

**DODATEK č. 11**

ke Smlouvě ev.č. 43694946 o nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha - Ruzyně  
(dále jen „**Dodatek č. 11**“)

**(1) Český Aeroholding, a.s.**

se sídlem: Praha 6, Jana Kašpara 1069/1, PSČ 160 08  
IČO: 248 21 993  
DIČ: CZ699003361  
plátce DPH  
OR: zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 17005  
zastoupená: na základě plné moci ze dne 16. 12. 2014 společností Letiště Praha, a. s., se sídlem K Letišti 6/1019, Praha 6, PSČ 160 08, IČO: 282 44 532, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 14003, zastoupená Ing. Jiřím Krausem, předsedou představenstva a Ing. Jiřím Petržilkou, členem představenstva (dále jen „**Letiště Praha, a. s.**“)

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**(2) Lagardere Food Services, a.s.**

se sídlem: Praha 6 - Ruzyně, Aviatická 1017/2, PSČ 161 00  
IČO: 250 58 282  
DIČ: CZ25058282  
plátce DPH  
OR: zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4101  
  
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s.  
číslo účtu: 133203354/0300  
zastoupená: Ing. Richardem Procházkou, statutárním ředitelem

(dále jen „**Nájemce**“)

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

- A. Právní předchůdci Smluvních stran uzavřely dne 21. 12. 2005 Smlouvu o nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha - Ruzyně, ev. č. Pronajímatele 43694946, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 27. 9. 2006, Dodatku č. 2 ze dne 31. 10. 2007, Dodatku č. 3 ze dne 30. 4. 2009, Dodatku č. 4 ze dne 18. 12.

2009, Dodatku č. 5 ze dne 1. 7. 2010, Dodatku č. 6 ze dne 1. 8. 2011, Dodatku č. 7 ze dne 1. 3. 2012, Dodatku č. 8 ze dne 1. 3. 2013, Dodatku č. 9 ze dne 1. 6. 2015 a Dodatku č. 10 ze dne 29.6.2015 (společně dále jen „Smlouva“).

- B. Letiště Praha, a. s. IČO: 282 44 532, se sídlem Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 16008, zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 14003 (dále jen „Letiště Praha“), má zájem vystavět na místě současného Smetana Café (jak definováno níže) novou pasovou kontrolu, přičemž Nájemce s uvolněním Smetana Café (jak definováno níže) pro tento účel souhlasí, a proto se Smluvní strany dohodly na změně Předmětu nájmu spočívající ve zúžení Předmětu nájmu o následující místnosti: č. 161 o výměře 100,8 m<sup>2</sup> – obchodní plochy, č. 144 o výměře 8,6 m<sup>2</sup> – venkovní plochy, č. 161a o výměře 3,8 m<sup>2</sup> - technologie, č. 161b o výměře 1,4 m<sup>2</sup> - technologie, č. 161c o výměře 1,4 m<sup>2</sup> - technologie, č. 161d o výměře 5,1 m<sup>2</sup> – technologie (dále jen „Smetana Café“) nacházející se v 1. NP budovy č.p. 1017 (Terminál 1), v části obce Ruzyně, jež stojí na pozemcích parc. č. 2561/1, parc. č. 2561/2, parc. č. 2553/19, vše v katastrálním území Ruzyně, obci Praha. Budova č.p. 1017 a pozemek parc. č. 2561/1, jsou zapsané na LV č. 1999 pro k.ú. Ruzyně, pozemky parc. č. 2561/2 a parc. č. 2553/19 jsou zapsané na LV č. 3864, pro k.ú. Ruzyně vše vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Budova“) a v rozšíření Předmětu nájmu o náhradní prostor uvedený níže a za tímto účelem uzavírají tento Dodatek č. 11, kterým mění a doplňují Smlouvu takto:

#### **Článek I.**

##### **Předmět dodatku**

1. Smluvní strany se dohodly, že se (i) Příloha č. 1/D10 – Splátkový kalendář ruší a nahrazuje se zcela novou Přílohou č. 1/D11 a (ii) Příloha č. 1/D10a – Splátkový kalendář ruší a nahrazuje se zcela novou Přílohou č. 1/ D11a – Splátkový kalendář, přičemž obě nové přílohy jsou daňovým dokladem dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění. Příloha č. 1/D11 – Splátkový kalendář a Příloha č. 1/D11a – Splátkový kalendář jsou nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 11.
2. Smluvní strany se dohodly, že se Příloha č. 9/D10 Smlouvy – Nájemné z Obratu, Minimální nájemné z Obratu a vzor avíza ruší a nahrazuje se zcela novou Přílohou č. 9/D11 Nájemné z Obratu, Minimální nájemné z Obratu a vzor avíza, která je nedílnou částí tohoto Dodatku č. 11.
3. Smluvní strany se dohodly, že se Příloha č. 5/D10 Smlouvy - Plánek Předmětu nájmu ruší a nahrazuje se zcela novou Přílohou č. 5/D11 - Plánek Předmětu nájmu a označení Provozoven, která je nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 11.
4. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 1.9.2016 pronajmout a předat Nájemci náhradní prostor sloužící podnikání ke stejnému účelu, jako mělo Smetana Café, a to prostor sloužící podnikání nacházející se v Budově, v 1. nadzemním podlaží, označený jako obchodní prostor č. 1283 o výměře 121,1 m<sup>2</sup>, který je vyznačen na plánu tvořícím přílohu č. 15/D11 tohoto Dodatku č. 11 a který bude z hlediska základních technických parametrů srovnatelný se Smetana Café (dále jen „Náhradní prostor“). Pronajímatel se zavazuje pronajmout

Nájemci Náhradní prostor ve stavu, který je dále blíže specifikován v Příloze č. 16/D11 tohoto Dodatku č. 11. S výjimkou uvedenou v čl. I., odst. 7 níže bude náklady na uvedení do tohoto stavu hradit Pronajímatel.

5. V případě, že bude Pronajímateli v důsledku Okolnosti vyšší moci (jak definováno níže) znemožněno pronajmout Nájemci Náhradní prostor ve lhůtě dle čl. I., odst. 4, pronajme a předá Nájemci ke stejnému účelu prostor sloužící podnikání nacházející se v Budově, a to v 1. nadzemním podlaží o výměře cca. 120 m<sup>2</sup>, který je vyznačen na plánu tvořícím přílohu č. 15/D11 tohoto Dodatku č. 11, který bude z hlediska základních technických parametrů srovnatelný se Smetana Café (dále jen „Alternativní náhradní prostor“), přičemž Pronajímatel se zavazuje pronajmout Nájemci Alternativní náhradní prostor ve stavu, který je dále blíže specifikován v Příloze č. 16/D11 tohoto Dodatku č. 11. Okolností vyšší moci se rozumí ve smyslu § 2913 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku mimořádné nepředvídatelné a nepřekonatelné překážky vzniklé nezávisle na vůli Pronajímatele, které Pronajímateli objektivně brání v pronajmutí Náhradního prostoru Nájemci ve lhůtě dle čl. I., odst. 4. Za mimořádné nepředvídatelné nebo nepřekonatelné překážky vzniklé nezávisle na vůli Pronajímatele se považují zejména nahlášení výbušniny, přerušení dodávek energií, zamezení přístupu k Náhradnímu prostoru, preventivní či jakákoliv jiná opatření přijatá v souvislosti s bezpečností, teroristickými útoky, požárem, válkou, občanskými nepokoji, vzpourou, přítomností ionizujícího nebo radioaktivního záření, výbuchem či jinou živelnou nebo přírodní katastrofou, na jejichž základě musí být Náhradní prostor uzavřen veřejnosti (dále jen „Okolnost vyšší moci“).
6. Smluvní strany se zavazují uzavřít nejpozději do 15.6.2016 dodatek ke Smlouvě, kterým s účinností nejpozději od 1. září 2016 rozšíří Předmět nájmu o Náhradní prostor nebo Alternativní náhradní prostor v případě vzniku Okolnosti vyšší moci, přičemž výše nájemného bude stanovena dle podmínek uvedených ve Smlouvě (tzn. sazba Základního nájemného za 1 m<sup>2</sup> Náhradního prostoru bude činit [redacted] za obchodní plochy, [redacted] za venkovní plochy, [redacted] za technologie a sazba Nájemného z Obratu Náhradního prostoru bude činit [redacted] s možností jejich navýšení v souladu s čl. III., odst. 3.2 Smlouvy - Indexace) (dále jen „Dodatek na Náhradní prostor“). Nájemce nebude povinen platit Nájemné za Náhradní prostor nebo Alternativní náhradní prostor dříve, než dojde k jeho skutečnému otevření a zahájení provozu pro veřejnost. Nájemce však začne Nájemné za Náhradní prostor nebo Alternativní náhradní prostor platit nejpozději od prvního dne kalendářního měsíce po 3 měsících od převzetí Náhradního prostoru nebo Alternativního náhradního prostoru od Pronajímatele.

7.

Ostatní náklady bude platit Pronajímatel.

8. Ke dni 15. března 2016 se Nájemce zavazuje vrátit Pronajímateli a/nebo jeho zástupci společnosti Letiště Praha, prostor Smetana Café vyklizený bez vnitřního vybavení a stavebních úprav provedených Nájemcem po dobu trvání Smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení včetně jejich částí (dále jen „**Vyklizený prostor**“). Pronajímatel zajistí Nájemci nejpozději do 1. března 2016 souhlas Letiště Praha s uvedením Smetana Café do stavu Vyklizeného prostoru. O předání a převzetí prostoru Smetana Café se vším jeho příslušenstvím bude Smluvními stranami sepsán písemný přebírací protokol. V případě, že Nájemce neuvede do 15. března 2016 Smetana Café do stavu Vyklizeného prostoru, je Pronajímatel oprávněn odstranit na vlastní náklady vnitřní vybavení a stavební úpravy provedené Nájemcem po dobu trvání Smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení včetně jejich částí, které Nájemce neodstraní.
9. Nájemce se vzdává jakéhokoli práva na náhradu ušlého zisku vzniklého v důsledku uzavření Smetana Café v období od účinnosti tohoto Dodatku č. 11 do 1.9.2016.
10. Smluvní strany se před uzavřením dalšího dodatku ke Smlouvě zavazují jednat o závazku Nájemce dodržovat Obchodní podmínky nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených, jejichž návrh byl Nájemci předložen společně s tímto Dodatkem č. 11 a které by se měly stát nedílnou a závaznou součástí Smlouvy.

