

ORIGINÁL

NÁJEMNÍ SMLOUVA

- HANGÁR E -

Letiště Praha, a. s.

a

Travel Service, a.s.

ev.č. smlouvy Pronajímatele: 9000000271



NÁJEMNÍ SMLOUVA (dále jen „Smlouva“)

- (1) **Letiště Praha, a. s.** se sídlem Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 160 08, IČ: 282 44 532, DIČ: CZ282 44532, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 14003, zastoupen Ing. Miroslavem Dvořákem, předsedou představenstva a Mgr. Petrem Vlasákem, místopředsedou představenstva,

bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic a.s., nám. Republiky 3a, č.p.2090, Praha 1, číslo účtu: 801812025/2700

(dále jen „Pronajímatel“)

a

- (2) **Travel Service, a.s.** se sídlem Praha 5, Janáčkovo nábř. 59/138, , PSČ 150 00, IČ: 256 63 135, DIČ: CZ256 63135, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 5332, zastoupená Sigthorem Einarssonem, předsedou představenstva a ing. Romanem Víkem, členem představenstva,

bankovní spojení: Komerční banka Praha 1, číslo účtu: 19-8733170257/0100

(dále jen „Nájemce“)

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

PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Pronajímatel je majitelem Budovy a Pozemků,
- (B) Nájemce má zájem užívat Předmět nájmu nacházející se v Budově na základě nájemní smlouvy,

DOHODLY SE STRANY NÁSLEDOVNĚ:

1. DEFINICE A VÝKLAD POJMŮ

1.1 Definice. Níže uvedené termíny této Smlouvy mají význam definovaný v tomto odstavci 1.1 s tím, že v textu Smlouvy jsou uvedeny vždy velkým počátečním písmenem:

1.1.1 **"Budova"** znamená (i) budovu bez čp/če – stavba pro dopravu, postavená na pozemku parc.č. 2693 v k.ú. Ruzyně, obec Praha, a (ii) budovu bez čp/če – stavba pro dopravu, postavená na pozemku parc.č. 2706 v k.ú. Ruzyně, obec Praha.

1.1.2 **"Předmět nájmu"** znamená:

1.1.2.1 nebytové prostory v Budově, jejichž specifikace s uvedením výměry jednotlivých místností a prostorové umístění v Budově je obsaženo v Příloze č. 1 a v Příloze č. 3 této Smlouvy, které tvoří nedílnou součást této Smlouvy (samostatně dále jen „**Nebytové prostory**“),

1.1.2.2 Technologie.



- 1.1.3 "Nájemné"** znamená finanční částku za užívání Předmětu nájmu, která je stanovena ve Splátkovém kalendáři a která může být zvýšena pouze postupem podle čl. 4.3 této Smlouvy.
- 1.1.4 "Splátkový kalendář"** znamená daňový doklad uvedený v příloze č. 3 této Smlouvy.
- 1.1.5 "Doba nájmu"** má význam uvedený v čl. 3.1. této Smlouvy.
- 1.1.6 "Služby"** znamená služby poskytované Pronajímatelem v souvislosti nájmem Předmětu nájmu, které jsou blíže specifikovány v příloze č. 5 této Smlouvy.
- 1.1.7 "Ceník služeb"** znamená ceník služeb Pronajímatele, který je zveřejňován na internetových stránkách www.prg.aero. V případě, že kdykoli v budoucnosti přestane být Ceník služeb zveřejňován na internetové stránce www.prg.aero, je tímto ceníkem ceník, který Pronajímatel zašle Nájemci formou doporučeného dopisu. Ceny obsažené v Ceníku služeb budou vycházet z ceníku, který je platný ke dni účinnosti této Smlouvy s tím, že (i) ceny za média [elektřinu, vodu, tepelnou energii (včetně odpadních vod)] mohou být zvyšovány pouze v souvislosti s vyššími náklady na jejich pořízení a distribuci a (ii) ceny ostatních služeb mohou být zvyšovány pouze v souladu s růstem inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.
- 1.1.8 "Oznámení o výši měsíční zálohy"** znamená oznámení uvedené v příloze č. 6 této Smlouvy;
- 1.1.9 "Zákon o daních z příjmů"** znamená zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
- 1.1.10 "Podíl Nájemce"** znamená procentuální podíl, který odpovídá procentuálnímu podílu celkové plochy Nebytových prostor v Předmětu nájmu (vzhledem k celkové ploše nebytových prostor v Budově).
- 1.1.11 "Technologie"** znamená soubor movitých věcí ve vlastnictví Pronajímatele umístěných v Předmětu nájmu, jejichž popis je uveden v Příloze č. 7 této Smlouvy.
- 1.1.12 "Infrastruktura"** znamená veškeré prvky nezbytné pro vedení elektřiny, vody, kanalizace, tepelné energie (teplo a chlazení), elektrického zabezpečovacího systému (EzS), systému měření a regulace (MaR), datových a informačních sítí (strukturované kabeláže vyjma aktivních prvků sítě), elektrické požární signalizace (EPS), vzduchotechniky a výtahů v Budově, nachází-li se tyto v Budově.
- 1.1.13 "Běžná údržba a drobné opravy"** znamená soubor činností prováděných Nájemcem, které
- 1.1.13.1 se vztahují k Předmětu nájmu,
- 1.1.13.2 jsou včetně svého rozsahu popsány v Příloze č. 4 této Smlouvy nebo v Příloze č. 7 této Smlouvy,
- 1.1.14 "Provozní náklady"** znamená finanční částku odpovídající Podílu Nájemce na veškerých nákladech vynaložených v příslušném kalendářním měsíci Pronajímatelem na údržbu, jak je definována v čl. 6.1.1 této Smlouvy a Příloze č. 2 této Smlouvy.



- 1.2 Výklad pojmu oprava. Je-li v této Smlouvě nebo v jejích přílohách užíváno pojmu „oprava“ rozumí se jím (i) stavební úpravy nebo (ii) výměna movité věci za jinou téže funkce nebo (iii) uvedení určité věci do stavu obdobnému stavu původnímu, to vše za předpokladu, že se nejedná o technické zhodnocení ve smyslu Zákona o dani z příjmu.
- 1.3 Další definice. Další pojmy mohou být definovány přímo v textu Smlouvy s tím, že definice pojmu je zvýrazněna tučně a uvozena slovy „dále jen“ a při každém dalším výskytu je v textu Smlouvy vyznačena velkým počátečním písmenem.
- 1.4 Interpretace. Slova vyjadřující pouze jednotné číslo zahrnují i množné číslo a naopak, slova vyjadřující mužský rod zahrnují i ženský a střední rod a naopak, a výrazy vyjadřující osoby zahrnují fyzické i právnické osoby a naopak.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY A UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 2.1 Předmět smlouvy. Za podmínek stanovených touto Smlouvou Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do nájmu Předmět nájmu, který Nájemce do nájmu přebírá a zavazuje se za jeho užívání platit Pronajímateli Nájemné a úhrady za Služby. Smluvní strany jsou dále povinny plnit další povinnosti stanovené níže v této Smlouvě.
- 2.2 Užívání Předmětu nájmu.
- 2.2.1 Účel. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu pouze pro účely oprav a údržby letadel; silničních vozidel; ostatních dopravních a mechanizačních prostředků a souvisejících činností, nebude-li s Pronajímatelem dohodnuto jinak.
- 2.2.2 Předmět podnikání v provozovně umístěné v Předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu pouze pro provozování následujících živnostenských oprávnění: letecké práce; vývoj, projektování, výroba, zkoušky, údržba, opravy, modifikace a konstrukční změny letecké techniky; opravy ostatních dopravních prostředků; opravy silničních vozidel; opravy karosérií a zprostředkování služeb – v letecké dopravě.
- 2.3 Prohlášení Nájemce. Nájemce prohlašuje, že ke dni předání je Předmět nájmu dle svého stavebně-technického určení a zajištění požární bezpečnosti ve stavu vhodném pro účel nájmu uvedený v čl. 2.2.1 této Smlouvy a že nevyžaduje žádné opravy, k nimž je Pronajímatel povinen podle čl. 6.1.1 této Smlouvy.
- 2.4 Předání. Nájemce převezme Předmět nájmu ke dni účinnosti této Smlouvy v takovém stavu, v jakém je ke dni uzavření této Smlouvy. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude mezi Stranami sepsán předávací protokol.

3. DOBA NÁJMU

- 3.1 Doba nájmu. Nájemní vztah založený touto smlouvou se sjednává na dobu určitou, a to na 10 let ode dne účinnosti této Smlouvy.

4. NÁJEMNÉ

- 4.1 Nájemné. Nájemce se zavazuje od 15. července 2009 hradit za užívání Předmětu nájmu Pronajímateli Nájemné ve výši stanovené ve Splátkovém kalendáři. Poměrnou část Nájemného za období ode dne účinnosti této Smlouvy do 31. července 2009 uhradí



Nájemce Pronajímateli na základě faktury – daňového dokladu. Splatnost faktury je 17 dní od data jejího vystavení.

