

Smlouva o nájmu prostoru služícího podnikání

Smlouva

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

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou obchodní podmínky nájmu prostoru služícího 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 Travel Retail, a.s.

jako Nájemce

Evidenční číslo Smlouvy Pronajímatele:

0211005080

Evidenční číslo Smlouvy Nájemce:

.....

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, DIČ:CZ699003361, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 14003, zastoupená Ing. Václavem Řehořem, Ph.D., MBA předsedou představenstva a Ing. Milanem Špačkem, členem představenstva

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. **Lagardere Travel Retail, a.s.**, se sídlem: Beroun – Beroun 2 – město, Náměstí Marie Poštové 854, PSČ 266 01, IČO: 25099167, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 4494, DIČ: CZ699003014, Plátce DPH

(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; a
- (C) Nájemce je na základě výsledku koncesního řízení s názvem **Provozování maloobchodního prodeje se sortimentem Travel Essentials, tj. prodej tisku, tabáku, drobného občerstvení, doplňků k cestování apod.** (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;

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 „**Alkoholické nápoje**“ znamená a) balené lihoviny a konzumní líh, a to v balení 0,5 l a menším na 1 kus lihoviny nebo konzumního lihu (např. likéry a destiláty v balení 0,5l a méně) a b) pivo a víno v objemu 0,5 l a méně, a to pouze jako samostatné balení.
- 1.1.2 „**Balené cukrovinky**“ znamená balené cukrovinky, balená čokoláda a čokoládové bonbony, v každém případě vždy o hmotnosti 250 g a méně na jedno (1) balení.

- 1.1.3 **„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.
- 1.1.4 **„Cigarety“** znamená cigarety a tabákové výrobky s výjimkami uvedenými v Příloze č. 11 této Smlouvy.
- 1.1.5 **„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.
- 1.1.6 **„Dílčí MAG“** znamená 70 % měsíčního Minimálního nájemného z Obratu aplikovaného v příslušném měsíci Doby nájmu.
- 1.1.7 **„Doba nájmu“** má význam stanovený v článku V. této Smlouvy.
- 1.1.8 **„Kosmetika“** znamená zubní pasty, ústní vody, osvěžovače dechu, balzámy na rty, dámské hygienické potřeby, špunty do uší, papírové kapesníky, vatové tyčinky, odličovací tampony, kondomy, kartáče a hřebeny, zubní kartáčky, mezizubní kartáčky, zubní nitě, dětské pleny, dudlíky, pleny do vody, vlhčené ubrousky, podložky na přebalování, sáčky na pleny, krémy na opruzeniny, zásypy, kosmetické přípravky a látky chránící před klíšťaty a ostatním hmyzem, dezinfekční ubrousky, gely a náplasti.
- 1.1.9 **„Landside“** znamená veřejnou část Terminálu 1 a Terminálu 2, a to v rozsahu, který je blíže specifikován na plánu, který tvoří Přílohu č. 15 této Smlouvy.
- 1.1.10 **„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.
- 1.1.11 **„Neperiodický tisk“** znamená knihy a jakýkoli další neperiodický tisk ve smyslu § 1, odst. 1) zákona č. 37/1995 Sb., o neperiodických publikacích, v platném znění.
- 1.1.12 **„Obchodní jednotka“** a/nebo **„Obchodní jednotky“** znamená část Předmětu nájmu, jak je specifikován v čl. 1.1.16, Příloze č. 1 a Příloze č. 2 této Smlouvy.
- 1.1.13 **„Ostatní zboží“** znamená a) zboží a/nebo služby, které jsou dále blíže specifikované v Příloze č. 14 této Smlouvy, a b) zboží a/nebo služby, jejichž prodej nebo poskytování v Předmětu nájmu, Pronajímatel předem písemně schválí, to vše s výjimkou Cigaret a Zboží s regulovanými cenami.
- 1.1.14 **„Periodický tisk“** má význam uvedený v § 3, písm. a) zákona č. 46/2000 Sb., tiskového zákona, v platném znění; součástí Periodického tisku nejsou knihy.
- 1.1.15 **„Počátek nájmu“** má význam stanovený v článku V., odst. 5.1 této Smlouvy.
- 1.1.16 **„Předmět nájmu“** znamená prostory sloužící podnikání nacházející se v Budově, jak jsou blíže specifikované a barevně vyznačené na plánu Předmětu nájmu v Příloze č. 2 této Smlouvy, včetně uvedení orientačních výměr jednotlivých Obchodních jednotek v Příloze č. 1 této Smlouvy.

