Smlouva

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

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

Letiště Praha, a. s.

jako Pronajímatel

a

Lagardere Duty Free, s.r.o.

a

LS TRAVEL RETAIL ROMA S.R.L.

jako Nájemce

Evidenční číslo Smlouvy Pronajímatele:

0211005053

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

1. **Letiště Praha, a. s.,** se sídlem K letišti 1019/6, Ruzyně, 161 00, Praha 6, IČO: 282 44 532, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 14003, zastoupená Ing. Václavem Řehořem, Ph.D., MBA, předsedou představenstva a Ing. Radkem Hovorkou, místopředsedou představenstva

   (dále jen „**Pronajímatel**“)

   a

2. **Lagardere Duty Free, s.r.o.**, se sídlem Aviatická 1017/2, Ruzyně, 161 00 Praha 6 IČO: 279 48 650, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 128669, DIČ: CZ699003014, zastoupená Ing. Richardem Procházkou, jednatelem

   a

   LS TRAVEL RETAIL ROMA S.R.L., se sídlem Marcon (VE), Via Fratelli Bandiera 7, 30020 Frazione Gaggio, Italská republika, IČO: 11867061001 zapsaná v italském obchodním rejstříku, DIČ: 11867061001, zastoupená společností Lagardere Duty Free, s.r.o., na základě plné moci

   (společně a nerozdílně dále jen „**Nájemce**“)

   Pronajímatel a Nájemce dále společně jen „**Strany**“ nebo „**Smluvní strany**“ či jednotlivě „**Strana**“ nebo „**Smluvní strana**“.

Vzhledem k tomu, že

(A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem Budovy;

(B) v Budově se nachází Předmět nájmu, který je Pronajímatel oprávněn pronajmout;

(C) Nájemce je na základě výsledku koncesního řízení s názvem „PROVOZOVÁNÍ OBCHODU S DUTY FREE SORTIMENTEM, DÁRKY, MÓDOU A DOPLŇKY“ (dále jen „**Zadávací řízení**“) vybraným dodavatelem, který má zájem najmout si od Pronajímatele Předmět nájmu s cílem provozovat v něm podnikatelskou činnost dle Účelu nájmu za podmínek stanovených v Zadávacím řízení a v této Smlouvě a Pronajímatel má v zájmu pronajmout Nájemci Předmět nájmu za podmínek sjednaných v této Smlouvě; a

(D) Za účelem získání nájemního práva k Předmětu nájmu, které bylo předmětem Zadávacího řízení, založily společnosti Lagardere Duty Free, s.r.o. (dále jen „**LDF**“) a LS TRAVEL RETAIL ROMA S.R.L. (dále jen „**LTR**“) na základě Smlouvy o konsorciu ze dne 18.3.2019 konsorcium ve smyslu § 2716 Občanského zákoníku. Vedoucím společníkem konsorcia je LDF.

(E) LDF a LTR jsou vůči Pronajímateli z této Smlouvy zavázány společně a nerozdílně. Vedoucí společník konsorcia zastupuje konsorcium ve všech věcech týkajících se této Smlouvy; vedoucí společník bude v rámci zastupování konsorcia zejména (i) platit Pronajímateli veškeré platby dle této Smlouvy, např. Nájemné a Cenu za Služby, (ii) poskytovat Pronajímateli další plnění dle této Smlouvy, (iii) odpovídat za vypořádání DPH vůči příslušným správním orgánům České republiky a Pronajímatel bude vedoucímu společníkovi účtovat veškeré platby, ke kterým je

povinen dle této Smlouvy, zejména Nájemné a vystavovat vedoucímu společníkovi veškeré daňové i nedaňové doklady na základě Smlouvy nebo v souvislosti s ní. Zastoupením vedoucího společníka konsorcia není nijak dotčen společný a nerozdílný závazek LDF a LTR z této Smlouvy vůči Pronajímateli.

uzavírají Strany v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**"), následující Smlouvu:

I. DEFINICE

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

1.1.1 **„Budova"** znamená budovu č. p. 1017, v části obce Ruzyně, jež je součástí pozemku parc. č. 2561/1 a stojí na pozemcích parc. č. 2561/2 a 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. 3432 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 vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

1.1.2 **„Core sortiment"** znamená sortiment zboží, který je dále blíže specifikován v čl. 1.) Přílohy č. 13 této Smlouvy.

1.1.3 „**Denní Minimální nájemné z Obratu**" znamená částku rovnající se podílu Minimálního nájemného z Obratu, aplikovaného v daném měsíci Doby nájmu dle této Smlouvy se zohledněním čl. 2.1. Obchodních podmínek (*Indexace*), a počtu dní v daném měsíci. V případě, že bude pojem Denní Minimální nájemné z Obratu použit pro období před Počátkem nájmu, použije se jako referenční den přepočtu 1. 7. 2020.

1.1.4 **„Doba nájmu"** má význam stanovený v článku V. této Smlouvy.

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

1.1.6 **„Non Core sortiment"** znamená sortiment zboží, který je dále blíže specifikován v čl. 2.) Přílohy č. 13 této Smlouvy.

1.1.7 „**Obchodní jednotka"** a/nebo **„Obchodní jednotky**" znamená část Předmětu nájmu, jak je specifikován v čl. 1.1.11 a Příloze č. 2 této Smlouvy.

1.1.8 „**Obchodní jednotka č. B124**" znamená prostor sloužící podnikání č. B124 o výměře 39,5 m^2, nacházející se v 1. NP. v Terminále 1.

1.1.9 **„Obchodní jednotka č. 2083**" znamená prostor sloužící podnikání č. 2083 o výměře 63,5 m^2, nacházející se ve 2. NP. v Terminále 2.

1.1.10 **„Počátek nájmu"** má význam stanovený v článku V., odst. 5.1 této Smlouvy.

1.1.11 **„Předmět nájmu"** znamená prostory sloužící podnikání nacházející se v Budově, jak jsou blíže specifikované a barevně vyznačené na plánku Předmětu nájmu v Příloze č. 2 této Smlouvy, včetně uvedení orientačních výměr jednotlivých Obchodních jednotek a Provozních prostor v Příloze č. 1a, Příloze č. 1b a Příloze č. 1c této Smlouvy.

1.1.12 „**Provozní prostory**“ znamená část Předmětu nájmu, jak je specifikován v čl. 1.1.11 a Přílohách č. 1a, 1b, 1c a 2 této Smlouvy.

1.1.13 „**Průměrný MAG**“ se

(a) na Terminálu 1 ve vztahu k (i) WTZ určí jako podíl celkové výše Minimálního nájemného z Obratu za WTZ za první (1.) rok Doby nájmu a celkové výměry WTZ v m^2 a (ii) zbývající části Předmětu nájmu bez WTZ na Terminálu 1 určí jako podíl celkové výše Minimálního nájemného z Obratu za Předmět nájmu bez WTZ na Terminálu 1 za první (1.) rok Doby nájmu a celkové výměry Předmětu nájmu bez WTZ na Terminálu 1 v m^2, a

(b) na Terminálu 2 ve vztahu k části Předmětu nájmu nacházející se na Terminálu 2 určí jako podíl celkové výše Minimálního nájemného z Obratu za část Předmětu nájmu nacházející se na Terminálu 2 za první (1.) rok Doby nájmu a celkové výměry části Předmětu nájmu nacházející se na Terminálu 2 v m^2.

1.1.14 „**Režim Duty Free**“ znamená prodej ve vyhrazeném prostoru Terminálu 1 a Terminálu 2, do něhož mají přístup pouze cestující s cestovním dokladem nebo palubním lístkem nebo jiné oprávněné osoby, kde se nacházejí obchody, v nichž cestující může nakupovat po předložení palubního lístku na let směřující mimo EU zboží osvobozené od daně z přidané hodnoty a spotřební daně.

1.1.15 „**Režim Duty Paid**“ znamená (i) prodej ve veřejně přístupné části a/nebo ve vyhrazeném prostoru Terminálu 1 a Terminálu 2, do něhož mají přístup pouze cestující s cestovním dokladem nebo palubním lístkem nebo jiné oprávněné osoby, kde se nacházejí obchody, v nichž cestující může nakupovat zboží neosvobozené od DPH a spotřební daně a/nebo (ii) prodej zboží ve vyhrazeném prostoru Terminálu 1 a Terminálu 2 za nižší konečné ceny, u kterého povinnost odvodu příslušné daně zůstává na Nájemci, tzn. nákup zboží v režimu „travel value“.

1.1.16 **„Smlouva“** znamená tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených, ve znění jejích pozdějších změn a dodatků.

1.1.17 „**Terminál 1**„ znamená část Budovy označené jako Terminál 1, a to v rozsahu, který tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy.

1.1.18 „**Terminál 2**„ znamená část Budovy označené jako Terminál 2, a to v rozsahu, který tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy.

1.1.19 **„Účel nájmu“** má význam stanovený v článku II., odst. 2.4 této Smlouvy.

1.1.20 „**WTZ**“ znamená Obchodní jednotka sestávající se z místností č. 153, 153a, 153b, 153c, 153d o celkové výměře 1489 m^2, které se nacházejí v Terminálu 1, která je dále blíže specifikovaná v Příloze č. 1a a Příloze č. 2 této Smlouvy.

1.2 Neobsahuje-li tělo této Smlouvy příslušnou definici, použije se definice obsažená v Obchodních podmínkách. Definice obsažené jak v těle této Smlouvy, tak v Obchodních podmínkách, je třeba vykládat ve vzájemném souladu, přičemž v případě odchylek nebo rozporů definic má přednost definice obsažená v těle této Smlouvy.

II. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1 Touto Smlouvou se Pronajímatel zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání od Počátku nájmu po Dobu nájmu pro Účel nájmu a Nájemce nájem Předmětu nájmu za podmínek této Smlouvy, včetně Obchodních podmínek, přijímá a zavazuje se platit za to Pronajímateli Nájemné.

2.2 Strany dále sjednávají, že Pronajímatel bude Nájemci poskytovat Služby spojené s nájmem Předmětu nájmu a Nájemce se zavazuje za poskytování Služeb s nájmem spojených platit Cenu za Služby, to vše v souladu s touto Smlouvou a Obchodními podmínkami.

2.3 Nájemce se zavazuje v provozovně umístěné v Předmětu nájmu v souladu s Účelem nájmu provozovat činnost, která je předmětem jeho podnikání v souladu s jeho živnostenským oprávněním:

živnostenská oprávnění Lagardere Duty Free, s.r.o.:

2.3.1 Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory:

(a) Zprostředkování obchodu a služeb,

(b) Velkoobchod a maloobchod,

(c) Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě,

(d) Zasilatelství a zastupování v celním řízení,

(e) Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení;

2.3.2 Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin;

živnostenská oprávnění LS TRAVEL RETAIL ROMA S.R.L.:

2.3.3 Ostatní maloobchod v nespecializovaných prodejnách.

Kopie výpisu z obchodního rejstříku Nájemce je přiložena k této Smlouvě jako její Příloha č. 3. Nájemce je oprávněn změnit předmět podnikání v Předmětu nájmu nebo jej rozšířit pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

2.4 Strany sjednávají, že jediným účelem nájmu dle této Smlouvy je užívání Předmětu nájmu Nájemcem k podnikatelské činnosti v rozsahu jeho živnostenského oprávnění za účelem (i) provozování maloobchodního prodeje v Režimu Duty Free a Režimu Duty Paid v Obchodních jednotkách se sortimentem zboží a/nebo služeb v jednotlivých Obchodních jednotkách, který je dále blíže specifikován v Příloze č. 13 této Smlouvy, případně zboží a/nebo služby dále schválené Pronajímatelem v jednotlivých Obchodních jednotkách Předmětu nájmu, a (ii) Provozní prostory za účelem užívání jako zázemí Obchodní jednotky pro personál (dále jen „**Účel nájmu**“). Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu k jakémukoliv jinému účelu než je Smlouvou definovaný Účel nájmu. Strany se zároveň dohodly, že Nájemce není oprávněn v Předmětu nájmu provozovat prodej zboží a/nebo poskytování služeb uvedených v Příloze č. 11 - Seznam zakázaného prodeje zboží a poskytovaných služeb.

2.5 Nájemce je oprávněn a Pronajímatel se zavazuje, že Nájemci umožní v Obchodních jednotkách exkluzivní prodej následujícího sortimentu zboží:

2.5.1. kosmetické přípravky ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a rady (ES) č. 1223/2009 (např. parfémy a dekorativní kosmetika) s výjimkou zubních past, ústních vod, osvěžovačů dechu, balzámů na rty, dámských hygienických potřeb, špuntů do uší, papírových kapesníků, vatových tyčinek, odličovacích tamponů, kondomů, kartáčů a hřebenů, zubních kartáčků, mezizubních kartáčků, zubních nití, dětských plen, dudlíků, plen do vody, vlhčených ubrousků, podložek na přebalování, sáčků na pleny, krémů na opruzeniny, zásypy, kosmetických přípravků a látek chránících před klíšťaty a ostatním hmyzem, dezinfekčních ubrousků, gelů a náplastí, a

2.5.2. balené lihoviny a konzumní líh, a to v balení větším než 0,5 l na 1 kus lihoviny nebo konzumního lihu (např. likéry a destiláty v balení nad 0,5 l), a

2.5.3. cigarety prodávané v balení větším než 1 karton, přičemž 1 kartonem cigaret se rozumí balení cigaret sestávající se z alespoň 10 ks balení (krabiček) cigaret, náplně do elektronických cigaret v balení větším než 1 karton, přičemž 1 kartonem se rozumí balení sestávající se z alespoň 10 ks balení náplně do elektronických cigaret a

2.5.4. balené cukrovinky, balená čokoláda a čokoládové bonbony, v každém případě vždy o hmotnosti větší než 250g na jedno (1) balení,

(dále jen „**Exkluzivní sortiment**“).

2.6 Uzavřením této Smlouvy se Pronajímatel zavazuje, že zajistí, aby kromě Nájemce v částech Terminálu 1 a Terminálu 2 blíže specifikovaných na plánku, který tvoří přílohu č. 17 této Smlouvy (dále jen „**Exkluzivní prostor**“), nenabízel k prodeji Exkluzivní sortiment žádný jiný subjekt, s výjimkou:

a) subjektů, kteří prodávají některou nebo všechny položky Exkluzivního sortimentu pouze jedné značky v tzv. monobrandových obchodních jednotkách;

b) subjektů, kteří v Terminálu 1 a/nebo Terminálu 2 vykonávají hostinskou činnost (např. provozují restauraci, kavárnu nebo stánek s občerstvením) v rámci které mohou prodávat balené lihoviny;

c) subjektu, který provozuje obchodní jednotku m.č. 165 a m.č. 166 umístněné v 1. NP Terminálu 1 a obchodní jednotku m.č. 2045 a m.č. 2045b umístěnou ve 2. NP Terminálu 2, které jsou blíže specifikovány na plánku, který tvoří Přílohu č. 15 této Smlouvy;

d) subjektu, který provozuje obchodní jednotku m.č. B124 umístěnou v 1. NP Terminálu 1, která je blíže specifikována na plánku, který tvoří Přílohu č. 15 této Smlouvy, a to do 30. 9. 2021, tzn. s účinností od 1. 10. 2021 výjimka z prodeje Exkluzivního sortimentu ad d) zaniká.

2.7 Nájemce se zavazuje zajistit, aby celkově minimálně 35 % prodejních ploch Obchodních jednotek bylo určeno pro prodej pouze Core sortimentu a minimálně 10 % prodejních ploch Obchodních jednotek určeno pro prodej Non Core sortimentu povoleného dle této Smlouvy.

2.8 Nájemce se zároveň zavazuje, že na prodejních plochách Obchodních jednotek určených k obchodování, na kterých je nabízen k prodeji Core sortiment, bude v rozsahu 10 % těchto Obchodních ploch nabízen k prodeji sortiment, produkty a značky obecně asociované s Českou republikou, tj. které jsou pro Českou republiku typické, tradiční či symbolické.

III. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

3.1 Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu dne 1. 1. 2020 (dále jen "**Den předání**"), a to za předpokladu, že Nájemce Pronajímateli (i) předložil Doklad o pojištění a (ii) předložil Bankovní záruku v souladu s touto Smlouvou, a Nájemce má povinnost v této lhůtě od Pronajímatele Předmět nájmu převzít. Den předání ve vztahu k Obchodní jednotce č. 2083 nastane nejpozději dne 1. 4. 2021 a ve vztahu k Obchodní jednotce č. B124 nastane nejpozději dne 1. 10. 2021.

3.2 Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu Nájemci ve stavu a s vybavením, jak je blíže specifikováno a popsáno v Příloze č. 10 této Smlouvy (dále jen „**Vybavení**"). Nájemce se zavazuje Pronajímateli uhradit za užívání Vybavení Předmětu nájmu jednorázové dodatečné nájemné ve výši [redacted] korun českých) bez DPH, a to na základě faktury – daňového dokladu, kterou je Pronajímatel oprávněn vystavit nejdříve ke dni Počátku nájmu. Den Počátku nájmu je i dnem uskutečnění zdanitelného plnění.

3.3 O předání a převzetí Předmětu nájmu sepíší Strany protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu. Předmětem předávacího protokolu bude popis skutečného stavu Předmětu nájmu v den předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, popřípadě výčet předané dokumentace.

3.4 Nepředání předmětu nájmu. V případě, že Nájemce nepředloží Pronajímateli Doklad o pojištění a nepředloží Bankovní záruku v souladu s podmínkami této Smlouvy, není Pronajímatel povinen předat Nájemci Předmět nájmu (nebo jeho části). Nepředání Předmětu nájmu (nebo jeho části) Nájemci z důvodů uvedených v tomto článku Smlouvy nebude dle dohody Stran v žádném případě považováno za porušení povinnosti Pronajímatele zajistit Nájemci nerušený výkon nájmu, ani žádné jiné povinnosti, která Pronajímateli vyplývá z této Smlouvy.

IV. NÁJEMNÉ

4.1 Nájemce je povinen platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu od Počátku nájmu měsíčně Nájemné v termínech, ve výši a způsobem, které jsou podrobně stanoveny v tomto čl. IV. a v Obchodních podmínkách.

4.2 Nájemné se skládá z nájemného z obratu, které je Nájemce povinen platit Pronajímateli a které se určí jako součet částek vypočtených z (i) počtu procent z Obratu Nájemce a (ii) počtu procent z Obratu z kurzových zisků Nájemce (dále jen „**Nájemné z Obratu**"), přičemž jednotlivé sazby procent z Obratu s rozdělením na Kategorie zboží a Obratu z kurzových zisků jsou uvedeny v Příloze č. 12 této Smlouvy; sazby procent z Obratu za jednotlivé Kategorie zboží pro rok 2026 a sazba procent z Obratu z kurzových zisků pro rok 2026 uvedené v Příloze č. 12 jsou závazné pro období od 1. 1. 2027 do 31. 12. 2029. Strany se dále dohodly, že měsíční Nájemné z Obratu pro jednotlivé měsíce Doby nájmu bude činit minimálně jednu dvanáctinu roční částky Nájemného z Obratu pro příslušný kalendářní rok, která je uvedená v čl. II., odst. 2 Přílohy č. 12 (dále jen „**Minimální nájemné z Obratu**") i v případě, že skutečný Obrat nedosáhl takové

výše, aby Nájemné z Obratu převyšovalo Minimální nájemné z Obratu. Minimální nájemné z Obratu pro každý jednotlivý měsíc je stanoveno v Příloze č. 1a, 1b a 1c – Splátkový kalendář této Smlouvy, která je daňovým dokladem podle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění. V případě neúplného kalendářního měsíce se výše Minimálního nájemného z Obratu určí jako součin (i) počtu dní v příslušném kalendářním měsíci a (ii) částky Denního Minimálního nájemného z Obratu a Pronajímatel na takto stanovenou částku vystaví fakturu – daňový doklad, přičemž datum uskutečnění zdanitelného plnění je první (1.) den měsíce, za který je Minimální nájemné z Obratu fakturováno.

4.3 Od 1. 4. 2021 je Nájemce povinen platit Pronajímateli za užívání Obchodní jednotky č. 2083 měsíčně Nájemné, a to za podmínek stanovených v této Smlouvě a Obchodních podmínkách pro placení Nájemného za Předmět nájmu.

4.4 Od 1. 10. 2021 je Nájemce povinen platit Pronajímateli za užívání Obchodní jednotky č. B124 měsíčně Nájemné, a to za podmínek stanovených v této Smlouvě a Obchodních podmínkách pro placení Nájemného za Předmět nájmu.

4.5 S ohledem na ustanovení článků 4.3, resp. 4.4 výše bude výše Minimálního nájemného z Obratu za Předmět nájmu do počátku nájmu Obchodní jednotky č. 2083, resp. Obchodní jednotky č. B124 snížena o částku vypočtenou jako součin podlahové plochy v m^2 dané Obchodní jednotky a měsíční výší Průměrného MAGu ve vztahu k příslušné Obchodní jednotce.

4.6 Roční výše Minimálního nájemného z Obratu bude v období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2026 upravována každý rok k datu výročí dne zahájení Doby nájmu, a to na vyšší z následujících částek: (i) roční výši Minimálního nájemného z Obratu sjednanou na uplynulý rok Doby nájmu, po její úpravě v souladu s článkem 2.1 Obchodních podmínek (*Indexace*); nebo (ii) částku odpovídající osmdesáti procentům (80 %) Nájemného z Obratu splatného za právě uplynulý rok; nebo (iii) roční výši Minimálního nájemného z Obratu sjednanou na následující rok Doby nájmu, která je uvedená v Příloze č. 12 této Smlouvy; pokud Nájemce neprovozoval obchodní činnost v Předmětu nájmu nebo jeho jakékoli části po dobu celého roku, bude tato částka proporcionálně přepočtena na celý rok.

