovaných oprav nebo rekonstrukcí ze strany Pronajímatele, případně omezení vzniklých při havarijních stavech nebo při odstraňování překážek a poruch mající původ v letištním provozu nebo okolnostech s ním souvisejících s tím, že pokud toto období bude delší než 48 hodin za jeden kalendářní měsíc, bude adekvátně upraveno Nájemcem;
- (u) Nájemce je povinen svůj jakýkoliv záměr umístit, zprovoznit a využívat jakéhokoliv radiokomunikačního, radiolokačního a bezdrátového vysílacího zařízení krátkodobého i dlouhodobého charakteru, předem projednat s Pronajímatelem prostřednictvím odboru informačních a komunikačních technologií („ICT“), přičemž stanovisko ICT k záměru, popřípadě k jeho realizaci a k podmínkám provozu zařízení, je pro Nájemce závazné, včetně odmítnutí realizace navrhovaného záměru;
- (v) Nájemce je povinen se při plnění povinnosti dle Smlouvy řídit pokyny Pronajímatele. Nájemce je povinen v rámci předcházení znečištění životního prostředí a v rámci zavedení EMS (System environmental management) dle ISO 14001 u Pronajímatele a v souladu s environmentální politikou (www.prg.aero), zdržet se takových činností, které by mohly přímo nebo nepřímo způsobit poškození nebo ohrožení jednotlivých složek životního prostředí. Pronajímatel požaduje po Nájemci provozujícími činnostmi či poskytujícími služby, které mají nebo mohou mít dopady na životní prostředí, aby respektoval přijaté zásady ochrany životního prostředí a v případě poruch nebo hrozeb havárií kontaktoval zaměstnance Pronajímatele prostřednictvím níže uvedených kontaktních spojení:
- | | |
|---|--|
| V případě požáru, úniku nezánné látky | 3333, 2222 |
| Zdravotní ambulance | 3301, 3302 |
| Bezpečnostní velit | 1000 |
| Centrální dispečink - poruchy, havárie | 6000 |
| Poruchy telefonních linek | 6000 |
| V případě dotazů nebo požadů ke zlepšení, směřujících o jednotlivých oblastí: | |
| Bezpečnost práce | bezpa@prg.aero |
| Životní prostředí | zivotni.prostredi@prg.aero |
| Stížnosti | stiznosti@prg.aero |
- (w) Nájemce odpovídá za škody jím způsobené a způsobené porušením jeho povinností v Předmětu nájmu dle Smlouvy. Nájemce odpovídá osobně, případně společně a nerozdílně s osobami, které vstoupil do Předmětu nájmu, stejným způsobem i za škody na Předmětu nájmu způsobené jeho zaměstnanci, návštěvníky, podnájemci, zákazníky, Nájemcem objednanými dodavateli či řemeslníky a dalšími osobami s vědomím Nájemce vpuštěných do Předmětu nájmu;
- (x) Nájemce je povinen pojišťovat a pojišťovny a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti pojištění:

(i) veškeré odpovědnosti za škodu způsobenou Pronajímateli a/nebo třetími osobami v souvislosti s Předmětem nájmu a jeho užíváním Nájemcem, a to ve výši 10.000.000,- Kč; a

(ii) vnitřního vybavení a veškerého zařízení Předmětu nájmu instalovaného Nájemcem v souvislosti s prostředky a majetku umístěného v Předmětu nájmu, a to v plné výši jejich nahrazovací (nové) hodnoty.

Nájemce je povinen sjednat ve výše uvedeném rozsahu výslovné pojištění odpovědnosti za škodu na Předmětu nájmu. Nájemce je povinen platit v rádných termínech splatnosti veškeré pojistné z výše uvedených pojistek a předložit Pronajímateli 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.

- (y) Nájemce je povinen dodržovat zákaz používání zavazadlových vozíků ve vlastnictví Pronajímatele, sloužících k bezplatnému využití cestující veřejnosti pro přepravu cestovních zavazadel pro své provozní potřeby, tzn. používat je např. pro přepravu zboží či jakéhokoliv jiného materiálu. Zavazadlové vozíky slouží výhradně pro přepravu cestovních zavazadel cestující veřejnosti;
- (z) Nájemce je povinen udržovat po Dobu nájmu v platnosti živnostenská oprávnění a jakéhokoliv 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 živnostenské oprávnění a jakéhokoliv další oprávnění či povolení nezbytné pro provozování obchodní činnosti v Předmětu nájmu podle Smlouvy kdykoliv v průběhu doby trvání Smlouvy a předložit jejími ověřené kopie Pronajímateli do pěti (5) pracovních dnů od jejich získání. Nájemce je dále povinen oznámit a doložit Pronajímateli jakéhokoliv 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;

(aa) Před počátkem obchodování v Předmětu nájmu je Nájemce povinen vybavit Předmět nájmu veškerými instalacemi a zařízeními nezbytnými pro jeho užívání Nájemcem v souladu se Smlouvou a vybavit Předmět nájmu zbožím tak, aby Nájemce Předmět nájmu řádně otevřel k obchodování pro veřejnost nejpozději v den uvedený v čl. IV. odst. 4.2 Smlouvy.