- 1.1.17 **„Průměrný MAG“** se určí jako podíl celkové výše Minimálního nájemného z Obratu za Předmět nájmu za první (1.) rok Doby nájmu a celkové výměry Předmětu nájmu v m².
- 1.1.18 **„Smlouva“** znamená tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených, ve znění jejích pozdějších změn a dodatků.
- 1.1.19 **„Terminál 1,“** znamená část Budovy označené jako Terminál 1, a to v rozsahu, který tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy.
- 1.1.20 **„Terminál 2,“** znamená část Budovy označené jako Terminál 2, a to v rozsahu, který tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy.
- 1.1.21 **„Účel nájmu“** má význam stanovený v článku II., odst. 2.4 této Smlouvy.
- 1.1.22 **„Vyšší moc“** znamená ve smyslu § 2913 odst. 2 Občanského zákoníku mimořádné nepředvídatelné a nepřekonatelné překážky vzniklé nezávisle na vůli Strany povinné z této Smlouvy, a které této straně objektivně brání ve splnění jejích povinností vyplývajících z této Smlouvy. Za mimořádné nepředvídatelné nebo nepřekonatelné překážky vzniklé nezávisle na vůli kterékoli Strany se považují zejména nikoliv však výlučně:
- (a) živelné události, např. zemětřesení, záplavy, vichřice;
 - (b) události související s činností člověka, např. války, občanské nepokoje, vzpoury, přítomnost ionizujícího nebo radioaktivního záření, radioaktivní zamoření štěpným materiálem nebo radioaktivním odpadem, nikoli však stávky zaměstnanců, hospodářské poměry a podobné okolnosti související s činností kterékoli Strany;
 - (c) obecně závazné akty státních a místních orgánů, např. zákony, nařízení, vyhlášky;
- Za mimořádné nepředvídatelné nebo nepřekonatelné překážky vzniklé nezávisle na vůli Pronajímatele se považují zejména nahlášení výbušniny, přerušení dodávek energií, zamezení přístupu k Předmětu nájmu, preventivní či jakákoliv jiná opatření přijatá v souvislosti s bezpečností, teroristickými útoky, požárem, havárií letadla, výbuchem či jinou živelnou nebo přírodní katastrofou nebo jinou událostí, na jejímž základě musí být Předmět nájmu uzavřen.
- 1.1.23 **„Zadávací dokumentace“** znamená zadávací dokumentaci koncesního řízení 0211004985, dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění.
- 1.1.24 **„Airside“** znamená neveřejnou část Terminálu 1 a Terminálu 2, a to v rozsahu, který je blíže specifikován na plánu, který tvoří Přílohu č. 15 této Smlouvy.
- 1.1.25 **„Zboží s regulovanými cenami“** znamená a) Periodický tisk, b) ceniny (zejména poštovní známky, kolky, dálniční známky, stravenky do provozoven veřejného stravování, telefonní a ostatní karty, mají-li hodnotu apod.) a c) loterijní služby, např. služby nabízené prostřednictvím terminálu SAZKA, a.s.

1.1.26 „ZZVZ“ znamená zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění.

- 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:
- 2.3.1 výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona – obor Velkoobchod a maloobchod, s tím, že se zavazuje Předmět nájmu užívat v rozsahu svého živnostenského oprávnění za účelem provozování maloobchodního prodeje pod značkou konceptu Relay.

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 provozování maloobchodního prodeje pod značkou Relay v Obchodních jednotkách se sortimentem (i) zboží a/nebo služeb v jednotlivých Obchodních jednotkách, který je dále blíže specifikován v Příloze č. 14 této Smlouvy, a (ii) zboží a/nebo služeb, jejichž prodej nebo poskytování v jednotlivých Obchodních jednotkách Předmětu nájmu, Pronajímatel předem písemně schválí (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 Periodický tisk vydávaný na území České republiky,