4.7 Roční výše Minimálního nájemného z Obratu bude v období od 1. 1. 2027 do 31. 12. 2029 upravována každý rok k datu 1.1.2027, 1.1.2028 a 1.1.2029, a to na vyšší z následujících částek: (i) roční výši Minimálního nájemného z Obratu sjednanou na uplynulý rok Doby nájmu, po její úpravě v souladu s článkem 2.1 Obchodních podmínek (*Indexace*); nebo (ii) částku odpovídající osmdesáti procentům (80 %) Nájemného z Obratu splatného za právě uplynulý rok; pokud Nájemce neprovozoval obchodní činnost v Předmětu nájmu nebo jeho jakékoli části po dobu celého roku, bude tato částka proporcionálně přepočtena na celý rok.

4.8 Zúčtování Nájemného z Obratu. Každý rok po celou Dobu nájmu nejpozději do 31.3 příslušného následujícího kalendářního roku porovná Pronajímatel (i) celkové splatné Nájemné z Obratu za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Skutečné Nájemné z Obratu**“) a (ii) zúčtované roční Nájemné z Obratu za uplynulý kalendářní rok, které odpovídá částce vypočtené podle následující rovnice: A*B = C, přičemž A znamená Obrat Nájemce za celý Předmět nájmu za uplynulý příslušný kalendářní rok, B znamená celková vážená procentní sazba Nájemného z Obratu za příslušný kalendářní rok, která je uvedena v čl. III., odst. 1 Přílohy č. 12 této Smlouvy a jejíž výše je závazná pro každý kalendářní rok Doby nájmu, „*“ znamená početní úkon násobení a C znamená částku zúčtovaného Nájemného z Obratu (dále jen „**Zúčtované Nájemné z Obratu**“). V případě, že za uplynulý kalendářní rok bylo Skutečné Nájemné z Obratu nižší než Zúčtované Nájemné z Obratu, uhradí Nájemce Pronajímateli rozdíl mezi Zúčtovaným Nájemným z Obratu a Skutečným Nájemným z Obratu. V případě, že za uplynulý kalendářní

rok bylo Skutečné Nájemné z Obratu vyšší než Zúčtované Nájemné z Obratu, nebude Pronajímatel Nájemci nic vracet. V případě, že je Skutečné Nájemné z Obratu tvořeno pouze ročním Minimálním nájemným z Obratu, které je nižší než Zúčtované Nájemné z Obratu, uhradí Nájemce Pronajímateli rozdíl mezi Zúčtovaným Nájemným z Obratu a ročním Minimálním nájemným z Obratu. Na rozdíl mezi Skutečným Nájemným z Obratu a Zúčtovaným Nájemným z Obratu nebo na rozdíl mezi ročním Minimálním nájemným z Obratu a Zúčtovaným Nájemným z Obratu vystaví Pronajímatel Nájemci fakturu – daňový doklad, a to k datu zjištění, nejpozději však k 31. 3. příslušného roku. Den vystavení faktury se považuje za datum uskutečnění zdanitelného plnění.

4.9 Pokud dojde k poklesu odbavených cestujících na Letišti v kterýkoliv kalendářní rok Doby nájmu v porovnání s počtem odbavených cestujících na Letišti v kalendářním roce předcházejícím Počátku nájmu nejméně o 10 % (dále jen „**Pokles**“), může Nájemce požádat Pronajímatele o zahájení jednání o úpravě výše Minimálního nájemného z Obratu s účinností na následující rok Doby nájmu, které může být takto sníženo až o tolik procent, kolik činil Pokles v procentuálním vyjádření, maximálně však o 15 % z celkového Minimálního nájemného z Obratu (tzn. při Poklesu o 10 % je nejvyšší přípustné snížení Minimálního nájemného z Obratu o 10 % z celkového Minimálního nájemného z Obratu, při Poklesu o 15 % a více, je nejvyšší přípustné snížení Minimálního nájemného z Obratu snížení o 15 % z celkového Minimálního nájemného z Obratu). Takové porovnání může být učiněno nejdříve po uplynutí dvou (2) let Doby nájmu a uvedené snížení není Nájemcem nárokovatelné tzn. Pronajímatel je oprávněn, ale není povinen Minimální nájemné z Obratu v důsledku Poklesu snížit.

4.10 Pokud dojde k události Vyšší moci v kterýkoliv kalendářní rok Doby nájmu, může Nájemce požádat Pronajímatele o zahájení jednání o úpravě výše Minimálního nájemného z Obratu; uvedené snížení Minimálního nájemného z Obratu není Nájemcem nárokovatelné, tzn. Pronajímatel je oprávněn, ale není povinen, Minimální nájemné z Obratu v důsledku události Vyšší moci snížit. Pro vyloučení pochybností platí, že ustanovení tohoto čl. 4.10 se neuplatní, pokud (i) se naplní podmínky pro uplatnění čl. 4.9 uvedeného výše, nebo pokud (ii) se ze stejného důvodu adekvátně upraví výše Minimálního nájemného z Obratu dle jiného, zvláštního ustanovení Smlouvy, včetně Obchodních podmínek.

4.11 DPH. Nájemce se zavazuje uhradit spolu s Nájemným i příslušnou DPH, a to za stejných podmínek jako Nájemné.

4.12 Cena za Služby. Od Počátku nájmu se Nájemce vedle Nájemného zavazuje Pronajímateli hradit každý měsíc paušalizovanou náhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „**Služby**“), jejichž výčet, splatnost a výše úplaty za Služby jsou uvedeny v Příloze č. 1a, 1b a 1c této Smlouvy (dále jen „**Cena za Služby**“) a zároveň stanoveny v souladu s Ceníkem služeb.

4.12.1 Od 1. 4. 2021 se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli za poskytování Služeb v Obchodní jednotce č. 2083 měsíčně Cenu za Služby, a to za podmínek stanovených v této Smlouvě a Obchodních podmínkách pro placení Ceny za Služby za Služby poskytované v Předmětu nájmu.

4.12.2 Od 1. 10. 2021 se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli za poskytování Služeb v Obchodní jednotce č. B124 měsíčně Cenu za Služby, a to za podmínek stanovených v této Smlouvě a Obchodních podmínkách pro placení Ceny za Služby za Služby poskytované v Předmětu nájmu.

4.13 Nájemce se dále zavazuje Pronajímateli hradit i příslušnou DPH z Ceny za Služby, a to za stejných podmínek jako Cenu za Služby.

4.14 Strany se výslovně dohodly, že Nájemce bude hradit Nájemné a Cenu za Služby spolu s příslušnou DPH dle této Smlouvy na následující bankovní účet (CZK) 801812025/2700 (dále jen „**Účet**“).

4.15 Pro účely této Smlouvy Nájemce uvádí pro případné platby bankovní spojení číslo účtu (CZK): 107-1279360277/0100 (dále jen „**Účet Nájemce**“).

V. DOBA NÁJMU

5.1 Smlouva se uzavírá na dobu určitou, která začíná dne 1. 1. 2020 (dále jen „**Počátek nájmu**“) a je uzavřena na dobu deseti (10) let (dále jen „**Doba nájmu**“), přičemž doba nájmu Obchodní jednotky č. 2083 se sjednává na dobu určitou od 1. 4. 2021 do 31. 12. 2029 a doba nájmu Obchodní jednotky č. B124 se sjednává na dobu určitou od 1. 10. 2021 do 31. 12. 2029. Strany výslovně vylučují možnost automatického opětovného uzavření Smlouvy dle § 2230 Občanského zákoníku. Jediný způsob, jak může být Doba nájmu prodloužena, je písemným dodatkem k této Smlouvě podepsaným oběma Stranami, který bude uzavřen v souladu s aktuální právní úpravou zadávání veřejných zakázek a koncesí.