- 4.2** Splatnost Nájemného. Nájemné je splatné na základě Splátkového kalendáře vždy do 5. kalendářního dne v měsíci, na který se Nájemné platí, a to bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy s uvedením variabilního symbolu, kterým je pro účely této Smlouvy evidenční číslo Pronajímatele uvedené v záhlaví.
- 4.3** Indexace. Výslovně se mezi Stranami sjednává právo Pronajímatele každoročně jednostranným písemným právním úkonem zvýšit Nájemné o tolik procent, kolik činila průměrná roční míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (dále jen „**Indexace**“). Nájemné bude upraveno bezodkladně po zveřejnění Indexace se zpětnou účinností od 1. ledna každého roku a doplatek rozdílu mezi takto upraveným a původním nájemným uhrazeným v daném roce od 1. ledna, bude zúčtován v samostatné faktuře. Pronajímatel se zavazuje Nájemci oznámit Nájemné zvýšené o Indexaci formou doporučeného dopisu, jehož součástí bude nový Splátkový kalendář. Neoznámí-li Pronajímatel Nájemci zvýšení Nájemného o Indexaci do 31. července kalendářního roku, ve kterém byla Indexace za minulý kalendářní rok vyhlášena, právo Pronajímatele zvýšit Nájemné o Indexaci v daném kalendářním roce zaniká.

5. SLUŽBY A PROVOZNÍ NÁKLADY

- 5.1** Služby a Provozní náklady. Nájemce bere na vědomí, že v Nájemném nejsou zahrnuty:
- 5.1.1** úhrady za Služby a že Služby uvedené v části B Přílohy č. 5 této Smlouvy budou Pronajímatelem poskytovány Nájemci pouze na základě samostatných smluv.
- 5.1.2** Provozní náklady.
- 5.2** Záloha na Služby. Nájemce se zavazuje na úhrady za Služby (s výjimkou Služeb uvedených v části B Přílohy č. 5 této Smlouvy) hradit Pronajímateli měsíční zálohu ve výši uvedené v Oznámení o výši měsíční zálohy, a to tak, aby tato záloha byla připsána na účtu Pronajímatele uvedeném v záhlaví této Smlouvy vždy do 5. kalendářního dne v příslušném kalendářním měsíci, na který se záloha hradí.
- 5.3** Vyúčtování záloh na Služby. Pronajímatel se zavazuje provádět vyúčtování Nájemcem uhrazených měsíčních záloh na Služby (s výjimkou Služeb uvedených v části B Přílohy č. 5 této Smlouvy) tak, že:
- 5.3.1** dodávky elektrické energie a vody uvedené v části A Přílohy č. 5 této Smlouvy budou vyúčtovány vždy po uplynutí kalendářního čtvrtletí a dodávky tepla uvedené v části A Přílohy č. 5 této Smlouvy budou vyúčtovány nejpozději do 28. února následujícího roku; vyúčtování bude provedeno dle kritérií uvedených v Příloze č. 5 této Smlouvy a vždy v souladu Ceníkem služeb platným pro příslušné zúčtovací období.
- 5.4** Vypořádání nedoplatků a přeplatků z vyúčtování Služeb. Pokud po provedeném vyúčtování dle čl. 5.3 této Smlouvy bude skutečný podíl Nájemce na nákladech na Služby, které byly hrazeny formou měsíčních záloh dle čl. 5.2 této Smlouvy, vyšší než částka Nájemcem uhrazená (dále jen „**Nedoplatek**“), uhradí Nájemce tento Nedoplatek Pronajímateli na základě vyúčtování (daňového dokladu) vystaveného Pronajímatelem do 30 dnů po obdržení takového vyúčtování. Jestliže však částka, kterou Nájemce



Pronajímateli zaplatil formou měsíčních záloh dle čl. 5.2 této Smlouvy, bude vyšší než jeho skutečný podíl na nákladech na tyto Služby (dále jen „Přeplatek“), vrátí Pronajímatel Nájemci tento Přeplatek do 30 dnů po obdržení vyúčtování.

- 5.5** Nové Oznámení o výši měsíční zálohy. Po provedení vyúčtování příslušné Služby je Pronajímatel oprávněn zaslat Nájemci nové Oznámení o výši měsíční zálohy, které bude odrážet výši skutečných nákladů na poskytované Služby. Nové Oznámení o výši měsíční zálohy je účinné vždy od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo Nájemci doručeno. Případná zvýšená měsíční záloha na Služby nesmí být vyšší než částka, která odpovídá průměrným měsíčním nákladům na dodání Služeb v předcházejícím období.
- 5.6** Splatnost Provozních nákladů. Nájemce se zavazuje každý měsíc hradit Pronajímateli Provozní náklady na základě faktury (daňového dokladu) vystavené Pronajímatelem k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém byla příslušná údržba provedena. Splatnost takové faktury je 17 dnů ode dne jejího vystavení.

6. OPRAVY A ÚDRŽBA

- 6.1** Opravy a údržba Předmětu nájmu prováděné Pronajímatelem. Pronajímatel se zavazuje na vlastní náklady

6.1.1 provádět údržbu Budov, její Infrastruktury a Technologií, a to za předpokladu, že se nejedná o Běžnou údržbu a drobné opravy a taková údržba je vyžadována právními předpisy nebo o její provedení Nájemce písemně požádá.

Příkladný výčet údržby prováděné Pronajímatelem je uveden v Příloze č. 2 této Smlouvy.

6.1.2 provádět opravy Budov, její Infrastruktury a Technologií, a to za předpokladu, že

6.1.2.1 se nejedná o Běžnou údržbu a drobné opravy, a

6.1.2.2 Nájemce písemně oznámí Pronajímateli nutnost provedení opravy nebo provedení opravy bude Pronajímateli uloženo právním předpisem anebo rozhodnutím příslušného orgánu státní správy.

Příkladný výčet těchto oprav je uveden v Příloha č. 2 této Smlouvy.

- 6.2** Opravy a údržba Předmětu nájmu prováděné Nájemcem. Nájemce se zavazuje udržovat Předmětu nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému účelu nájmu tak, že bude zejména

6.2.1 provádět Běžnou údržbu a drobné opravy, a

6.2.2 písemně oznamovat Pronajímateli potřebu provedení údržby specifikované v čl. 6.1.1 této Smlouvy, a to i v případě, kdy je provedení příslušné údržby uloženo Pronajímateli příslušným právním předpisem, a

6.2.3 písemně oznamovat Pronajímateli potřebu provedení oprav specifikovaných v čl. 6.1.2 této Smlouvy, a to i v případě, kdy je provedení příslušné údržby uloženo Pronajímateli příslušným právním předpisem.

- 6.3** Ceny Běžné údržby a drobných oprav prováděných Pronajímatelem. Nájemce je oprávněn požádat Pronajímatele i o provedení Běžné údržby a drobných oprav.



- 6.3.1** Pro účely stanovení ceny úkonu Běžné údržby a drobných oprav si Strany sjednávají, že cena takového úkonu bude určena dle Ceníku služeb. Nebude-li možné určit cenu úkonu Běžné údržby a drobných oprav dle Ceníku služeb, bude taková cena určena dohodou Nájemce s Pronajímatelem.
- 6.3.2** Nájemce se zavazuje uhradit Pronajímateli cenu za provedené úkony Běžné údržby a drobných oprav na základě faktury – daňového dokladu, vystavené Pronajímatelem k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém byl/y příslušný/é úkony Běžné údržby a drobných oprav proveden/y. Splatnost takové faktury je 17 dnů ode dne jejího vystavení.

7. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

7.1 Pronajímatel je povinen

- 7.1.1** zajistit Nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním Předmětu nájmu, zejména dodávky Služeb uvedených v části A Přílohy č. 5 této Smlouvy. V případě přerušení dodávek Služeb uvedených v části A Přílohy č. 5 této Smlouvy a poskytovaných v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu ze strany dodavatelů těchto Služeb bez zavinění Pronajímatele není Pronajímatel za takové přerušení odpovědný. Pronajímatel se však zavazuje vyvinout veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby dodávky těchto Služeb byly co nejdříve obnoveny.
- 7.1.2** poskytnout Nájemci potřebnou součinnost v řízení o získání příslušného oprávnění ke vstupu Nájemce a jeho zaměstnanců do režimového prostoru, tj. do prostoru, do něhož lze vstupovat pouze po provedení bezpečnostní kontroly, v němž se Předmět nájmu nachází.
- 7.1.3** mít uzavřenou smlouvu o pojištění Budovy.