- (bb) Nájemce je povinen písemně informovat Pronajímatele nejméně jeden (1) měsíc předem o veškerých záměrech směřujících k:
- a) prodeji podniku Nájemce dle § 476 a násl. Obchodního zákoníku, jakož i nájmu podniku Nájemce dle § 488b a násl. Obchodního zákoníku, v jejichž rámci by byly práva a povinnosti Nájemce ze Smlouvy převedeny byt' jen částečně na třetí osobu;
- b) přeměně společnosti Nájemce tle § 69 Obchodního zákoníku;
- c) změně ve složení společníků resp. akcionářů společnosti Nájemce či změně majoritního vlastníka společnosti Nájemce či ve změně ve složení společníků resp. akcionářů majoritního vlastníka společnosti Nájemce;
- d) o změně obchodní firmy společnosti, jejího sídla nebo doručovací adresy;

jakož i o všech záměrech majících obdobný účinek jako některý z záměrů uvedených nad písm. a) až d) viz výše.

(cc) Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli změnu kontaktní osoby uvedené v čl. 7.1 Smlouvy, a to nejpozději následující den po změně kontaktní osoby.

**Článek IV.
PLNĚNÍ NEZAHRNUTÁ VE SLUŽBÁCH**

- 4.1 Pro účely Smlouvy a těchto Obchodních podmínek se plněním spojenými suzítvím Předmětu nájmu, která nejsou zahrnuta ve Službách rozumně plnění v podobě dodávek elektrické energie nebo v podobě dotávek vody a odvádění splaškových vod, přičemž tato plnění (a) nejsou jako Služby specifikovány v příloze č. 1 Smlouvy a (b) jsou samostatně měřitelná („Plnění nezahrnutá ve službách“).
- 4.2 V případě, že ve Službách nejsou zahrnuty dodávky elektrické energie nebo dotávky vody a odvádění splaškových vod, zavazuje se Nájemce uzavřít ohledně příslušného plnění samostatnou smlouvu, která bude časově omezená na dobu trvání Smlouvy. Podmínky dodávek elektrické energie a vody zajišťuje LP/RSM/APM/ENP (Energie, nákup a prodej), tel. 22011 2519, fax: 22011 2911.

**Článek V.
DOPLŇKOVÉ SLUŽBY**

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 časově omezeny dobou trvání Smlouvy. Dodávky spojových služeb zajišťuje LP/ICT/KIT (Komunikace a infrastruktura ICT), tel. 22011 2992, fax: 22011 2211. Dodávky datových a informačních služeb zajišťuje LP/ICT/PRO (Provoz ICT), tel. 22011 1170 a 22011 3434, fax: 22011 1916.

**Článek VI.
STAVEBNÍ ÚPRAVY**

- 6.1 V případě provádění jakýchkoliv stavebních úprav či nových instalací, které svým charakterem vybočují nad rámec běžných oprav Předmětu nájmu, a které budou prováděny v souladu se Smlouvou, je Nájemce povinen je provádět pouze v rozsahu podmínek, které budou stanoveny v souladu s Pronajímatelem, na své náklady a dále je povinen po ukončení takových stavebních úprav, tj. po nabytí právní moci příslušného kolaudačního rozhodnutí, bude-li vydáváno, předložit Pronajímateli projektovou dokumentaci skutečného provedení, včetně digitálního zpracování, vyhotovených v souladu s požadavky Pronajímatele, které Nájemci na jeho vyžádání sdělí příslušná odborná pracoviště Pronajímatele.
- 6.2 Pro proces přípravy a selvařování projektové dokumentace, se Pronajímatel a Nájemce dohodli na tomto postupu:
- a) Před zahájením projektových prací je Nájemce povinen seznámit s technickým a architektonickým řešením stavebních úprav v daném nájemním prostoru Generálního projektanta Terminál Sever 2 společnost Nikodem & partner s.r.o., ul. Staropramenská 3117/17, 150 00 Praha 5 (dále jen „N&P“);
- b) Po odsouhlasení Projektové dokumentace ve stupni Dokumentace ke stavebnímu povolení ze strany N&P předloží Nájemce projektovou dokumentaci Pronajímateli, a to ve 4 vyhotoveních včetně 1 ks v digitální podobě k odsouhlasení, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce od podpisu Protokolu o předání a převzetí Předmětu nájmu. Jedno vyhotovení si ponechá Pronajímatel;
- c) Pronajímatel se zavazuje písemně se vyjádřit Nájemci k předložené Projektové dokumentaci ve stupni Dokumentace ke stavebnímu povolení dle písm. b) do čtrnácti (14) dnů od obdržení Dokumentace;