5.2 Nájemce je povinen zahájit v Předmětu nájmu podnikatelskou činnost dle této Smlouvy a otevřít Předmět nájmu pro veřejnost již v den Počátku nájmu, s výjimkou Obchodní jednotky č. 2083, kterou je Nájemce povinen otevřít pro veřejnost do 1. 7. 2021 a Obchodní jednotky č. B124, kterou je Nájemce povinen otevřít pro veřejnost do 1. 1. 2022.

5.3 Pronajímatel má právo ukončit tuto Smlouvu, a to písemnou výpovědí Smlouvy s výpovědní dobou šesti (6) měsíců, která může být ze strany Pronajímatele učiněna s účinky ukončení Smlouvy nejdříve po sedmi (7) letech Doby nájmu, resp. kdykoli poté, tj. výpověď může být nejdříve podána po šesti (6) letech a šesti (6) měsících Doby nájmu a kdykoli poté, a to za předpokladu, že:

5.3.1 Pronajímatel do šesti (6) let a šesti (6) měsíců od Počátku nájmu (i) získá stavební povolení na přestavbu Terminálu 2 a zároveň (ii) uzavře příslušnou smlouvu se zhotovitelem na realizaci přestavby Terminálu 2; nebo

5.3.2 Pronajímatel do šesti (6) let a šesti (6) měsíců od Počátku nájmu (i) nezíská stavební povolení na přestavbu Terminálu 2, a zároveň (ii) neuzavře příslušnou smlouvu se zhotovitelem na realizaci přestavby Terminálu 2 a zároveň (iii) se bude Pronajímatel důvodně domnívat, že nestihne dokončit realizaci přestavby Terminálu 2 ani do pěti (5) let od šestého (6.) roku a šestého (6) měsíce trvání této Smlouvy.

5.4 S účinností od 1. 2. 2023 a následně má Pronajímatel právo ukončit tuto Smlouvu ve vztahu k části Předmětu nájmu, a to pouze v rozsahu Obchodních jednotek č. 2047 a 2047a a s účinností od 1. 2. 2025 k části Předmětu nájmu, a to pouze v rozsahu Obchodních jednotek č. 2059, 2059a, 2071, 2072, 2072b, 2082, 2083 a 2084, nebo jejich částí nacházejících se na Terminálu 2 a vyznačených na plánku, jenž je přílohou č. 16 Smlouvy, a to i opakovaně až do celkového souhrnu za Dobu nájmu ve výši 63 % z celkové plochy Obchodních jednotek nacházejících se na Terminálu 2, a to písemnou výpovědí z důvodu přípravy přestavby Terminálu 2, ve které Pronajímatel uvede část Obchodní jednotky nebo části Obchodních jednotek na Terminále 2, u kterých ukončuje nájem (dále jen „**Částečná výpověď na T2**“).

V případě Částečné výpovědi na T2 (i) činí výpovědní doba šest (6) měsíců a počíná od prvního (1.) dne měsíce následujícího po doručení Nájemci a (ii) nájem v rozsahu zbytku Obchodních jednotek na Terminálu 2 a zbylé části Předmětu nájmu pokračuje až do uplynutí Doby nájmu, pokud nebude ukončen jinak v souladu s touto Smlouvou nebo Obchodními podmínkami. V takovém případě bude od prvního měsíce po uplynutí výpovědní doby na části Obchodních jednotek na Terminálu 2 sníženo Minimální nájemné z Obratu o částku vypočtenou jako součin podlahové plochy v m^2 části Obchodní jednotky, o kterou byl Předmět nájmu zúžen Částečnou výpovědí na T2 a měsíční výší Průměrného MAGu.

VI. ÚVODNÍ STAVEBNÍ ÚPRAVY

6.1 Nájemce se zavazuje, že v Předmětu nájmu provede určité stavební úpravy a vybaví Předmět nájmu (dále jen „**Úvodní stavební úpravy**“), a to v období ode dne Počátku nájmu do 30. 6. 2020 (dále jen „**První fáze**“), s výjimkou (i) Obchodních jednotek č. B122, B123, B123a, B124 a B125 nacházejících se v Terminálu 1 (dále jen „**Obchodní jednotky fáze 2**“), ve kterých provede Nájemce Úvodní stavební úpravy v období do tří (3) měsíců od předání Obchodní jednotky č. B124 Nájemci (dále jen „**Druhá fáze**“) a (ii) Obchodních jednotek č. 2082, 2083, 2084, 2084a nacházejících se v Terminálu 2 (dále jen „**Obchodní jednotky fáze 3**“), ve kterých provede Nájemce Úvodní stavební úpravy v období do tří (3) měsíců od předání Obchodní jednotky č. 2083 Nájemci (dále jen „**Třetí fáze**“), přičemž náklady na Úvodní stavební úpravy celého Předmětu nájmu v První fázi, Druhé fázi a Třetí fázi společně budou činit minimálně sto osm miliónů korun českých (108.000.000,- Kč). Nájemce je povinen náklady na Úvodní stavební úpravy uvedené výše v tomto článku přiměřeně alokovat na celý Předmět nájmu, přičemž tyto náklady budou v každé Obchodní jednotce alokovány minimálně ve výši 23.400,- Kč/m^2 plochy dané Obchodní jednotky. Projektová dokumentace Úvodních stavebních úprav a rozklad nákladů zpracované Nájemcem musí být předem předloženy Pronajímateli k písemnému odsouhlasení. Nájemce se zavazuje Úvodní stavební úpravy provádět v jednotlivých Obchodních jednotkách postupně v jednotlivých fázích tak, aby byli cestující co nejméně omezeni a aby v jednom okamžiku v První fázi, Druhé fázi a Třetí fázi bylo uzavřeno maximálně 40 % plochy Obchodních jednotek. Strany si před realizací Úvodních stavebních úprav odsouhlasí příslušný plán Úvodních stavebních úprav obsahující závaznou maximální dobu uzavření jednotlivých Obchodních jednotek a fáze realizace (dále jen „**Plán Úvodních stavebních úprav**“). Nájemce je povinen po celou dobu provádění Úvodních stavebních úprav řádně hradit Minimální nájemné z Obratu (bez ohledu na to, zda v dané části Předmětu nájmu je provozována obchodní činnost či nikoliv), a u otevřených Obchodních jednotek (tj. obchodních jednotek u kterých neprobíhají Úvodní stavební úpravy) i Nájemné z Obratu. Od 1. 7. 2020 je Nájemce povinen mít všechny Obchodní jednotky s provedenými Úvodními stavebními úpravami otevřené pro veřejnost s výjimkou Obchodních jednotek fáze 2, které je Nájemce povinen otevřít pro veřejnost od 1. 1. 2022 a Obchodních jednotek fáze 3, které je Nájemce povinen otevřít pro veřejnost od 1. 7. 2021. Po provedení Úvodních stavebních úprav, a to nejpozději do 30. 9. 2020, resp. nejpozději do 31. 3. 2022 v případě Obchodních jednotek fáze 2 a nejpozději do 30. 9. 2022 v případě Obchodních jednotek fáze 3, se Nájemce zavazuje doložit Pronajímateli veškerou Pronajímatelem požadovanou dokumentaci osvědčující výši skutečně vynaložených nákladů na Úvodní stavební úpravy (např. faktury, smlouvy s dodavateli, výpisy z účtu apod.). Nájemce je povinen zajistit, aby náklady odpovídaly tržním cenám obvyklým v daném čase a místě. V případě, že Nájemce nedoloží Pronajímatelem požadovanou dokumentaci osvědčující výši skutečně vynaložených nákladů na Úvodní stavební úpravy ani v dodatečné lhůtě jednoho (1) měsíce od písemné výzvy Pronajímatele nebo Nájemce doloží Pronajímatelem požadovanou dokumentaci osvědčující výši skutečně vynaložených nákladů na Úvodní stavební úpravy, jejichž výše nebude dosahovat 108.000.000,- Kč za celý Předmět nájmu, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní

pokutu ve výši 59.100,- Kč za každý den trvání porušení povinnosti Nájemce. Pronajímatel je oprávněn provést prověrku vynaložených nákladů a jejich skutečnou hodnotu s ohledem na provedené práce za účasti nezávislého auditora (mezinárodně působící společnost s odborností v dané oblasti) do devadesáti (90) dnů od dokončení Úvodních stavebních úprav a řádného doložení dokumentace osvědčující výši skutečně vynaložených nákladů, a to jak po skončení První fáze, Druhé fáze tak Třetí fáze, a Nájemce je povinen poskytnout příslušnou součinnost. V případě, že Pronajímatel následně během deseti (10) dnů doručí Nájemci písemnou námitku k vyúčtování nákladů, Pronajímatel je povinen zajistit do šedesáti (60) dnů od skončení lhůty pro prověrku znalecký posudek, jehož výsledkem bude určení hodnoty skutečných nákladů na Úvodní stavební úpravy, které se pro účely této Smlouvy budou považovat za skutečně vynaložené náklady na Úvodní stavební úpravy. Pokud bude hodnota skutečných nákladů na Úvodní stavební úpravy stanovená znaleckým posudkem nižší než Nájemcem doložená výše vynaložených nákladů na Úvodní stavební úpravy o více než 3%, Nájemce je povinen uhradit náklady prověrky znalce a znaleckého posudku a provést dodatečné Úvodní stavební úpravy nejpozději do tří (3) měsíců od doručení znaleckého posudku Nájemci. Nároky Pronajímatele dle čl. 6.2 Smlouvy níže ve vztahu k termínům odsouhlaseným v Plánu Úvodních stavebních úprav nejsou předchozí větou dotčeny.

6.2 V případě, že Nájemce bude v prodlení s dokončením Úvodních stavebních úprav oproti Plánu Úvodních stavebních úprav a kterákoliv z Obchodních jednotek nebude včas otevřena pro veřejnost, pak se má za to, že Nájemce v takové Obchodní jednotce uzavřené pro veřejnost dosáhl za každý den prodlení Obratu, na jehož základě je povinen uhradit Pronajímateli dvojnásobek Denního Minimálního nájemného z Obratu. Dvojnásobek Denního Minimálního nájemného z Obratu se považuje za zdanitelné plnění, které podléhá zdanění DPH. Na tento Dvojnásobek Denního Minimálního nájemného z Obratu vystaví Pronajímatel fakturu – daňový doklad nejdříve k datu uskutečnění zdanitelného plnění, za který se považuje poslední kalendářní den měsíce, v němž bude Pronajímatel Dvojnásobek Denního Minimálního nájemného z Obratu fakturovat.

6.3 Úvodní stavební úpravy se pro účely této Smlouvy považují za Stavební úpravy dle Obchodních podmínek. V souvislosti s realizací Úvodních stavebních úprav je Nájemce povinen zajistit, aby Předmět nájmu splňoval veškeré požadavky vyplývající ze smluveného účelu užívání, zejména požadavky hygienické, požární a bezpečnostní. V té souvislosti je Nájemce povinen zajistit souhlasná vyjádření, rozhodnutí, stanoviska, posouzení, popřípadě jiná opatření dotčených orgánů státní správy vyžadovaná zvláštními předpisy. Projektová dokumentace Úvodních stavebních úprav zpracovaná Nájemcem a schválená Pronajímatelem bude přílohou návrhu na zahájení stavebního řízení.

6.4 V případě, že z důvodu provedení Úvodních stavebních úprav dojde ke změně obvodové dispozice jednotlivých Obchodních jednotek, je Nájemce povinen Pronajímateli poskytnout součinnost potřebnou k přeměření podlahové plochy dotčených Obchodních jednotek, přičemž přeměření provede Pronajímatel následujícím způsobem: podlahová plocha bude vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn Předmětu nájmu nebo jeho části včetně jejich povrchových úprav. U polo odkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu. Podlahovou plochou se rozumí veškerá plocha, na níž lze šlápnout, nebo by ji šlo pokrýt kobercem. Strany uzavřou ke Smlouvě dodatky do tří (3) měsíců od předání výsledku přeměření (i) Předmětu nájmu po skončení První fáze a (ii) Obchodních jednotek fáze 2 po skončení Druhé fáze a (iii) Obchodních jednotek fáze 3 po skončení Třetí fáze, Pronajímateli, kterými upraví Smlouvu v rozsahu výměr, nového uspořádání Obchodních jednotek získaných jejich přeměřením a definici Obchodních jednotek tak, aby odpovídala výsledku přeměření.

6.5 Pokud Nájemce v průběhu trvání Smlouvy bude mít s Pronajímatelem uzavřenou jinou nájemní smlouvu nebo uzavře s Pronajímatelem novou nájemní smlouvu na pronájem prostorů sloužících podnikání v Budově bezprostředně sousedících s Předmětem nájmu, Pronajímatel na žádost Nájemce bezdůvodně neodepře stavební propojení Předmětu nájmu s takovými novými prostory sloužícími k podnikání v Budově.

VII. BANKOVNÍ ZÁRUKA

7.1 Bankovní záruka. Nájemce je povinen předat Pronajímateli nejpozději tři (3) měsíce před Počátkem nájmu platnou a účinnou bankovní záruku sjednanou ve [redacted] (dále jen „**Bankovní záruka**"). Bankovní záruka za Nájemce musí odpovídat vzorovému textu Bankovní záruky, který je přiložen k této Smlouvě jako její Příloha č. 7. Výše Bankovní záruky bude dále upravována v souladu s Obchodními podmínkami.

7.2 Nepředá-li Nájemce Pronajímateli Bankovní záruku ve lhůtě uvedené v čl. VII., odst. 7.1 Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající čtyřnásobku Denního Minimálního nájemného z Obratu za každý den prodlení, nejméně však ve výši 5.000.000,- Kč, a to do 3 (tří) dnů od doručení Nájemci výzvy Pronajímatele k úhradě smluvní pokuty. Jako variabilní symbol pro tuto platbu použije Nájemce své IČO.

VIII. POJIŠTĚNÍ

8.1 Nájemce se zavazuje předložit Pronajímateli nejpozději tři (3) měsíce před Počátkem nájmu (i) pojistný certifikát, nebo (ii) ověřenou kopii příslušné pojistné smlouvy, nebo (iii) odpovídající potvrzení pojišťovny dokládající uzavření pojistné smlouvy (pojistných smluv) v souladu s příslušnými ustanoveními Obchodních podmínek (dále jen „**Doklad o pojištění**").

8.2 Nepředá-li Nájemce Pronajímateli Doklad o pojištění ve lhůtě uvedené v čl. VIII., odst. 8.1 Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající čtyřnásobku Denního Minimálního nájemného z Obratu za každý den prodlení, nejméně však ve výši 5.000.000,- Kč, a to do 3 (tří) dnů od doručení Nájemci výzvy Pronajímatele k úhradě smluvní pokuty. Jako variabilní symbol pro tuto platbu použije Nájemce své IČO.

IX. DALŠÍ POVINNOSTI NÁJEMCE VYPLÝVAJÍCÍ Z VÝSLEDKU ZADÁVACÍHO ŘÍZENÍ

9.1 Nájemce se jako vybraný dodavatel stal Nájemcem dle této Smlouvy na základě výsledku Zadávacího řízení Pronajímatele.

9.2 Nájemce v této souvislosti uznává, že byl vybrán v důsledku předložení nabídky dalších podmínek nájemního vztahu k Předmětu nájmu, které se tímto stávají obsahem této Smlouvy, a Nájemce se je zavazuje po dobu trvání této Smlouvy řádně plnit.

9.3 V případě rozporu mezi podmínkami stanovenými v Zadávacím řízení a v této Smlouvě mají přednost podmínky této Smlouvy.

X. STUDIE PROVEDITELNOSTI

10.1 Nájemce bere na vědomí, že pokud Pronajímatel zadá vypracování tzv. odborné studie proveditelnosti, jejímž cílem je potenciální úprava dispozic Předmětu nájmu s cílem maximalizace obchodního úspěchu Nájemce, návštěvnosti a Obratu při podnikatelské činnosti Nájemce v Předmětu nájmu dle této Smlouvy (dále jen „**Studie proveditelnosti**"), a Nájemce je povinen s Pronajímatelem v dobré víře projednat závěry a doporučení Studie proveditelnosti a vyvine maximální úsilí k přijetí doporučených opatření při své podnikatelské činnosti v Předmětu nájmu.

XI. KONTAKTNÍ OSOBY

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

11.1.1 Za Pronajímatele:

[redacted]

8.1.2 za Nájemce:

[redacted]

XII. PROVOZNÍ ZAŘÍZENÍ LETIŠTĚ

12.1 WTZ slouží kromě Účelu nájmu zároveň jako prostor, kterým procházejí cestující od pasové kontroly do vyhrazeného prostoru, ze kterého pak cestující nastupují do letadel a do něhož mají přístup pouze cestující s cestovním dokladem nebo palubním lístkem a jiné oprávněné osoby. Pronajímatel, jakožto provozovatel mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, umístil do WTZ navigační a informační cedule, zařízení, přístroje a předměty, které slouží k provozu Letiště a propagační činnosti a jsou dále blíže specifikovány v Příloze č. 14 této Smlouvy (dále jen „**Provozní zařízení letiště**"). Umístění Provozních zařízení letiště v rámci WTZ je znázorněno na plánku, který je součástí Přílohy č. 14. Pronajímatel je oprávněn kdykoli změnit místo konkrétního Provozního zařízení letiště v rámci WTZ a/nebo do WTZ přidat nové Provozní zařízení letiště a Nájemce je povinen takovou změnu strpět, přičemž tuto změnu je povinen Pronajímatel oznámit Nájemci předem; taková změna nesmí Nájemci znemožnit užívání WTZ pro Účel nájmu.

12.2 Nájemce je povinen WTZ zachovat otevřené v režimu nepřetržitého provozu 24/7, zajistit plnou viditelnost Provozních zařízení letiště v rámci WTZ a strpět:

12.2.1 umístění a provoz Provozních zařízení letiště,

12.2.2 provádění údržby, oprav, výměny a modernizace Provozních zařízení letiště ze strany Pronajímatele nebo jeho zástupců,

12.2.3 průchod a průjezd zaměstnanců Pronajímatele nebo Pronajímatelem pověřených osob, které provádějí nezbytné opravy a údržbu Budovy, a to včetně dopravy materiálu potřebného k jejich činnosti,

12.2.4 průchod a průjezd cestujících včetně cestujících se zavazadlovými vozíky s reklamním potiskem, kočárky, invalidními vozíky a jinými obdobnými zařízeními,

to vše bez nároku na slevu z Nájemného nebo jakoukoli jinou kompenzaci.

12.3 V případě, že Nájemce poruší svoji povinnost zachovat WTZ otevřenou v režimu nepřetržitého provozu 24/7 a/nebo poruší některou ze svých povinností dle čl. 12.2 této Smlouvy, zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku Denního Minimálního nájemného z Obratu za každý započatý den prodlení či existence porušení povinnosti. Nárok na náhradu škody způsobené porušením povinnosti, jejíž splnění je zajištěno smluvními pokutami dle tohoto článku, není dotčen.

XIII. ROZHODNÉ PRÁVO A OBCHODNÍ PODMÍNKY

13.1 Tato Smlouva a práva a povinnosti Stran z ní vyplývající se řídí a budou vykládány v souladu s právem České republiky. Strany se dohodly, že ustanovení § 1765, § 1766, § 1977 až § 1979, § 2000, § 2002 až § 2004, § 2208, § 2209, § 2210 odst. (2) a (3), § 2212, § 2223, § 2227, § 2232, § § 2287, § 2303, § 2305, § 2308, § 2311 a § §2314 a § 2315 Občanského zákoníku se na tuto Smlouvu a na vztahy z této Smlouvy vyplývající nepoužijí. Strany se výslovně dohodly na následujících ustanoveních Smlouvy upravujících jejich práva a povinnosti odchylně od Občanského zákoníku:

13.1.1 Nájemce na sebe ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku bere nebezpečí podstatné změny okolností, které mohou založit v právech a povinnostech Stran zvlášť hrubý nepoměr. Nájemci tak nevznikne právo domáhat se obnovení jednání o Smlouvě v případě takové podstatné změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 1 Občanského zákoníku. Nájemce se zároveň v souladu s § 2000 odst. 2 Občanského zákoníku vzdává práva domáhat se zrušení závazku.

13.1.2 Nájemce není oprávněn podat v souladu s ustanovením § 1766 Občanského zákoníku návrh soudu na změnu závazku ze Smlouvy.

13.1.3 Vylučuje se právo Nájemce vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby dle poslední věty § 2208 odst. 1 Občanského zákoníku.

13.1.4 Vylučuje se ustanovení § 2209 Občanského zákoníku, Pronajímatel má tudíž právo během trvání nájmu o své vůli provádět na Předmětu nájmu změny.

13.1.5 V případě, že oprava Předmětu nájmu trvá nepřiměřeně dlouhou dobu ve vztahu k Době nájmu, nebo ztěžuje-li oprava užívání Předmětu nájmu nad míru obvyklou nebo

není-li možné po dobu provádění opravy Předmět nájmu užívat, není Nájemce oprávněn požadovat poskytnutí náhradního předmětu nájmu dle § 2210 odst. 3 Občanského zákoníku.

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

13.1.7 Nájemce není oprávněn:

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

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

(c) vypovědět Smlouvu před uplynutím ujednané Doby nájmu dle § 2308 Občanského zákoníku v případě, (i) kdy Nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen, nebo (ii) přestane-li být Předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl Předmět nájmu určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor (tímto ustanovením ad (ii) není dotčen čl. XII., odst. 12.3, písm. a) Obchodních podmínek), nebo (iii) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci (tímto ustanovením ad (iii) není dotčen čl. XII., odst. 12.3, písm. b) Obchodních podmínek);

(d) od této Smlouvy odstoupit dle § 1977 až § 1979 a § 2002 až § 2004 Občanského zákoníku ani jí ukončit z jiných důvodů než sjednaných v této Smlouvě a/nebo Obchodních podmínkách;

(e) vypovědět Smlouvu dle § 2287 Občanského zákoníku, tedy v případě, když se změní okolnosti, z nichž Strany při vzniku závazku z této Smlouvy zřejmě vycházely.

13.1.8 Strany se dohodly, že v případě výpovědi nájmu (Smlouvy) ze strany Pronajímatele nevzniká Pronajímateli povinnost poskytnout Nájemci dle § 2223 Občanského zákoníku jakékoli odstupné, náhradu nebo jiné kompenzační plnění.

13.1.9 V případě skončení Smlouvy se neužijí ustanovení Občanského zákoníku o skončení nájmu bytu na dobu určitou dle § 2311 Občanského zákoníku.

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

13.1.11 Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn opatřit nemovitou věc, kde se Předmět nájmu nachází, v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními dle § 2305 Občanského zákoníku, a to ani v případě, kdy se Pronajímatel nevyjádří do jednoho měsíce od obdržení žádosti Nájemce o udělení souhlasu.

13.1.12 Strany souhlasí, že výkon práv Stran dle § 2314 Občanského zákoníku, v platném znění, nebude mít vliv na práva a povinnosti Stran dle této Smlouvy, zejména ve vztahu k ukončení nájmu, vyklizení Předmětu nájmu, jejich předání Pronajímateli a souvisejících práv a povinností. Strany výslovně souhlasí s tím, že případná námitka podaná Nájemcem dle § 2314 (1) Občanského zákoníku, v platném znění nezakládá právo Nájemce dále užívat Předmět nájmu po dni, ke kterému nájem zanikl v důsledku výpovědi či odstoupení Pronajímatele.

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

13.2 Tato Smlouva je uzavírána mezi podnikateli v rámci jejich podnikání, (i) z tohoto důvodu se na tuto Smlouvu v souladu s ustanovením § 1797 Občanského zákoníku neuplatní ustanovení § 1793 až § 1795 Občanského zákoníku o neúměrném zkrácení ani ustanovení § 1796 o lichvě a (ii) a Strany se proto v souladu s ustanovením § 1801 Občanského zákoníku dohodly, že ustanovení § 1799 a § 1800 Občanského zákoníku o smlouvách uzavíraných adhezním způsobem se pro účely této Smlouvy nepoužijí.

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

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

13.5 Strany sjednávají, že si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy byla jakákoli práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu této Smlouvy, ledaže je ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak.

13.6 Strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této Smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této Smlouvy. Kromě ujištění, která si Strany poskytly v této Smlouvě, nebude mít žádná ze Stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmikoli skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá Strana informace při jednání o této Smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná Strana úmyslně uvedla druhou Stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této Smlouvy.

13.7 Pokud některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, zůstanou ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná a Strany nahradí takové neplatné nebo nevymahatelné ustanovení této Smlouvy jiným ustanovením, které nejblíže odpovídá původnímu záměru Stran.

13.8 Neoddělitelnou součástí této Smlouvy jsou jako její Příloha č. 4 Obchodní podmínky. Odchylná ujednání v těle této Smlouvy mají přednost před zněním Obchodních podmínek.

13.9 Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že se s Obchodními podmínkami seznámil a souhlasí s jejich obsahem, jejich závazností, a zavazuje se tyto dodržovat bez jakýchkoliv výhrad. Nájemce dále výslovně prohlašuje, že neuplatňuje ani neodkazuje na žádné jiné obchodní podmínky.

13.10 Strany prohlašují, že Nájemné, Bankovní záruka, skutečnosti uvedené v Příloze č. 1a, v Příloze č. 1b, v Příloze č. 1c, v Příloze č. 5, v Příloze č. 9, 12 a 13 tvoří obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku, a zavazují se zařídit jeho utajení a odpovídajícím způsobem jej chránit. Pro vyloučení pochybností Strany prohlašují, že jiné skutečnosti uvedené v této Smlouvě než skutečnosti uvedené v první větě tohoto ustanovení Smlouvy nepovažují za obchodní tajemství.

XIV. SEZNAM PŘÍLOH

14.1 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou veškeré připojené přílohy, a to:

(a) Příloha č. 1a – **Splátkový kalendář – daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění, vč. Ceny za služby, výčet Služeb,**

(b) Příloha č. 1b – **Splátkový kalendář – daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění, vč. Ceny za služby, výčet Služeb (pro Obchodní jednotku č. 2083),**

(c) Příloha č. 1c – **Splátkový kalendář – daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění, vč. Ceny za služby, výčet Služeb (pro Obchodní jednotku č. B124),**

(d) Příloha č. 2 – **Plán Terminálu 1 a Terminálu 2 a plánek Předmětu nájmu**

(e) Příloha č. 3 – **Výpis z obchodního rejstříku Nájemce**

(f) Příloha č. 4 – **Obchodní podmínky**

(g) Příloha č. 5 – **Nájemné z Obratu, způsob výpočtu, sazby, vzor Avíza**

(h) Příloha č. 6 – **Vzorový příklad způsobu vyčíslení kurzových zisků**

(i) Příloha č. 7 – **Bankovní záruka**

(j) Příloha č. 8 **– Systém nakládání s odpady**

(k) Příloha č. 9 – **POS data**

(l) Příloha č. 10 **– Stav Předmětu nájmu**

(m) Příloha č. 11 **– Seznam zakázaného zboží a poskytovaných služeb**

(n) Příloha č. 12 – **Procentní sazby z Obratu z Obratu z kurzových zisků, roční Minimální nájemné z Obratu a celková vážená procentní sazba Nájemného z Obratu**

(o) Příloha č. 13 **– Specifikace Core sortimentu a Non Core sortimentu**

(p) Příloha č. 14 **– Provozní zařízení letiště**

(q) Příloha č. 15 – **Plánek prostor vyloučených z Exkluzivity**

(r) Příloha č. 16 – **Plánek prostor určených ke zúžení Předmětu nájmu**

(s) Příloha č. 17 – **Plánek Exkluzivního prostoru**

(a) Příloha č. 18 - **Stav Předmětu nájmu k ukončení Smlouvy**

XV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

15.1 Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve 4 (čtyřech) stejnopisech, z nichž každá Strana obdrží po dvou (2) vyhotoveních. Každý stejnopis má platnost originálu.

15.2 Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední Stranou.

15.3 Strany se zavazují postupovat při plnění této Smlouvy v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „**Nařízení**“), jakož i v souladu s právními předpisy, které budou přijaty za účelem provedení nebo adaptace tohoto Nařízení.

[*Podpisy následují na podpisové straně.*]

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

Datum: [redacted]

Za Pronajímatele:

Podpis:	[redacted]	Podpis:	[redacted]
Jméno:	Ing. Václav Řehoř, Ph.D., MBA	Jméno:	Ing. Radek Hovorka
Funkce:	předseda představenstva **Letiště Praha, a. s.**	Funkce:	člen představenstva **Letiště Praha, a. s.**

Datum: [redacted]

Za Nájemce:

Podpis:	[redacted]	Podpis:	[redacted]
Jméno:	Ing. Richard Procházka	Jméno:	Ing. Richard Procházka
Funkce:	jednatel Lagardere Duty Free, s.r.o.	Funkce:	na základě plné moci LS TRAVEL RETAIL ROMA S.R.L.