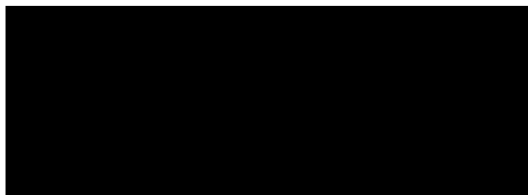
## **Článek II.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Ostatní ustanovení Smlouvy nedotčená tímto Dodatkem č. 11 zůstávají v platnosti beze změny.
2. Tento Dodatek č. 11 je vyhotoven ve třech (3) stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a Nájemce jedno (1) vyhotovení.
3. Tento Dodatek č. 11 nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dne 1. března 2016.
4. Po přečtení tohoto Dodatku č. 11 Smluvní strany potvrzují, že jeho obsah odpovídá jejich pravdivým, vážným a svobodným záměrům, a že tento Dodatek č. 11 byl uzavřen na základě vzájemné dohody, nikoli ve stavu nouze, ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho Smluvní strany k tomuto Dodatkem č. 11 připojily vlastnoruční podpisy.
5. Nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 11 jsou následující přílohy:
  - a) Příloha č. 1/D11 – Splátkový kalendář,
  - b) Příloha č. 1/D11a – Splátkový kalendář,
  - c) Příloha č. 5/D11 - Plánek Předmětu nájmu a označení Provozoven,
  - d) Příloha č. 9/D11 Nájemné z Obrátu, Minimální nájemné z Obrátu a vzor avíza

- e) Příloha č. 15/D11 – Plánek se specifikací Náhradního prostoru a Alternativního náhradního prostoru
- f) Příloha č. 16/D11 – Specifikace stavu Náhradního prostoru a Alternativního náhradního prostoru.

V Praze, dne 25 -01- 2016



statutární ředitel  
Lagardere Food Services, a.s.

V Praze, dne 04 -02- 2016

Za Proprietáře:

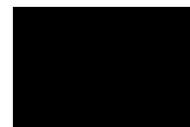


předseda představenstva  
Letiště Praha, a. s.



člen představenstva  
Letiště Praha, a. s.  
na základě plné moci ze dne 16. 12. 2014

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



**SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ**

daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb.

Příloha č. 1 / D 11 Smlouvy ev.č. 436 94 946

ev.č. 016/43694946

Pronajímatel: Český Aeroholding, a.s., Jana Kašpara, čp. 1069/1, 160 08 Praha 6, IČ 24821993, DIČ: CZ699003361

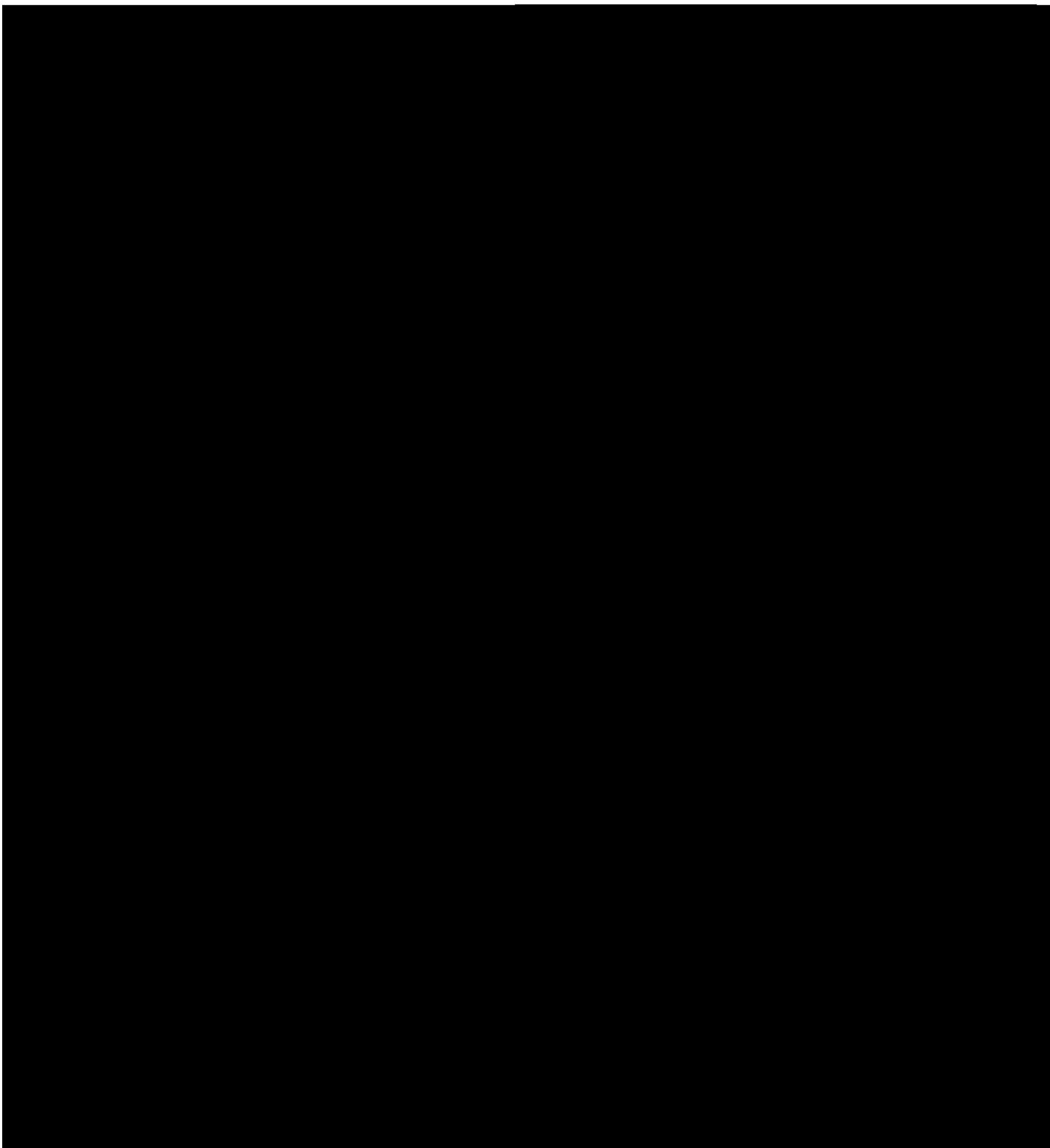
Nájemce: Lagardere Food Service a.s., Praha 6, Ruzyně, Aviatická 1017/2, PSČ 16100, IČ: 25058282, DIČ: CZ25058282

Objekt: Terminál 1, Terminál 2

Cena služeb od: 1.3.2016 poprvé splatné dne: 15.3.2016

Základní nájemné  
placeno od: 1.3.2016 poprvé splatné dne: 15.3.2016

SK na období od 1.3. 2016 - 31.5.2016



Předpis plateb: S.3., S.4., S.5. 2016

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den měsíce, za který je platba předepsána. První DUZP je 1.3.2016.

Datum vystavení daňového dokladu je den účinnosti Dodatku č. 10, jehož je Splátkový kalendář přílohou.

NO KČ  
7 KČ  
KČ

**SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ**

daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb.

Příloha č. 1/D 11a Smlouvy ev.č. 436 94 946

ev.č. 016a/43694946

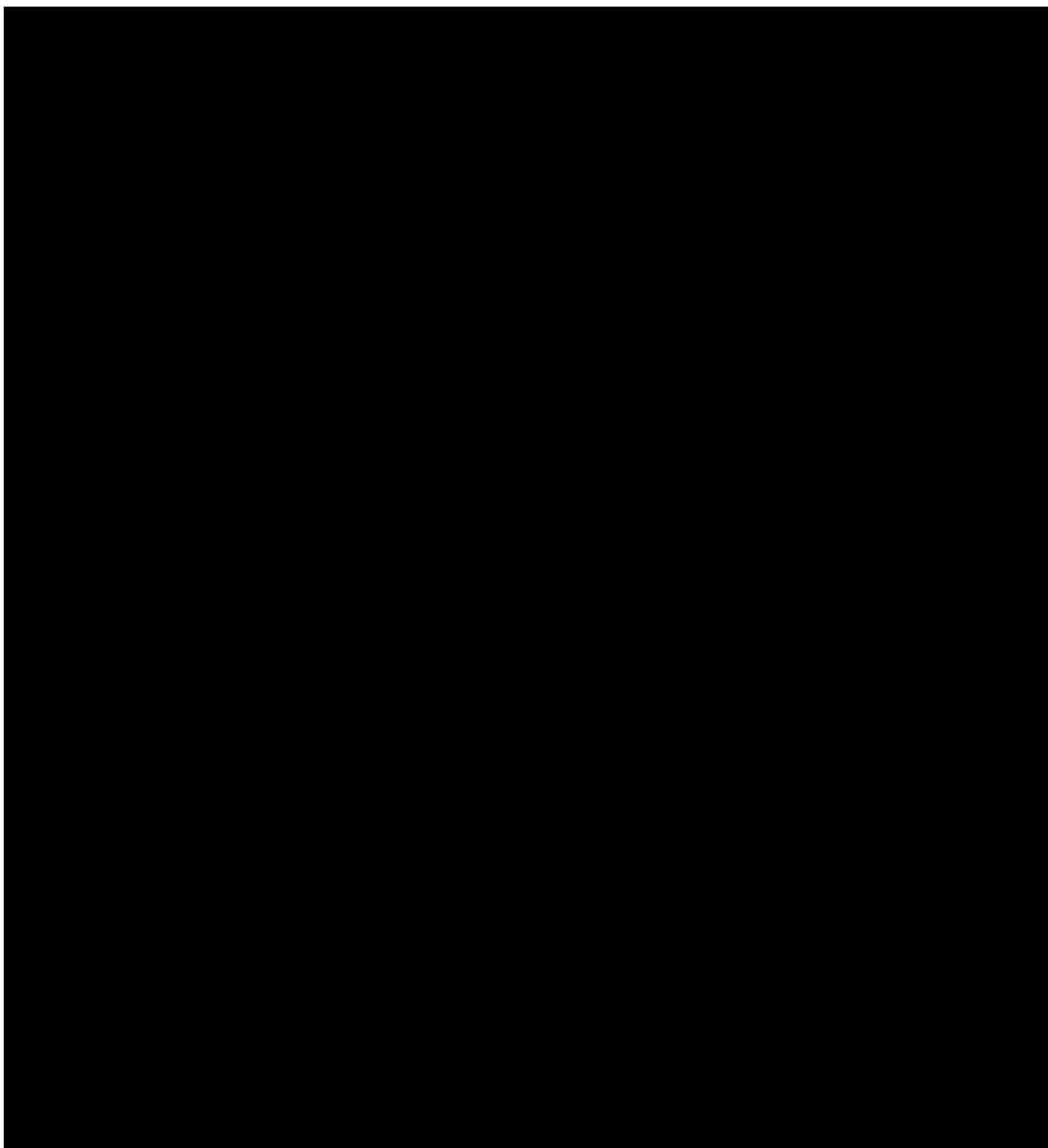
**Pronajímatel:** Český Aeroholding, a.s., Jana Kašpara, čp. 1069/1, 160 08 Praha 6, IČ 24821993, DIČ: CZ699003361