- d) V případě, že Pronajímatel nevznesl k předložení Projektové dokumentaci ve stupni Dokumentace ke stavebnímu povolení žádné připomínky, zavazuje se Pronajímatel zůstat vyjádření o schválení Dokumentace Nájemci s příloženou plnou mocí pro Nájemce, za účelem řízení před stavebním úřadem a dotčenými orgány státní správy, když Nájemce bude dle dohody mezi Pronajímatel a Nájemcem vystupovat při řízení před stavebním úřadem jako stavebník, pokud nebude dohodnuto jinak.
- 6.3 Za účelem zpracování Projektové dokumentace stavebních úprav Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu ode dne předání Předmětu nájmu.
- 6.4 Nájemce se zavazuje, že nezahájí stavební úpravy či nové instalace v Předmětu nájmu dříve, než stavební povolení vydané příslušným stavebním úřadem nabude právní moci, a než bude kopie stavebního povolení opatřena doložkou o nabytí právní moci předána Nájemcem Pronajímateli. Za účelem provedení stavebních úprav nezbytných pro provedení Předmětu nájmu a zajištění kolaudačního rozhodnutí stavebního úřadu je Nájemce oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu až ode dne, kdy bude kopie stavebního povolení opatřena doložkou o nabytí právní moci předána Nájemcem Pronajímateli a kdy bude mezi Pronajímatel a Nájemcem uzavřen Dodatek k Protokolu o předání a převzetí Předmětu nájmu, jehož nezbytnou součástí bude i zajištění dodávek vody, el.energie, odvod odpadů, odvod odpadních vod apod. v souvislosti s prováděním stavebních prací s tím, že Nájemce na vlastní náklady bude realizovat měřicí zařízení na měření dodávky vody a el.energie po dobu stavebních úprav v Předmětu nájmu, když úhrada nákladů spojených zejména s odběrem el. energie a vody bude Nájemcem Pronajímateli hrazena na základě uzavřené smlouvy o dočasně dodávce el. energie a vody.
- 6.5 Po ukončení stavebních úprav vyzve písemně Nájemce Pronajímatel ke kontrole provedených stavebních úprav dle odsouhlasené Projektové dokumentace. Nájemce předloží Pronajímateli kompletní Dokladovou část tj. zejména revizní zprávy, prohlášení o shodě, prohlášení o likvidaci odpadů a doklady v rozsahu podkladů ke kolaudaci ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. V případě zjištěných vad tyto Nájemce nejdříve opraví. V případě bezvadného provedení stavebních úprav nebo po odstavění vad Pronajímatel vydá Nájemci stanovisko k Nájemcem provedeným stavebním úpravám do pěti (5) pracovních dnů po ukončení kontroly provedených stavebních úprav.
- 6.6 Nájemce je povinen dokončit stavební úpravy za podmínek dle článků 6.2. až 6.8. požádat o vydání kolaudačního rozhodnutí nejpozději do šesti (6) měsíců ode dne podpisu Smlouvy, pokud není dohodnuto jinak, a získat pracovně kolaudační rozhodnutí tak, aby při dočasně všech svých povinnostech a lhůt dle této Smlouvy byl Předmět nájmu otevřen k obchodování pro veřejnost nejpozději v den, na nějž odkazuje čl. 3.2 písm. an) těchto Obchodních podmínek.
- 6.7 Nájemce je povinen do tří (3) pracovních dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí odevzdat Pronajímateli kopii kolaudačního rozhodnutí s vyznačením nabytí právní moci a Dokumentaci skutečného provedení v dvou (2) vyhotoveních a jednoho (1) kusu na CD, dále Dokladovou část ve dvou (2) provedeních.
- 6.8 Pokud z povahy stavebních úprav či nových instalací vyplývá, že vyžadují zpracování projektové dokumentace, bude postupováno dle článku 6.2, pokud zpracování projektové dokumentace nebude potřebné, zavazuje se Pronajímatel vydat Nájemci příslušné vyjádření k navrhovaným stavebním úpravám či instalacím do deseti (10) pracovních dnů od doručení žádosti Nájemcem.
- 6.9 Pronajímatel se nezavazuje k úhradě nákladů spojených s uvedením Předmětu nájmu do stavu způsobilého k účelu užívání dle této Smlouvy, ani k úhradě nákladů, spojených s dalšími stavebními úpravami či novými instalacemi.