2.5.2 Periodický tisk vydávaný mimo území České republiky (např. noviny a časopisy),

(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 plánu, který tvoří Přílohu č. 15 této Smlouvy (dále jen „**Exkluzivní prostor**“), nenabízel k prodeji Exkluzivní sortiment žádný jiný subjekt, s výjimkou:
- a) subjektu, který provozuje obchodní jednotku m.č. B 124 nacházející se v 1.NP Terminálu 1, která je blíže specifikovaná na plánu, který tvoří Přílohu č. 15 této Smlouvy, a to do 30.9.2021.
- 2.7** Nájemce je povinen zajistit, aby ve všech Obchodních jednotkách byl prodáván Exkluzivní sortiment a to minimálně v následujícím rozsahu:
- 2.7.1 Periodický tisk vydávaný na území České republiky,
- 2.7.2 Periodický tisk vydávaný mimo území České republiky v anglickém jazyce,
- 2.7.3 časopisy vydávané na území České republiky, tzn. domácí časopisy pro cestující všech pohlaví (ženy a muži), jakož i věku (děti a dospělí),
- 2.7.4 časopisy vydávané mimo území České republiky, tzn. zahraniční časopisy.

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, pokud nebude mezi Smluvními stranami dohodnut jiný termín předání.
- 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**“).
- 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, přičemž Nájemné během Období stavebních úprav bude Nájemce platit za podmínek stanovených v čl. VI. této Smlouvy.

- 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 sazby procent z Obratu a sazba procent z Obratu z kurzových zisků jsou uvedeny v Příloze č. 12 této Smlouvy; sazba procent z Obratu a sazba procent z Obratu z kurzových zisků uvedené v Příloze č. 12 jsou závazné po celou Dobu nájmu. 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 uvedena v čl. III., 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 dále stanoveno v Příloze č. 1 – 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** Roční výše Minimálního nájemného z Obratu bude 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 uvedena 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 proporcionalně přepočtena na celý rok.
- 4.4** 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: $A + B + C = D$, přičemž „A“ znamená součin Obratu Nájemce z prodeje Cigaret v celém Předmětu nájmu za uplynulý příslušný kalendářní rok a celkové vážené procentní sazby Nájemného z Obratu za Cigarety za příslušný kalendářní rok, která je uvedena v čl. IV., odst. 1 Přílohy č. 12 této Smlouvy a jejíž výše je závazná pro každý kalendářní rok Doby nájmu, „B“ znamená součin Obratu Nájemce z prodeje Zboží s regulovanými cenami v celém Předmětu nájmu za uplynulý příslušný kalendářní rok a celkové vážené procentní sazby Nájemného z Obratu za Zboží s regulovanými cenami za příslušný kalendářní rok, která je uvedena v čl. V., odst. 1 Přílohy č. 12 této Smlouvy a jejíž výše je závazná pro každý kalendářní rok Doby nájmu, „C“ znamená součin Obratu Nájemce z prodeje Ostatního zboží v celém Předmětu nájmu za uplynulý příslušný kalendářní rok a celkové vážené procentní sazby Nájemného z Obratu za Ostatní zboží za příslušný kalendářní rok, která je uvedena v čl. VI., odst. 1 Přílohy č. 12 této Smlouvy a jejíž výše je závazná pro každý kalendářní rok Doby nájmu, „+“ znamená početní úkon sčítání a „D“ 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.