7.2 Pronajímatel je oprávněn

- 7.2.1** kontrolovat, zda Nájemce užívá Předmět nájmu k účelu a způsobem sjednaným v této Smlouvě.
- 7.2.2** vstupovat do Předmětu nájmu i bez předchozího souhlasu Nájemce v případě havárie (požáru či jakéhokoliv jiného nebezpečí a ohrožení osob a majetku nacházejících se v Předmětu nájmu). Pokud si to havarijní situace vyžádá a Nájemce není přítomen, má Pronajímatel právo užít univerzální klíč nebo do Předmětu nájmu vniknout násilně bez odpovědnosti za škody způsobené Nájemci.
- 7.2.3** kromě případů uvedených v čl. 7.2.2 této Smlouvy vstoupit do Předmětu nájmu pouze po předchozím upozornění Nájemce učiněném alespoň 24 hodin předem a pouze za účelem
- 7.2.3.1** provedení oprav a údržby v Předmětu nájmu nebo v jiných částech Budovy dle čl. 6.1 této Smlouvy, nebo
- 7.2.3.2** prohlídky Předmětu nájmu potenciálními nájemci (v průběhu výpovědní lhůty a v době, kdy je Nájemce v prodlení s jakýmkoliv závazky stanovenými touto Smlouvou), kupci či věřiteli nebo,



7.2.3.3 provedení údržby, oprav, pravidelných kontrol provozuschopnosti a revizí požárně bezpečnostních zařízení instalovaných v Předmětu nájmu.

Pronajímatel odpovídá za škody způsobené jeho zaměstnanci či pověřenými, osobami, které vznikly v souvislosti s činnostmi dle čl. 7.2.3 této Smlouvy.

8. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

8.1 Nájemce je povinen

- 8.1.1** užívat Předmět nájmu řádným způsobem v souladu s jeho stavebním charakterem a za účelem stanoveným touto Smlouvou.
- 8.1.2** zajistit, aby jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci, podnájemci, dodavatelé a další osoby, které mají do Předmětu nájmu přístup dodržovali bezpodmínečný zákaz kouření v prostorách Předmětu nájmu a nepoškozovali požárně bezpečnostní zařízení a věcné prostředky (hasicí přístroje).
- 8.1.3** nezatižit žádnou část Předmětu nájmu více, než nakolik je konstrukční systém Předmětu nájmu dimenzován a jak je povoleno, resp. stanoveno příslušnými právními předpisy a technickými normami.
- 8.1.4** nepoužívat v Předmětu nájmu elektrický proud způsobem, který by přesahoval stávající instalovaný příkon v Předmětu nájmu.
- 8.1.5** umožnit Pronajímateli nebo jím pověřeným osobám po jeho předchozí výzvě prohlídku Předmětu nájmu, a to za účelem kontroly Předmětu nájmu, provedení oprav Předmětu nájmu, provedení údržby, oprav.
- 8.1.6** 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 Pronajímatelem týkající se anebo mající dopad na provozování obchodní činnosti Nájemce v Předmětu nájmu, přičemž Pronajímatel se zavazuje všechny jím vydávané normy po dobu nájmu aktualizovat a předkládat je bezodkladně Nájemci. Nájemce je povinen vést k jejich dodržování své zaměstnance, zákazníky, návštěvníky, podnájemce a další osoby s vědomím Nájemce vpuštěné do Předmětu nájmu. Kdykoliv v průběhu nájmu je Pronajímatel oprávněn vnitřní předpisy upravit a povinen oznámit bez zbytečného odkladu tyto změny a úpravy vnitřních předpisů Nájemci. Upravené vnitřní předpisy jsou pro Nájemce oznámením úprav Pronajímatele závazné, kromě případů, kdyby provedené změny a úpravy vnitřních předpisů zakládaly nové podstatné povinnosti či podstatná omezení práv Nájemce proti úpravě této Smlouvy.
- 8.1.7** podřídit nakládání s odpady, jichž je po Dobu nájmu původcem, systému nakládání s odpady přijatému Pronajímatelem;
- 8.1.8** v rámci předcházení znečišťování a poškozování životního prostředí a v rámci zavedeného EMS (Systém environmentálního managementu) 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. V případě, že by došlo



k události, která by měla nebo mohla mít dopady na životní prostředí, zavazuje se Nájemce respektovat přijaté zásady ochrany životního prostředí a v případě poruch nebo hrozcích havárií kontaktovat zaměstnance Pronajímatele prostřednictvím kontaktních spojení, kterými ke dni uzavření této Smlouvy jsou tato telefonní čísla:

8.1.8.1 V případě požáru, úniku neznámé látky nebo jiné mimořádné události:

Operační středisko jednotky PO HZS : 3333, 2222

8.1.8.2 Zdravotní ambulance: 3301, 3302

8.1.8.3 Bezpečnostní velín: 1000

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

(a) Bezpečnost práce: bozp@prg.aero

(b) Životní prostředí: zivotni.prostredi@prg.aero

(c) Požární prevence: technik.po@prg.aero

8.1.8.5 Stížnosti: stiznosti@prg.aero

- 8.1.9** zajistit Pronajímatelem stanoveným způsobem 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 mezinárodního civilního letiště Praha-Ruzyně, byli ID kartou, anebo jiným oprávněním viditelně označeni a v místech určených Pronajímatelem se uvedenými oprávněními, které jim Pronajímatel vydal, prokazovali. Současně je Nájemce povinen zajistit, aby jemu a jeho zaměstnancům Pronajímatelem vydaná oprávnění ke vstupu či ke vjezdu nebyla zneužita.
- 8.1.10** před vydáním ID karty nebo jiného oprávnění k pohybu v režimovém prostoru Pronajímatele 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.
- 8.1.11** 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 zaměstnance musí tuto povinnost Nájemce splnit nejpozději do čtrnáctého (14) dne měsíce následujícího po ukončení pracovního poměru zaměstnance; v případě ukončení nájemního vztahu ke dni jeho ukončení výpovědí či dohodou 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.



8.1.12 předložit Pronajímateli seznam zaměstnanců pracujících v Předmětu nájmu s uvedením jména, příjmení a osobního čísla zaměstnance. V případě jakékoli změny je Nájemce povinen tento seznam aktualizovat, a to měsíčně e-mailem nebo faxem divizi bezpečnosti (BZP) Pronajímatele.

8.1.13 udržovat po Dobu nájmu v platnosti živnostenská oprávnění a jakákoliv další oprávnění či povolení, kterými Nájemce disponuje k datu uzavření této Smlouvy a jež se týkají jeho předmětu podnikání v Předmětu nájmu podle této Smlouvy.

8.1.14 povinen pojistit u pojišťovny a po celou Dobu nájmu udržovat v platnosti pojištění:

8.1.14.1 veškeré odpovědnosti za škodu způsobenou Pronajímateli a/nebo třetím osobám v souvislosti s Předmětem nájmu a jeho užíváním Nájemcem, a to ve výši 20.000.000,- Kč.

Nájemce je povinen sjednat ve výše uvedeném rozsahu výslovně pojištění odpovědnosti za škodu na Předmětu nájmu. Nájemce je povinen platit v řádných 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.

8.1.15 strpět v Předmětu nájmu nezbytně 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. Pronajímatel smí dát Předmět nájmu nebo jeho část (včetně prostor s ním souvisejících) do plánu oprav nebo rekonstrukcí nebo případně provést neplánované opravy nebo rekonstrukce, nevyvolané havarijním stavem, pouze po předchozí dohodě s Nájemcem. Při jakémkoli omezení užívání Předmětu nájmu vyvolaném havárií, nebo odstraněním poruch přímo souvisejících s letištním provozem, musí vzít Pronajímatel v úvahu, že užívání Předmětu Nájemcem může být omezeno jen na minimální dobu a v minimálním možném rozsahu a je povinen učinit všechna potřebná opatření k tomu, aby frekvence takových událostí byla co nejnižší. Veškerá omezení musí být projednána s Nájemcem pokud možno předem.

8.1.16 jakýkoliv svůj záměr umístit, zprovoznit a využívat jakékoliv radiokomunikační, radiolokační a bezdrátové vysílací zařízení krátkodobého i dlouhodobého charakteru, předem projednat s Pronajímatelem prostřednictvím odboru Infrastruktura ICT („ICT“), přičemž stanovisko ICT k záměru, popřípadě k jeho realizaci a k podmínkám provozu zařízení, je pro Nájemce závazné, včetně odmítnutí realizace navrhovaného záměru. Obdobně se postupuje v případech umístění požárně bezpečnostního zařízení.

8.1.17 na základě dohody s Pronajímatelem plnit v celé Budově povinnosti na úseku požární ochrany, tj. i ve společných prostorách, které neužívá Nájemce výlučně.



- 8.1.18** neprovádět opravy nebo údržbu nad rámec Běžné údržby a drobných oprav jinak než postupem dle čl. 9. této Smlouvy.
- 8.2** Nájemce je oprávněn
- 8.2.1** nerušeně užívat Předmětu nájmu a požívat dodávky Služeb, souvisejících s tímto užíváním, jak jsou uvedeny v této Smlouvě.
- 8.2.2** dát Předmět nájmu do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 8.2.3** po předchozím písemném odsouhlasení Pronajímatelem 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.
- 8.3** Nájemce odpovídá za škody jím způsobené a způsobené porušením jeho povinností v Předmětu nájmu dle této Smlouvy. Nájemce odpovídá osobně, případně společně a nerozdílně s osobami, které vpustil do Předmětu nájmu, stejným způsobem i za škody na Předmětu nájmu způsobené jeho zaměstnanci, návštěvníky, podnájemci, zákazníci, Nájemcem objednanými dodavateli či řemeslníky a dalšími osobami s vědomím Nájemce vpuštěných do Předmětu nájmu.