9

- 6.10 Hodnota provedených stavebních úprav, které mají charakter technického zhodnocení, provedených Nájemcem v Předmětu nájmu se souhlasem Pronajímatel bude vedena jako majetek Nájemce, tj. Pronajímatel o hodnotu těchto provedených stavebních úprav, které mají charakter technického zhodnocení, provedených Nájemcem v Předmětu nájmu se souhlasem Pronajímatel nezvyšuje vstupní cenu Pronajímatelova majetku ve svém účetnictví. Nájemce předá Pronajímateli po fiktivním dokončení stavebních úprav kopie všech účetních účtů a jiných dokladů, prokazujících výši a charakter nákladů, vynaložených na provedené stavební úpravy a souhlasí Nájemce písemně označí ty finanční investice, které budou z jeho strany předmětem daňového odpočítání. Pronajímatel po splnění podmínek dle článku 6.5 Nájemcem vydá písemný souhlas s tím, aby daňové odpisy technického zhodnocení ze stavebních úprav uplatňoval Nájemce do svého základu daně z příjmů. Pošle Pronajímatel Nájemci poskytnout informaci o zúčtování pronajímatelova majetku (nemovitosti) do odpisové skupiny v souladu s příslušným ustanovením zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.
- 6.11 Za účelem uvedení Předmětu nájmu do stavu způsobilého k účelu užívání dle Smlouvy, i v případě provádění jakýchkoli dalších stavebních úprav či nových instalací, které budou realizovány v souladu se Smlouvou, se Pronajímatel zavazuje 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 přípravy a realizace stavebních prací, do režimového prostoru, v němž se Předmět nájmu nachází.
- 6.12 Pokud budou stavební úpravy, kterými bude Předmět nájmu, předávány Nájemci ve stavu dokončené hrubé stavby, uveden 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 provádění stavebních úprav. Veškeré takové úpravy bude hradit Nájemce, pokud nebude dohodnuto jinak.

Článek VII. PROVOZNI PODMÍNKY

- 7.1 Nájemce je povinen ode dne uvedeného v článku IV. odst. 4.2 Smlouvy, ponechat Předmět nájmu otevřený k obchodování pro veřejnost v rozsahu nejméně čtrnácti (14) hodin denně s tím, že otevírací hodina nastane nejpozději v sedm (7:00) hodin ráno každý den a během otevírací doby je Nájemce povinen zajistit nepřetržitý provoz obchodování v Předmětu nájmu, vyjma případů, kdy nelze Předmět nájmu otevřít k obchodování pro veřejnost v důsledku poškození Předmětu nájmu událostí krytou pojistěním nebo jiných případů vyšší moci nebo v případech předem písemně sdělených Pronajímatel. Na základě písemného pokynu Pronajímatel bude možno otevírací dobu upravit.
- 7.2 Zásobování Předmětu nájmu bude probíhat pouze způsobem stanoveným Pronajímatel a vyhradně v nočních hodinách, a to v době od skončení otevírací 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 Pronajímatel). 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 vyžaduje odpovídající úroveň personálu, zejména dostatečné jazykové znalosti a jednotné oblečení, a zavazuje se, že přijme nezbytná opatření k zabezpečení příslušné úrovni personálu.

10

- 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 odpady.
- 7.6 K zabezpečení plynulého prodeje vybaví Nájemce svou provozovnu v Předmětu nájmu elektronickými pokladnicemi a zajistí si smluvní vztah s kreditními společnostmi, umožňující zákazníkům v Předmětu nájmu platbu alespoň platebními kreditními kartami VISA a Eurocard - Mastercard.
- 7.7 Nájemce bere na vědomí, že v prostorách Terminálu Sever 1, Sever 2 i Terminálu JIH 2 Letiště je zákaz kouření, vyjma přesně specifikovaných prostor, ve kterých je kouření povoleno. 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 uslyš zisk, v případě mimořádných situací na Letišti, které mohou vzniknout bez zavinění Pronajímatel (zejména nahlášené výbuchy, 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.

Článek VIII. VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 8.1 V den, kdy končí nájem uplynutím Doby nájmu nebo uplynutím výpovědní doby v případě předčasného ukončení Smlouvy výpovědí nebo do 5 dnů ode dne účinnosti ukončení Smlouvy odstoupením, je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli Předmět nájmu vyklizený, ve stavu splňujícím podmínky Smlouvy a odpovídajícímu obvyklému opořebení. Současně je povinen předat Pronajímateli veškeré věci poskytnuté mu spolu se službami souvisejícími s užíváním Předmětu nájmu podle Smlouvy, a nebo podle smluv na tuto Smlouvu navazujících. O předání a převzetí se sepíše zápis.
- 8.2 Pronajímatel je oprávněn v případě ukončení Smlouvy vnitřní vybavení realizované Nájemcem po uzavření Smlouvy („Vnitřní vybavení“) nebo jeho část, a/nebo stavební úpravy provedené Nájemcem po dobu trvání Smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení nebo jejich část, odkoupit, a to dle volby Pronajímatel buď za daňovou zůstatkovou cenu nebo za cenu odpovídající protihodnotě toho, o co se zvyšuje hodnota Předmětu nájmu stanovenou na základě znaleckého posudku zpracovaného nezávislým znalcem určeným Pronajímatel. Náklady na vyhotovení znaleckého posudku v takovém případě ponese Nájemce s tím, že Pronajímatel je povinen vynaložit rozumné 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 nájmu a uvést Předmět nájmu do původního stavu (s přihlednutím k obvyklému opořebení), a to nejpozději ke dni ukončení Smlouvy nebo v případě ukončení Smlouvy odstoupením do 5 dnů od jejího ukončení.
- 8.3 Pokud po skončení Doby nájmu zůstane v Předmětu nájmu jakýkoli majetek Nájemce a Nájemce tento majetek neodklidí do sedmi (7) dnů od výzvy Pronajímatel, je Pronajímatel oprávněn uvedený majetek z Předmětu nájmu odklízet na náklady Nájemce a zpeněžit jej s tím,

11

že výtěžek zpeněžení předá Nájemci po odečtení nákladů spojených s prodejem a po započetí pohledávek Pronajímatel vůči Nájemci. Pokud Předmět nájmu nebude vrácen v souladu s výše uvedenými ustanoveními tohoto článku VIII, odpovídá Nájemce Pronajímateli za způsobenou škodu.