- 4.5** 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.
- 4.6** 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. 4.6 se neuplatní, pokud (i) se naplní podmínky pro uplatnění čl. 4.5 uvedeného výše, nebo pokud (ii) se ze stejného důvodu adekvátně upraví výše Minimálního nájemného z Obratu dle jiného, zvláštního ustanovení Smlouvy, včetně Obchodních podmínek.
- 4.7** Nájemce se zavazuje uhradit spolu s Nájemným i příslušnou DPH, a to za stejných podmínek jako Nájemné.
- 4.8** 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. 1 této Smlouvy (dále jen „**Cena za Služby**“) a zároveň stanoveny v souladu s Ceníkem služeb.
- 4.9** Nájemce se dále zavazuje Pronajímateli hradit i příslušnou DPH z Ceny za Služby, a to za stejných podmínek jako Cenu za Služby.
- 4.10** 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**“).
- 4.11** Pro účely této Smlouvy Nájemce uvádí pro případné platby bankovní spojení číslo účtu (CZK): 107-152740227/0100 (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 5 (pěti) let (dále jen „**Doba nájmu**“). 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 pro veřejnost jednu (1) Obchodní jednotku dle výběru Nájemce na Terminálu 1 a jednu (1) Obchodní jednotku dle výběru Nájemce na Terminálu 2 do pěti (5) týdnů od předání Předmětu nájmu a všechny ostatní Obchodní jednotky do třech (3) měsíců od předání Předmětu nájmu.
- 5.3** S účinností od 1.7.2022 a následně má Pronajímatel právo ukončit tuto Smlouvu písemnou výpovědí ve vztahu k části Předmětu nájmu, a to pouze v rozsahu Obchodní jednotky č. 2049 nebo její části/částí nacházející se na Terminálu 2 a vyznačené na plánu, jenž je Přílohou č. 16 Smlouvy, a to i opakovaně až do celkového souhrnu 100 % z celkové plochy Obchodní jednotky č. 2049 a z důvodu přípravy přestavby Terminálu 2 (dále jen „**Částečná výpověď**“). V případě Částečné výpovědi (i) činí výpovědní doba šest (6) měsíců a počíná od prvního (1.) dne měsíce následujícího po doručení Nájemci a (ii) nájem v rozsahu 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 Částečné výpovědi sníženo Minimální nájemné z Obratu o částku vypočtenou jako součin podlahové plochy v m², o kterou byl Předmět nájmu zúžen Částečnou výpovědí a měsíční výši Průměrného MAGu.
- 5.4** V případě, že Pronajímatel podá Nájemci Částečnou výpověď v rozsahu 100 % z celkové plochy Obchodní jednotky č. 2049, má Nájemce právo na náhradní předmět nájmu – prostor sloužící podnikání č. 2053, který je blíže specifikován v Příloze č. 17 této Smlouvy (dále jen „**Náhradní prostor**“). Popis stavu včetně vybavení Náhradního prostoru uvede Pronajímatel v Částečné výpovědi např. stav Náhradního prostoru bude odpovídat hrubé stavbě. V případě, že bude chtít Nájemce využít svého práva na Náhradní prostor, je povinen svůj zájem písemně oznámit Pronajímateli, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce od doručení Částečné výpovědi v rozsahu 100 % z celkové plochy Obchodní jednotky č. 2049 Nájemci (dále jen „**Oznámení zájmu**“). Po Oznámení zájmu Pronajímateli, se Strany zavazují uzavřít do konce výpovědní doby Částečné výpovědi dodatek ke Smlouvě, kterým rozšíří Předmět nájmu o Náhradní prostor, zvýší měsíční Minimální nájemné z Obratu o částku vypočtenou jako součin (i) výměry podlahové plochy v m² Náhradního prostoru a (ii) měsíční výši Průměrného MAGu. Po Oznámení zájmu je Nájemce povinen změnit Náhradní prostor tak, aby byl způsobilý k Účelu nájmu, a to na své náklady. Právo Nájemce na Náhradní prostor zaniká marným uplynutím lhůty pro Oznámení zájmu.

VI. 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 třech (3) měsíců od předání Obchodních jednotek (dále jen „**Období stavebních úprav**“), Projektová dokumentace Úvodních stavebních úprav zpracovaná Nájemcem musí být předem předložena Pronajímateli k písemnému odsouhlasení. Nájemce se zavazuje Úvodní stavební úpravy provádět v jednotlivých Obchodních jednotkách tak, aby byli cestující co nejméně omezeni. Nájemce je povinen mít jednu (1) Obchodní jednotku dle výběru Nájemce na Terminálu 1 a jednu (1) Obchodní jednotku dle výběru Nájemce na Terminálu 2 otevřenou pro veřejnost do pěti (5) týdnů od předání Předmětu nájmu a všechny ostatní Obchodní jednotky do třech (3) měsíců od předání Předmětu nájmu. Veškeré Úvodní stavební úpravy je Nájemce povinen dokončit do konce Období stavebních úprav. Za dobu užívání Obchodních jednotek v Období