9. STAVEBNÍ ÚPRAVY

- 9.1** Změny. Nájemce se zavazuje nečinit bez předchozí písemné dohody s Pronajímatelem žádné změny na Předmětu nájmu (stavební úpravy či instalace), které svým charakterem vybočují nad rámec drobných oprav a běžné údržby vymezené v Příloze č. 4 této Smlouvy (dále jen „Změny“).
- 9.2** Provádění Změn. Nájemce se zavazuje provádět Změny pouze na základě písemné dohody o změnách uzavřené s Pronajímatelem, která bude obsahovat:
- 9.2.1** popis Změny s odkazem na projektovou dokumentaci, která bude přílohou této dohody,
- 9.2.2** cenu Změnu nebo způsob určení ceny Změny,
- 9.2.3** označení zhotovitele Změny,
- 9.2.4** lhůtu pro zhotovení Změny,
- 9.2.5** dokumentaci, kterou je Nájemce povinen po ukončení Změn předat Pronajímateli,
- 9.2.6** ujednání o tom, zda Nájemce má či nemá nárok na náhradu zůstatkové hodnoty technického zhodnocení.
- (dále jen „Dohoda o změně“). Nebude-li v Dohodě o změně výslovně sjednáno jinak řídí se práva a povinnosti Stran čl. 9.3 až 9.6 této Smlouvy.
- 9.3** Kontrola. Po ukončení Změn Nájemce písemně vyzve Pronajímatele k jejich kontrole dle odsouhlasené projektové dokumentace. Nájemce předloží Pronajímateli kompletní dokumentaci sjednanou v Dohodě o změně. V případě zjištění vad zavazuje se Nájemce tyto neprodleně odstranit.
- 9.4** Doklady. Nájemce je povinen do 30 dnů od vydání kolaudačního souhlasu nebo jiné listiny osvědčující, že Změny jsou způsobilé k užívání ve smyslu zákona č. 183/2006



Sb., stavební zákon, v platném znění, odevzdat Pronajímateli kopii takové listiny a dokumentaci skutečného provedení v dvou (2) listinných vyhotoveních a jedním (1) vyhotovením v digitální podobě na CD, dále dokladovou část (v rozsahu dle čl. 9.3 této Smlouvy) ve dvou (2) vyhotoveních.

9.5 Technické zhodnocení. Pronajímatel se zavazuje

- (i) udělit Nájemci souhlas (i) s daňovým odpisem hodnoty Změn (provedených Nájemcem v Předmětu nájmu na základě Dohody o změnách), které mají charakter technického zhodnocení podle § 28 odst. 3 Zákona o daních z příjmů a (ii) s vedením těchto Změn do skončení nájmu v majetku Nájemce,
- (ii) nezvýšit o hodnotu provedených Změn vstupní cenu pronájemného majetku ve svém účetnictví,

pod podmínkou, že Nájemce se za tímto účelem předá Pronajímateli po řádném dokončení Změn kopie veškerých účetních a jiných dokladů prokazujících náklady vynaložené na provedené Změny a současně písemně označí ty finanční investice, které by měly být z jeho strany předmětem daňového odepisování. Písemný souhlas Pronajímatele bude obsahovat informaci o zatřídění pronájemného majetku (nemovitosti) do odpisové skupiny v souladu s příslušným ustanovením Zákona o daních z příjmů.

9.6 Vypořádání technického zhodnocení.

9.6.1 Pro případ, kdy do skončení nájmu dle této Smlouvy Nájemce neodepíše v plné výši technické zhodnocení provedené v souladu s touto Smlouvou a Strany se v Dohodě o změně dohodnou, že Nájemce má nárok na náhradu zůstatkové hodnoty Změny, Pronajímatel uhradí Nájemci buď zůstatkovou cenu technického zhodnocení, kterou by měl takový majetek při rovnoměrném odpisování podle Zákona o daních z příjmů, nebo cenu technického zhodnocení určenou znaleckým posudkem podle toho, která z částek bude nižší. Po uhrazení hodnoty technického zhodnocení bude Pronajímatel pokračovat v odpisování takového technického zhodnocení.

9.6.2 Nedohodnou-li Strany v Dohodě o změně, že Nájemce má nárok na náhradu zůstatkové hodnoty Změny, je Nájemce povinen příslušné technické zhodnocení odstranit a ke dni skončení nájmu uvést Předmět nájmu do původního stavu, tj. do stavu před provedením příslušné Změny, ohledně které Nájemce nemá nárok na náhradu zůstatkové hodnoty technického zhodnocení.

10. SKONČENÍ NÁJMU

10.1 Způsoby skončení nájmu. Nájemní vztah založený touto Smlouvou skončí:

10.1.1 písemnou dohodou Stran k datu uvedenému v takové dohodě; nebo

10.1.2 uplynutím Doby nájmu; nebo

10.1.3 výpovědí v případech uvedených v této Smlouvě; nebo

10.1.4 odstoupením Nájemce v případech uvedených v této Smlouvě.

10.2 Výpověď. Strany se dohodly, že skončení této Smlouvy výpovědí je možné jen při splnění podmínek uvedených v čl. 10.3 nebo čl. 10.4 této Smlouvy.

10.3 Výpověď Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět z následujících důvodů:



- 10.3.1** Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele převede na třetí osobu svá práva a/nebo povinnosti vyplývající z této Smlouvy nebo umožní třetí osobě užívat Předmět nájmu nebo jeho část na základě podnájemní smlouvy v rozporu s čl. 8.2.2. této Smlouvy nebo na základě jiného právního titulu než podnájemní smlouvy anebo bez právního titulu; nebo
- 10.3.2** příslušným státním orgánem bylo pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby; v níž se nachází Předmět nájmu; nebo
- 10.3.3** 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
- 10.3.4** Nájemce je o více než jeden měsíc v prodlení s placením Nájemného nebo jeho části, nebo jiné částky vyplývající z této Smlouvy (zejména úhrady za Služby, jejichž poskytování je spojeno s nájmem) a toto prodlení neodstranil ani po předchozím písemném upozornění ze strany Pronajímatele; nebo
- 10.3.5** dojde k naplnění některého z výpovědních důvodů uvedeného v ustanovení § 9 odst. 2 písm. a), d) nebo j) zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění; nebo
- 10.3.6** kdykoli po uplynutí 5 let od podpisu této Smlouvy za podmínky, že (i) bylo vydáno pravomocné rozhodnutí o povolení odstranění Budovy (toto rozhodnutí bude přílohou výpovědi), nebo (ii) uplynulo 30 dnů ode dne, kdy Pronajímatel doručil příslušnému stavebnímu úřadu ohlášení o odstranění Budovy (toto ohlášení s potvrzením o doručení příslušnému stavebnímu úřadu bude přílohou výpovědi) a stavební úřad nesdělil Pronajímateli v této lhůtě, že se k odstranění Budovy vyžaduje povolení.
- 10.4** Výpověď Nájemce. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět z následujících důvodů:
- 10.4.1** Předmět nájmu se bez zavinění Nájemce stane nezpůsobilý k užívání za účelem nájmu; nebo
- 10.4.2** Pronajímatel přes písemné upozornění Nájemce po Nájemcem stanovené přiměřené lhůtě k nápravě hrubě porušuje své povinnosti při údržbě a opravách Předmětu nájmu, k nimž je povinen dle čl. 6.1. této Smlouvy.
- 10.5** Výpovědní lhůta.
- 10.5.1** Pro výpovědní důvod dle čl. 10.3.6 činí výpovědní lhůta 12 (dvanáct) měsíců a začíná plynout prvním dnem v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Straně.
- 10.5.2** Pro výpovědní důvody dle čl. 10.3.1 až 10.3.5, 10.1.4 a 10.4.2 této Smlouvy činí výpovědní lhůta 3 (tři) měsíce a začíná plynout prvním dnem v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Straně.
- 10.6** Nezpůsobilost Předmětu nájmu. Strany se dohodly, že pro účely čl. 10.4.1 se Předmět nájmu považuje za nezpůsobilý k užívání, pokud (i) jeho stav v důsledku porušení



povinností Pronajímatele vyplývající z této Smlouvy nebo příslušných právních předpisů bude Nájemci bránit v užívání jakékoliv části Předmětu nájmu po dobu delší než jeden (1) měsíc a Pronajímatel situaci nenapraví v dodatečné časové lhůtě patnácti (15) pracovních dnů od písemné výzvy Nájemce, aby tak učinil, anebo (ii) jeho stav bude z jiného důvodu zcela ani zčásti nezaviněného Nájemcem bránit Nájemci v užívání jakékoliv části Předmětu nájmu po dobu delší než jeden (1) měsíc a se zřetelem k okolnostem bude zřejmé, že Pronajímatel situaci nemůže napravit v dodatečné časové lhůtě jednoho (1) měsíce od doby, kdy se Předmět nájmu stal nezpůsobilým.