Článek IX. JISTOTA NEBO BANKOVNÍ ZÁRUKA

Nájemce je povinen zajistit plnění dle Smlouvy a těchto Obchodních podmínek formou Jistoty dle čl. 9.1 až 9.4 nebo Bankovní zárukou dle čl. 9.5. až 9.8 Obchodních Podmínek;

- 9.1 Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli do dne uvedeného v čl. V Smlouvy Jistotu ve výši a na účet uvedený v čl. V Smlouvy („Jistota“). Při vlastním převodu Jistoty se DPH z Jistoty neuplatňuje. Nájemce Pronajímateli zaručuje, že Jistota je prostá jakýchkoli zařízení právy třetích osob.
- 9.2 Jistotou jsou zajištěny veškeré pohledávky Pronajímatel za Nájemcem vzniklé podle Smlouvy nebo v souvislosti se Smlouvou (včetně veškerých úroků z prodání a veškerých smluvních pokut, škod, výdajů a ostatních nákladů a nároků z bezúvodného obohacení). Pronajímatel je oprávněn čerpat peněžní prostředky z Jistoty za předpokladu, že Nájemce neuhradí takovou pohledávku Pronajímatel řádně a včas. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o jakémkoli čerpání peněžních prostředků z Jistoty.
- 9.3 Pokud hodnota Jistoty uložená na Účtu klesne pod stanovenou výši Jistoty nebo pokud peněžní prostředky z Jistoty nebo jakákoliv jejich část byla Pronajímatel 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.
- 9.4 Pronajímatel je po vypořádání všech vzájemných pohledávek s Nájemcem, nejpozději však do tří (3) kalendářních měsíců ode dne ukončení nájmu, povinen navrátit zpět na bankovní účet Nájemce Jistotu nebo její zůstatek. Nájemce nemá nárok na jakékoliv úroky z Jistoty nebo úroky z prodání.

BANKOVNÍ ZÁRUKA

- 9.5 Nájemce je povinen na vlastní náklady obstarat a předat Pronajímateli nejpozději do dne uvedeného v čl. V Smlouvy originální záruční listiny anebo jí předat prostřednictvím banky formou klíčované swiftové zprávy (via authenticated telex message SWIFT) do hodné banky Letiště Praha, s.p., což je HVB Bank Czech Republic, a.s., která má SWIFT: BACXZPP, v níž s bankou sjedná neovolatelnou a nepodmíněnou Bankovní záruku (jednu nebo více), splatnou na první výzvu ve výši sjednané v čl. V Smlouvy („Bankovní záruka“). Pronajímatel bude přijímat Bankovní záruku vystavenou bankou, jejíž rating udělovaný agenturou Standard & Poor's bude desahovat hodnoty alespoň BBB, v případě ratingu agentury Moody's hodnoty Baa2 a hodnoty BBB v případě hodnocení od Fitch Ratings. V případě Bankovní záruky vystavené bankami nedosahujícími výše uvedené hodnoty ratingu požaduje Pronajímatel vystavení protizáruky u některé z bank Pronajímatel. Pronajímatel předloží Nájemci vzorový text Bankovní záruky.

Těmito bankami jsou:

HSBC Bank plc.

V Celní 10, Millennium Plaza, 117 21 Praha 1

Swift: MIDLCZFP

12

HVB Bank Czech Republic, a.s., nám. Republiky 3a, 110 00 Praha 1
Swift: BACX CZPP
ABN AMRO BANK N.V., Jungmannova Plaz, Jungmannova 745/24, P.O. Box 73, 110 00 Praha 1
Swift: ABNACZPP

Veškeré poplatky spojené s vystavením takovéto Bankovní záruky hraří Nájemce.

- 9.6 Nájemce je povinen zajistit vystavení Bankovní záruky na období, které o devadesát (90) kalendářních dní přesahuje platnost smluvního vztahu dle Smlouvy.
- 9.7 Bankovní zárukou jsou zajištěny veškeré pohledávky Pronajímatele za Nájemcem vzniklé podle této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou (včetně veškerých úroků z prodlení a veškerých smluvních pokut, škod, výdajů a ostatních nákladů a nároků z bezdůvodného obhaceni). Pronajímatel je oprávněn čerpat Bankovní záruku za předpokladu, že Nájemce neuhradí takovou pohledávku Pronajímatele řádně a včas. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o jakémkoli čerpání Bankovní záruky.
- 9.8 Pokud výše peněžité částky uvedené v záruční listině vystavené bankou klesne v důsledku jejího čerpání Pronajímatelem v souladu s touto Smlouvou, 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 stanovenou výši.