stavebních úprav, ve kterých bude Nájemce provádět Úvodní stavební úpravy, je Nájemce povinen po celou dobu jejich provádění řádně platit Minimální nájemné z Obratu, jehož výše bude určena jako 68 % součinu (i) Průměrného MAGu a (ii) celkové výměry pronajaté podlahové plochy Obchodních jednotek v m², ve kterých Nájemce provádí Úvodní stavební úpravy, resp. za dobu užívání Obchodních jednotek, ve kterých bude Nájemce provádět Úvodní stavební úpravy, je Nájemce povinen po celou dobu jejich provádění zaplatit Pronajímateli Minimální nájemné z Obratu ve výši 100 % součinu (i) Průměrného MAGu a (ii) celkové výměry pronajaté podlahové plochy Obchodních jednotek v m², ve kterých Nájemce provádí Úvodní stavební úpravy (dále jen „**Průměrný MAG za přestavované Obchodní jednotky**“), přičemž Pronajímatel vrátí Nájemci 32 % Průměrného MAGu za přestavované Obchodní jednotky za období, kdy Nájemce prováděl Úvodní stavební úpravy, a vystaví Nájemci za takové období dobropis – opravný daňový doklad. Datum uskutečnění zdanitelného plnění pro vystavení opravného daňového dokladu je poslední kalendářní den Období stavebních úprav. Za dobu užívání Obchodních jednotek v Období stavebních úprav, ve kterých nebude Nájemce provádět Úvodní stavební úpravy, je Nájemce povinen platit Pronajímateli 100 % Průměrného MAG za přestavované Obchodní jednotky. Po uplynutí Období stavebních úprav je Nájemce povinen platit Nájemné v plné výši v souladu s čl. IV. této Smlouvy.

- 6.2** V případě, že Nájemce bude v prodlení s dokončením Úvodních stavebních úprav a kterákoli Obchodní jednotka 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. Tento dvojnásobek Denního Minimálního nájemného z Obratu uhradí Nájemce jednak na základě platného Splátkového kalendáře a zároveň mu Pronajímatel vystaví fakturu – daňový doklad, a to na částku odpovídající součinu (i) Denního Minimálního nájemného z Obratu a (ii) počtu dnů, kdy nebyla Obchodní jednotka v příslušném měsíci otevřena pro veřejnost z důvodu prodlení Nájemce s dokončením Úvodních stavebních úprav. Právo Pronajímatele vystavit fakturu vzniká prodlením Nájemce. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění se pro tuto fakturaci považuje vždy poslední kalendářní den měsíce, ve kterém vznikne Pronajímateli právo 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 smlouveného 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 dodatek do tří (3) měsíců od předání výsledku přeměření Předmětu nájmu

Pronajímateli, kterými upraví Smlouvu v rozsahu výměr, nového uspořádání Obchodních jednotek získaných jejich přeměření a definici Obchodních jednotek tak, aby odpovídala výsledku přeměření.

VII. BANKOVNÍ ZÁRUKA

- 7.1** Nájemce je povinen předat Pronajímateli nejpozději do 2 (dvou) měsíců od podpisu Smlouvy poslední Stranou platnou a účinnou bankovní záruku sjednanou ve [REDAKCE] [REDAKCE] (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 Bankovní záruky, [REDAKCE], 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 dva (2) 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 5.000,- Kč za každý den prodlení, 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. KONTAKTNÍ OSOBY

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

10.1.1 Za Pronajímatele:

[REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Fax: +420

E-mailová adresa: [REDACTED]

E-mailová adresa pro zasílání avíza: [REDACTED]

ID datové schránky: [REDACTED]

8.1.2 za Nájemce:

[REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

Fax: +420

E-mailová adresa: [REDACTED]

ID datové schránky: [REDACTED]

XI. ROZHODNÉ PRÁVO A OBCHODNÍ PODMÍNKY

11.1 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:

11.1.1 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.

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

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

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

- 11.1.5 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.
- 11.1.6 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.
- 11.1.7 Nájemce není oprávněn:
- (a) vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby dle § 2227 Občanského zákoníku, tedy v případě, kdy se Předmět nájmu stane nepoužitelným k ujednanému Účelu nájmu z důvodů, které nejsou na straně Nájemce. Tímto ustanovením není dotčen čl. XII., odst. 12.3, písm. a) Obchodních podmínek;
 - (b) vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby dle § 2232 Občanského zákoníku, porušuje-li Pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu Nájemci. Tímto ustanovením není dotčen čl. XII., odst. 12.3, písm. b) Obchodních podmínek;
 - (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 změni okolnosti, z nichž Strany při vzniku závazku z této Smlouvy zřejmě vycházely.
- 11.1.8 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.
- 11.1.9 V případě skončení Smlouvy se neužijí ustanovení Občanského zákoníku o skončení nájmu bytu na dobu určitou dle § 2311 Občanského zákoníku.