- 10.7** Vyloučení jiných důvodů zániku Smlouvy. Pronajímatel a Nájemce souhlasí s tím, že ukončení této Smlouvy může nastat pouze, pokud tak stanoví tato Smlouva. Strany souhlasí s tím, že pro účely této Smlouvy se nepoužijí ustanovení § 345 až 348, a § 357 obchodního zákoníku. Pokud se ustanovení této Smlouvy bude lišit od ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., zákona č. 40/1964 Sb., nebo zákona č. 513/1991 Sb., pak mají přednost ustanovení této Smlouvy v tom rozsahu, v jakém to příslušné zákony dovolují.

11. VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 11.1** Předání a stav. V den, kdy skončí nájem některým ze způsobů dle čl. 10. této Smlouvy, je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli vyklizený Předmět nájmu. Nebude-li s Pronajímatelem dohodnuto jinak, je Nájemce povinen vrátit Předmět nájmu Pronajímateli ve stavu, v jakém byl v den zahájení nájmu, s výjimkou běžného opotřebení a Pronajímatelem odsouhlasených Změn, ohledně kterých má Nájemce nárok na náhradu zůstatkové hodnoty Změny dle čl. 9.6.1 této Smlouvy. Současně je Nájemce povinen předat Pronajímateli veškeré věci poskytnuté mu spolu Předmětem nájmu podle této Smlouvy, anebo podle smluv na tuto Smlouvu navazujících. O předání a převzetí se sepíše zápis.
- 11.2** Vybavení. Pronajímatel je oprávněn v případě skončení této Smlouvy vnitřní movité vybavení realizované Nájemcem odkoupit, a to dle volby Pronajímatele buď za daňovou zůstatkovou cenu nebo za cenu stanovenou na základě znaleckého posudku vypracovaného nezávislým znalcem určeným Pronajímatelem. Neuplatní-li Pronajímatel právo na odkoupení dle předcházející věty, je Nájemce povinen na vlastní náklady odstranit vybavení z Předmětu nájmu a uvést Předmět nájmu do původního stavu (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení), a to nejpozději ke dni skončení Smlouvy.
- 11.3** Vyklizení. Pokud po skončení Doby nájmu zůstane v Předmětu nájmu jakýkoli majetek Nájemce a Nájemce tento majetek neodklidí do sedmi (7) dnů od výzvy Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn uvedený majetek z Předmětu nájmu vyklidit na náklady Nájemce a zpeněžit jej s tím, že výtěžek zpeněžení předá Nájemci po odečtení nákladů spojených s prodejem a po započtení pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci.

12. PORUŠENÍ UJEDNÁNÍ SMLOUVY

- 12.1** Smluvní úrok z prodlení. Pro účely úhrady Nájemného dle čl. 4.2 této Smlouvy, měsíčních záloh na Služby dle čl. 5.2 této Smlouvy, Nedoplatku z vyúčtování dle čl. 5.3 této Smlouvy, Provozních nákladů dle čl. 5.6 této Smlouvy a úhrad dle čl. 6.3.2 této Smlouvy se rozumí dnem úhrady příslušné platby den, v němž je platba připsána na účet Pronajímatele. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděli či den pracovního klidu, přesouvá se na nejbližší následující pracovní den. V případě, že Nájemce poruší svoji povinnost uhradit Pronajímateli Nájemné ve lhůtě dle čl. 4.2 této Smlouvy nebo měsíční zálohu na Služby dle čl. 5.2 této Smlouvy nebo Nedoplatek z vyúčtování dle čl. 5.3 této



Smlouvy nebo Provozní náklady dle čl. 5.6 této Smlouvy nebo úhrady dle čl. 6.3.2 této Smlouvy řádně a včas, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení, počínaje dnem počátku prodlení.

12.2 Smluvní pokuty na Nájemce. Strany se dohodly, že v případě, že Nájemce poruší

12.2.1 některou ze svých povinností uvedených v čl. 8.1.1 až 8.1.6 nebo v čl. 8.1.12 nebo 8.1.14 nebo v čl. 8.1.16 nebo 8.1.17 nebo 8.1.18 této Smlouvy a toto porušení neodstraní ani v dodatečné lhůtě deseti dnů od písemného vyzvání Pronajímatelem, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých) za každé takovéto jednotlivé porušení.

12.2.2 některou ze svých povinností uvedených v čl. 8.1.7 až 8.1.12 nebo v čl. 9.4 této Smlouvy a toto porušení neodstraní ani v dodatečné lhůtě deseti dnů od písemného vyzvání Pronajímatelem, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každé takovéto jednotlivé porušení.

12.2.3 svoji povinnost dle čl. 9.6.2 nebo čl. 11.1 nebo čl. 11.2 této Smlouvy, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z Nájemného za každý i započatý den prodlení.

12.3 Smluvní pokuty na Pronajímatele. Strany se dohodly, že v případě, že Pronajímatel poruší

12.3.1 svoji povinnost dle v čl. 7.1.2 této Smlouvy a toto porušení neodstraní ani v dodatečné lhůtě deseti dnů od písemného vyzvání Nájemcem, zavazuje se Pronajímatel uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z Nájemného za každý i započatý den prodlení.

12.3.2 svoji povinnost dle v čl. 7.1.1 a čl. 7.1.3 této Smlouvy a toto porušení neodstraní ani v dodatečné lhůtě deseti dnů od písemného vyzvání Nájemcem, zavazuje se Pronajímatel uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč (slovy: patnáct tisíc korun českých) za každé takovéto jednotlivé porušení.

12.4 Nárok na náhradu škody. Uhrazením smluvní pokuty není dotčen nárok na náhradu škody způsobené porušením sjednané povinnosti.

13. OSTATNÍ SMLUVNÍ UJEDNÁNÍ

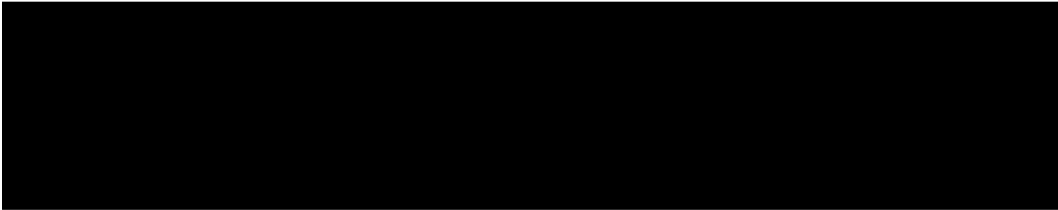
13.1 Oznámení. Není-li ve Smlouvě v konkrétním případě stanoveno jinak, veškerá oznámení, žádosti nebo jiná sdělení učiněná některou Stranou na základě této Smlouvy budou učiněna písemně a budou považována za řádně učiněná, jakmile budou doručena druhé Straně osobně, kurýrní službou poskytující ověření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

Veškerá oznámení učiněná na základě této Smlouvy budou považována za doručená:

13.1.1 v den jejich fyzického přijetí adresátem v případě osobního doručení nebo doručení kurýrní službou; nebo

13.1.2 v den uvedený na doručence v případě doručení doporučenou poštou; nebo



- 13.1.3** v den uvedený na potvrzení o provedení nepřerušeno faxového přenosu v případě doručení faxem; nebo
- 13.1.4** v třetí den po prokazatelném odeslání, jestliže Strana na adrese platné pro zasílání pošty k jejím rukám podle této Smlouvy nebo podle obchodního rejstříku zásilku nepřevzme (a to včetně doporučené pošty).
- 13.2** Započtení. Nájemce není oprávněn započítat své pohledávky oproti pohledávkám, které má za Pronajímatele, ani postoupit takové pohledávky třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 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** Změny a dodatky. Tato Smlouva představuje spolu se svými přílohami úplnou dohodu Stran o svém předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání Stran. Žádné změny nebo dodatky této Smlouvy nebudou platné, pokud nebudou učiněny písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou Stran s uvedením data podpisu.
- 13.5** Důvěrnost informací. Strany považují veškeré informace obsažené v této Smlouvě nebo získané v souvislosti s ní za důvěrné. Bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany nesmí žádná ze 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 s touto Smlouvou, nebo (d) jsou tyto informace zpřístupněny právním či jiným poradcům příslušné Strany za předpokladu, že jsou tito 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 Strany v případě porušení povinností dle této Smlouvy druhou Stranou, nebo (f) jsou tyto informace sděleny v nezbytném rozsahu zřizovateli či akcionářům, resp. společníkům, příslušné Strany nebo (g) zájemcům o koupi Nájemce nebo Pronajímatele či celého objektu Letiště, ve kterém se nachází Předmět nájmu, a případným právním nástupcům Pronajímatele, a to za předpokladu, že jsou tito zájemci zavázáni povinností mlčenlivosti ve stejném nebo větším rozsahu jako v tomto odstavci.
- 13.6** 
- 13.7** Salvatorní klauzule. Pokud se některé podmínky nebo ustanovení této Smlouvy ukáží jako neplatná nebo nevymahatelná, ostatní ustanovení této Smlouvy zůstanou platná a účinná a Strany nahradí takové neplatné nebo nevymahatelné ustanovení jiným ustanovením, které nejlépe odpovídá původnímu záměru Smluvních stran.



- 13.8** Řešení sporů. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory nebo konflikty vzešlé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní smírnou cestou. Pokud se Stranám některý spor nebo konflikt nepodaří vyřešit smírně v přiměřené lhůtě nepřesahující v žádném případě šedesát (60) dnů, počítáno ode dne, kdy bude kterékoli ze Stran doručena výzva druhé Strany ke smírnému řešení, 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.

14. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 14.1** Kontaktní osoby. Osobou oprávněnou jednat ve všech záležitostech dle této Smlouvy (kromě podpisu dodatků k této Smlouvě) včetně zabezpečení jejich plnění je:

- 14.1.1** za Pronajímatele:



- 14.1.2** za Nájemce:

..... telefon +420 220
fax +420 220 e-mail

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

- 14.2** Přílohy. Všechny níže uvedené přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást:

- 14.2.1** Příloha č. 1: Plánek Předmětu nájmu a specifikace Předmětu nájmu
- 14.2.2** Příloha č. 2: Údržba a opravy prováděné Pronajímatelem
- 14.2.3** Příloha č. 3: Splátkový kalendář
- 14.2.4** Příloha č. 4: Drobné opravy a běžná údržba prováděné Nájemcem
- 14.2.5** Příloha č. 5: Služby
- 14.2.6** Příloha č. 6: Oznámení o výši měsíční zálohy
- 14.2.7** Příloha č. 7: Technologie



14.3 Stejnopisy. Tato Smlouva byla vyhotovena a podepsána v pěti (5) identických stejnopisech, z nichž každá Pronajímatel obdrží tři (3) a Nájemce dva (2) stejnopisy.

14.4 Účinnost. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami a účinnosti dnem 15. července 2009.

01-06-2009
V Praze dne [redacted]

Letiště Praha, a.s.

V Praze dne 1/6 2009

Travel Service, a.s.

[redacted]

Ing. Miroslav Dvořák
předseda představenstva

Sigthor Einarsson
předseda představenstva

[redacted]

[redacted]

Mgr. Petr Vlasák
1. místopředseda představenstva

Ing. Roman Vík
člen představenstva

[redacted]

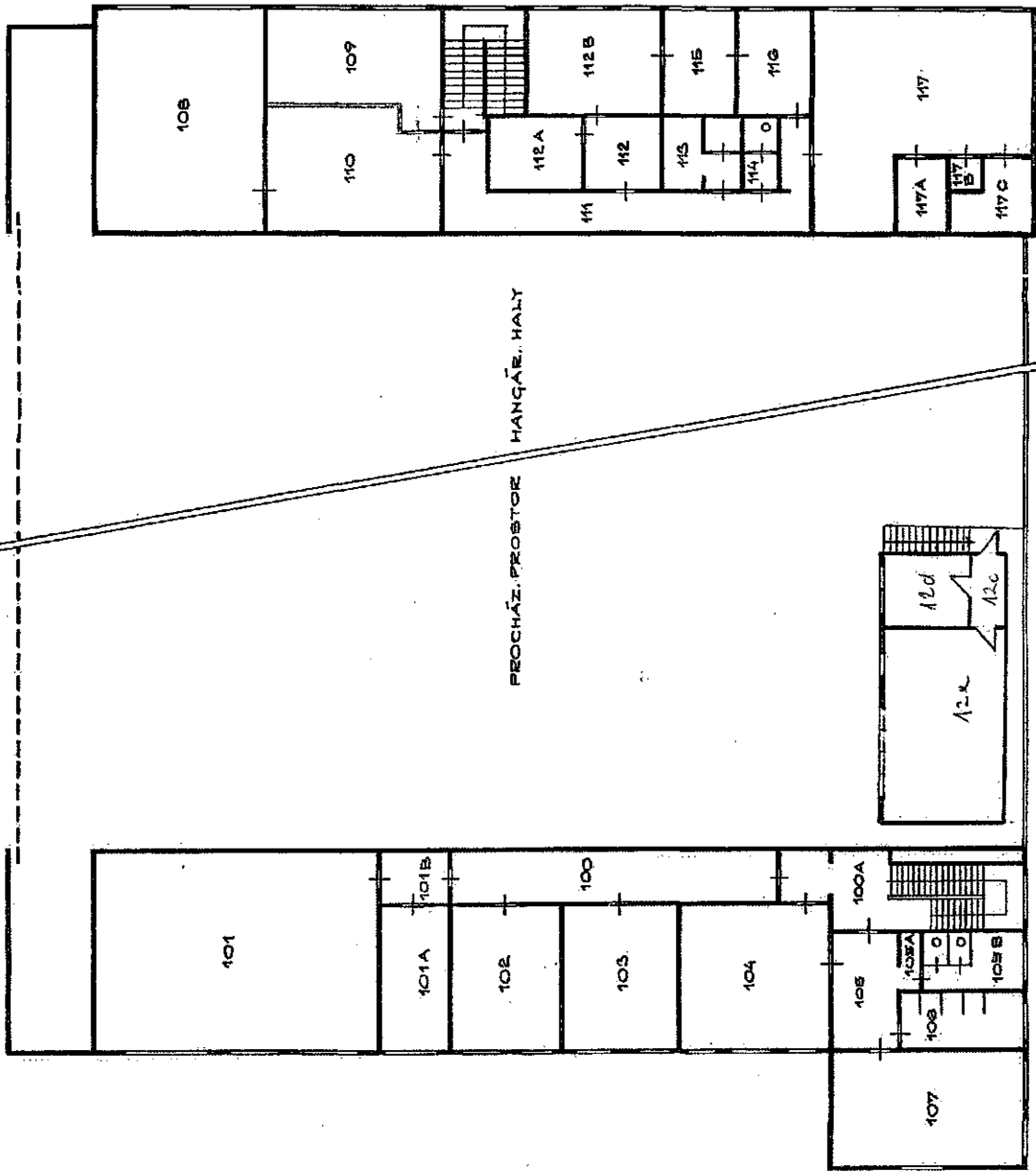
ARNI HERMANSSON
MÍSTOPŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA

Prohlašuji, že tento dokument byl zkontrolován
a po právní stránce odpovídá platnému
právnímu řádu České republiky

Právní záležitosti



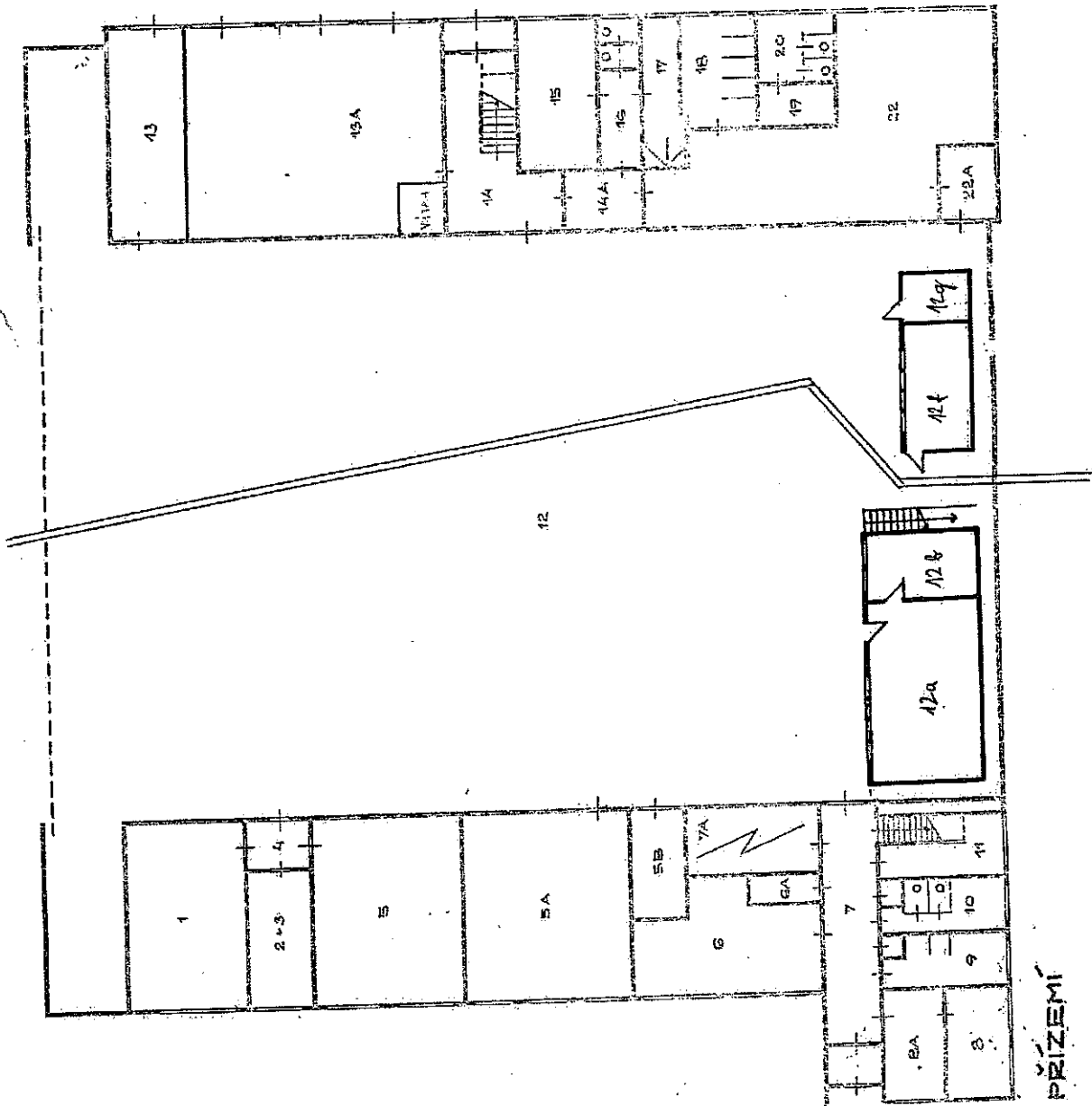
Příloha č. 1 Plánek Předmětu nájmu a specifikace Předmětu nájmu



PROCHÁZ. PROSTOR HANĀŘ. HALY

1. PATRO

ČSA a.s. HANĀŘ "E"		Č. POZEMKU: 2693 + 2706
INVENTURNÍ Č.: 800 11 207	DATUM POŘÍZENÍ: 1978	Č. OBJEKTU: 65 M. 99 1:200



ČSA A.B.

HANĀÁR "E"

Č. POZEMKU: 2593/2706

Č. OBJEKTU: 65

INVEŠTÍČNÍ ZÁKAZNÍK: STAVBAK PŘÍZEMÍ

PRÍZEMÍ

Příloha č. 2 Opravy a údržba prováděná Pronajímatelem

Pro účely výkladu čl. 6.1 Smlouvy se opravami a údržbou Budovy a její Infrastruktury rozumí veškeré činnosti, které nejsou Běžnou údržbou a drobnými opravami, zejména tedy:

I. Stavební charakter

- pravidelné revize a opravy požárních dveří, panikových kování, nouzových východů, požárních uzávěrů, protipožárních ucpávek, požárních klapek v souladu s platnými právními předpisy
- revize a opravy pohonů vrat včetně jejich pravidelného servisu
- revize a opravy ocelových konstrukcí
- revize a opravy protipožárních nástříků
- revize a opravy zdvihacích zařízení (jeřábové dráhy, kočky atd.) v souladu s platnými právními předpisy
- revize a čištění kouřových cest dle platných právních předpisů
- revize, údržba a opravy tlakových nádob dle platných právních předpisů
- revize a opravy zařízení pro odvod tepla a kouře (OTK) dle platných právních předpisů
- revize, údržba o opravy vzduchotechniky (VZT)

II. Voda, kanalizace, plyn

- opravy, údržbu a kontrolu vnitřních rozvodů studené pitné vody, teplé užitkové vody vč. cirkulace, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace a plynu vč. souvisejících technologií, předčisticí zařízení (lapoly, neutralizační stanice) a vybavení ZTI
- údržba, opravy a výměny boilerů, ohříváčů vody, zařízení pro úpravu vody, chlorovací zařízení apod.
- údržba, opravy rozvodů stlačeného vzduchu, údržba kompresorů
- revize plynových zařízení dle platných právních předpisů

III. Elektroúdržba

- údržba, opravy a výměny veškerých prvků soustavy ochrany Budovy před bleskem a ostatními škodlivými účinky atmosférických vlivů, tzn. veškerých prvků střešní jímací soustavy a svodů hromosvodu, zemnicí soustavy, svodičů přepětí (pokud jsou instalovány), atd.
- revize (i) veškerých prvků vnitřních silnoproudých rozvodů v/na Budově i mimo Budovu, pokud jsou z Infrastruktury Budovy napájeny, a (ii) elektrických zařízení uvedených v předchozí odrážce tohoto bodu III. Revize budou prováděny v intervalech předepsaných ČSN 33 1500, ČSN 33 2000-6-61 a dalšími platnými právními předpisy,
- údržba, opravy, výměny a revize veškerých prvků soustavy elektrického zabezpečovacího systému (EZS), systému měření a regulace (MaR), datových a informačních sítí (strukturované kabeláže) a elektrické požární signalizace (EPS).

IV. Výtahy

- pravidelná údržba, servis, mazání a seřizování, opravy a výměny ovládacích prvků, dveří, prvků interiéru kabin

- údržba a opravy strojovny výtahů
- revize a kontroly výtahů v intervalech a v rozsahu stanoveném platnými právními předpisy,

V. Vytápění a chlazení

- servisní prohlídky, čištění a údržba kotlů
- měření emisí kotlů
- prohlídky hořáků, jejich seřizování, čištění, opravy a výměny
- preventivní měření spalin kotlů, kontroly komínů, ovzduší kotelen, zařízení na signalizaci úniku plynu
- pravidelné kontroly kotelen a zařízení kotelen od hlavního uzávěru ke spotřebičům
- údržba, opravy výměníků, potrubních rozvodů, ventilátorů, čerpadel, Sahar, ventilů
- výměny čerpadel, ventilátorů, el. pohonů VZT rozvodů, kotlů, klimajednotek, armatur a dalšího příslušenství
- u splitových jednotek povinné revize dle platných právních předpisů, vedení evidenčních knih, čištění výměníků
- u zdrojů chladu vést provozní knihy, povinné revize dle platných právních předpisů
- údržba a servis klimajednotek včetně zajištění pohotovostní služby a dojezdových časů

VI. Požární ochrana

- údržba, opravy a revize požárně bezpečnostních zařízení (zejména hydrantů a stabilního hasícího zařízení) dle platných právních předpisů

Příloha č. 3 Splátkový kalendář

Splátkový kalendář

daňový doklad podle § 28 zákona č. 235/2004 Sb.

Příloha č. 3 Smlouvy ev.č.
ev.č. smlouvy 001/9000000271

Pronajímatel: Letiště Praha, a.s., K letišti 6/1019, 160 08 Praha 6, IČ: 28244532, DIČ: CZ28244532

Nájemce: Travel Service, a.s., Praha 5, Janáčkovo nábř. 59/138, PSČ 150 00, IČ 25663135, DIČ CZ25663135
Objekt: Hangár E

Základní nájemné

placeno od: 1.8.2009 poprvé splatné dne: 5.8.2009

Dále podle předpisu plateb Splátkového kalendáře

Základní nájemné a Ceny za služby a specifikace Předmětu nájmu

Číslo místnosti:	Podlaží:	Účel využití:	plocha (m2):	Nájemné
1	1.NP	denní místnost	38,64	
2+3	1.NP	denní místnost	15,50	
4	1.NP	předsíň	4,00	
5	1.NP	kancelář	50,40	
5a	1.NP	výdejna náradí	56,00	
5b	1.NP	dílna	10,34	
6	1.NP	kancelář	30,94	
7	1.NP	chodba	29,60	
7a	1.NP	trafo	19,14	
8	1.NP	kancelář	12,60	
8a	1.NP	kancelář	12,60	
9	1.NP	umývárna	11,00	
10	1.NP	WC	11,00	
11	1.NP	sklad	7,00	
12	1.NP	hangár. hala	3 538,72	
12a	1.NP	kancelář	37,00	
12b	1.NP	kancelář	14,50	
12c	1.NP	chodba	3,30	
12d	1.NP	kancelář	10,75	
12e	1.NP	denní místnost	37,00	
12f	1.NP	kancelář	16,00	
12g	1.NP	sklad	5,60	
13	1.NP	dílna	36,70	
13a	1.NP	dílna	96,29	
14+14a	1.NP	chodba + předsíň	40,68	
15	1.NP	šatna	19,20	
16	1.NP	WC	9,00	
17	1.NP	umývárna	8,30	
18	1.NP	umývárna	10,04	
19	1.NP	předsíň	4,50	
20	1.NP	WC	9,00	
22	1.NP	šatna	83,68	
22a	1.NP	předsíň	7,54	
100	2.NP	chodba + schodiště	53,90	
101	2.NP	kancelář	92,80	
101a	2.NP	kancelář	15,08	
101b	2.NP	předsíň	5,60	
102	2.NP	kancelář	26,10	
103	2.NP	kancelář	26,10	
104	2.NP	šatna	34,80	
105	2.NP	chodba	11,75	
105a	2.NP	předsíň	1,98	
105b	2.NP	WC	8,80	
106	2.NP	předsíň	11,00	

107	2.NP	šatna	35,42	
108	2.NP	příruční sklad	61,20	
109	2.NP	šatna	28,20	
110	2.NP	příruční sklad	33,20	
111	2.NP	chodba	44,96	
112	2.NP	předsiň	8,00	
112a	2.NP	šatna+sklad	10,64	
112b	2.NP	kancelář	22,68	
113	2.NP	umývárna	8,40	
114	2.NP	WC	3,38	
115	2.NP	kancelář	12,18	
116	2.NP	kancelář	12,18	
117	2.NP	kancelář	59,49	
117a	2.NP	kuchyňka	6,00	
117b	2.NP	umývárna	1,44	
117c	2.NP	příruční sklad	8,24	
Plocha celkem:			4 940,08	
Celkové platby v Kč za období:				
Sazba DPH za období:				
DPH v Kč za období:				
Měsíční úhrada nájemné včetně DPH:				

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

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den měsíce, za který je platba předepsána. První DUZP je 1.8.2009

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

Příloha č. 4 Běžná údržbě a drobné opravy prováděné Nájemcem

S výjimkou oprav a údržby prováděných Pronajímatelem dle čl. 6.1 Smlouvy se Nájemce zavazuje na vlastní náklady provádět tak často a v takovém rozsahu, jak to bude pro potřeby Nájemce k užívání Předmětu nájmu dle Smlouvy potřeba, následující opravy a údržbu:

I. Stavební charakter

- opravy zdí, omítek, fasádních částí, příček atd.
- lokální vysprávkování podlah, krytů, vpustí a technologických otvorů v podlahách
- lokální vyspravení střešních krytin, oplechování, klempířských prvků
- čištění, opravy a výměny okapů, odpadů, svodů a žlabů, úklid střech
- opravy uchycení a ukotvení nápisů, antén, zařízení umístěných na zdech, fasádách
- výměny a opravy poškozených dveří (mimo požární dveře a požární uzávěry), zárubní, oken, parapetů, prahů, žaluzií, okenních folií apod.
- servis, seřizování, promazávání, opravy a výměny dveřních, vratových a okenních systémů, včetně elektročásti a ovládacích prvků jak mechanických, tak elektronických
- čištění, opravy, výměny dlažeb, obkladů, obložení stěn
- vrtání otvorů pro zavěšování, kotvení předmětů, sloupků apod. včetně zodpovědnosti za neporušení vedení (případně uvedení do provozuschopného stavu)
- zámečnické opravy, výměny a opravy zámků, kování, klíčů, samozavíračů dveří, madel, zárazek apod.
- zámečnické opravy a údržba hangárových vrat, včetně pojezdů, kolejnič
- sklenářské práce – výměny poškozených okenních a dveřních tabulí, zrcadel apod.
- malování, lakýrnické práce, tapetování, vodorovné a bezpečnostní značení v budovách
- opravy a výměny podlahových krytin

II. Voda, kanalizace, plyn

- údržba, opravy a výměny kohoutků, baterií, sprch, umyvadel, vaniček, bezpečnostních sprch, sanitárního vybavení, mýdelníků, držáků atd.
- čištění a údržba odpadů
- běžná údržba potrubních a kanalizačních rozvodů uvnitř budovy, lokální výměny poškozených částí potrubních rozvodů, opravy a výměny spojů, těsnění, hadic apod.
- čerpání vody následkem zatopení šachet a podzemních prostor
- běžná údržba plynovodních rozvodů uvnitř Budovy
- běžná údržba, opravy, obsluha a provozování technologických provozů
- běžná údržba a opravy boilerů, ohřivačů vody, zařízení pro úpravu vody, chlorovací zařízení apod.
- běžná údržba a opravy rozvodů stačeného vzduchu
- běžná údržba a obsluha předčisticích zařízení (lapolů)

III. Elektroúdržba

- údržbu, opravy, výměny a revize veškerých elektrických spotřebičů ve smyslu ČSN 33 1610, ČSN 33 1610 a souvisejících platných právních předpisů, vč. předepsaných kontrol a revizí těchto spotřebičů během používání a po opravách a úpravách. Doklady o revizích spotřebičů, archivované dle platných právních předpisů, budou na vyžádání předloženy Pronajímateli k nahlédnutí.
- údržba, opravy a výměny veškerých prvků vnitřních silnoproudých rozvodů v/na Budově i mimo Budovu, pokud jsou z Infrastruktury Budovy napájeny,
- údržba, opravy a výměny veškerých prvků soustavy umělého osvětlení v/na Budově, vč. nouzového osvětlení a vč. venkovního osvětlení, vč. překážkových návěstidel (jsou-li instalována),

IV. Vytápění a chlazení

- výměna filtrů vzduchotechniky (VZT)
- údržba, opravy a výměny radiátorů, ventilů
- údržba a opravy, seřizování a zaregulování zařízení pro technologie vytápění, chlazení a vzduchotechniky (VZT)
- seřizování, čištění a výměny hořáků, čištění a údržba kotlů
- údržba výměníků, potrubních rozvodů, čerpadel, ventilů, teplovzdušných jednotek apod.
- běžná údržba a opravy klimajednotek
- běžná údržba a opravy systému MaR

V. Úklid

- vnitřní úklid
- mytí oken a skleněných výplní
- deratizace, dezinfekce a dezinsekce
- úklid sněhu a námrazy chodníků a komunikací příslušejících k objektu
- sekání trávy a údržba zeleně na nezpevněných plochách příslušejících k Předmětu nájmu

VI. Odpady

- odvoz a likvidace nebezpečného odpadu, svoz papírových/kartónových obalů, odvoz ocelových obalů, odstraňování dřevěných obalů splňujících ISPM 15, svoz obalových odpadů
- odvoz a likvidace domovního a komunálního odpadu
- tvorba přehledů dle zákona o odpadech
- správa přečisticích zařízení (odlučovače tuků)

VII. Požární ochrana a bezpečnostní systémy

- běžná údržba a drobné opravy systémů EPS, EZS, ACS

- udržování provozuschopnosti, běžná údržba a drobné opravy požárně bezpečnostních zařízení instalovaných v Předmětu nájmu

Maximální hodnota jednoho úkonu Běžné údržby a drobné opravy:

Pro účely stanovení finančního rozsahu Běžné údržby a drobných oprav se Strany dohodly, že hodnota jednoho úkonu údržby nebo oprav, které jsou vymezeny v bodech I. (s výjimkou oprav a výměn podlahových krytin), II., III., IV. a VII. výše nesmí překročit částku 39.000,- Kč bez DPH

Příloha č. 5 Služby

Část A – Nejsou-li níže uvedené služby poskytovány na základě samostatné smlouvy dle části B této přílohy, Nájemce hradí Pronajímateli částku odpovídající Podílu Nájemce na celkových nákladech určených dle Ceníku služeb, a to na dodávku následujících služeb do Budovy:

- (a) poskytování elektrické energie,
- (b) poskytování tepelné energie (teplo i chlazení),
- (c) poskytování teplé a studené vody, včetně stočného,
- (d) sběr a odvod srážkových a kontaminovaných vod letištní kanalizací;

Část B – Nájemce bude na základě samostatných smluv uzavřených s Pronajímatelem hradit 100 % nákladů na následující služby:

- (a) poskytování spojových služeb (telefonní a faxové linky);
- (b) datové a informační sítě a služby (tj. zajištění připojení k Internetu, připojení k letištní síti, poskytnutí programových aplikací a strukturované kabeláže),
- (c) poskytování elektrická energie,
- (d) dodávky vody,
- (e) sběr a odvod srážkových a kontaminovaných vod letištní kanalizací,
- (f) dodávka tepelné energie.

Úhrady za Služby uvedené v části A této přílohy se řídí Ceníkem služeb platným v období, kdy příslušná služba byla Pronajímatelem poskytována.

Příloha č. 6 Oznámení o výši měsíční zálohy

OZNÁMENÍ O VÝŠI MĚSÍČNÍ ZÁLOHY

Nájemce:	Travel Service, a.s.
	Městský soud v Praze oddíl B, vložka 5332
	Praha 5, Janáčkovo nábř. 59/138, PSČ 150 00
Pronajímatel:	Letiště Praha, a.s.
	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 14003
	Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 160 08
Bankovní spojení:	UniCredit Bank Czech Republic, a.s.
Číslo účtu:	801812025 / 2700

Toto oznámení je zasíláno na základě uzavřené nájemní smlouvy číslo 9000000271.

Variabilní symbol pro platbu záloh uvede zákazník při placení číslo 9000000271.

Výše jednotlivých splátek záloh v měsíci pro rok 2009 (Kč)

měsíc	el. Energie	tepelná energie	voda
leden			
únor			
březen			
duben			
květen			
červen			
červenec			
srpen			
září			
říjen			
listopad			
prosinec			

Na základě tohoto oznámení poukáže zákazník vždy do 5. dne v měsíci uvedenou částku na účet pronajímatele.

Dne :

Razítko a podpis Pronajímatele

Příloha č. 7 Technologie

(A) Specifikace Technologie

V budově není technologie, na kterou by se vztahovala tato příloha.

(B) Drobné opravy a údržba Technologie