Článek X. ZÁSTAVNÍ PRÁVO K MOVITÉMU MAJETKU NÁJEMCE

- 10.1 Za účelem zajištění platby Nájemného splatného na základě Smlouvy v případě, že Nájemce Pronajímateli Nájemné 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 § 672 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, podle nichž má Pronajímatel zástavní právo k veškerému movitému majetku Nájemce nacházejícímu se v Předmětu nájmu.
- 10.2 Pokud Nájemce nezaplatí Nájemné splatné na základě Smlouvy a z Předmětu nájmu odstraní nebo se pokusí odstranit svůj movitý majetek (včetně zboží), je Pronajímatel oprávněn přijmout přiměřená opatření, aby Nájemci zabránil odstranit movitý majetek z Předmětu nájmu za účelem zajištění platby dlužného Nájemného splatného na základě Smlouvy. Do osmi (8) dnů od zadržení movitého majetku Pronajímatelem musí být soudním exekutorem sepsán soupis tohoto majetku.

Článek XI. SMLUVNÍ POKUTY

- 11.1 Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v článku 3.2 písm.(z) 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 písm.(z) těchto Obchodních podmínek a ukončí Smlouvu písemnou

13

pisemné výzvy Pronajímatele k odstranění takového porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než sedm (7) dnů od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.

- 11.10 Neuhradí-li Nájemce kteroukoliv platbu dle Obchodních podmínek nebo Smlouvy řádně a včas, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 11.11 Nárok na náhradu škody způsobené porušením povinností, jejíž splnění je zajištěno smluvními pokutami dle tohoto článku není dotčen.

Článek XII. UKONČENÍ NÁJMU

- 12.1 Nájemní smlouvu lze ukončit:

- (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 jak patnáct (15) dnů v prodlení s platbou Nájemného nebo Ceny za služby dle Smlouvy a těchto Obchodních podmínek a toto prodlení nenapraví ani do sedmi (7) dnů po oddržení výzvy k úhradě dlužných částek; nebo
- (c) Nájemce přes písemné upozornění, v němž je Pronajímatelem stanovena lhůta pro odstranění závadného stavu, hrubě porušuje klid nebo pořádek; nebo
- (d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo změně stavby, jež brání užívání Předmětu nájmu; 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 předmět podnikání nebo změnil sortiment zboží bez předchozího souhlasu pronajímatele; nebo
- (g) Nájemce uskutečnil jeden ze záměrů uvedených v čl. 3.2 (bb) těchto Obchodních podmínek; Pronajímatel je oprávněn v tomto případě Smlouvu vypovědět ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se prokazatelně dozvěděl, nejpozději však ve lhůtě

15

výpovědi před uplynutím sjednané doby nájmu proto, že ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu ujal, 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 dvojnásobku (2x) Nájemného vč. Ceny za služby.

- 11.2 Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v článku 7.1 těchto Obchodních podmínek, zaplatí Nájemce Pronajímateli za každý den prodlení s řádným splněním povinností smluvní pokutu ve výši Nájemného vč. Ceny za služby.
- 11.3 V případě porušení povinností stanovené v ustanovení článku 3.2 písm. o) a/nebo 3.2 písm. (b) 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.
- 11.4 V případě porušení povinností stanovené v ustanovení článku 3.2 písm. r) a/nebo článku 3.2 písm. u) a/nebo článku 3.2 písm. v) a/nebo článku 3.2 písm. cc) 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 prodlení Nájemce se splněním povinností uvedených v článku 8.1 a/nebo 8.2 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu rovnající se dvojnásobku (2x) součtu Nájemného a Cen za služby.
- 11.6 V případě porušení povinností stanovené v ustanovení článku 3.2 písm. a) a/nebo článku 3.2 písm. b) a/nebo článku 3.2 písm. c) a/nebo článku 3.2 písm. d) a/nebo 3.2 písm. e, f, g) a/nebo článku 3.2 písm. h) a/nebo článku 3.2 písm. i) a/nebo článku 3.2 písm. j) a/nebo článku 3.2 písm. k) a/nebo článku 3.2 písm. l) a/nebo článku 3.2 písm. m) a/nebo článku 3.2 písm. n) a/nebo článku 3.2 písm. o) a/nebo článku 3.2 písm. p) a/nebo článku 3.2 písm. q) a/nebo článku 3.2 písm. r) a/nebo článku 3.2 písm. s) a/nebo článku 3.2 písm. t) a/nebo článku 3.2 písm. u) a/nebo článku 3.2 písm. v) a/nebo článku 3.2 písm. w) a/nebo článku 3.2 písm. x) a/nebo článku 3.2 písm. y) a/nebo článku 3.2 písm. aa) a/nebo 4.2 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) dnů 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 povinností Nájemce uvedených v čl. 6.1 a/nebo 6.2 a/nebo 6.4 a/nebo 6.5 těchto Obchodních podmínek je nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za porušení každé i jednotlivé povinnosti zle uvedeně.
- 11.8 V případě porušení povinností stanovené v ustanovení článku 9.1 a/nebo v článku 9.3 a/nebo v článku 9.5 a/nebo v článku 9.6 a/nebo článku 9.8 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 30.000 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.
- 11.9 V případě porušení jakýchkoli další povinností stanovené těmito Obchodními podmínkami nebo Smlouvou je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000 Kč za každé jednotlivé porušení, nenapraví-li takové porušení do sedmi (7) dnů od doručení

14

jednoho (1) roku od uskutečnění takového záměru; toto oprávnění má Pronajímatel i v případě, že je Nájemce o takovém záměru včas a řádně informoval dle čl. 3.2.(bb) Obchodních podmínek.

- 12.3 Nájemce je oprávněn Smlouvu písemně vypovědět, jestliže:

- (a) se Předmět nájmu bez zavinění Nájemce stane nezpůsobilý k užívání za účelem nájmu; 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 Výpovědní lhůta pro skutečnosti uvedené v předchozích článcích 12.2 a)-f) a 12.3 činí jeden (1) měsíc a začíná plynout dnem kdy byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.

- 12.5 Smluvní strany se dohodly, že pro účely článku 12.3(a) se Předmět nájmu považuje za nezpůsobilý k užívání, pokud (i) jeho stav v důsledku porušení povinností Pronajímatele vyplývajících z Obchodních podmínek či Smlouvy nebo příslušných právních předpisů bude Nájemci bránit v užívání jakékoliv části Předmětu nájmu k užívání po dobu delší než jeden (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, nebo (ii) jeho stav bude z jiného důvodu zcela ani zčásti nezviněného Nájemcem bránit Nájemci v užívání jakékoliv části Předmětu nájmu po dobu delší než tři (3) 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 doručením písemného oznámení v tomto smyslu odstoupit od Smlouvy s účinností k datu doručení písemného oznámení Nájemci před uplynutím Doby nájmu. Takové odstoupení může být založeno na následujících důvodech:

- (a) Nájemce je v prodlení s jakoukoliv povinnou platbou o více jak patnáct (15) dní a neuhradí platbu ani v dodatečně lhůtě sedmi (7) dnů od písemné výzvy Pronajímatele; nebo
- (b) Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele převede na třetí osobu svá práva a/nebo povinnosti vyplývající ze Smlouvy či těchto Obchodních podmínek nebo umožní třetí osobě užívat Předmět 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 se zákonem č. 186/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení nebo (ii) soud rozhodne o úpadku v souladu se zákonem č. 186/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení nebo (iii) soud rozhodne o zrušení konkursu, protože majetek dlužníka zcela nepostačuje pro uspokojení věřitelů nebo (iv) Nájemce sám podá insolvenční návrh v souladu se zákonem č. 186/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení nebo (v) je přijato rozhodnutí o povinném nebo dobrovolném zrušení Nájemce (vyjma případů sloučení nebo splynutí či jiného případu právního nástupnictví); nebo

16

- (d) Nájemce neziská či mu budou právnocně odebrány jakákoliv povolení, koncese, živnostenská oprávnění, schválení, souhlasy či licence potřebné k provozování předmětu podnikání, k němuž se ve Smlouvě zavázal; nebo
- (e) Nájemce (i) neotevře a/nebo (ii) zastaví nebo přeruší provozování své obchodní činnosti v Předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu sjednaným ve Smlouvě a neobnoví svou činnost v přiměřeně lhůtě stanovené Pronajímatelem v písemné výzvě Nájemci; nebo
- (f) Nájemce nesplní svou povinnost uvedenou v čl. 3.2 (bb) těchto Obchodních podmínek a/nebo třetí osoba, která dle čl. 3.2 (bb) Obchodních podmínek vstoupí, byť jen částečně, do práv a povinností Nájemce ze Smlouvy, bude mít ke dni takového vstupu jakékoliv nezplacené splnitelné závazky vůči Pronajímateli po lhůtě splatnosti přesahující šedesát (60) dnů a/nebo pokud taková třetí osoba nespĺňuje veškeré podmínky v oblasti bezpečnosti civilního letectví a ochrany civilního letectví před protiprávními činy, stanovené platnými právními předpisy a vnitřními normami Pronajímatele. V pochybnostech 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
- (g) Nájemce nesplní svoji povinnost dle článku 9.1. a/nebo článku 9.3. a/nebo 9.5. a/nebo 9.6. a/nebo 9.8 těchto Obchodních podmínek; nebo
- (h) Nájemce poruší jinou povinnost podle Smlouvy a nenapraví takové porušení ani v dodatečně přiměřeně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění takového porušení, která nebude kratší než 10 dnů, nebo Nájemce přes opakovaně upozornění Pronajímatele opakovaně poruší jakoukoliv povinnost podle této Smlouvy, přičemž k takovému porušování bude docházet ze strany Nájemce, ať již úmyslně nebo z nedbalosti.
- (i) Nájemce poruší jakoukoliv svoji povinnost uvedenou v čl. 6.4 a/nebo čl. 6.6. a/nebo čl. 6.7 Obchodních podmínek.

Článek XIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

13.1 Oznámení: Není-li ve Smlouvě v konkrétním případě stanoveno jinak, veškerá oznámení, žádosti nebo jiná sdělení učiněná některou Smluvní stranou na základě Smlouvy budou učiněna písemně a budou považována za řádně učiněná, jakmile budou doručena druhé Smluvní straně osobně, kurýrní službou poskytující ověření doručení, doporučenou poštou nebo faxem, a to tak, jak jsou tyto adresy a spojení uvedeny v záhlaví smlouvy nebo na jinou adresu a spojení, kterou příslušná Smluvní strana oznámí druhé Smluvní straně způsobem podle tohoto ustanovení.

Veškerá oznámení učiněná na základě Smlouvy budou považována za doručena:

- (a) v den jejich fyzického přijetí adresátem v případě osobního doručení nebo doručení kurýrní službou; nebo

17

- (b) v den uvedený na doručence v případě doručení doporučenou poštou; nebo
- (c) v den uvedený na potvrzení o provedení nepřerušeno faxového přenosu v případě doručení faxem; nebo
- (d) v třetí den po prokazatelném odeslání, jestliže Smluvní strana na adresu platně pro zaslání pošty k jejími rukám podle Smlouvy nebo podle obchodního rejstříku zaslala nepřevzaté (a to včetně doporučené pošty).

13.2 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 nebo pokud je Pronajímatel písemně neuzná. Pronajímatel je oprávněn započítat své pohledávky za Nájemcem. Pronajímatel je oprávněn započítat jakoukoliv platbu nebo pohledávku Nájemce, včetně jistoty nebo Bankovní garance, učiněnou na základě této Smlouvy proti nejstarším pohledávkám z této Smlouvy nebo z těchto Obchodních podmínek vyplývajícím a bude o tomto Nájemce pouze písemně informovat, a to na adresu uvedenou v hlavičce Smlouvy nebo na doručovací adresu, je-li ve Smlouvě uvedena.

13.3 Splnění dluhu: Ustanovení § 330 zákona č. 513/1991 Sb., v platném znění, se neuplatní. Pronajímatel, 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 nejdříve plněno.

13.4 Postoupení práv a povinností, přechod práv ze Smlouvy: Nájemce je oprávněn postoupit své práva a/nebo pohledávky z této Smlouvy pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Veškerá práva a povinnost Pronajímatele vyplývající z této Smlouvy přecházejí v souvislosti s transformací Pronajímatele dle zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, na nový subjekt, který se stane právním nástupcem Pronajímatele a který bude nadále provozovatelem letiště Praha-Ruzyně.

13.5 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.

13.6 Odchylná ujednání v Obchodních podmínkách a ve smlouvě: Pokud některá ustanovení Smlouvy budou odchylná od ujednání v Obchodních podmínkách, mají přednost ujednání ve Smlouvě odchylná od ujednání v Obchodních podmínkách.

13.7 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, vyjma 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 předmětné informace již veřejně dostupné v souladu s příslušnými právními předpisy nebo se Smlouvou, nebo (d) jsou tyto informace zpřístupněny právními či jinými předpisy příslušné Smluvní strany za předpokladu, že jsou tyto porady zavázání 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

18

povinnosti dle Smlouvy druhou Smluvní stranou, nebo (f) jsou tyto informace sděleny v nezbytném rozsahu zřizovateli či akcionářům, resp. společníkům, příslušné Smluvní strany nebo (g) zájemcem 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.

13.8 Rozhodné právo: Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně upraveny Smlouvou nebo těmito Obchodními podmínkami, se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a dále zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákonem č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, v platném znění a dalšími aplikovatelnými právními předpisy České republiky.

13.9 Řešení sporů: Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory nebo konflikty vzešlé ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní smlouvou cestou. Pokud se Smluvním 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 včetně a místně příslušný soud Pronajímatele.

14. Účinnost: Tyto Obchodní podmínky nabývají platnosti dnem jejich schválení a R a účinnosti jakožto nedílná součást Smlouvy nabudou mezi Smluvními stranami předmětu Smlouvy ve stejný den, kdy nabude Smlouva účinnosti.

Letiště Praha, s.p.
K letišti 6/1019
160 09 Praha 6 - Ruzyně

Ing. Miroslav Dvořák
generální ředitel
Letiště Praha, s.p.
se sídlem: Praha 6, K letišti 6/1019, PSČ: 160 08
IČ: 624 13 376
DIČ: CZ624 13 376

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 13317