- 11.1.10 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.
- 11.1.11 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.
- 11.1.12 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.
- 11.1.13 Nájemce není oprávněn požadovat náhradu za výhodu Pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem dle § 2315 Občanského zákoníku.
- 11.2** 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.
- 11.3** 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.
- 11.4** 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.
- 11.5** 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.
- 11.6** Strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této Smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této Smlouvy. Kromě ujištění, která si Strany poskytly v této Smlouvě, nebude mít žádná ze Stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoli skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá Strana informace při jednání o této Smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná Strana úmyslně uvedla druhou Stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této Smlouvy.
- 11.7** Pokud některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, zůstanou ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná a Strany nahradí takové neplatné nebo nevymahatelné ustanovení této Smlouvy jiným ustanovením, které nejbližší odpovídá původnímu záměru Stran.

- 11.8** Neoddělitelnou součástí této Smlouvy jsou jako její Příloha č. 4 Obchodní podmínky. Odchylná ujednání v těle této Smlouvy mají přednost před zněním Obchodních podmínek.
- 11.9** 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.
- 11.10** Strany sjednávají, že na nájemní vztah založený touto Smlouvou se nepoužijí následující ustanovení Obchodních podmínek, namísto kterých Strany sjednávají:

(a) „3.2.8 Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu, jeho část ani věci s nájmem související do podnájmu nebo jinak do užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (dále jen „**Souhlas s podnájmem**“). Pronajímatel Souhlas s podnájmem Nájemci udělí za předpokladu, že třetí osoba (podnájemce/uživatel) splní před zahájením užívání Předmětu nájmu nebo jeho části nebo věci s nájmem související všechny podmínky uvedené v čl. VII.2 a čl. VII.3 Zadávací dokumentace.

Pronajímatel Souhlas s podnájmem Nájemci udělí dále za předpokladu, že Nájemce přenechá Předmět nájmu nebo jeho část nebo věci s nájmem související do podnájmu nebo jinak do užívání třetí osobě pouze v souladu se ZZVZ, a to na dobu, která nepřesahuje Dobu nájmu a za účelem výkonu činností, které nepřesahují Účel nájmu a zakáže resp. znemožní takové třetí osobě jakékoli další přenechání Předmětu nájmu do užívání další třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

V případě, že Nájemce požádá Pronajímatele o poskytnutí Souhlasu s podnájmem, je Nájemce povinen předem poskytnout Pronajímateli:

- 1.) specifikaci podnájemce nebo třetí osoby, která má Předmět nájmu užívat,
- 2.) specifikaci části Předmětu nájmu, která má být dána do podnájmu nebo do užívání,
- 3.) požadovanou dobu trvání podnájmu nebo užívání a
- 4.) údaj o předmětu podnikání podnájemce nebo uživatele.

Pokud Pronajímatel vydá Souhlas s podnájmem, zůstává Nájemce odpovědný za plnění povinností vyplývajících z této Smlouvy po celou dobu trvání podnájmu, užívání nebo podobného ujednání. Nájemce se zavazuje, že jakéhokoli podnájemce nebo uživatele jakékoli části Předmětu nájmu zaváže, aby rovněž dodržoval podmínky Smlouvy a Obchodních podmínek, přičemž toto nezbavuje odpovědnosti Nájemce řádně plnit a dodržovat práva a povinnosti dle Smlouvy a Obchodních podmínek.“

(b) „čl. 3.2.30 Nájemce je povinen pojistit u pojišťovny a po celou Dobu nájmu udržovat v platnosti pojištění:

(i) veškeré odpovědnosti za škodu způsobenou Pronajímateli a/nebo třetím osobám v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, a to s pojistným plněním nejméně ve výši 50.000.000,- Kč;

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

(iii) Nájemce je povinen sjednat a udržovat ve výše uvedeném rozsahu výslovně pojištění odpovědnosti za škodu na Předmětu nájmu. Nájemce je povinen platit v řádných termínech splatnosti veškeré pojistné 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.