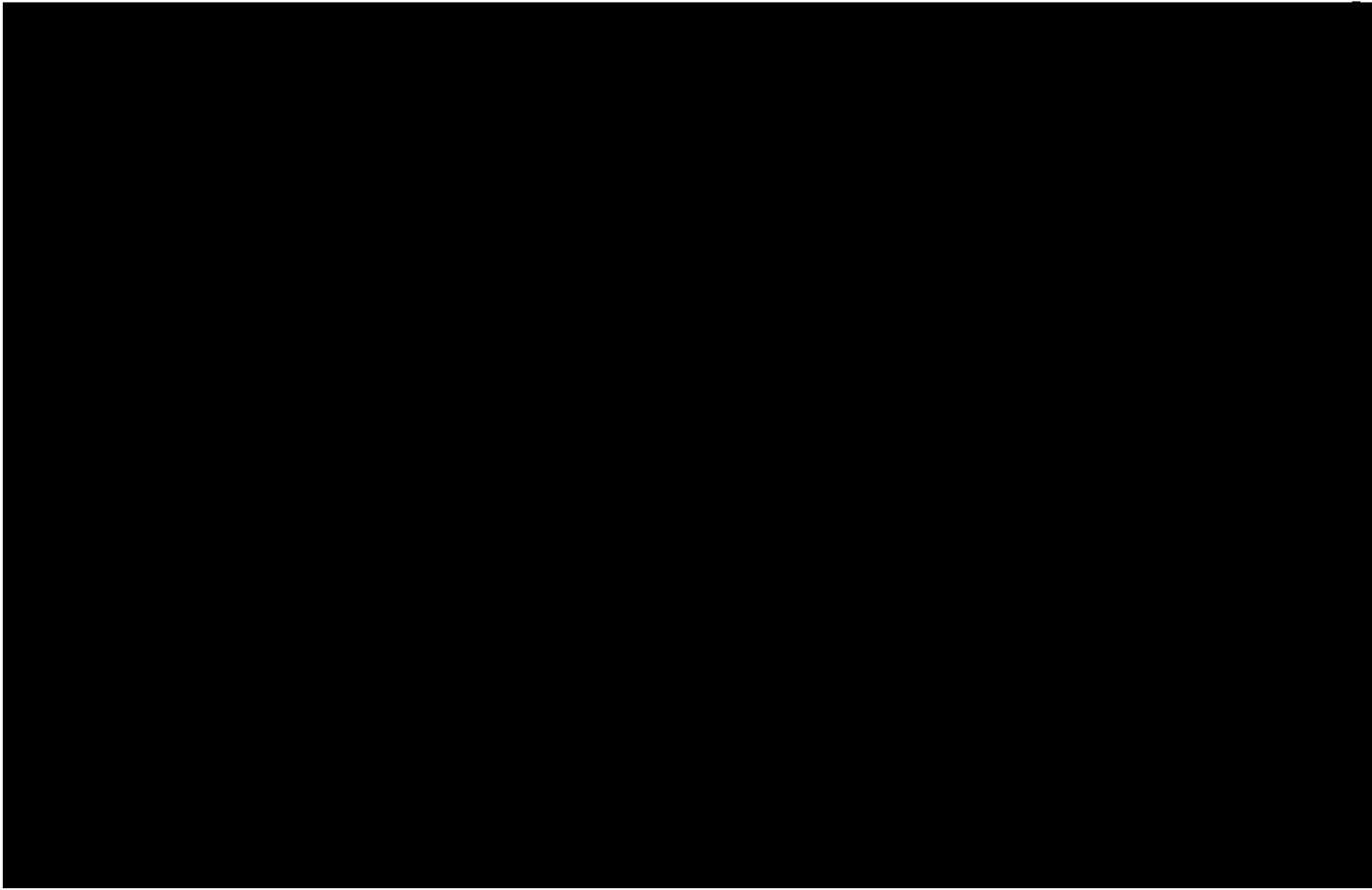
**Nájemce:** Lagardere Food Service a.s., Praha 6, Ruzyně, Aviatická 1017/2, PSČ 16100, IČ: 25058282, DIČ: CZ25058282

**Objekt:** Terminál 1, Terminál 2

**Cena služeb od:** 1.3.2016 **poprvé splatné dne:** 15.3.2016

**Základní nájemné  
placeno od:** 1.3.2016 **poprvé splatné dne:** 15.3.2016

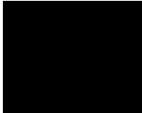




Předpis plateb: 5.3., 5.4., 5.5., 5.6. 2016

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den měsíce, za který je platba předepsána. První DUZP je 1.3.2016.

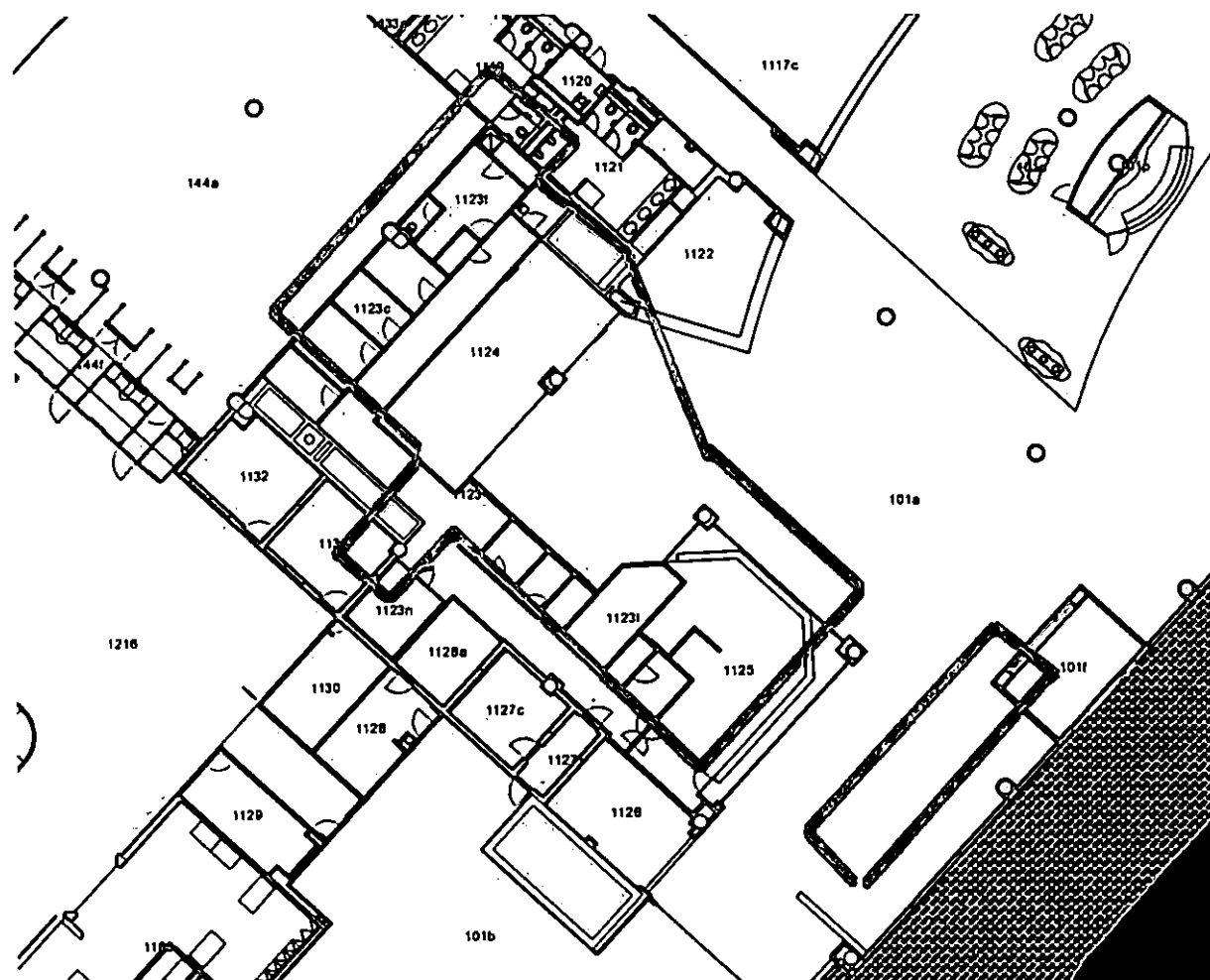
Datum vystavení daňového dokladu je den účinnosti Dodatku č. 10, jehož je Splátkový kalendář přílohou.



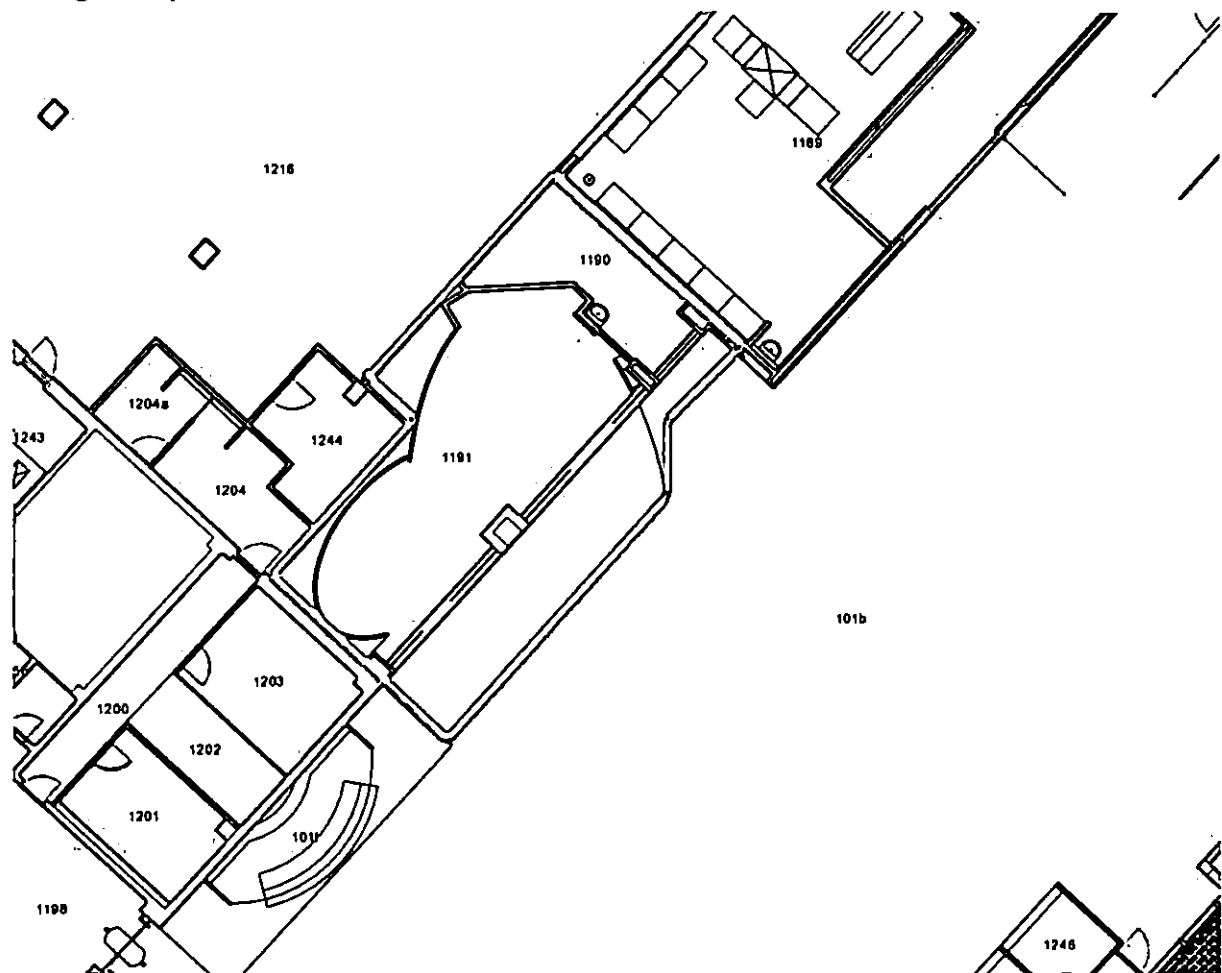
10 Kč  
Kč

**Příloha č. 5/D11 - Plánek Předmětu nájmu a označení Provozoven**

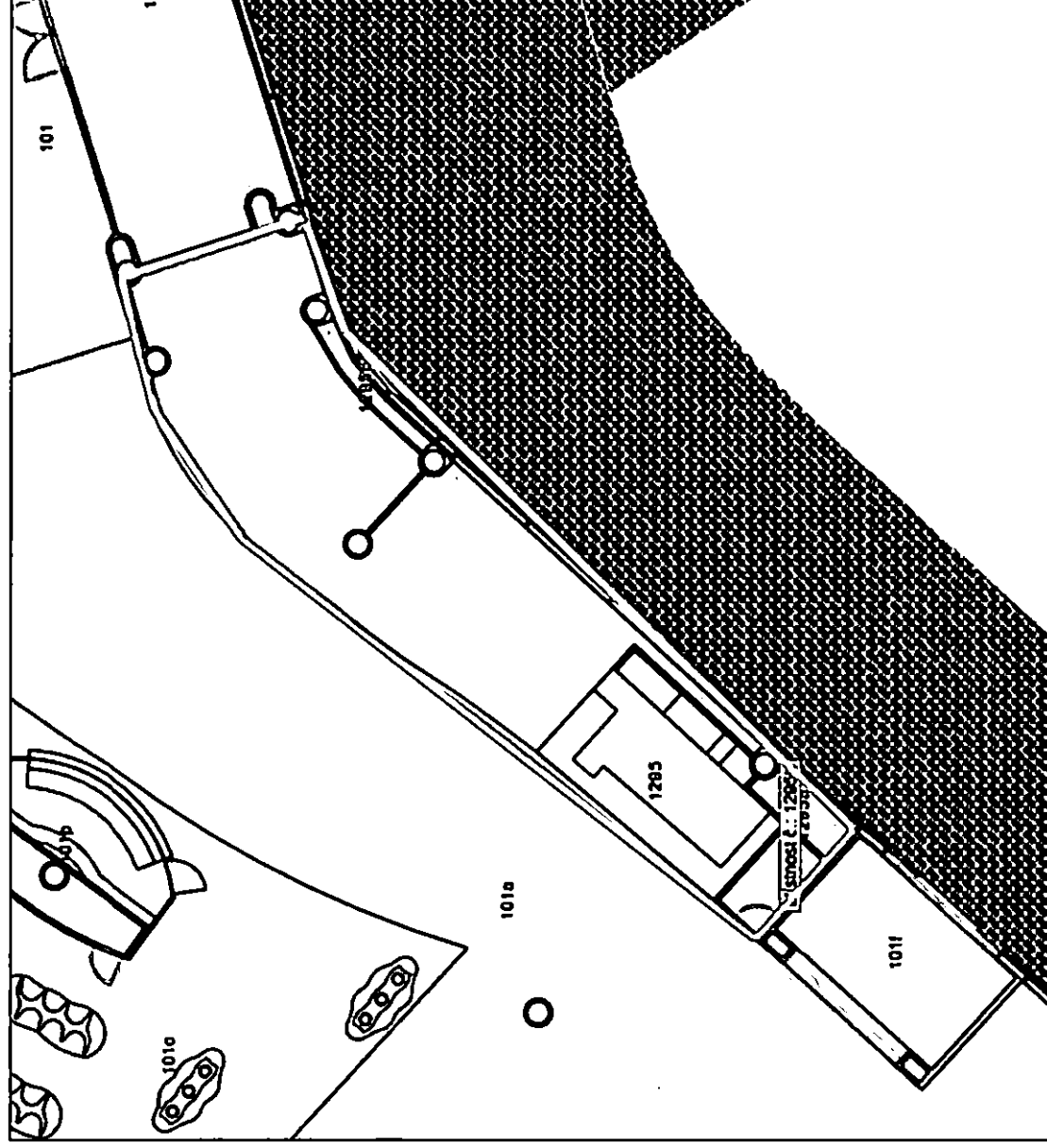
**Bricco Express T1 – 1. NP**



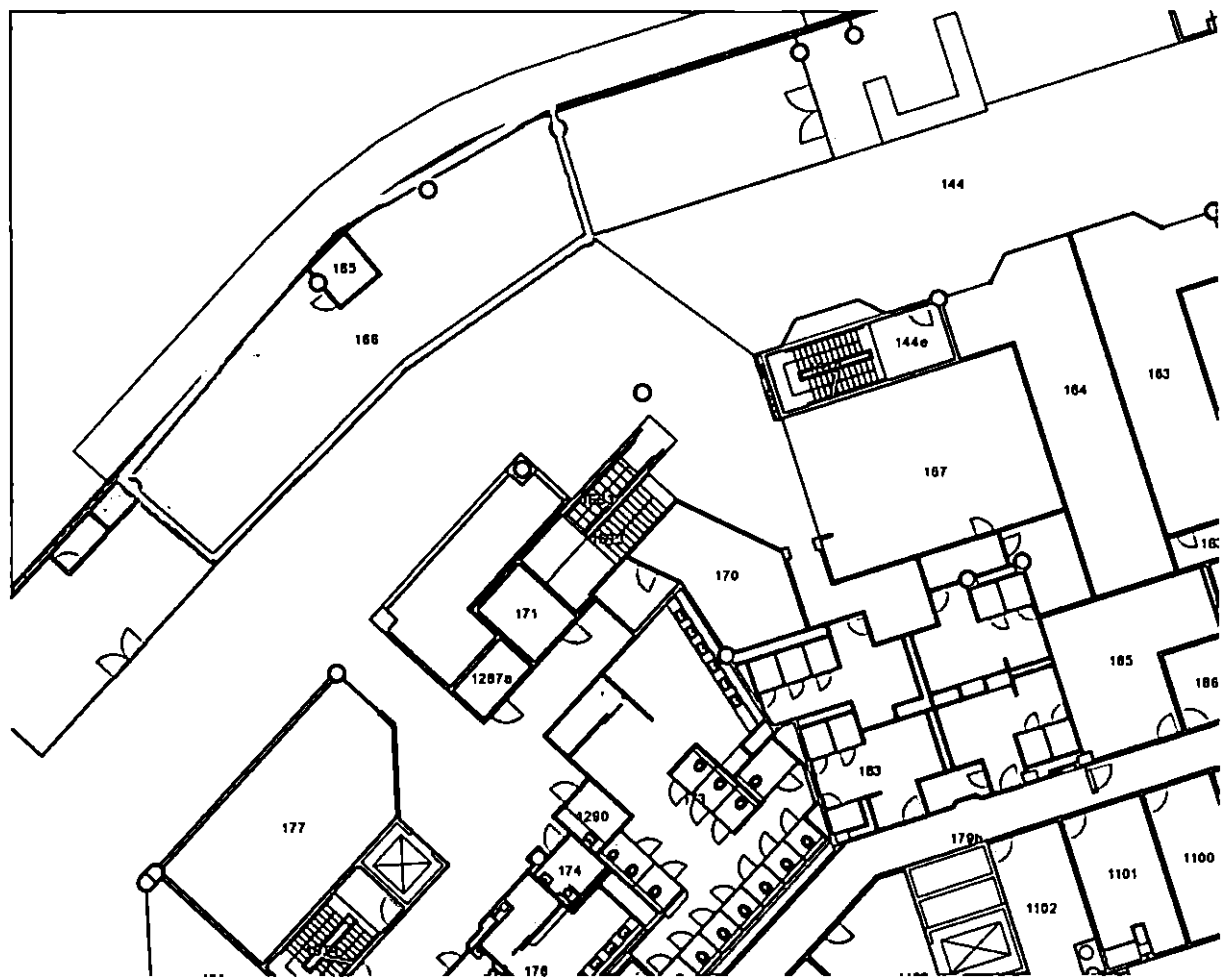
**Bodega Aeropuerto T1 – 1.NP**



Costa Coffee T1 - 1. NP

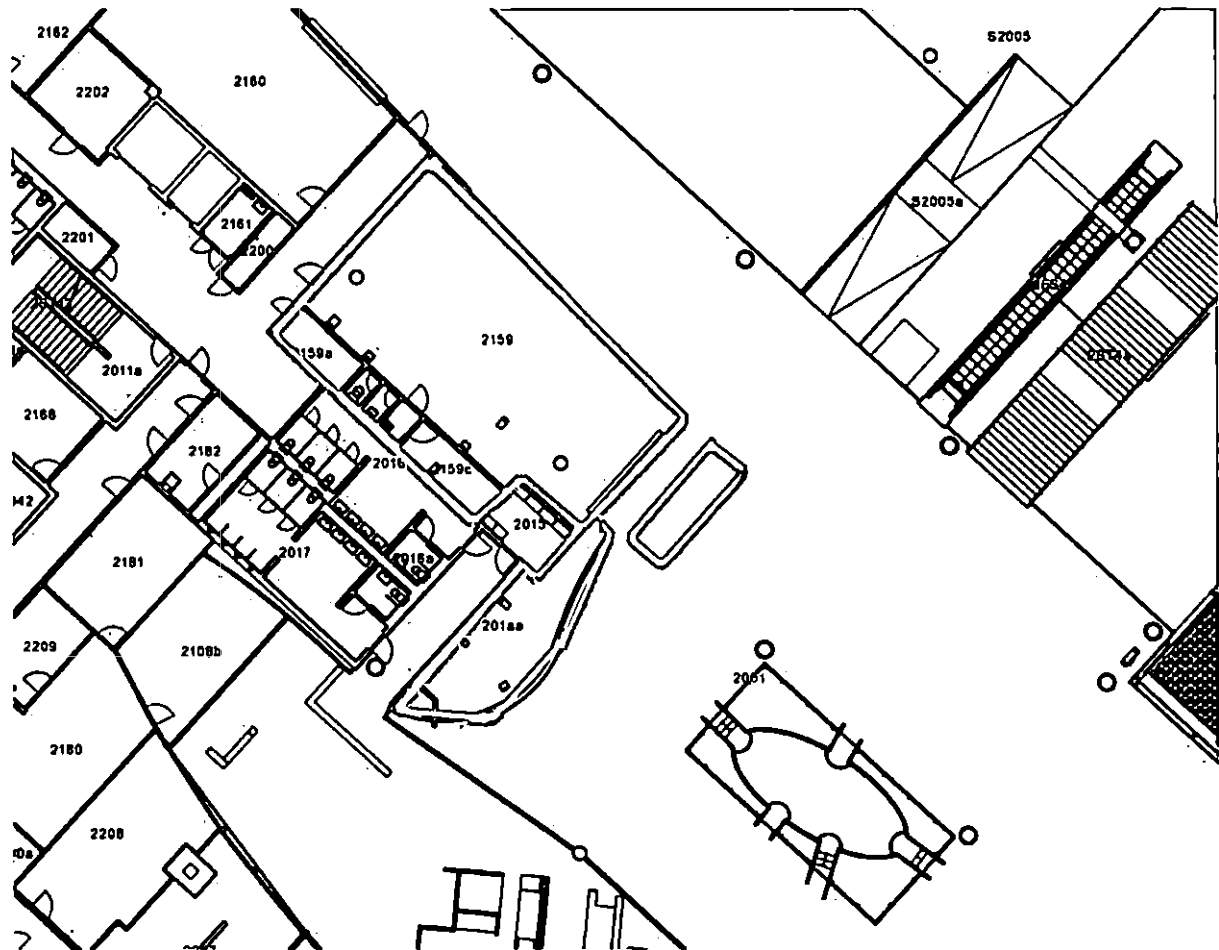


Bohemia Deli T1 – 1. NP

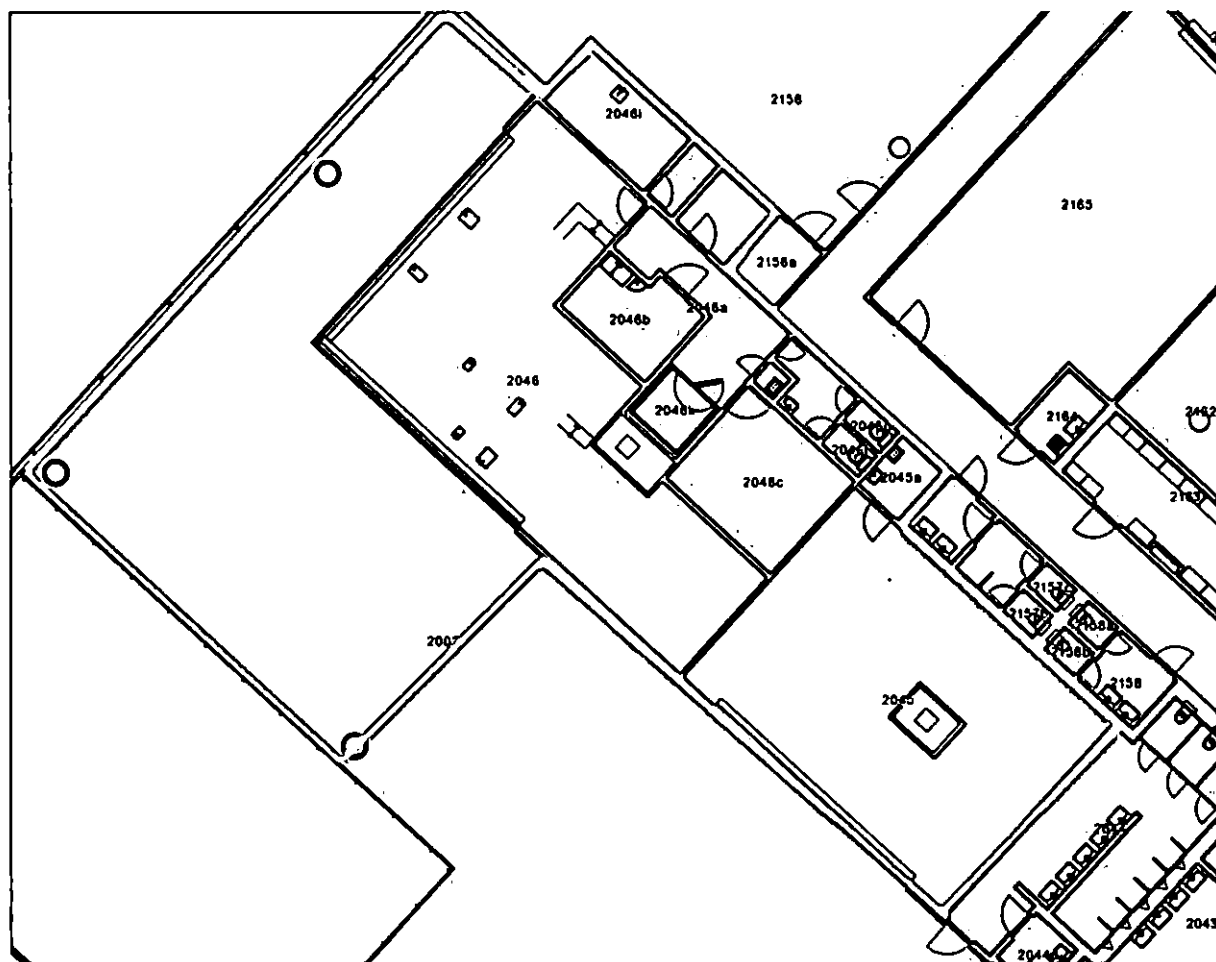




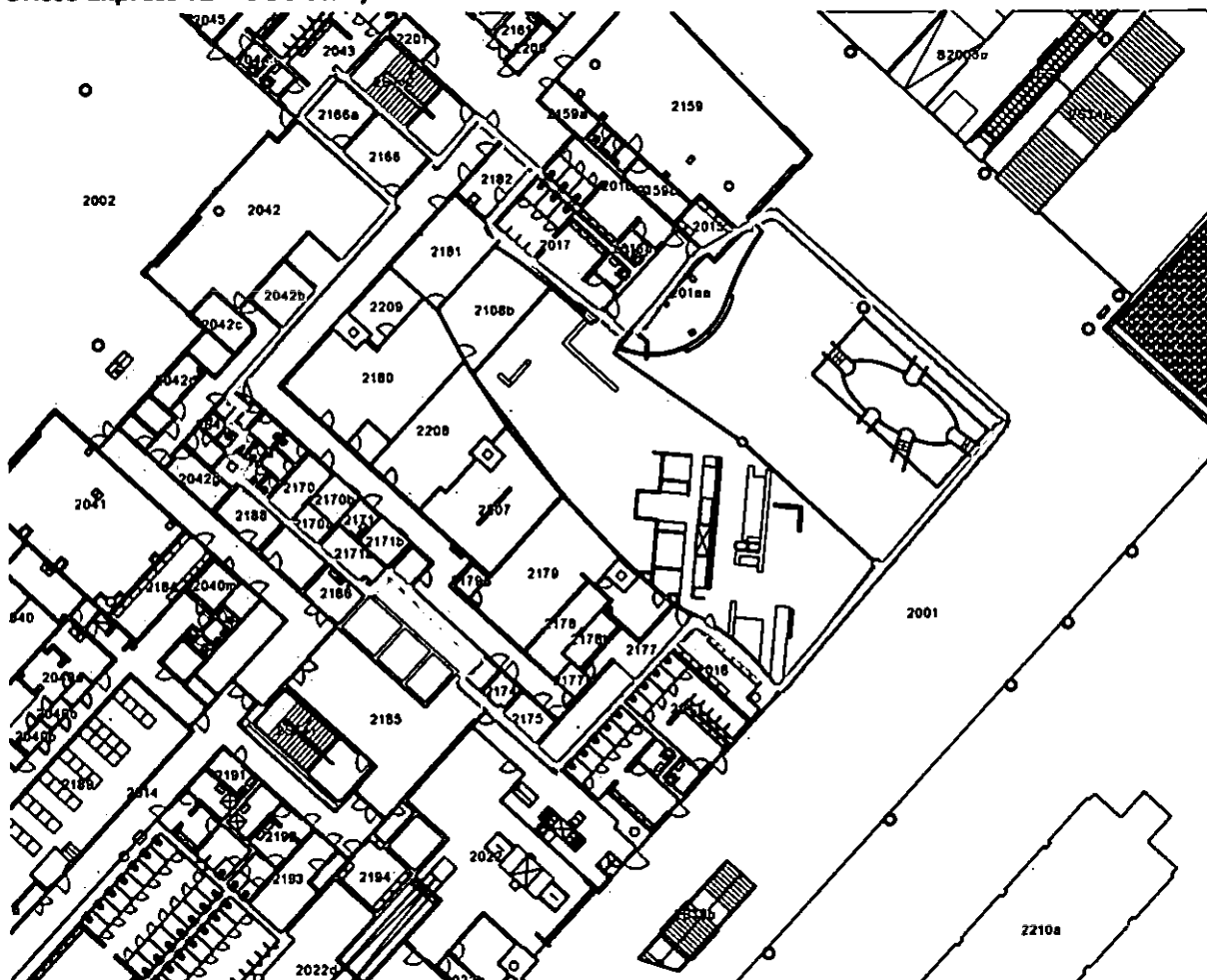
**Puor U Václava T2 – 2. NP**



Black and White Coffee + Bohemia Deli T2 – 2. NP

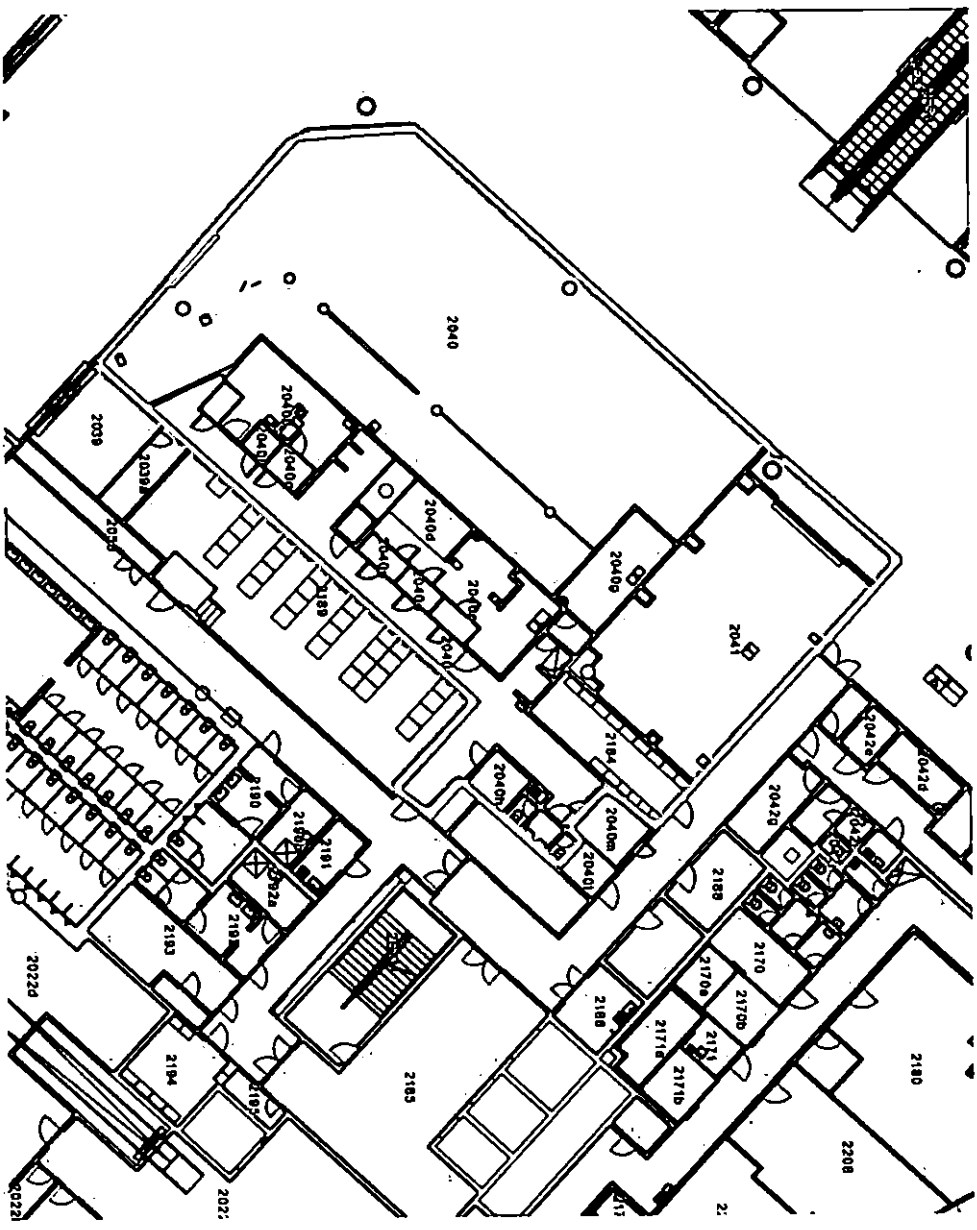


**Bricco Express T2 + UGO štávy – 2. NP**

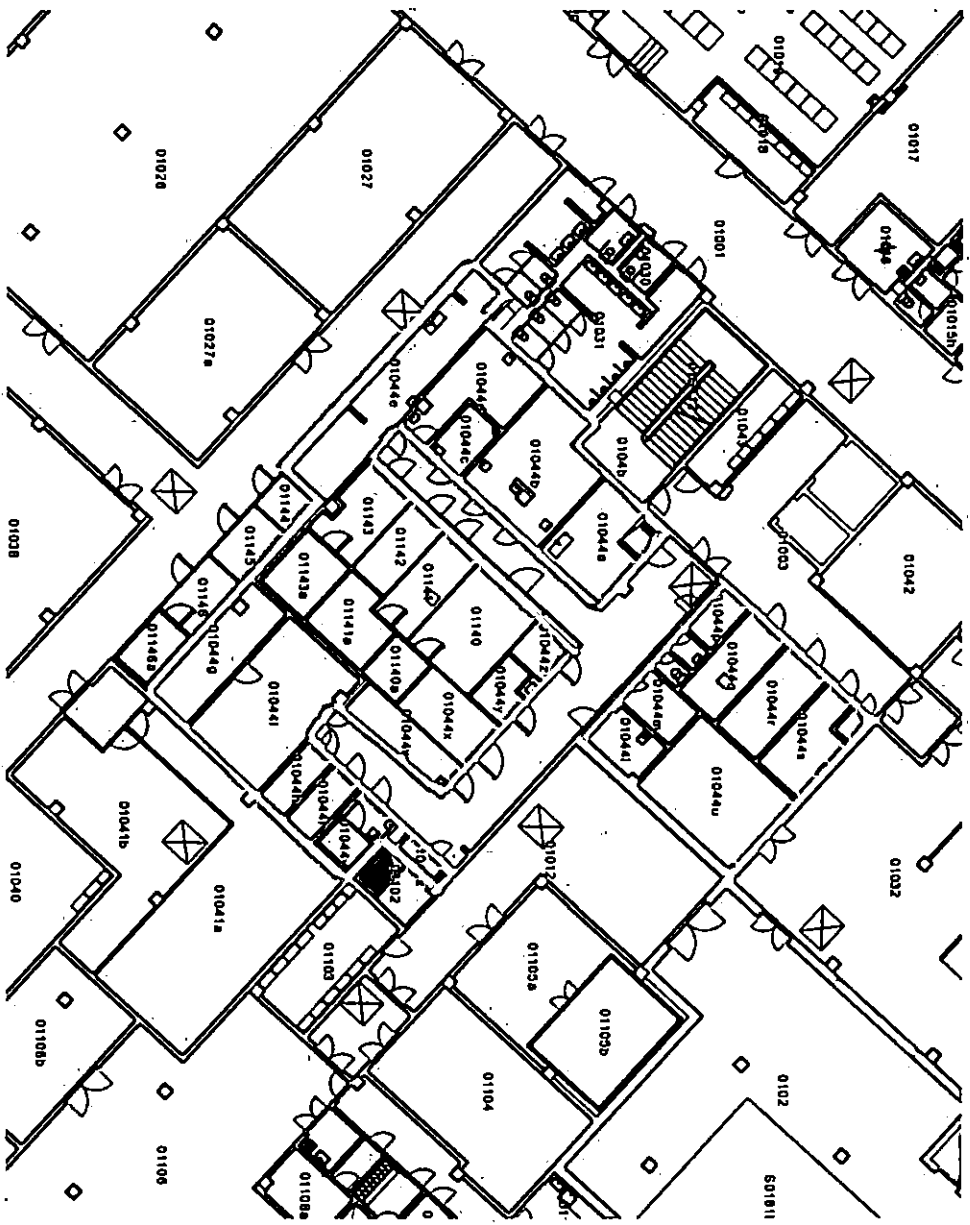




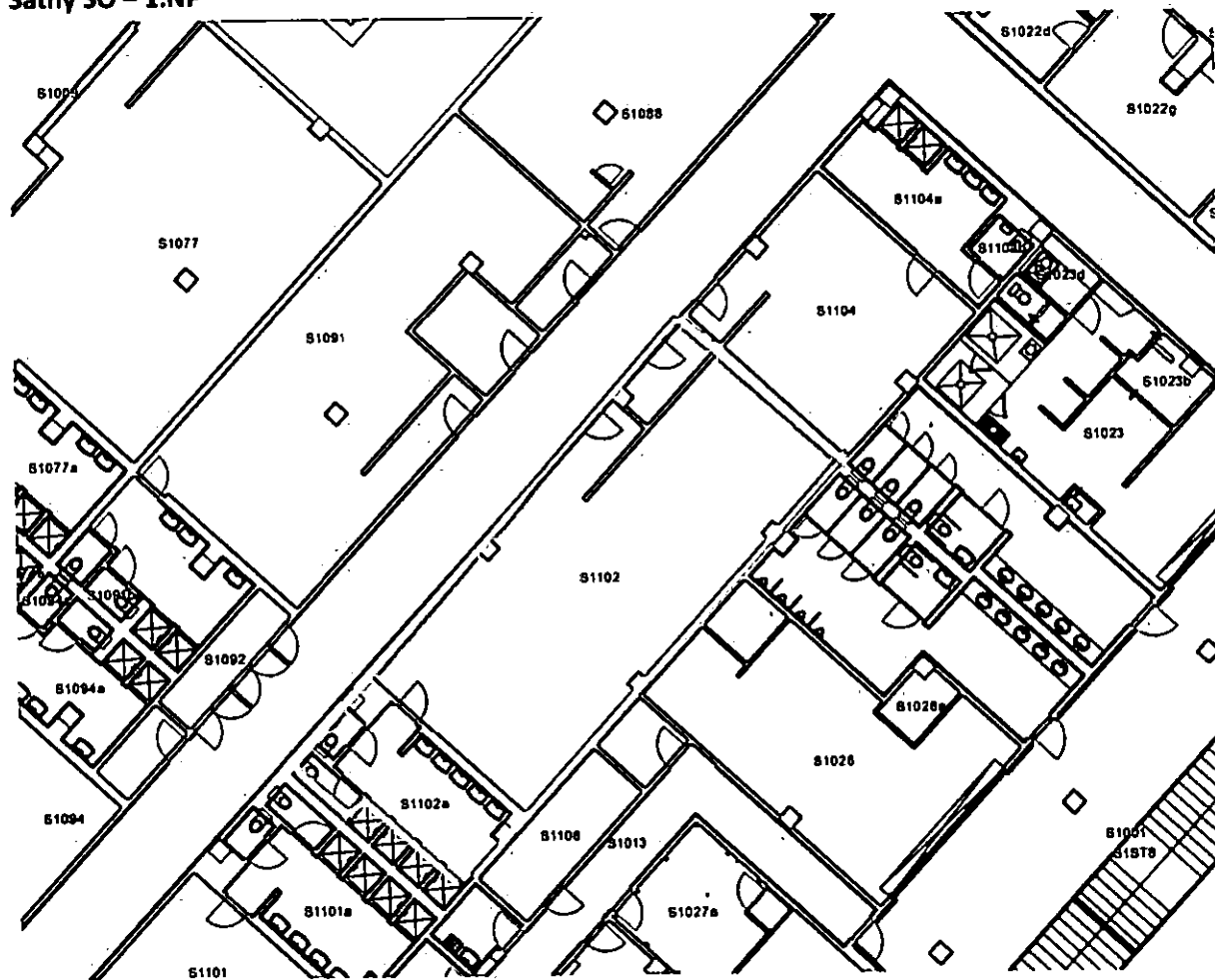
Porto/Shorty's Pub T2 - 2. NP



Składy T2 - 1. pp

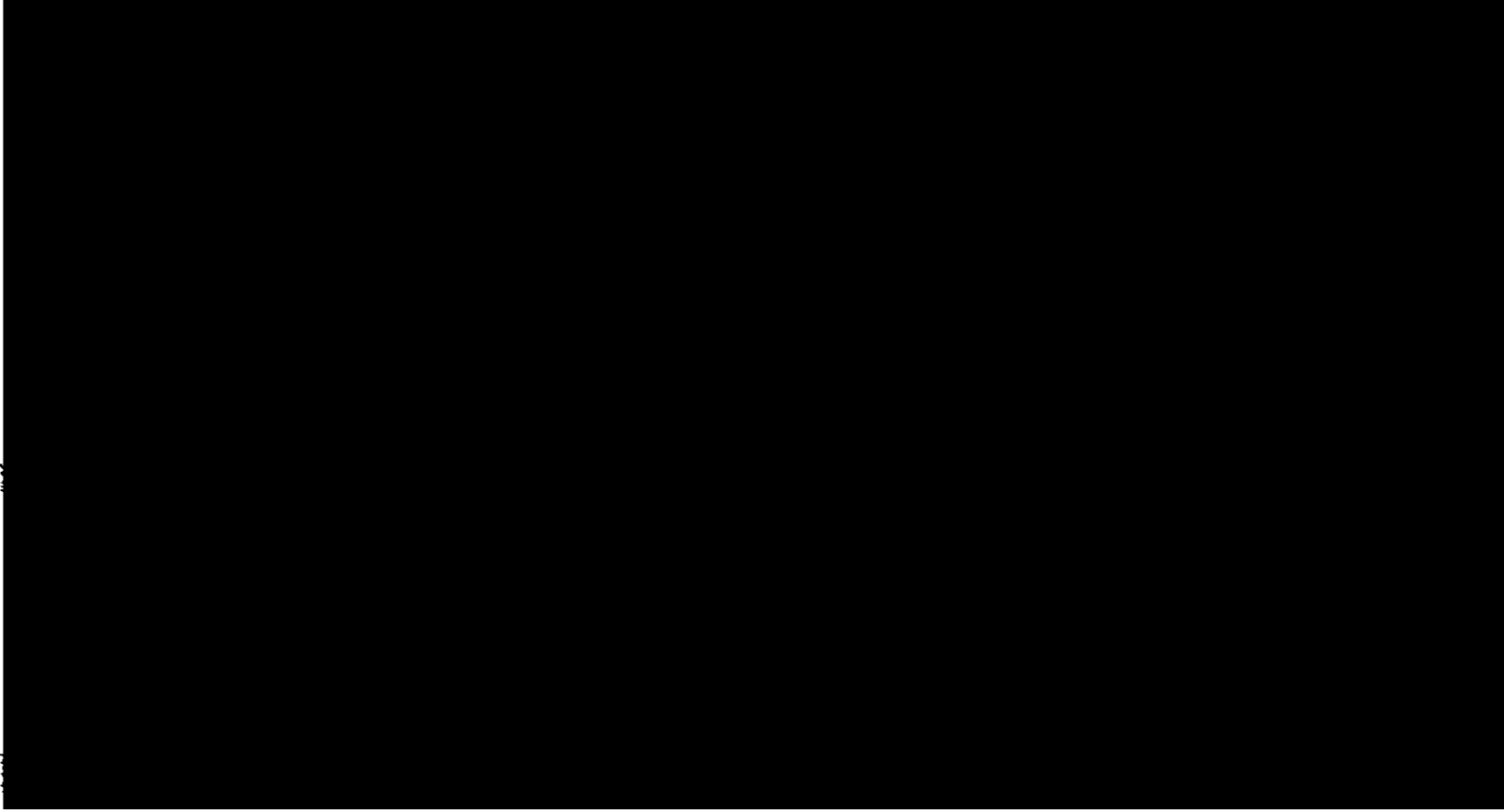


Šatny SO – 1.NP



Příloha č. 9/D11 k NS ev.č. 436 94 946

Nájemné z Obratu, Minimální nájemné z Obratu a vzor avíza  
o platbě podniku z třeb v prostorách pronajímatele pronajátých dle nájemní smlouvy  
ev.č. smlouvy: 436 94 946  
nájemce: Lagardere Food Service a.s., Praha 6, Ruzyně, Aviatická 1017/2, PSČ 16100, IČ: 25058282, DIČ: CZ15058282  
partner (ID):



Vše uvedené platba bude převedena na účet Letiště Praha, a.s. u Unit Credit Bank Czech Republic a.s., č.ú. 801812023/2700 na základě daňového dokladu, který bude

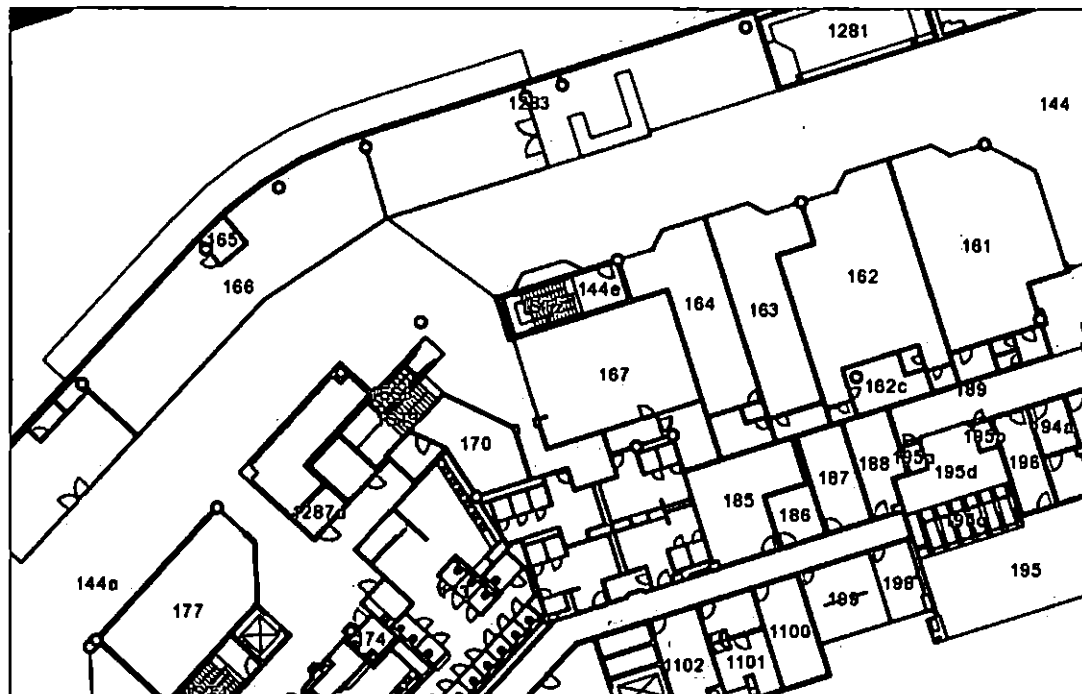
Podpis a razítko (podpis musí být buď statutárního orgánu nebo zmocněné osoby)



**Příloha č. 15 / D11**

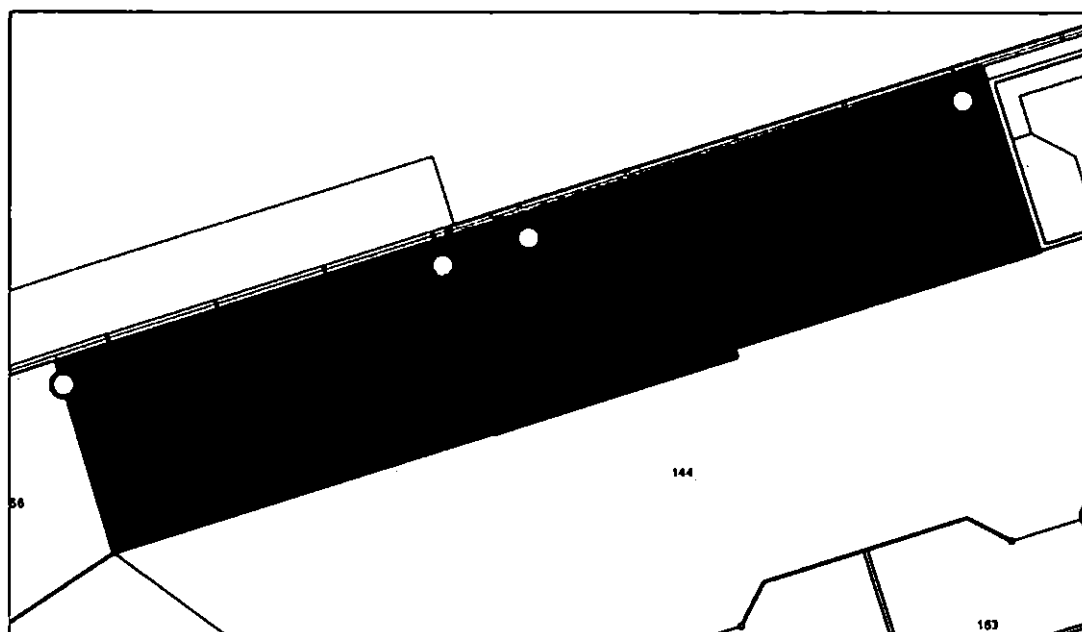
**Plánek se specifikací náhradního prostoru a Alternativního náhradního prostoru**

**Lokalita „Náhradní prostoru“ a „Alternativního náhradního prostoru“ na Terminálu 1.**



**Náhradní prostor:**

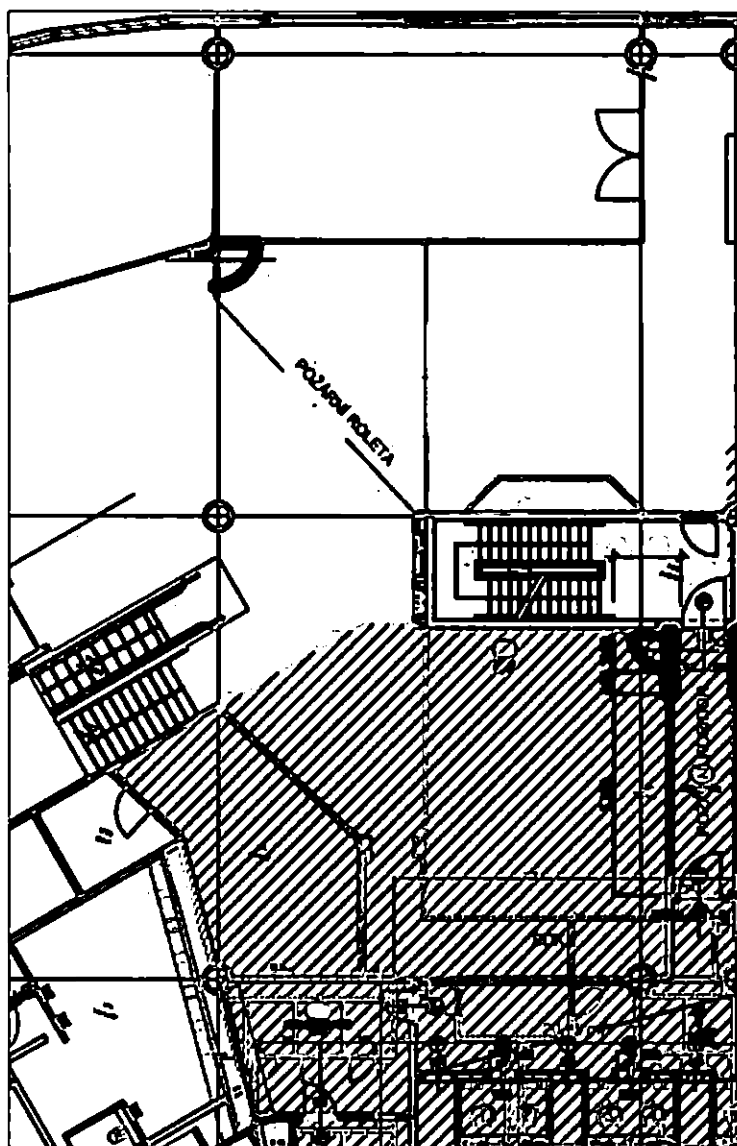
Jednotka 1283, Terminál 1, 1.NP, celková výměra 146,5m<sup>2</sup> – z této jednotky bude poskytnuta výměra 121,1m<sup>2</sup>.



**Alternativní náhradní prostor:**

Terminál 1, 1.NP – centrální část, naproti jednotce PAUSE CAFÉ. Z růžově vyšrafované části bude poskytnuta výměra 121,1m<sup>2</sup>.

V současné době veden úsek jako jednotky 170, 167 a 144a.

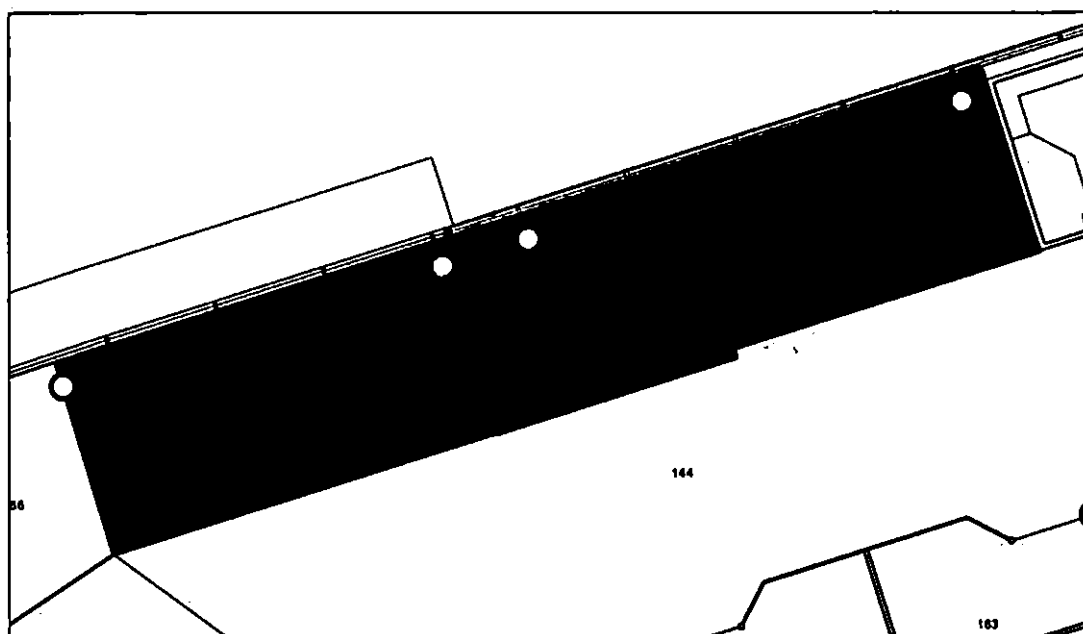


## Příloha č. 16 / D11

### Specifikace stavu „Náhradního prostoru“ a „Alternativního náhradního prostoru“

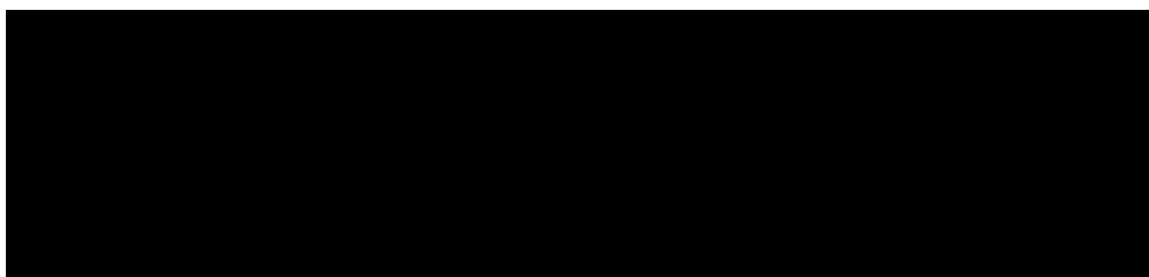
#### Náhradní prostor:

Jednotka 1283, Terminál 1, 1.NP, celková výměra 146,5m<sup>2</sup> – z této jednotky bude poskytnuta výměra 121,1m<sup>2</sup>.



U této jednotky je podlaha v majetku LP kromě části baru.

Veškeré vybavení jako VZT a Chlad, rozvody silno, voda a kanalizace jsou v majetku současného nájemce.



K této jednotce je nutno uvést, že veškeré rozšíření sortimentu vyjma současných služeb bude podléhat novému požárně bezpečnostnímu řešení a posouzení z hlediska tukové kanalizace. Dále zde není pro tyto účely dořešen odtah z veřejných prostor – otevřená část kavárny se dnes nachází v prostoru terminálu.

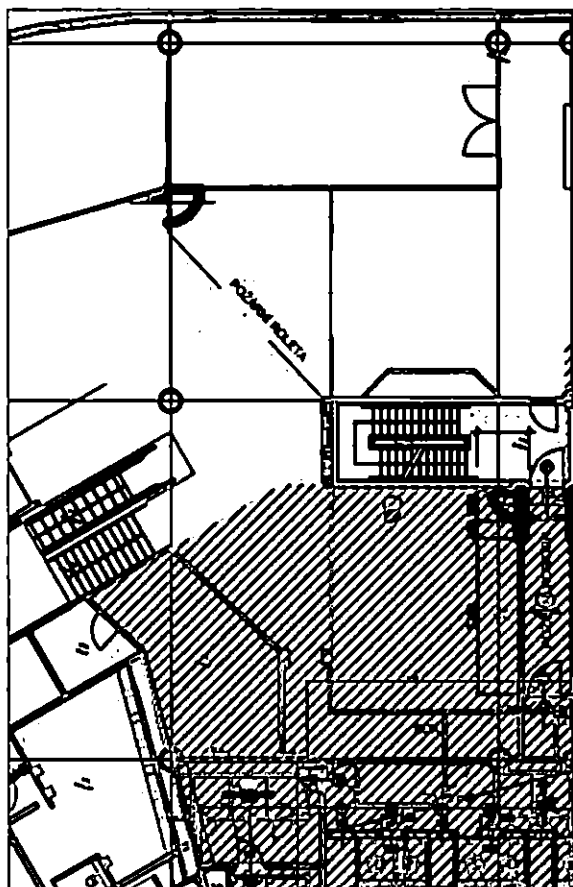
V současné době není jasné rozmístění sezení, zázemí obsluhy a baru, nelze více specifikovat.



### Alternativní náhradní prostor:

Terminál 1, 1.NP – centrální část, naproti jednotce PAUSE CAFÉ. Z růžově vyšrafované části bude poskytnuta výměra 121,1m<sup>2</sup>.

V současné době veden úsek jako jednotky 170, 167 a 144a.



Tato jednotka bude předána jako zcela nový prostor, kde si vše buduje nájemce.

LP zajistí přívod kapacity energo jako na současnou SMETANA CAFÉ.