- (c) Nájemce se v případě vzniku pojistné události zavazuje neprodleně o této skutečnosti písemně informovat Pronajímatele prostřednictvím kontaktní osoby uvedené ve Smlouvě a předložit mu na jeho žádost písemnou dokumentaci vztahující se k příslušné pojistné události.“
- (d) „čl. 12.2, písm. (e) Nájemce přenechá bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu do podnájmu nebo do užívání jiné osobě nebo v rozporu s podmínkami Souhlasu s podnájemem; nebo“

11.11 Strany sjednávají zcela nová následující ustanovení Obchodních podmínek:

- (a) Čl. 12.2 Obchodních podmínek se doplňuje o zcela nové písmeno (j) následujícího znění:

„(j) dojde ke změnám právních předpisů, ať již na úrovni EU nebo národní, nebo dojde k posunu mezinárodně (ve více státech EU) uznávaného standardu/opatření týkajícího se bezpečnosti, provozu či plynulosti odbavení cestujících, jejichž implementace v podmínkách Letiště budou vyžadovat úpravu rozmístění Obchodních jednotek, které jsou Předmětem nájmu.“
- (b) Strany se dohodly, že se stávající čl. XII., odst. 12.8 Obchodních podmínek ruší bez náhrady.

11.12 Strany prohlašují, že Nájemné, Jistota/Bankovní záruka, skutečnosti uvedené v Příloze č. 1, v Příloze č. 5 a v Příloze č. 12 a 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.

XII. SEZNAM PŘÍLOH

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

- (a) Příloha č. 1 – **Splátkový kalendář – daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění, vč. Ceny za Služby, výčet Služeb,**
- (b) Příloha č. 2 – **Plán Terminálu 1 a Terminálu 2 a plánek Předmětu nájmu**
- (c) Příloha č. 3 – **Výpis z obchodního rejstříku Nájemce**
- (d) Příloha č. 4 – **Obchodní podmínky**
- (e) Příloha č. 5 – **Nájemné z Obratu, způsob výpočtu, sazby, vzor Avíza**

- (f) Příloha č. 6 – **Vzorový příklad způsobu vyčíslení kurzových zisků**
- (g) Příloha č. 7 – **Bankovní záruka**
- (h) Příloha č. 8 – **Systém nakládání s odpady**
- (i) Příloha č. 9 – **POS data**
- (j) Příloha č. 10 – **Stav Předmětu nájmu**
- (k) Příloha č. 11 – **Seznam zakázaného zboží a poskytovaných služeb**
- (l) Příloha č. 12 – **Procentní sazby z Obratu, z Obratu z kurzových zisků, roční Minimální nájemné z Obratu a celkové vážené procentní sazby Nájemného z Obratu**
- (m) Příloha č. 13 - **Stav Předmětu nájmu k ukončení Smlouvy**
- (n) Příloha č. 14 – **Seznam povoleného sortimentu**
- (o) Příloha č. 15 – **Plánek Exkluzivního prostoru a prostoru vyloučeného z exkluzivity**
- (p) Příloha č. 16 - **Plánek prostor určených k zúžení Předmětu nájmu**
- (q) Příloha č. 17 – **Specifikace Náhradního prostoru**

XIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 13.1** Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve třech (3) stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží po dvou (2) vyhotoveních a Nájemce obdrží jedno (1) vyhotovení. Každý stejnopis má platnost originálu.
- 13.2** Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední Stranou.
- 13.3** 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:**

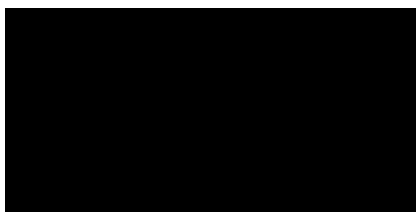
Datum:

Za Pronajímatele:

Podpis:

Jméno:

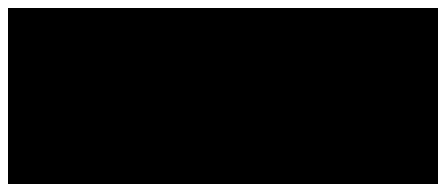
Funkce:



Podpis:

Jméno:

Funkce:



Datum:

Za Nájemce:

Podpis:

Jméno:

Funkce:

