

## Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

verze 02/2018

### 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

**CAR4WAY a.s.**

jako Nájemce

Evidenční číslo Smlouvy Pronajímatele:

0210006816

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 – plátce DPH, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 14003, zastoupená Ing. Václavem Řehořem Ph.D., MBA, předsedou představenstva a Mgr. Jakubem Puchalským, členem představenstva

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. **CAR4WAY a.s.**, se sídlem č.p. 166, 290 01 Choťánky, IČO: 251 31 401, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4741, DIČ: CZ699002678 – plátce DPH, zastoupená Ing. Vlastimilem Bažantem, členem představenstva a panem Michalem Pecinou, členem představenstva

(dále jen „**Nájemce**“)

Pronajímatel a Nájemce dále společně také „**Strany**“ či jednotlivě „**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 má zájem najmout si od Pronajímatele Předmět nájmu s cílem provozovat v něm podnikatelskou činnost dle Účelu nájmu za podmínek sjednaných v této Smlouvě a Pronajímatel má v zájmu pronajmout Nájemci Předmět nájmu za podmínek sjednaných v této Smlouvě;

dohodly se Strany v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), na následujícím:

## I. DEFINICE

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

- 1.1.1 „**Budova**“ znamená budova č.p. 1082, nacházející se na pozemku parc. č. 2564/8, v katastrálním území Ruzyně, obec Praha, zapsaná na listu vlastnictví č. 26 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, nacházející se na adrese Aviatická 1082/10, Praha 6.
- 1.1.2 „**Doba nájmu**“ má význam stanovený v článku V. této Smlouvy.
- 1.1.3 „**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.

- 1.1.4 „**Stanovený počet výjezdů**“ znamená součin a) čísla 20 a b) celkového počtu Parkovacích míst.
- 1.1.5 „**Nájemné z Obratu**“ znamená složku Nájemného, kterou tvoří součin a) Poplatku a b) příslušného počtu Výjezdů za měsíc nad Stanovený počet výjezdů.
- 1.1.6 „**Nájemné**“ má význam stanovený v článku IV. této Smlouvy.
- 1.1.7 „**Obchodní jednotka**“ nebo „**Přepážka**“ znamená část Předmětu nájmu, která je dále blíže specifikována v Příloze č. 1 a Příloze č. 2 této Smlouvy.
- 1.1.8 „**Parkovací místa**“ znamená část Předmětu nájmu, která je tvořena příslušným počtem Parkovacích míst, jejichž umístění v Budově a počet jsou dále blíže specifikovány v Příloze č. 1 a Příloze č. 2 této Smlouvy.
- 1.1.9 „**Parkovací místo**“ znamená část Předmětu nájmu, kterou tvoří jedno (1) parkovací místo o rozměru 2,4 metru (šířka), 5 metrů (délka) a 3,2 metru (výška) v prvním nadzemním podlaží nebo 3,15 metru (výška) ve druhém nadzemním podlaží Budovy. V průběhu Doby nájmu může dojít ke změně šířky parkovacího místa na 2,65 metru.
- 1.1.10 „**Počátek nájmu**“ má význam stanovený v článku IV., odst. 4.2, bod 4.2.1 této Smlouvy.
- 1.1.11 „**Poplatek**“ znamená částku ve výši [REDACTED] Kč (slovy: [REDACTED]) bez DPH.
- 1.1.12 „**Předmět nájmu**“ znamená prostor sloužící podnikání nacházející se v Budově, který tvoří Parkovací místa a Obchodní jednotka včetně jejího zázemí. Předmět nájmu je blíže specifikovaný v Příloze č. 1 této Smlouvy a barevně vyznačený na plánu Předmětu nájmu obsaženém v Příloze č. 2 této Smlouvy.
- 1.1.13 „**Servisní smlouva**“ znamená Rámcová smlouva o poskytování servisních služeb č. 0210007154 ze dne 29. 6. 2020, nebo jiná Rámcová smlouva o poskytování servisních služeb, která ji v budoucnu nahradí.
- 1.1.14 „**Smlouva**“ znamená tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených, ve znění jejich pozdějších změn a dodatků.
- 1.1.15 „**Účel nájmu**“ má význam stanovený v článku II., odst. 2.4 této Smlouvy.
- 1.1.16 „**Výjezd**“ znamená každý jeden (1) pohyb motorového vozidla provozovaného Nájemcem nebo jinou osobou v rámci činnosti Nájemce vykonávané v Budově ven z Budovy za použití Parkovacího systému.
- 1.2** Neobsahuje-li tato Smlouva příslušnou definici, použije se definice obsažená v Obchodních podmínkách. Definice obsažené jak v této Smlouvě, tak v Obchodních podmínkách je třeba vykládat ve vzájemném souladu Smlouvy a Obchodních podmínek, přičemž v případě odchylek nebo rozporů definic má definice obsažená v této Smlouvě přednost.

## 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 nájmu 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, obory – pronájem a půjčování věcí movitých a zprostředkování obchodu a služeb.

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) parkování vozidel Nájemce na Parkovacích místech, a (ii) provozování krátkodobého pronajímání vozidel a poskytování služby sdílení vozů v Obchodní jednotce (dále jen „**Účel nájmu**“). Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu k jakémukoliv jinému účelu než je Smlouvou definovaný Účel nájmu.
- 2.5** Nesjednává se

### III. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 3.1** Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu dne 1. 4. 2021 (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.
- 3.2** Pronajímatel je povinen předat Předmět nájmu Nájemci ve stavu, který je dále blíže specifikován a popsán v Příloze č. 10 této Smlouvy, pokud se s Nájemcem nedohodne písemně jinak.
- 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.

- 3.5** Stavební úpravy Předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje, že po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele provede v Předmětu nájmu takové stavební úpravy, aby se Předmět nájmu stal způsobilý k Účelu nájmu (dále jen „**Stavební úpravy**“). Za tím účelem je Nájemce povinen zajistit, aby Předmět nájmu splňoval veškeré požadavky vyplývající ze smlouveného účelu užívání, zejména požadavky hygienické, požární a bezpečnostní. V té souvislosti musí Nájemce zajistit souhlasná vyjádření, rozhodnutí, stanoviska, posouzení, popřípadě jiná opatření dotčených orgánů státní správy vyžadovaná zvláštními předpisy. Projektová dokumentace Stavebních úprav zpracovaná Nájemcem a schválená Pronajímatelem bude přílohou návrhu na zahájení stavebního řízení.

#### IV. NÁJEMNÉ

- 4.1** Nájemce je povinen platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu měsíčně Nájemné v termínech, ve výši a způsobem, které jsou podrobně stanoveny v tomto čl. IV. a v Obchodních podmínkách (dále jen „**Nájemné**“).
- 4.2** Nájemné se skládá z následujících složek a Nájemce je povinen platit Pronajímateli složky Nájemného v následujících termínech:
- 4.2.1 ode dne účinnosti Smlouvy (dále jen „**Počátek nájmu**“) ze základního nájemného, jehož výše se určí jako součet a) součinu počtu Parkovacích míst a sazby měsíčního základního nájemného za jedno (1) Parkovací místo stanovené v Příloze č. 1 této Smlouvy a b) částky měsíčního základního nájemného za Obchodní jednotku stanovené v Příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Základní nájemné**“), přičemž celková výše včetně podrobného rozpisu a splatnosti plateb Základního nájemného je stanovena v Příloze č. 1 této Smlouvy, a
- 4.2.2 od Počátku nájmu z Nájemného z Obratu za každý kalendářní měsíc během Doby nájmu, ve kterém provedl Nájemce více než Stanovený počet výjezdů z Budovy. Strany nesjednávají žádné Minimální nájemné z Obratu.
- 4.3** Nájemce se zavazuje uhradit spolu s Nájemným i příslušnou DPH, a to za stejných podmínek jako Nájemné.
- 4.4** 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.
- 4.5** Nájemce se dále zavazuje Pronajímateli hradit i příslušnou DPH z Ceny za Služby, a to za stejných podmínek jako Cenu za Služby.
- 4.6** Strany se výslovně dohodly, že Nájemce bude hradit Nájemné a Cenu za Služby spolu s příslušnou DPH dle této Smlouvy na následující bankovní účet 801812025/2700 (dále jen „**Účet**“).
- 4.7** Pro účely této Smlouvy Nájemce uvádí pro případné platby bankovní spojení číslo účtu (CZK): 6623747001/5500 (dále jen „**Účet Nájemce**“).

## V. DOBA NÁJMU

- 5.1 Smlouva se uzavírá na dobu určitou, která začíná dnem 1. 4. 2021 a končí dne 31. 3. 2026 (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 podepsaném oběma Stranami.

## VI. ÚVODNÍ STAVEBNÍ ÚPRAVY

Strany nesjednávají žádné Úvodní stavební úpravy. Tímto není dotčen čl. 3.5 Smlouvy.

## VII. BANKOVNÍ ZÁRUKA

- 7.1 Bankovní záruka. Nájemce je povinen předat Pronajímateli nejpozději do 15 (patnácti) dnů od podpisu Smlouvy poslední Stranou platnou a účinnou bankovní záruku sjednanou ve výši [REDAKCE] (slovy: [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. 8.
- 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 sjednané výše Bankovní záruky [REDAKCE] (slovy: [REDAKCE]), a to do 3 (tří) dnů od uplynutí lhůty k předložení Bankovní záruky a na Účet.

## VIII. POJIŠTĚNÍ

- 8.1 Nájemce se zavazuje předložit Pronajímateli nejpozději do patnáctého (15.) dne 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. KONTAKTNÍ OSOBY

- 9.1 Kontaktní osobou oprávněnou jednat ve všech záležitostech dle této Smlouvy (kromě jejích změn) je:

9.1.1 Za Pronajímatele:

[REDAKCE]

Telefon: [REDACTED]

E-mailová adresa: [REDACTED]

ID datové schránky: ayqexy5

9.1.2 za Nájemce:

[REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

E-mailová adresa: [REDACTED]

ID datové schránky: 5vacysd

## X. ROZHODNÉ PRÁVO A OBCHODNÍ PODMÍNKY

**10.1** Právní řád. Tato Smlouva a vztahy z ní vyplývající se řídí právními předpisy České republiky, zejména Občanským zákoníkem. 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:

10.1.1 Nájemce na sebe ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku bere nebezpečí podstatné změny okolností, které mohou založit v právech a povinnostech Stran zvláště 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.

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

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

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

10.1.5 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.

10.1.6 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.

#### 10.1.7 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.

10.1.8 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.

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

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

10.1.11 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.

10.1.12 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.

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

- 10.2** 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.
- 10.3** Strany vylučují aplikaci následujících ustanovení Občanského zákoníku na tuto Smlouvu: § 557 (pravidlo contra proferentem), § 1740 odst. 3 (kvalifikované přijetí nabídky) a § 1805 odst. 2 (zákaz ultra duplum).
- 10.4** Změna Smlouvy. Tato Smlouva spolu s Obchodními podmínkami obsahuje úplná a konečná ujednání mezi Stranami. Jednání měnící obsah právního vztahu založeného touto Smlouvou musí být provedena v písemné formě, a to (nestanoví-li tato Smlouva výslovně jinak) prostřednictvím postupně číslovaných dodatků. Změna tohoto ustanovení Smlouvy může být provedena pouze písemně uzavřením dodatku k této Smlouvě. Pro účely tohoto ustanovení se za písemnou formu nepovažují jakákoli právní jednání učiněná elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby.
- 10.5** Jednotnost ujednání. Tato Smlouva obsahuje úplnou dohodu Stran ve věci předmětu této Smlouvy, a nahrazuje veškeré dřívější dohody učiněné ve věci předmětu této Smlouvy, s výjimkou jakýchkoliv dohod o zachování mlčenlivosti či důvěrnosti informací.
- 10.6** 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.
- 10.7** Praxe Stran a obchodní zvyklosti. 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. Vedle shora uvedeného si Strany potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či praxe.
- 10.8** Předsmluvní odpovědnost. Každá ze Stran tímto prohlašuje, že druhé Straně sdělila všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k uzavření této Smlouvy věděla nebo vědět musela, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této Smlouvy.
- 10.9** Salvátorská klauzule. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, nedotýká se tato neplatnost, nevymahatelnost či neúčinnost ostatních ustanovení této Smlouvy. Strany se zavazují nahradit do pěti (5) pracovních dnů po doručení výzvy jedné Strany druhé Straně neplatné, nevymahatelné nebo neúčinné ustanovení ustanovením platným, vymahatelným a účinným, jehož znění bude odpovídat úmyslu vyjádřenému původním ustanovením a touto Smlouvou jako celkem.

- 10.10** Neoddělitelnou součástí této Smlouvy jsou jako její Příloha č. 4 Obchodní podmínky. Odchylná ujednání v těle této Smlouvy mají přednost před zněním Obchodních podmínek.
- 10.11** 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.
- 10.12** Strany sjednávají, že na nájemní vztah založený touto Smlouvou se nepoužijí následující ustanovení článků Obchodních podmínek: 1.8, 1.11, 1.14, 1.15, 2.4, 3.2.34, 3.2.35, 3.2.36, 3.2.37, 3.2.38, 3.2.39, 3.2.40, 3.2.41, 3.2.43, 3.2.44, 3.2.45, 3.2.46, 3.2.47, 3.2.48, 3.2.49, 7.2, 7.8 až 7.14, 12.6 písm. (g), 13.8.
- 10.13** Strany sjednávají, že na nájemní vztah založený touto Smlouvou se nepoužijí následující ustanovení Obchodních podmínek, namísto kterých Strany sjednávají:
- a) „1.1 „**Avízo**“ znamená elektronický výstup z Parkovacího systému obsahující počet Výjezdů Nájemce z Budovy za příslušný kalendářní měsíc.
  - b) 1.9 „**Nájemné**“ znamená nájemné vypočtené jako součet Nájemného z Obratu a Základního nájemného.
  - c) 1.10 „**Nájemné z Obratu**“ znamená složku Nájemného, kterou tvoří součin a) Poplatku a b) příslušného počtu Výjezdů za měsíc nad Stanovený počet výjezdů.
  - d) 1.12, bod (b) plán finančního rozpočtu pro následující kalendářní rok, včetně prognózy poskytování služeb a prodeje zboží a jeho umístění v jednotlivých Obchodních jednotkách;
  - e) 1.13 „**Obrat**“ znamená pro účely těchto Obchodních podmínek a Smlouvy počet Výjezdů z Budovy nad Stanovený počet výjezdů.
  - f) 2.1 Počínaje 1. lednem kalendářního roku následujícího po roce, kdy nabyla Smlouva účinnosti, může být výše Základního nájemného a Bankovní záruky nebo Jistoty každého 1. ledna během celé Doby nájmu předmětem každoročního zvyšování o hodnotu Indexu tak, aby nárůst částky Základního nájemného a Bankovní záruky nebo Jistoty k 1. lednu procentuálně odpovídal nárůstu spotřebitelských cen vyjádřenému Indexem (dále jen „**Indexace**“). Takto určená nová výše Základního nájemného a Bankovní záruky nebo Jistoty bude závazná do doby nejbližší příští Indexace Základního nájemného a Bankovní záruky nebo Jistoty. Jakákoli jednostranná úprava Základního nájemného a Bankovní záruky nebo Jistoty bude spočívat pouze v jeho zvýšení. Snižování Základního nájemného a Bankovní záruky nebo Jistoty je možné pouze v případě, že se na tom Strany písemně dohodly. Pronajímatel oznámí Nájemci novou výši Základního nájemného a Bankovní záruky nebo Jistoty vždy do 1. února příslušného roku nebo do šedesáti (60) dnů poté, co bude úředně oznámena výše Indexu za předchozí kalendářní rok. Doplatek rozdílu mezi takto upraveným a původním Základním nájemným za období od 1. ledna do konce měsíce předcházejícího vystavení nového splátkového kalendáře bude zúčtován v samostatné faktuře zaslané Nájemci. Faktura bude vystavena v zákonné lhůtě, datum uskutečnění zdanitelného plnění je poslední kalendářní den měsíce, který předchází měsíci, od kterého bude platit nový splátkový kalendář. Nájemce se zavazuje (i) předat Pronajímateli nejpozději do třiceti (30) dnů od zveřejnění Indexace novou Bankovní záruku zvýšenou o Indexaci nebo (ii) složit u Pronajímatele bezhotovostním převodem nejpozději do třiceti (30) dnů od zveřejnění Indexace doplatek Jistoty ve výši odpovídající Indexaci Jistoty. Pokud se míra inflace přestane publikovat způsobem uvedeným v tomto článku nebo

nemůže být z jakéhokoliv důvodu aplikována, zavazuje se ji Pronajímatel nahradit jiným platným indexem, který výše uvedenou publikaci míry inflace adekvátně nahradí.

g) 2.3 Pronajímatel eviduje Obrat Nájemce elektronicky prostřednictvím parkovacího systému (tzn. souhrn hardware a software dohromady tvořící jeden funkční celek) nebo jiného systému užívaného Pronajímatelem (dále jen „**Parkovací systém**“). Pronajímatel je povinen zasílat Nájemci každý měsíc Avízo. Pronajímatel je povinen zaslat Nájemci Avízo vždy nejpozději do desátého (10.) dne v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém byly Výjezdy uskutečněny. Nájemné z Obratu je splatné vždy do 28. kalendářního dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl Obrat realizován, a to na základě faktury – daňového dokladu a bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený ve Smlouvě. Pronajímatel vystaví fakturu – daňový doklad, a to k datu uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je poslední kalendářní den měsíce, ve kterém byl Obrat dosažen.

h) 2.10 Výše Základního nájemného je sjednána dohodou Stran ve vztahu k celému Předmětu nájmu, bez ohledu na celkovou výměru Předmětu nájmu či výměry jednotlivých Obchodních jednotek nebo dalších částí Předmětu nájmu.

i) 3.2.10 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu, jakož i Budovu a Letiště, které slouží Nájemci k přístupu k Předmětu nájmu, bez újmy ostatním nájemcům, osobám, Budovy a prostorám Letiště. Nájemce je dále povinen při užívání Předmětu nájmu, jakož i Budovy a Letiště, dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména z oblasti hygieny, ochrany životního prostředí, bezpečnosti práce, požární ochrany a bezpečnosti civilního letectví, jakož i řídit se provozními, bezpečnostními a jinými pokyny a opatřeními Pronajímatele.

3.2.10.1 Nájemce je dále povinen dodržovat vnitřní předpisy, organizační normy, provozní a požární řády, technické předpisy a směrnice (dále jen „**Vnitřní předpisy**“) vydané pro Letiště nebo vydané provozovatelem Letiště, týkající se a/nebo mající dopad na provozování obchodní činnosti Nájemce v Předmětu nájmu, s nimiž byl Nájemce prokazatelně seznámen. Nájemce je povinen strpět a řídit se pokyny provozovatele Letiště vydané za účelem dodržování Vnitřních předpisů.

3.2.10.2 Nájemce je povinen okamžitě uposlechnout pokyn Pronajímatele a nebránit plynulosti provozu na vjezdech a výjezdech Budovy nebo na Parkovacích místech. Pokud bude Nájemce překážet či bránit jakýmkoliv způsobem vjezdu nebo výjezdu z Budovy nebo plynulosti nebo bezpečnosti silničního provozu před Budovou, je Pronajímatel oprávněn příslušné vozidlo nebo jinou překážku Nájemce přemístit resp. odtáhnout za podmínek stanovených v Provozním řádu.

3.2.10.3 Nájemce nesmí vozidla užívaná v souladu s Účelem nájmu v Budově umísťovat jinam než na Parkovací místa, přičemž vozidla nesmí z Parkovacích míst přesahovat nebo jinak zasahovat do jiných parkovacích míst nebo částí Budovy, a zároveň nesmí omezovat nebo znemožňovat užívání ostatních částí Budovy jinými uživateli (např. znemožňovat vjezd a/nebo výjezd z Budovy, parkovat na jiných parkovacích místech než Parkovacích místech atd.).

j) 3.2.26 Nájemce je povinen v Předmětu nájmu strpět nezbytně nutná omezení (zejména omezení spočívající v nemožnosti (i) užívat Předmět nájmu k Účelu nájmu, (ii) Pronajímatele udržovat Předmět nájmu ve stavu, aby Předmět nájmu mohl sloužit užívání, pro které byl pronajat a (iii) Pronajímatele zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po Dobu nájmu) v případě plánovaných oprav nebo rekonstrukcí Předmětu nájmu

a/nebo Budovy a/nebo pozemků nebo staveb sousedících s Budovou ze strany Pronajímatele, případně omezení vzniklých při havarijních stavech nebo při odstraňování překážek a poruch majících původ v letištním provozu nebo okolnostech s ním souvisejících s tím, že pokud toto období bude delší než 48 hodin v jednotlivém případě za jeden kalendářní měsíc, upraví Pronajímatel adekvátně Nájemné nebo některou jeho složku.

- k) 3.2.33 Před zahájením činnosti Nájemce v Předmětu nájmu je Nájemce povinen vybavit Předmět nájmu veškerými instalacemi a zařízením nezbytným pro jeho užívání Nájemcem v souladu se Smlouvou a vybavit Předmět nájmu tak, aby Předmět nájmu byl řádně otevřen pro veřejnost nejpozději do jednoho (1) kalendářního dne ode dne účinnosti Smlouvy.
- l) 7.1 Nájemce je povinen nejpozději do jednoho (1) kalendářního dne ode dne účinnosti Smlouvy ponechat Předmět nájmu otevřený pro veřejnost v rozsahu nejméně čtrnácti (14) hodin denně s tím, že otevírací hodina nastane nejpozději v sedm (7:00) hodin ráno každý den a během otevírací doby je Nájemce povinen zajistit nepřetržitý provoz resp. poskytování služeb v Předmětu nájmu, vyjma případů, kdy nelze Předmět nájmu otevřít pro veřejnost v důsledku poškození Předmětu nájmu událostí krytou pojištěním nebo jiných případů vyšší moci nebo v případech předem písemně schválených Pronajímatelem.
- m) 7.3 Nájemce bere na vědomí, že provozování Předmětu nájmu vzhledem k jeho umístění a režimu vyžaduje odpovídající úroveň personálu, zejména dostatečné jazykové znalosti a jednotné oblečení, a zavazuje se, že přijme nezbytná opatření k zabezpečení příslušné úrovně personálu. Nájemce, jakož i všechny osoby, které za Nájemce v Budově vykonávají činnost uvedenou v Účelu nájmu, jsou povinny se v Budově pohybovat pouze ve stejnokroji nebo uniformě s viditelným názvem nebo logem označujícím Nájemce.
- n) 7.16 Nájemce bere na vědomí, že v prostorách Terminálu 1, Terminálu 2, Terminálu 3, Budovy a dále v celém areálu Letiště platí zákaz kouření, vyjma přesně specifikovaných prostor, ve kterých je kouření povoleno (místo vyhrazené pro kouření). Nájemce a jeho zaměstnanci jsou povinni tento zákaz kouření bezpodmínečně dodržovat, včetně zajištění dodržování zákazu všemi, kdo se v Předmětu nájmu nacházejí. V případě porušení povinnosti stanovené v tomto článku, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.
- o) 9.1 Nájemce je povinen zajistit plnění dle Smlouvy, těchto Obchodních podmínek a Servisní smlouvy formou Jistoty dle čl. 9.2 nebo Bankovní záruky dle čl. 9.3 Obchodních podmínek a dle ustanovení Smlouvy.
- p) 9.2.2 Jistotou jsou zajištěny veškeré pohledávky Pronajímatele za Nájemcem vzniklé podle Smlouvy nebo podle Servisní smlouvy nebo v souvislosti se Smlouvou nebo Servisní smlouvou (tzn. zejména pohledávky na Nájemném, Cenách za Služby, Garantované ceně, Doplatku a veškerých úroků z prodlení, veškerých smluvních pokut, škod, výdajů a ostatních nákladů a nároků včetně nároků z bezdůvodného obohacení). Pronajímatel je oprávněn čerpat peněžní prostředky z Jistoty za předpokladu, že Nájemce neuhradí takovou pohledávku Pronajímatele řádně a včas. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o jakémkoli čerpání peněžních prostředků z Jistoty.
- q) 9.3.3 Bankovní zárukou jsou zajištěny veškeré pohledávky Pronajímatele za Nájemcem vzniklé podle této Smlouvy nebo podle Servisní smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou nebo Servisní smlouvou (tzn. zejména pohledávky na Nájemném, Cenách za Služby, Garantované ceně, Doplatku a veškerých úroků z prodlení, veškerých smluvních

pokut, škod, výdajů a ostatních nákladů a nároků včetně nároků z bezdůvodného obohacení). Pronajímatel je oprávněn čerpat Bankovní záruku za předpokladu, že Nájemce neuhradí takovou pohledávku Pronajímatele řádně a včas. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o jakémkoli čerpání Bankovní záruky.

- r) 12.2, písm. (k) Nájemce odmítne nové znění Provozního řádu ve lhůtě dle čl. 11.4 Smlouvy.
- s) 12.6, písm. (d) Nájemce nezíská či mu budou pravomocně odebrána jakákoliv povolení, koncese, živnostenská oprávnění, schválení, souhlasy či licence potřebné k provozování předmětu podnikání, k němuž provozování se zavázal v této Smlouvě a/nebo Nájemce ukončí nebo s Nájemcem bude ukončena smlouva (např. franchisingová nebo licenční smlouva) a/nebo Nájemce pozbude a/nebo bude Nájemci odebráno oprávnění nebo povolení nebo licence (např. povolení výrobce k prodeji zboží nebo poskytování služeb určité značky) pro prodej zboží a/nebo poskytování služeb a/nebo k výkonu obchodní činnosti specifikované v Účelu nájmu a/nebo nesplní některou z povinností uvedených v čl. 2.5 Smlouvy; nebo
- t) 12.6, písm. (f) Nájemce jakýmkoliv způsobem poruší ustanovení čl. 3.2.33, 3.2.42, Obchodních podmínek, a toto porušení nenapraví ani v náhradní lhůtě patnácti (15) kalendářních dnů či nezajistí potřebné opatření k dodržování těchto ustanovení;
- u) 12.7 Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě, že Smlouva bude ukončena Pronajímatelem před uplynutím Doby nájmu z některého důvodu uvedeného v čl. 12.2, písm. (a), (b), (c), (e), (g), (h), (i), (k), (l) nebo čl. 12.6, písm. (a), (b), (d), (e), (f), (h), (j), (l), (m), (n), (o), je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli náhradu v souvislosti s porušením na straně Nájemce a předčasným ukončením Smlouvy ve výši odpovídající dvanáctinásobku měsíčního Základního nájemného (dále jen „**Kompenzace**“). Kompenzace je splatná do třiceti (30) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci k jejímu zaplacení. Zaplacením Kompenzace není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody převyšující Kompenzaci. Pro výpočet Kompenzace se použijí částky Základního nájemného platné ke dni ukončení Smlouvy.
- v) 13.3.4 stavební změny v Budově a/nebo na Letišti, zejména výstavba či přestavba infrastruktury Letiště.
- w) 13.7 V případě zúžení rozsahu Předmětu nájmu se od prvního měsíce po zúžení rozsahu Předmětu nájmu sníží Základní nájemné o částku vypočtenou jako součin počtu Parkovacích míst, o které byl Předmět nájmu zúžen, a měsíční výše Základního nájemného za jedno (1) Parkovací místo.“
- x) Strany se dohodly, že se stávající čl. III., odst. 3.2 Obchodních podmínek doplňuje o zcela nový bod 3.2.56 následujícího znění:

„3.2.56 Nájemce se zavazuje, že se zdrží jakéhokoli jednání, kterým by znemožnil nebo omezil Pronajímatele v užívání Parkovacího systému, zejména evidování Obratu v Parkovacím systému; Nájemce se dále zavazuje užívat Předmět nájmu tak, aby neobcházel Parkovací systém, zejména bude k vjezdu a výjezdu z Budovy užívat zařízení na čtení karet, které ovládá závoru pro vjezd a výjezd z Budovy. V případě porušení povinnosti stanovené v tomto článku, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.“
- y) Strany se dohodly, že se stávající čl. XII., odst. 12.2 Obchodních podmínek doplňuje o zcela nové body (k) a (l) následujícího znění:

„(k) Nájemce čtyřikrát (4x) nebo vícekrát poruší některou nebo některé povinnosti uvedené v čl. 3.2.3, 3.2.9 (včetně 3.2.9.1 až 3.2.9.5), čl. 3.2.10 (včetně 3.2.10.1 až 3.2.10.3), čl. 7.3 Obchodních podmínek, čl. 11.1, čl. 11.2 a čl. 11.3 Smlouvy.

(l) Nájemce přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele podruhé poruší některou nebo některé povinnosti uvedené v čl. 3.2.56 těchto Obchodních podmínek.“

- z) Strany se dohodly, že se stávající čl. XI. Obchodních podmínek doplňuje o zcela nové odst. 11.19, 11.20 a 11.21 následujícího znění:

„11.19 V případě prvního porušení jakékoli povinnosti stanovené v ustanovení čl. 3.2.3 a/nebo 3.2.9 (včetně 3.2.9.1 až 3.2.9.5), a/nebo čl. 3.2.10 (včetně 3.2.10.1 až 3.2.10.3), a/nebo čl. 7.3 těchto Obchodních podmínek, a/nebo čl. 11.1, a/nebo čl. 11.2 a/nebo čl. 11.3 Smlouvy zašle Pronajímatel Nájemci písemné upozornění na porušení příslušné povinnosti a stanoví v upozornění přiměřenou lhůtu na zjednání nápravy, v případě, že je s ohledem na druh porušené povinnosti stanovení lhůty k nápravě možné nebo účelné.

11.20 V případě druhého porušení jakékoli povinnosti stanovené v ustanovení čl. 3.2.3 a/nebo 3.2.9 (včetně 3.2.9.1 až 3.2.9.5), a/nebo čl. 3.2.10 (včetně 3.2.10.1 až 3.2.10.3), a/nebo čl. 7.3 těchto Obchodních podmínek, a/nebo čl. 11.1, a/nebo čl. 11.2 a/nebo čl. 11.3 Smlouvy je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.

11.21 V případě třetího porušení jakékoli povinnosti stanovené v ustanovení čl. 3.2.3 a/nebo 3.2.9 (včetně 3.2.9.1 až 3.2.9.5), a/nebo čl. 3.2.10 (včetně 3.2.10.1 až 3.2.10.3), a/nebo čl. 7.3 těchto Obchodních podmínek, a/nebo čl. 11.1, a/nebo čl. 11.2 a/nebo čl. 11.3 Smlouvy je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení.“

- 10.14** Zákon o registru smluv. Pronajímatel Nájemce upozorňuje a Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je osobou uvedenou v § 2 odst. 1 písm. n) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Nájemce prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že tato Smlouva tak jak je uzavřena, včetně příloh a dalších součástí, může být Pronajímatelem uveřejněna v registru smluv a s takovým uveřejněním souhlasí. Pronajímatel je nicméně oprávněn, nikoliv však povinen, ze Smlouvy před jejím zveřejněním odstranit informace, které se podle zákona o registru smluv neuveřejňují nebo uveřejňovat nemusejí.
- 10.15** Strany prohlašují, že Nájemné, Bankovní záruka a skutečnosti uvedené v Příloze č. 1 Smlouvy 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.
- 10.16** Soud. Veškeré spory, které vzniknou z této Smlouvy nebo v souvislosti se Smlouvou, budou předloženy ve smyslu ustanovení § 89a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, k rozhodnutí obecnému soudu Pronajímatele.

## XI. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 11.1** Nájemce je oprávněn nabízet jakékoli zboží nebo služby, prodávat jakékoli zboží nebo poskytovat jakékoli služby jiné osoby odlišné od Nájemce, pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 11.2** Nedílnou součástí této Smlouvy je Provozní řád odstavných ploch pro motorová vozidla na Letišti Václava Havla Praha Ruzyně (verze LP-PP-005/2018) ve znění pozdějších změn upravující další práva a povinnosti Stran vyplývající z právního vztahu založeného touto Smlouvou (dále jen „**Provozní řád**“), který se Nájemce zavazuje dodržovat. Strany prohlašují, že Pronajímatel zveřejnil Provozní řád na internetové stránce [https://www.aeroparking.cz/sites/default/files/obsah/staticke-stranky/15/soubory/provozni-rad-odstavnych-ploch-pro-mv-na-lkpr2019\\_2.pdf](https://www.aeroparking.cz/sites/default/files/obsah/staticke-stranky/15/soubory/provozni-rad-odstavnych-ploch-pro-mv-na-lkpr2019_2.pdf) (dále jen „**Web**“). Nájemce výslovně prohlašuje a činí nesporným, že měl možnost si Provozní řád z Webu Pronajímatele stáhnout, uložit a uchovat si tak jeho obsah (a že způsob jeho zveřejnění tento postup umožňoval) a že měl dostatek času se s Provozním řádem před uzavřením této Smlouvy řádně seznámit. Nájemce prohlašuje a činí nesporným, že Pronajímatel poskytl před uzavřením Smlouvy Nájemci Provozní řád, Nájemce se s ním řádně seznámil, souhlasí s ním a zavazuje se ho dodržovat. Nájemce prohlašuje, že rozumí významu tohoto ustanovení Smlouvy.
- 11.3** Pronajímatel se zavazuje uchovat na webu dostupné znění Provozního řádu po celou dobu trvání této Smlouvy. Nestanoví-li Smlouva výslovně jinak, má v případě rozporu mezi ustanoveními Smlouvy, Obchodních podmínek a Provozním řádem přednost dokument v následujícím pořadí: 1.) Smlouva, 2.) Obchodní podmínky, 3.) Provozní řád.
- 11.4** Strany dále sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn během Doby nájmu Provozní řád měnit. Nové znění Provozního řádu zveřejní Pronajímatel na Webu, zašle Nájemci odkaz na Web prostřednictvím e-mailové zprávy na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou v čl. 9.1.2 této Smlouvy, přičemž součástí takové e-mailové zprávy bude nové znění Provozního řádu uložené na Webu. Nájemce má právo změny v novém znění Provozního řádu odmítnout do deseti (10) dnů ode dne odeslání e-mailové zprávy se změnami v novém znění Nájemci; marným uplynutím této lhůty se považuje za souhlas Nájemce se změnami v novém znění Provozního řádu, který se tak marným uplynutím lhůty stane pro Nájemce závazným. V případě, že Nájemce nové znění Provozního řádu ve lhůtě deseti (10) dnů odmítne, je pro Nájemce závazná poslední závazná verze Provozního řádu a Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět dle čl. 12.2, písm. (k) Obchodních podmínek.

## 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**
  - (b) Příloha č. 2 – **Plánek Předmětu nájmu**
  - (c) Příloha č. 3 - **Výpis z obchodního rejstříku Nájemce**
  - (d) Příloha č. 4 - **Obchodní podmínky**

- (e) Příloha č. 5 – **Nepoužije se**
- (f) Příloha č. 6 – **Nepoužije se**
- (g) Příloha č. 7 – **Nepoužije se**
- (h) Příloha č. 8 – **Bankovní záruka**
- (i) Příloha č. 9 – **Systém nakládání s odpady**
- (j) Příloha č. 10 – **Popis stavu Předmětu nájmu**

### XIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 13.1** Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve 3 (třech) stejnopisech v českém jazyce, z nichž Pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a Nájemce jedno (1) vyhotovení. Každý stejnopis má platnost originálu.
- 13.2** Platnost a účinnost Smlouvy. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední Stranou. Stanoví-li však kogentní ustanovení zvláštního právního předpisu, že tato Smlouva může nabýt účinnosti nejdříve k určitému dni, který je dnem pozdějším než den podpisu této Smlouvy poslední Stranou, nabývá tato Smlouva účinnosti až dnem, ke kterému může tato Smlouva nabýt dle takového kogentního ustanovení zvláštního právního předpisu účinnosti nejdříve. – bude ponecháno, pokud bude Smlouva uveřejněna prostřednictvím registru smluv. Případné plnění v rámci předmětu této Smlouvy, které by některá ze Stran poskytla před nabytím účinnosti této Smlouvy, se považuje za plnění podle této Smlouvy a práva a povinnosti vzniklé z takového plnění se řídí touto Smlouvou.
- 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.]*

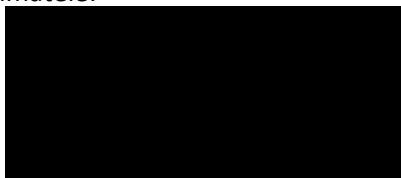


**SMLUVNÍ STRANY TÍMTO PROHLAŠUJÍ, ŽE SI TUTO SMLOUVU PŘEČETLY A ŽE SOUHLASÍ S JEJÍM OBSAHEM, NA DŮKAZ ČEHOŽ JI STVRZUJÍ SVÝMI PODPISY:**

Datum: 23. 9. 2020

Za Pronajímatele:

Podpis:

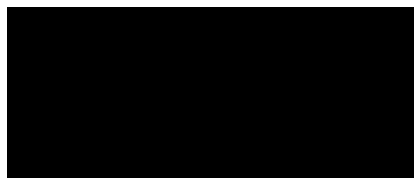


Jméno: Ing. Václav Řehoř Ph.D., MBA

Funkce: předseda představenstva

**Letiště Praha, a. s.**

Podpis:



Jméno: Mgr. Jakub Puchalský

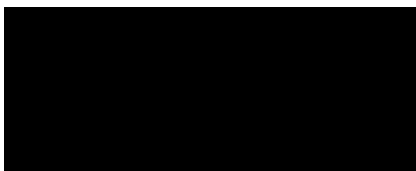
Funkce: člen představenstva

**Letiště Praha, a. s.**

Datum: 16. 9. 2020

Za Nájemce:

Podpis:

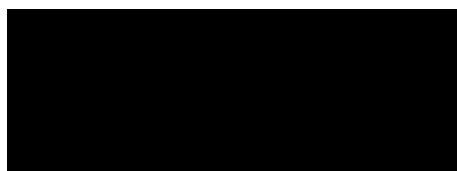


Jméno: Ing. Vlastimil Bažant

Funkce: člen představenstva

**CAR4WAY a.s.**

Podpis:



Jméno: Michal Pecina

Funkce: člen představenstva

**CAR4WAY a.s.**

## SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb.

Příloha č. 1 ke Smlouvě ev.č. 0210006816

ev. č. daňového dokladu 001/0210006816

Pronajímatel: **Letiště Praha, a.s.**, K letišti 1019/6, Ruzyně, 161 00 Praha 6, IČ: 28244532, DIČ: CZ699003361

Nájemce: **CAR4WAY a.s.**, č.p. 166, 290 01 Choťánky, IČ: 25131401, DIČ: CZ699002678

Objekt: **Budova (Parking C)**

Cena za Služby od: **1.4.2021** poprvé splatné dne: **5.4.2021** Dále podle splátkového kalendáře Nájemného.

Základní nájemné placeno od: **1.4.2021** poprvé splatné dne: **5.4.2021**

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

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den v měsíci, za který je předepsána platba. První DUZP je 1.4.2021.

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

## Příloha č. 2 - Plánek Předmětu nájmu ke smlouvě ev.č. 0210006816

Budova (PC Comfort), 1. NP – vyznačeno modře

Zázemí č.m. 122 o výměře 13,3 m<sup>2</sup> a Obchodní jednotka č.m. 122a o výměře 12,1 m<sup>2</sup>

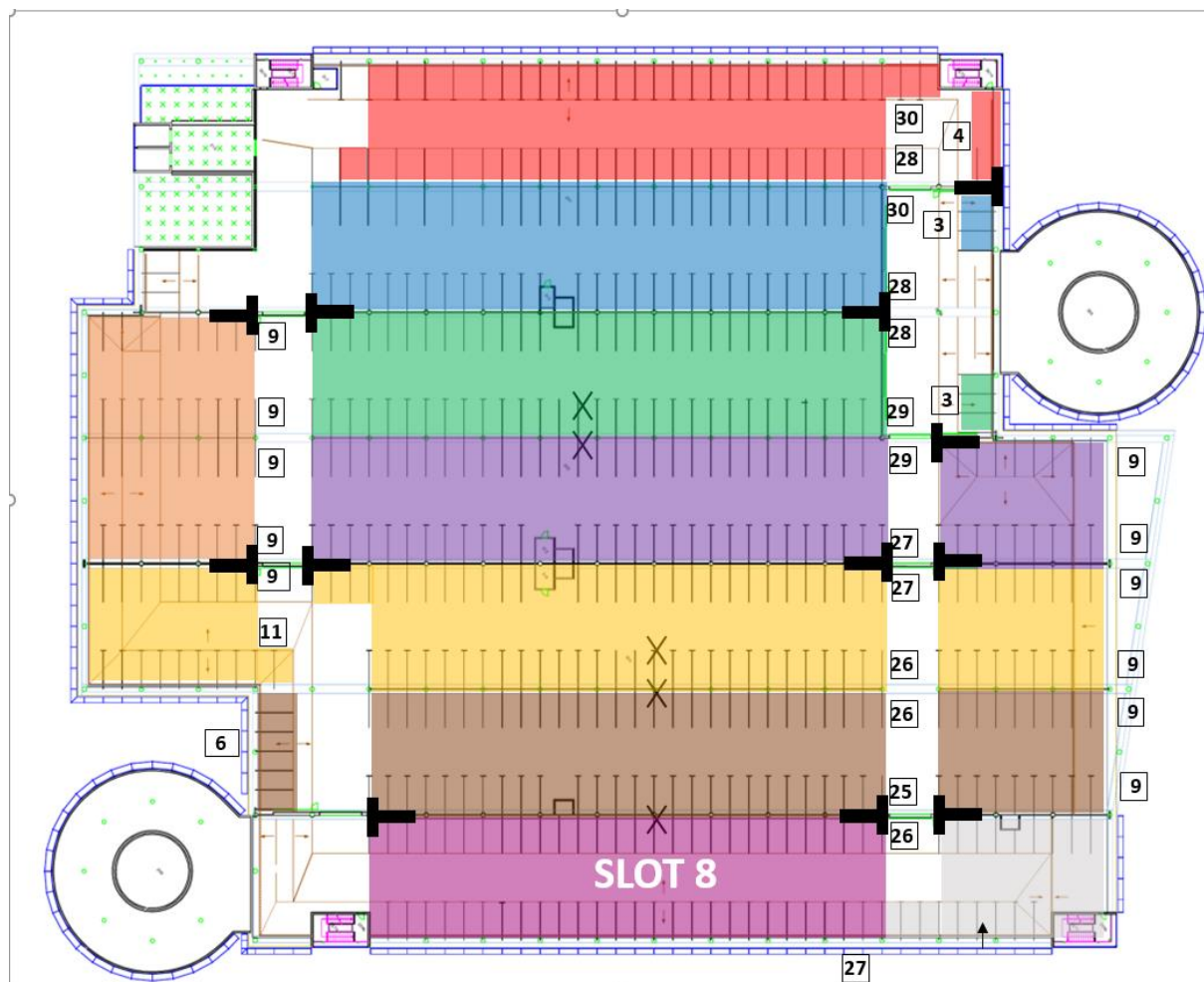


## Příloha č. 2 - Plánek Předmětu nájmu ke smlouvě ev.č. 0210006816

Budova (PC Comfort), odstavné plochy – Slot č. 8 - označeno tmavě růžově

1. NP, počet míst: 0

2. NP, počet míst: 53





## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl B, vložka 4741

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	9. června 1997
<b>Spisová značka:</b>	B 4741 vedená u Městského soudu v Praze
<b>Obchodní firma:</b>	CAR4WAY a.s.
<b>Sídlo:</b>	č.p. 166, 290 01 Choťánky
<b>Identifikační číslo:</b>	251 31 401
<b>Právní forma:</b>	Akciová společnost
<b>Předmět podnikání:</b>	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
<b>Statutární orgán - představenstvo:</b>	
<b>předseda představenstva:</b>	PAVEL LOUDA, dat. nar. 23. ledna 1974 Puškinova 1101/24, Poděbrady III, 290 01 Poděbrady Den vzniku funkce: 12. dubna 2019 Den vzniku členství: 8. dubna 2019
<b>člen představenstva:</b>	Ing. VLASTIMIL BAŽANT, dat. nar. 25. listopadu 1970 Průběžná 574/26, Strašnice, 100 00 Praha 10 Den vzniku členství: 8. dubna 2019
<b>člen představenstva:</b>	KAREL HERIAN, dat. nar. 9. července 1982 Martinská 1435, Kolín V, 280 02 Kolín Den vzniku členství: 8. dubna 2019
<b>člena představenstva:</b>	MICHAL PECINA, dat. nar. 10. října 1976 Karpatská 858/3, Vršovice, 100 00 Praha 10 Den vzniku členství: 8. dubna 2019
<b>Počet členů:</b>	4
<b>Způsob jednání:</b>	Společnost zastupuje samostatně předseda představenstva nebo společně dva členové představenstva.
<b>Dozorčí rada:</b>	
<b>člen dozorčí rady:</b>	MUDr. PAVLA LOUDOVÁ, dat. nar. 18. března 1975 Puškinova 1101/24, Poděbrady III, 290 01 Poděbrady Den vzniku členství: 8. dubna 2019
<b>člen dozorčí rady:</b>	DRAHOMÍRA LOUDOVÁ, dat. nar. 4. ledna 1939 Puškinova 1101/24, Poděbrady III, 290 01 Poděbrady Den vzniku členství: 8. dubna 2019
<b>Počet členů:</b>	2
<b>Jediný akcionář:</b>	LOUDA holding a.s., IČ: 065 65 948 č.p. 166, 290 01 Choťánky
<b>Akcie:</b>	150 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000,- Kč

Převod akcií není omezen.

---

**Základní kapitál:** 1 500 000,- Kč

---

**Ostatní skutečnosti:**

Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

---

Na společnost CAR4WAY a.s., jako nástupnickou společnost, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikající společnosti ALand EUROPE, s.r.o., IČO 26207699, se sídlem Choťánky 166, okres Nymburk, PSČ 290 01.

---

Na základě projektu rozdělení odštěpením sloučením, vyhotoveného dne 17.6.2015 a schváleného dne 20.7.2015, došlo u společnosti CAR4WAY a.s., jako společnosti rozdělované, k odštěpení části jejího jmění a přechodu této odštěpované části jmění na stávající nástupnickou společnost, a to LOUDA REALITY a.s., IČO 02144972, se sídlem Choťánky č.p. 166, PSČ 290 01.

---



Veřejný rejstřík

Ověřuji pod pořadovým číslem 128203\_021954 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu platných údajů z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se obsahově shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Poděbrady 1

dne 01.11.2019 v 11:23

Podpis .....

Podpis:



**Příloha č. 4**  
Obchodní podmínky

**Obchodní podmínky**  
**nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených na**  
**mezinárodním veřejném civilním letišti Praha/Ruzyně**

Tyto obchodní podmínky nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha/Ruzyně (dále jen „**Obchodní podmínky**“) jsou nedílnou součástí Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha/Ruzyně (dále jen „**Smlouva**“), na základě níž je uzavírán nájemní vztah mezi Nájemcem prostoru sloužícího podnikání v budovách nacházejících se v areálu mezinárodního veřejného civilního letiště Praha/Ruzyně a společností **Letiště Praha, a. s.**, se sídlem Praha 6, K letišti 1019/6, PSČ 161 00, IČO: 282 44 532, DIČ: CZ699003361, plátcem DPH, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 14003 (dále jen „**Pronajímatel**“).

Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém vlastnictví Předmět nájmu specifikovaný ve Smlouvě. Nájemce tedy bere podpisem Smlouvy na vědomí, že ve všech záležitostech vyplývajících z nájemního vztahu založeného Smlouvou se bude obracet výhradně na Pronajímatele, a to prostřednictvím kontaktních osob uvedených ve Smlouvě.

Nájemce prohlašuje, že je osobou, která je oprávněna jednat svým jménem, užívat a provozovat Předmět nájmu, a to na své náklady a nebezpečí, a za účelem sjednaným ve Smlouvě. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem Smlouvy dostatečně seznámil se stavem Předmětu nájmu a neshledal žádné překážky anebo vady Předmětu nájmu, které by bránily uzavření Smlouvy anebo užívání Předmětu nájmu v souladu se Smlouvou.

Nájemce stvrzuje svůj souhlas s těmito Obchodními podmínkami podpisem Smlouvy, k níž jsou tyto Obchodní podmínky přiloženy jako příslušná nedílná příloha Smlouvy.

## **I. DEFINICE POJMŮ**

- 1.1** „**Avízo**“ znamená dokument, který bude Nájemcem předkládán Pronajímateli za účelem výpočtu a kontroly výše Obratu a Obratu z kurzových zisků, a který bude obsahovat údaje, jak je uvedeno v Příloze č. 5 Smlouvy. Avízo bude Pronajímateli vždy odesíláno elektronickou poštou na adresy uvedené ve Smlouvě a/nebo v Obchodních podmínkách a vždy alespoň v PDF a Excel formě.
- 1.2** „**Cena za Služby**“ znamená cenu za Služby poskytované Pronajímatelem, jejichž výše je stanovena ve Smlouvě.
- 1.3** „**Ceník služeb**“ znamená seznam plnění poskytovaných Pronajímatelem Nájemci v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu.
- 1.4** „**Data**“ znamená POS Data a veškerá jiná data a informace poskytnuté Nájemcem Pronajímateli v souvislosti s nájmem dle Smlouvy.



- 1.5** „**Doba nájmu**“ znamená dobu, na niž se uzavírá Smlouva, a která začíná Počátkem nájmu a končí uplynutím Smlouvou sjednaného časového úseku.
- 1.6** „**DPH**“ označuje daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění, nebo jiným právním předpisem, kterým bude uvedený zákon nahrazen.
- 1.7** „**Index**“ znamená roční průměrnou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen v České republice za předchozí kalendářní rok, který je zveřejňovaný Českým statistickým úřadem (ČSÚ) v roce následujícím.
- 1.8** „**Minimální nájemné z Obratu**“ znamená složku Nájemného, která se určí jako minimální částka Nájemného z Obratu, jež je Nájemce povinen platit měsíčně a které je blíže specifikováno ve Smlouvě a v příslušné příloze Smlouvy.
- 1.9** „**Nájemné**“ znamená nájemné vypočtené jako součet Nájemného z Obratu, popř. Minimálního nájemného z Obratu a Základního nájemného.
- 1.10** „**Nájemné z Obratu**“ znamená složku Nájemného, která odpovídá součtu podílu Pronajímatele na Obratu Nájemce a podílu Pronajímatele na Obratu z kurzových zisků Nájemce. Výše Nájemného z Obratu se určí jako součet částek vypočtených z (i) počtu procent z Obratu dosaženého Nájemcem v souladu se Smlouvou a (ii) počtu procent z Obratu z kurzových zisků dosaženého Nájemcem v souladu se Smlouvou.
- 1.11** „**Obchodní jednotka**“ a/nebo „**Obchodní jednotky**“ znamená část Předmětu nájmu, jak je specifikován v příslušném článku Smlouvy.
- 1.12** „**Obchodní plán**“ znamená dokument ve formě prezentace, přičemž musí obsahovat:
- (a) popis aktuálně poskytovaných služeb a doplňkových služeb ve vztahu k Účelu nájmu s ohledem na předchozí verze Obchodních plánů předložených v předcházejícím období a jejich plán na budoucí kalendářní rok;
  - (b) plán finančního rozpočtu pro následující kalendářní rok, včetně prognózy prodeje zboží a jeho umístění v jednotlivých Obchodních jednotkách;
  - (c) další podrobné informace týkající se marketingových a finančních strategií Nájemce (včetně programů propagace zboží, prodejních míst v Obchodních jednotkách, počtu zaměstnanců; počet zaměstnanců musí být rozdělen do bloků během každého pracovního dne, jakož i určení maximálního počtu zaměstnanců), plánovaná školení zaměstnanců, navrhovaná reklamu a propagaci, roční propagační kalendář s uvedením událostí a zaměřením na zvýšení prodeje. Představení produktových řad zboží. Dále Nájemce představí podrobnou marketingovou a finanční strategii.
- 1.13** „**Obrat**“ znamená pro účely těchto Obchodních podmínek a Smlouvy souhrn veškerých částek a jiných plateb bez DPH obdržených nebo splatných za (i) veškeré zboží prodané nebo jinak zcizené Nájemcem či jinou osobou užívající Předmět nájmu z Předmětu nájmu či v souvislosti s Předmětem nájmu a/nebo (ii) veškeré služby poskytnuté v Předmětu nájmu nebo z nich Nájemcem nebo jinou osobou užívající Předmět nájmu nebo jakoukoli jejich část, a to včetně:
- (a) veškerých částek splatných za objednávky pocházející z Předmětu nájmu, a to i když příslušné zboží nebo služby mohou být poskytovány či dodávány z jiného místa nebo do jiného místa než z Předmětu nájmu; a

- (b) veškerých částek splatných za objednávky získané na jiném místě než v Předmětu nájmu osobami, jež působí v Předmětu nájmu a/nebo veškerých částek splatných za objednávky získané v jiné provozovně Nájemce a vyzvednuté v dané Obchodní jednotce nebo kdekoli na Letišti; a
- (c) veškeré zboží prodané nebo jinak zcizené Nájemcem či jinou osobou užívající Předmět nájmu, z Předmětu nájmu či v souvislosti s Předmětem nájmu prostřednictvím internetu přes Nájemcův E-shop a/nebo jakoukoli mobilní aplikaci a vyzvednuté v dané Obchodní jednotce nebo kdekoli na Letišti nebo dodané zákazníkům mimo Letiště ze skladu zásobujícího Předmět nájmu.

Způsob přijetí částek a jiných plateb definovaných dle výše uvedených podmínek zahrnuje všechny způsoby úhrady, a to včetně šeku, debetní a kreditní karty, poukázek, předplacených hodnotových karet i prodejů tzv. „na fakturu“ na základě objednávek zaslaných elektronickou poštou, poštou, faxem, telefonicky, internetovým prodejem, apod.

Obrat může být Nájemcem snížen pouze o vrácenou částku v souvislosti se závadným nebo neuspokojivým zbožím či službami, a to maximálně do částky rovnající se úhradě kupní ceny bez DPH příslušného zboží nebo služby.

**1.14 „Obrat z kurzových zisků“** znamená pro účely těchto Obchodních podmínek a Smlouvy souhrn veškerých částek a jiných plateb včetně DPH odpovídajících kurzovým ziskům obdržených nebo splatných za (i) veškeré zboží prodané nebo jinak zcizené Nájemcem či jinou osobou užívající Předmět nájmu z Předmětu nájmu či v souvislosti s Předmětem nájmu v cizí měně a/nebo za (ii) veškeré služby poskytnuté v Předmětu nájmu v cizí měně nebo z nich Nájemcem nebo jinou osobou užívající Předmět nájmu nebo jakoukoli jejich část, a to včetně:

- (a) veškerých částek splatných za objednávky pocházející z Předmětu nájmu, a to i když příslušné zboží nebo služby mohou být poskytovány či dodávány z jiného místa nebo do jiného místa než z Předmětu nájmu; a
- (b) veškerých částek splatných za objednávky získané na jiném místě než v Předmětu nájmu osobami, jež působí v Předmětu nájmu a/nebo veškerých částek splatných za objednávky získané v jiné provozovně Nájemce a vyzvednuté v dané Obchodní jednotce nebo kdekoli na Letišti; a
- (c) veškeré zboží prodané nebo jinak zcizené Nájemcem či jinou osobou užívající Předmět nájmu, z Předmětu nájmu či v souvislosti s Předmětem nájmu prostřednictvím internetu přes Nájemcův E-shop a/nebo jakoukoli mobilní aplikaci a vyzvednuté v dané Obchodní jednotce nebo kdekoli na Letišti nebo dodané zákazníkům mimo Letiště ze skladu zásobujícího Předmět nájmu;

příčemž kurzovými zisky se rozumí rozdíl mezi (i) platbou přijatou Nájemcem v cizí měně v Předmětu nájmu nebo v souvislosti s Předmětem nájmu a vyjádřenou v Kč dle směnného kurzu Nájemce stanoveného Nájemcem na den realizace platby a (ii) částkou vyjádřenou v Kč, která odpovídá Nájemcem přijaté platbě v cizí měně dle směnného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou (Kurzy devizového trhu) na příslušný kalendářní měsíc, ve kterém byla platba přijata (aplikuje se průměrný měsíční kurz). Vzorový příklad způsobu vyčíslení kurzových zisků za kalendářní měsíc je uveden v příslušné příloze Smlouvy.

Způsob přijetí částek a jiných plateb definovaných dle výše uvedených podmínek zahrnuje všechny způsoby úhrady, a to včetně šeku, debetní a kreditní karty, poukázek, předplacených

hodnotových karet i prodejů tzv. „na fakturu“ na základě objednávek zaslaných elektronickou poštou, poštou, faxem, telefonicky nebo jinak a internetového prodeje.

Obrat z kurzových zisků může být Nájemcem snížen pouze o vrácenou částku v souvislosti se závadným nebo neuspokojivým zbožím či službami, a to maximálně do částky rovnající se úhradě kupní ceny včetně DPH příslušného zboží nebo služby.

- 1.15 „**POS Data**“ znamená data, která budou Nájemcem předkládána Pronajímateli za účelem výpočtu, kontroly výše Obratu a provádění obchodních analýz, a jejichž technická specifikace je obsažena v Příloze č. 9 Smlouvy.
- 1.16 „**Předmět nájmu**“ znamená prostor sloužící podnikání specifikovaný ve Smlouvě.
- 1.17 „**Služby**“ znamená služby, které je Pronajímatel povinen poskytovat Nájemci v souvislosti s nájmem prostoru sloužícího podnikání, a které jsou uvedené ve Smlouvě.
- 1.18 „**Základní nájemné**“ znamená složku Nájemného, která se vypočte jako součin výměry pronajaté podlahové plochy Předmětu nájmu v m<sup>2</sup> a sazby nájemného za 1 m<sup>2</sup> uvedené v příslušné příloze Smlouvy.

Neobsahují-li tyto Obchodní podmínky příslušnou definici, použije se definice obsažená v těle Smlouvy.

## II. NÁJEMNÉ, CENA ZA SLUŽBY A JEJICH SPLATNOST

- 2.1 Počínaje 1. lednem kalendářního roku následujícího po roce, kdy nabyla Smlouva účinnosti, může být výše Základního nájemného, Minimálního nájemného z Obratu a Bankovní záruky nebo Jistoty každého 1. ledna během celé Doby nájmu předmětem každoročního zvyšování o hodnotu Indexu tak, aby nárůst částky Základního nájemného, Minimálního nájemného z Obratu a Bankovní záruky nebo Jistoty k 1. lednu procentuálně odpovídal nárůstu spotřebitelských cen vyjádřenému Indexem (dále jen „**Indexace**“). Takto určená nová výše Základního nájemného, Minimálního nájemného z Obratu a Bankovní záruky nebo Jistoty bude závazná do doby nejbližší příští Indexace Základního nájemného, Minimálního nájemného z Obratu a Bankovní záruky nebo Jistoty. Jakákoli jednostranná úprava Základního nájemného, Minimálního nájemného z Obratu a Bankovní záruky nebo Jistoty bude spočívat pouze v jeho zvýšení. Snižování Základního nájemného, Minimálního nájemného z Obratu a Bankovní záruky nebo Jistoty je možné pouze v případě, že se na tom Strany písemně dohodly. Pronajímatel oznámí Nájemci novou výši Základního nájemného, ročního Minimálního nájemného z Obratu a Bankovní záruky nebo Jistoty vždy do 1. února příslušného roku nebo do šedesáti (60) dnů poté, co bude úředně oznámena výše Indexu za předchozí kalendářní rok. Doplatek rozdílu mezi takto upraveným a původním Základním nájemným, Minimálním nájemným z Obratu za období od 1. ledna do konce měsíce předcházejícího vystavení nového splátkového kalendáře bude zúčtován v samostatné faktuře zaslané Nájemci. Faktura bude vystavena v zákonné lhůtě, datum uskutečnění zdanitelného plnění je poslední kalendářní den měsíce, který předchází měsíci, od kterého bude platit nový splátkový kalendář. Nájemce se zavazuje (i) předat Pronajímateli nejpozději do třiceti (30) dnů od zveřejnění Indexace novou Bankovní záruku zvýšenou o Indexaci nebo (ii) složit u Pronajímatele bezhotovostním převodem nejpozději do třiceti (30) dnů od zveřejnění Indexace doplatek Jistoty ve výši odpovídající Indexaci Jistoty. Pokud se míra inflace přestane publikovat způsobem uvedeným v tomto článku nebo nemůže být z jakéhokoliv důvodu aplikována, zavazuje se ji Pronajímatel nahradit jiným platným indexem, který výše uvedenou publikaci míry inflace adekvátně nahradí.

- 2.2** Základní nájemné a Minimální nájemné z Obratu je splatné na základě Splátkového kalendáře vždy do 5. kalendářního dne měsíce, na který se Základní nájemné a Minimální nájemné z Obratu platí, a to bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený ve Smlouvě, s uvedením variabilního symbolu, kterým je pro účely Smlouvy její evidenční číslo uvedené v záhlaví Smlouvy.
- 2.3** Kladný rozdíl mezi Nájemným z Obratu za celý Předmět nájmu a Minimálním nájemným z Obratu za celý Předmět nájmu je splatný vždy do 25. kalendářního dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl Obrat a Obrat z kurzových zisků realizován, a to na základě faktury – daňového dokladu a bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený ve Smlouvě. Nejpozději k 5. kalendářnímu dni měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl Obrat a Obrat z kurzových zisků realizován, zašle Nájemce Pronajímateli elektronicky formou emailu s elektronickým podpisem nebo písemně v listinné podobě, na kontakty uvedené ve Smlouvě, podepsané písemné Avízo podle vzoru uvedeného v příslušné příloze Smlouvy, ze kterého bude zřejmý:
- 2.3.1 Obrat a Obrat z kurzových zisků Nájemce za příslušný kalendářní měsíc za celý Předmět nájmu,
  - 2.3.2 Obrat a Obrat z kurzových zisků Nájemce za příslušný kalendářní měsíc za každou Obchodní jednotku zvlášť,
  - 2.3.3 Minimální nájemné z Obratu za příslušný kalendářní měsíc za celý Předmět nájmu,
  - 2.3.4 Minimální nájemné z Obratu za příslušný kalendářní měsíc za každou Obchodní jednotku zvlášť, a
  - 2.3.5 datum a kalkulace výše Nájemného z Obratu za celý Předmět nájmu, Minimálního nájemného z Obratu za celý Předmět nájmu, jejich rozdíl a příslušná DPH.

Na rozdíl mezi měsíčním Nájemným z Obratu za celý Předmět nájmu a Minimálním nájemným z Obratu za celý Předmět nájmu bude Pronajímatelem na základě Avíza vystavena faktura – daňový doklad, a to k datu uskutečnění zdanitelného plnění, kterým je poslední kalendářní den měsíce, za který se fakturuje.

- 2.4** Pokud Nájemce kdykoli během Doby nájmu (i) kterýkoli den neotevře jakoukoli Obchodní jednotku pro obchodování, nebo (ii) neponechá Obchodní jednotku otevřenou po celou otvírací dobu kterýkoli den, kdy bude Letiště otevřeno k obchodování pro veřejnost (s výjimkou situací, kdy Obchodní jednotka/y nebudou otevřeny v důsledku (i) působení vyšší moci a/nebo (ii) jednání Pronajímatele s výjimkou případů, kdy bylo jednání Pronajímatele způsobeno porušením povinností Nájemce podle Smlouvy a/nebo Obchodních podmínek), pak se má za to, že Nájemce v takové Obchodní jednotce uzavřené pro veřejnost dosáhl v daný den Obratu, na jehož základě je povinen uhradit Pronajímateli dvojnásobek Denního Minimálního nájemného z Obratu, nebo skutečné Nájemné z Obratu, podle toho, která z těchto částek je vyšší; dále je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu za neotevření jakékoli Obchodní jednotky pro obchodování podle této Smlouvy s tím, že Nájemné z Obratu splatné podle tohoto článku bude hrazeno nad rámec a nikoli místo jakékoli jiné smluvní pokuty za neotevření Obchodní jednotky podle Smlouvy. Smluvní pokuta nepodléhá DPH. Pronajímatel je oprávněn vystavit na smluvní pokutu doklad, který nebude daňovým dokladem.
- 2.5** Výše Cen za Služby může být ze strany Pronajímatele upravována v závislosti na pohybu cen dodavatelů těchto služeb promítnutím do Ceníku služeb. Každou takovou úpravu cen je

Pronajímatel povinen oznámit Nájemci nejpozději jeden (1) měsíc před jejím provedením. Pronajímatel potvrzuje, že Ceník služeb bude Nájemci zpřístupněn na jeho žádost.

- 2.6** Cena za Služby je splatná na základě splátkového kalendáře vždy do 5. kalendářního dne měsíce, na který se Cena za Služby platí, a to bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený ve Smlouvě, s uvedením variabilního symbolu, kterým je pro účely Smlouvy její evidenční číslo uvedené v záhlaví Smlouvy.
- 2.7** Pro účely úhrady Základního nájemného, Nájemného z Obratu nebo Minimálního nájemného z Obratu a Ceny za Služby se rozumí dnem úhrady příslušné platby den, v němž je platba připsána na účet Pronajímatele. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděli či den pracovního klidu, přesouvá se na nejbližší předcházející pracovní den. V případě, že Nájemce poruší svoji povinnost uhradit Základní nájemné a/nebo Minimální nájemné z Obratu a/nebo Nájemné z Obratu a/nebo Cenu za Služby řádně a včas, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 2.8** Pro účely úhrady Jistoty se rozumí dnem úhrady příslušné platby den, v němž je platba připsána na účet uvedený v příslušném článku Smlouvy. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděli či den pracovního klidu, přesouvá se na nejbližší předcházející pracovní den.
- 2.9** V případě, že se Den počátku nebude shodovat s datem uvedeným na splátkovém kalendáři tvořícím příslušnou přílohu Smlouvy, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli poměrnou část Základního nájemného, Nájemného z Obratu a Ceny za Služby za období ode dne účinnosti Smlouvy do data, podle kterého mají být platby hrazeny podle splátkového kalendáře, na základě faktury – daňového dokladu. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění se považuje poslední kalendářní den před prvním dnem platnosti splátkového kalendáře, není-li ve Smlouvě uvedeno jinak.
- 2.10** Výše Nájemného z Obratu a Minimálního nájemného z Obratu, je sjednána dohodou Stran ve vztahu k celému Předmětu nájmu, bez ohledu na celkovou výměru Předmětu nájmu či výměry jednotlivých Obchodních jednotek nebo dalších částí Předmětu nájmu. Strany nicméně sjednávají, že pro účely této Smlouvy budou Strany vycházet z výměr jednotlivých Obchodních jednotek a dalších částí Předmětu nájmu, jak jsou tyto uvedeny ve Smlouvě, resp. dle aktualizované výměry Obchodních jednotek nebo Předmětu nájmu dle příslušného článku Smlouvy.
- 2.11** Faktury vystavované dle Smlouvy a Obchodních podmínek budou splňovat všechny náležitosti daňového dokladu ve smyslu platných právních předpisů České republiky, zejména zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Faktury budou vystavovány buď (i) v listinné podobě a zasílány na adresu Nájemce uvedenou ve Smlouvě nebo (ii) elektronicky v elektronickém formátu PDF a budou zasílány na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou ve Smlouvě, vždy se splatností sedmáct (17) dnů od data jejich vystavení; výjimkou je faktura vystavená dle čl. II., odst. 2.3 těchto Obchodních podmínek na kladný rozdíl mezi Nájemným z Obratu a Minimálním nájemným z Obratu, která má vždy splatnost 25. kalendářní den měsíce následujícího po měsíci, za který je fakturováno. Faktury jsou považovány za uhrazené dnem připsání fakturované částky na bankovní účet Pronajímatele.

### **III. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN**

- 3.1** Práva a povinnosti Pronajímatele:

- 3.1.1 Pronajímatel je povinen odevzdat Nájemci a udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání, zaručit nerušený výkon práv Nájemce spojených s jeho užíváním a zabezpečovat řádné plnění Služeb. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude oběma Smluvními stranami sepsán předávací protokol, který nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma Smluvními stranami. Předmětem předávacího protokolu bude popis skutečného stavu Předmětu nájmu v den předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí pokud je jejich užití pro přístup k/do Předmětu nájmu nezbytné, popřípadě výčet předané dokumentace. V případě, že Pronajímatel bude připraven Předmět nájmu předat Nájemci, ale k předání a převzetí nedojde z důvodů na straně Nájemce, má se za to, že Nájemce Předmět nájmu převzal v den, kdy k tomu byl Pronajímatel připraven. V takovém případě je Pronajímatel oprávněn namísto předávacího protokolu sestavit zápis o stavu Předmětu nájmu, který nahradí předávací protokol;
- 3.1.2 Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci potřebnou součinnost před zahájením řízení o získání příslušného oprávnění ke vstupu pro Nájemce a jeho zaměstnance do režimového prostoru, v němž se Předmět nájmu resp. konkrétní Obchodní jednotka nachází (ID karta); taková ID karta bude vždy v případě zaměstnanců vydána jednotlivým osobám pouze ve vztahu ke konkrétní Obchodní jednotce nebo ve vztahu k Předmětu nájmu nebo jeho příslušné části;
- 3.1.3 Pronajímatel je oprávněn kontrolovat, zda Nájemce užívá Předmět nájmu k účelu sjednanému ve Smlouvě, jestli přiměřeně užívá též prostory a plochy s užíváním Předmětu nájmu související a dále je oprávněn provádět dle potřeby stanovené kontroly a revize rozvodů, měřidel, požárně bezpečnostních zařízení, hasicích přístrojů a jiné obdobné odborné prohlídky Předmětu nájmu, a to vždy po předchozím oznámení Nájemci;
- 3.1.4 Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu v doprovodu Nájemce nebo osoby jím pověřené za účelem kontroly dodržování podmínek sjednaných Smlouvou, jakož i za účelem provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí;
- 3.1.5 V případě přerušení dodávek Služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu ze strany dodavatelů těchto Služeb bez zavinění Pronajímatele není Pronajímatel za takové přerušení odpovědný, přičemž se Pronajímatel zavazuje vyvinout veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby dodávky těchto Služeb byly co nejdříve obnoveny s tím, že pokud toto období bude delší než 24 hodin v jednotlivém případě za jeden kalendářní měsíc, bude po dobu přerušení dodávek Služeb Pronajímatelem adekvátně upravena Cena za Služby, a pokud ze stejného důvodu nebude Nájemcem dosaženo Obratu, na jehož základě je Nájemce povinen uhradit vyšší Nájemné z Obratu než je Minimální Nájemné z Obratu, bude Pronajímatelem adekvátně upraveno též Nájemné z Obratu;
- 3.1.6 V případě nutnosti odvrácení nebezpečí škody nebo hrozící škody nebo zmenšení škody v souvislosti s mimořádnou událostí je Pronajímatel (a/nebo osoba Pronajímatelem pověřená), oprávněn vstoupit na/do Předmětu nájmu bez předchozího oznámení Nájemci a bez jeho doprovodu, přičemž při takovém vstupu do Předmětu nájmu je povinen vynaložit veškeré úsilí, které lze od něj spravedlivě požadovat, k odvrácení škody hrozící majetku Nájemce. Pro takový případ bude mít Pronajímatel k dispozici univerzální klíč, který bude uložen na bezpečném místě a o každém užití tohoto klíče ve vztahu k Předmětu nájmu musí být sepsán písemný

protokol. Pronajímatel a/nebo osoba Pronajimatelem pověřená, je povinen dodatečně písemně informovat Nájemce o každém takovém vstupu do Předmětu nájmu;

- 3.1.7 Pronajímatel je během výpovědní doby v případě ukončení Smlouvy výpovědí nebo během doby určené pro vyklizení Předmětu nájmu v případě ukončení Smlouvy odstoupením nebo během šesti (6) měsíců před uplynutím Doby nájmu oprávněn vstoupit mezi 7,00 a 21,00 hodinou do Předmětu nájmu za účelem umožnění jejich prohlídky třetím stranám, které mají zájem o pronájem Předmětu nájmu, a to bez doprovodu Nájemce. Nájemce s tímto postupem Pronajimatele souhlasí;
- 3.1.8 Pronajímatel zajišťuje činnosti (provoz, kontrolu, údržbu a opravy) související s provozem elektrické požární signalizace (dále jen „EPS“) a ostatních požárně bezpečnostních zařízení (dále jen „PBZ“), která jsou ve vlastnictví Pronajimatele, a to v prostorech, které jsou EPS a PBZ vybaveny. Pronajímatel dále zajišťuje kontrolu provozuschopnosti a periodické zkoušky u všech hasicích přístrojů (dále jen „HP“) rozmístěných v Předmětu nájmu v souladu s požárně bezpečnostním řešením stavby. V případě potřeby rozšíření vybavenosti EPS, ostatních PBZ a HP, vyvolaných stavebními úpravami v Předmětu nájmu, je montáž těchto zařízení a prostředků zajišťována Pronajimatelem. Vzniklé finanční náklady s tímto rozšířením vybavenosti EPS a PBZ spojené nese Nájemce, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. Náklady na rozšíření vybavenosti HP v Předmětu nájmu nese Pronajímatel vždy. Zajišťování dalších činností a služeb Pronajimatelem v oblasti požární ochrany a bezpečnosti může být řešeno samostatnou smlouvou uzavřenou mezi Smluvními stranami;
- 3.1.9 Pronajímatel je povinen oznamovat písemně Nájemci organizační změny mající vliv na plnění této Smlouvy jakož i změny kontaktních osob.
- 3.1.10 Pronajímatel je prostřednictvím divize bezpečnosti (BZP) povinen do patnácti (15) pracovních dnů od obdržení písemné žádosti, avšak maximálně jedenkrát (1) za měsíc, předat Nájemci seznam vydaných a nevrácených ID karet nebo jiného oprávnění vydaného Nájemci nebo jeho zaměstnancům.
- 3.1.11 Pronajímatel je oprávněn provádět v/na Předmětu nájmu stavební a/nebo udržovací práce. Pronajímatel bude postupovat tak, aby Nájemce byl těmito pracemi co nejméně omezen v užívání Předmětu nájmu, bude-li to možné a je povinen informovat Nájemce o plánu těchto stavebních či udržovacích prací, které mohou omezit Nájemce při užívání Předmětu nájmu. V případě, že Pronajímatel bude tyto práce provádět na základě smluv sjednaných s třetími osobami, které jsou oprávněny tyto práce provádět, odpovídá Nájemci za vznik jakékoliv škody či jiné újmy v příčinné souvislosti s prováděním těchto prací taková třetí osoba, v důsledku jejíž činnosti při provádění prací ke škodě či újmě došlo.
- 3.1.12 Pronajímatel neodpovídá za škodu nebo jinou újmu Nájemce, popřípadě třetích osob, která by byla způsobena vyšší mocí. Za vyšší moc se považují všechny případy, kdy splnění povinnosti Pronajimatele bránila překážka, která nastala nezávisle na vůli Pronajimatele a bránila mu ve splnění jeho povinnosti, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by ten tuto překážku nebo její následky mohl předem odvrátit. Pronajímatel je povinen vyvinout maximální úsilí k minimalizaci následků vyvolaných vyšší mocí.

## 3.2 Práva a povinnosti Nájemce:

- 3.2.1 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádným způsobem v souladu s jeho stavebním charakterem a účelem stanoveným ve Smlouvě. Nájemce je výslovně s odkazem na umístění Předmětu nájmu na Letišti povinen zajistit, aby jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci, podnájemci, dodavatelé a další osoby s vědomím Nájemce vpuštěné do Předmětu nájmu dodržovali v Předmětu nájmu slušnost a pořádek a nerušili okolí;
- 3.2.2 Nájemce je povinen platit řádně a včas platby stanovené Smlouvou;
- 3.2.3 Nájemce je povinen zajistit, aby byl Předmět nájmu, resp. jednotlivé Obchodní jednotky, označeny v souladu s platnou a účinnou právní úpravou živnostenského podnikání, a to jako svou provozovnu či provozovnu jiné osoby užívající Předmět nájmu (jako např. podnájemce), včetně viditelného vyznačení otevírací doby;
- 3.2.4 Nájemce je povinen Pronajímatelem stanoveným způsobem zajistit pro sebe a své zaměstnance příslušné oprávnění ke vstupu do režimového prostoru (dále jen „**ID karta**“), v němž se Předmět nájmu nachází, anebo jiná nezbytná oprávnění (např. ke vjezdu motorového vozidla). Nájemce je povinen zabezpečit, aby osoby držící ID kartu následně při pohybu v prostoru Letiště byly ID kartou anebo jiným oprávněním viditelně označeny a v místech určených Pronajímatelem se uvedenými oprávněními, které jim Pronajímatel vydal, prokazovaly. Současně je Nájemce povinen zajistit, aby jemu a jeho zaměstnancům vydaná oprávnění ke vstupu či ke vjezdu nebyla zneužita;
- 3.2.5 Nájemce je před vydáním ID karty nebo jiného oprávnění k pohybu v režimovém prostoru Pronajímatele povinen prostřednictvím divize bezpečnosti Pronajímatele (BZP) nebo jiné akreditované organizace zajistit na své náklady pro sebe a své zaměstnance absolvování bezpečnostního školení, které bude odpovídat rozsahu daného povolení;
- 3.2.6 Nájemce je povinen okamžitě e-mailem nebo faxem divizi bezpečnosti Pronajímatele (BZP) ohlásit každou ztrátu, odcizení, poškození, pozměňování či padělání, zcizení či obdobné neoprávněné nakládání s ID kartou nebo jiným oprávněním vydaným jemu nebo jeho zaměstnancům a zároveň je povinen za účelem vrácení ID karty ohlásit ukončení pracovního poměru se svým zaměstnancem. Po ukončení pracovního vztahu se svým zaměstnancem anebo při skončení nájemního vztahu je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli ID kartu, vydané povolení či další karty (např. parkovací, stravovací, apod.), přičemž v případě skončení pracovního poměru zaměstnance musí tuto povinnost Nájemce splnit nejpozději do čtrnáctého (14) dne měsíce následujícího po ukončení pracovního poměru zaměstnance; v případě ukončení nájemního vztahu ke dni jeho ukončení výpovědí či dohodou nebo v případě ukončení nájemního vztahu odstoupením do pěti (5) dnů ode dne účinnosti odstoupení. Stejně tak je Nájemce povinen vrátit jemu a jeho zaměstnancům vydaná povolení či další karty při ukončení jejich platnosti;
- 3.2.7 Nájemce je povinen předložit Pronajímateli seznam zaměstnanců pracujících v Předmětu nájmu s uvedením jména, příjmení, bydliště, data narození, čísla občanského průkazu či pasu. V případě jakékoli změny je Nájemce povinen tento seznam aktualizovat okamžitě, a tyto aktualizované údaje zaslat e-mailem nebo faxem divizi bezpečnosti Pronajímatele (BZP); Nájemce je povinen zajistit od svých zaměstnanců veškeré případně zákonem vyžadované souhlasy k nakládání s osobními údaji dle tohoto článku;



- 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. Bude-li takový souhlas Pronajímatele udělen, je Nájemce oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu nebo jinak do užívání třetí osobě pouze na dobu a za účelem výkonu činností schválených Pronajímatelem. Nájemce je povinen předem poskytnout Pronajímateli (i) údaje o podnájemci, (ii) údaje o části Předmětu nájmu, která má být dána do podnájmu, (iii) zamýšlené době trvání podnájmu a (iv) předmětu podnikání zamýšleného podnájemce. Pokud Pronajímatel vydá souhlas s takovým podnájmem, změnou užívání Předmětu nájmu či jeho části nebo jiným podobným ujednáním Nájemce, 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 jakékoli části Předmětu nájmu zaváže, aby rovněž dodržoval podmínky Smlouvy a Obchodních podmínek, přičemž toto nezabavuje odpovědnosti Nájemce řádně plnit a dodržovat práva a povinnosti dle Smlouvy a Obchodních podmínek;
- 3.2.9 Nájemce je oprávněn označit Předmět nájmu a/nebo stánek nacházející se na Předmětu nájmu (pokud je Předmět nájmu Nájemcem takto užíván) názvem, případně logem své firmy a dále provádět jakékoli propagační činnosti pouze v souladu s ustanoveními tohoto článku a s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele s rozsahem a způsobem označení a/nebo s konkrétním způsobem propagace, a to výhradně v rozsahu podmínek, které budou v takovém souhlasu stanoveny. Při ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen na své náklady uvést místa po odstranění označení do původního stavu, v jakém se nacházela před umístěním označení; v případě, že užívá Nájemce Předmět nájmu za účelem umístění stánku, odstraní ke dni ukončení nájemního vztahu založeného Smlouvou z Předmětu nájmu celý stánek včetně označení v souladu s čl. VIII. těchto Obchodních podmínek.
- 3.2.9.1 Nájemce se zavazuje uvést vzhled exteriéru i interiéru Předmětu nájmu do souladu s „Design manuálem“, který obdržel před podpisem Smlouvy. Nájemce je povinen postupovat v souladu s Design manuálem již v průběhu Stavebních úprav Předmětu nájmu a jakýchkoli dalších stavebních úprav prováděných v/na Předmětu nájmu, pokud se s Pronajímatelem nedohodne jinak, tj. Pronajímatel je oprávněn schválit Nájemci výjimku z pravidel uvedených v Design manuálu.
- 3.2.9.2 Nájemce je oprávněn v jednotlivých Obchodních jednotkách nebo v Předmětu nájmu propagovat pouze obchodní značku, logo nebo název konkrétní firmy provozující danou Obchodní jednotku nebo Předmět nájmu a dále produkty nebo služby, které v konkrétní Obchodní jednotce nebo v Předmětu nájmu jsou prodávány nebo poskytovány, a to pouze na vnějších zdech této Obchodní jednotky nebo Předmětu nájmu a v jejím interiéru nebo na vnějších zdech a/nebo v interiéru stánku nacházejícího se na Předmětu nájmu (pokud je Předmět nájmu Nájemcem takto užíván).
- 3.2.9.3 Nájemce není oprávněn bez dohody s Pronajímatelem, resp. se společností zprostředkující prodej reklamy na Letišti zejména propagovat v/na Obchodní jednotce nebo Předmětu nájmu nebo stánku umístěném na Předmětu nájmu (pokud je Předmět nájmu Nájemcem takto užíván) jakýkoli třetí subjekt nebo službu či produkt, který v ní nebo ve stánku nenabízí nebo neposkytuje, přičemž je povinen zajistit, aby ani jakékoli zařízení nebo výzdoba Předmětu

nájmu a jeho stěn nebyla způsobilá působit jako taková propagace, byť nepřímá. Nájemce dále není bez dohody s Pronajímatelem, resp. se společností zprostředkující prodej reklamy na Letišti oprávněn na vnější zdi Předmětu nájmu a/nebo v jeho interiéru nebo na vnějších zdech a/nebo v interiéru stánku nacházejícího se na Předmětu nájmu (pokud je Předmět nájmu Nájemcem takto užíván) umístit jakoukoli formu navigace na jinou provozovnu své společnosti nebo na třetí subjekt.

3.2.9.4 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele umístit (nebo povolit umístit) jakoukoli propagaci (billboardy, tabule a jiné propagační materiály), a/nebo provádět jakékoli činnosti vedoucí k podpoře prodeje (např. prodejní stojany, pulty, hostesky, speciální výzdoba atd.) mimo interiér Předmětu nájmu, resp. dané Obchodní jednotky, a/nebo mimo vnější zdi Předmětu nájmu, resp. dané Obchodní jednotky, nebo mimo vnější zdi stánku a/nebo mimo interiér stánku nacházejícího se na Předmětu nájmu (pokud je Předmět nájmu Nájemcem takto užíván). Zároveň není Nájemce oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele umístit jakoukoli propagaci (billboardy, tabule a jiné propagační materiály), a/nebo provádět jakékoli činnosti vedoucí k podpoře prodeje (např. prodejní stojany, pulty, speciální výzdoba atd.) na zástěnách nebo přepažení umístovaných na nebo před Předmět nájmu v souvislosti s prováděním stavebních úprav Předmětu nájmu.

3.2.9.5 V případě, že by jakékoli přímé i nepřímé reklamní sdělení umístěné na Předmětu nájmu a/nebo na stánku nacházejícím se na Předmětu nájmu (pokud je Předmět nájmu Nájemcem takto užíván) nebo jakákoli propagační činnost prováděná Nájemcem byt v souladu s ustanoveními tohoto článku (3.2.9. a 3.2.9.1-3.2.9.5), případně s podmínkami vydaného souhlasu Pronajímatele, způsobila Pronajímateli riziko právního sporu s obchodním partnerem, je Nájemce povinen na výzvu Pronajímatele takové sdělení na vlastní náklady odstranit, případně od takové činnosti upustit, a to ve lhůtě dvaceti (20) dnů od doručení takové výzvy Nájemci. Pronajímatel se zavazuje nevyzývat Nájemce k odstranění reklamních sdělení či k upuštění od výkonu propagační činnosti dle ustanovení tohoto článku 3.2.9.5 bezdůvodně.

3.2.10 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu bez újmy ostatním nájemcům a prostorám Letiště. Nájemce je dále povinen při užívání Předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména z oblasti hygieny, ochrany životního prostředí, bezpečnosti práce, požární ochrany a bezpečnosti civilního letectví.

3.2.10.1 Nájemce je dále povinen dodržovat vnitřní předpisy, organizační normy, provozní a požární řády, technické předpisy a směrnice (dále jen „**Vnitřní předpisy**“) vydané pro Letiště nebo vydané provozovatelem Letiště, týkající se a/nebo mající dopad na provozování obchodní činnosti Nájemce v Předmětu nájmu, s nimiž byl Nájemce prokazatelně seznámen. Nájemce je povinen strpět a řídit se pokyny provozovatele Letiště vydané za účelem dodržování Vnitřních předpisů.

3.2.11 Nájemce je povinen do 30 kalendářních dnů od započetí nájmu, a to samostatně ke každé Obchodní jednotce nebo Předmětu nájmu případně jeho části zpracovat a na výzvu Pronajímatele protokolárně předložit dokumentaci požární ochrany vztahující se k vykonávané činnosti, zejména začlenění do kategorie požárního nebezpečí, doklady

o prováděných pravidelných školeních zaměstnanců vyžadovaných obecně závaznými předpisy v oblasti Požární ochrany a Bezpečnosti práce a dokumentaci o provádění preventivních požárních prohlídek. Zpracovaná dokumentace musí respektovat a obsahovat interní předpisy PO provozovatele letiště, které mu byly předány nejpozději v den podpisu smlouvy (dokument o začlenění objektů, požární řády, požární poplachová směrnice, požární evakuační plán) a doklady o seznámení se závaznými předpisy Pronajímatele - viz čl. 3.2.10 Obchodních podmínek.

3.2.12 Nájemce je povinen po předchozím oznámení ze strany Pronajímatele umožnit Pronajímateli nebo Pronajímatelem pověřené osobě přístup do Předmětu nájmu za účelem provedení kontroly a revizí zabudovaných rozvodů, EPS, PBZ, HP a jiných zařízení, která jsou ve vlastnictví Pronajímatele anebo za účelem provedení jiných stanovených kontrol včetně kontroly, zda Nájemce Předmět nájmu užívá k činnostem vymezeným Smlouvou;

3.2.13 Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu (včetně exteriérů) v čistém a užitelném stavu, zejména je povinen v Předmětu nájmu provádět veškerou údržbu a opravy, jakož i hradit veškeré náklady spojené s udržováním a opravami Předmětu nájmu (s výjimkou oprav, které má zajišťovat Pronajímatel dle čl. 3.2.17 níže), a to zejména:

- (a) jakýchkoli pevně upevněných objektů nebo zařízení, instalovaných v Předmětu nájmu Nájemcem (např. kamerový systém, vnitřní bezpečnostní systém, atd.);
- (b) veškerých položek tvořících instalační práce Nájemce spočívajících v instalaci serverů, zabezpečovacího systému, nábytku a jiných movitých věcí Nájemce, a jeho nastěhování do Předmětu nájmu, jak byly provedeny Nájemcem v Předmětu nájmu;
- (c) veškerých položek Stavebních úprav (včetně Úvodních stavebních úprav) a v případech, kdy potřeba opravy některé položky tvořící Stavební úpravy je pokryta zárukou od dodavatele takových Stavebních úprav, je povinen takovou opravu zajistit;
- (d) veškerých položek převzatého Vybavení Předmětu nájmu;
- (e) veškerých pevně upevněných objektů nebo vybavení nebo zařízení instalovaných nebo umístěných v Předmětu nájmu a předaných Nájemci s Předmětem nájmu;
- (f) čištění a úklid Předmětu nájmu, včetně mytí oken zevnitř, jako i příček, vchodových dveří a podlah v Předmětu nájmu.

3.2.14 Pro vyloučení pochybností se ve smyslu čl. 3.2.13 za údržbu a opravy považuje dále zejména:

- (a) malování, výměna vadných vypínačů, zásuvek, žárovek nebo jiných svítidel, jističů uvnitř Předmětu nájmu, lakování dveří, výměna poškozených výplní dveří a oken uvnitř Předmětu nájmu, oprava anebo výměna poškozených zařizovacích předmětů poskytnutých Pronajímatelem, včetně umyvadel, WC mís a splachovadel, baterií, nášlapných vrstev podlah a dalších obdobných zařízení tak, aby prostory odpovídaly prvotřídní kvalitě očekávané na mezinárodním letišti; a

- (b) opravy vnitřního vybavení Předmětu nájmu, opravy a výměny jednotlivých vrchních částí podlah, vnitřních omítek, obkladů, podhledů, podlahových krytin a výměny prahů a lišt, jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Předmět nájmu, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody Předmětu nájmu, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, zařízení a koncových prvků pro vytápění a chlazení a výměny veškerých drobných součástí výše uvedených předmětů; a
- (c) Nájemce je dále povinen provádět v plném rozsahu údržbu a opravy veškerých zařízení, rozvodů, vestaveb, jakož i veškerého vybavení a zařizovacích předmětů, které do Předmětu nájmu instaloval.

Odpady vzniklé při provádění uvedené údržby a opravách se Nájemce zavazuje zlikvidovat na své náklady, a to prostřednictvím Pronajímatele a/nebo jiné oprávněné osoby. Nájemce Pronajímateli na vyžádání doloží, jak bylo se vzniklým odpadem nakládáno.

Jestliže Nájemce neprovede opravu nebo neprovádí údržbu, ke které je povinen, ani do pěti (5) pracovních dnů od doručení písemného upozornění zaslaného Pronajímatelem, je Pronajímatel oprávněn zajistit provedení potřebné opravy nebo údržbu na náklad Nájemce.

3.2.15 V případě, že by náklady na jeden (1) úkon údržby nebo úkon opravy dle čl. 3.2.13, čl. 3.2.14 a čl. 3.2.16 měly být dle Nájemce vyšší než 39.999,- Kč (bez DPH), oznámí Nájemce takovou skutečnost Pronajímateli před provedením příslušného úkonu údržby nebo úkonu opravy; v případě, že Pronajímatel oznámí Nájemci, že jím plánovaný úkon údržby nebo úkon opravy je technickým zhodnocením Budovy ve smyslu zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, budou Strany ve vztahu k takovému technickému zhodnocení přistupovat jako ke Stavebním úpravám a budou postupovat analogicky v souladu s čl. VI., odst. 6.9 Obchodních podmínek. V případě, že Nájemce provede úkon údržby nebo úkon opravy za náklady vyšší než 39.999,- Kč v rozporu s tímto čl. 3.2.15, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši, která se určí jako součet (i) daně vyměřené příslušným finančním úřadem Pronajímateli k úhradě za nepeněžitý příjem získaný Pronajímatelem technickým zhodnocením Budovy provedeným Nájemcem, (ii) pokut a/nebo penále a/nebo úroků z prodlení a/nebo jiných sankcí uložených Pronajímateli příslušným finančním úřadem, a (iii) 15.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě opakovaného porušení povinnosti Nájemce, je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.

3.2.16 Nájemce bude zajišťovat výměnu následujících položek převzatého Vybavení Předmětu nájmu a vybavení Předmětu nájmu uvedeného v čl. 3.2.13, písm. (e):

jednotky vzduchotechniky, klimatizační jednotky, rozvaděče elektrické energie a vzduchotechniky, bezpečnostní rolety a požární rolety (dále jen „**Vybrané části Vybavení**“), s tím, že v případě nutné výměny Vybrané části Vybavení nejdříve požádá Pronajímatele o vydání předchozího písemného souhlasu s touto výměnou. Po udělení souhlasu k výměně zařízení následně předá Pronajímateli demontované položky Vybrané části Vybavení v majetku Pronajímatele k jeho uskladnění a eventuálnímu vyřazení z evidence.

V případě udělení souhlasu Pronajímatele s výměnou položky Vybrané části Vybavení v majetku Pronajímatele se nově instalovaná položka Vybrané části Vybavení stává majetkem Nájemce a vztahují se k ní práva a povinnosti dle bodu 3.2.14(c)

3.2.17 Pronajímatel bude zajišťovat veškeré ostatní opravy a údržbu Budovy a/nebo Předmětu nájmu, a to:

- (a) strukturálních a stavebních částí Budovy, jako je střecha, nosné zdi a konstrukce, průduchy, okapy, potrubí, svody, odvodnění/kanály, kabely, vedení, dráty, měřiče, uzávěry/sifony, ventily a ostatní media, zařízení, vybavení nebo přístroje pro vedení, kontrolu, nebo měření vody, půdy, plynu, elektrické energie, telefonu a ostatních elektrických impulsů, ovzduší, kouře a spalin a ostatních zařízení podobné povahy sloužící Budově (dále jen „**Servisní prostředky**“), technologická zařízení Budovy (výtahy apod.), inženýrské sítě protipožárních systémů, HVAC (tedy spojeného systému větrání, topení a chlazení) sloužící Budově, s výjimkou případů, kdy potřeba provedení takové opravy/údržby bude způsobena jednáním Nájemce (jednáním Nájemce se pro účely tohoto čl. 3.2.17 rozumí i jednání jeho zaměstnanců, dodavatelů, návštěvníků a dalších osob, jimž umožnil Nájemce vstup do Předmětu nájmu nebo Budovy);
- (b) stavebních, technických a zařizovacích částí Předmětu nájmu v rozsahu spadajícím do technické specifikace Budovy s výjimkou případů, kdy potřeba provedení takové opravy nebo údržby bude způsobena jednáním Nájemce;
- (c) požárně bezpečnostních zařízení, zejména požárních dveří a rolet, EPS (elektronická požární signalizace), EZS (elektronické zabezpečovací systémy), SHZ (stabilní hasicí zařízení – sprinklery), požárních ucpávek instalovaných uvnitř Předmětu nájmu, požárních klapek instalovaných na potrubí vzduchu uvnitř Předmětu nájmu (dále jen „**Požární zařízení**“);

3.2.18 Smluvní strany se dohodly na následujícím hrazení nákladů na opravy a údržbu, zmíněné výše:

- (a) Nájemce bude provádět a hradit veškeré náklady na činnosti a materiál uvedené v čl. 3.2.13 výše;
- (b) Pronajímatel bude provádět a Nájemce uhradí náklady na činnosti a materiál uvedené v čl. 3.2.17 výše v následujícím rozsahu:
  - (i) náklady na běžné opravy nefunkčních či poškozených společných prostor Budovy (s výjimkou opravy či výměny vnějšího pláště Budovy), Servisních prostředků, potrubí, přístrojů, zařízení, strojního vybavení a instalace pro zajišťování ohřevu vody, ústředního topení, mechanické

ventilace a klimatizace v Budově (dále jen „**Systém topení - chlazení**“) nebo jejich části; a

- (ii) náklady na veškeré opravy a údržbu Požárních zařízení; a
- (iii) náklady na údržbu společných prostor Budovy (včetně vnějšího pláště Budovy), Servisních prostředků, Systému topení - chlazení nebo jejich části s tím, že tato údržba mimo jiné zahrnuje i povinné revizní prohlídky, jak vyplývá z příslušných právních předpisů; a

(c) Pronajímatel bude provádět a hradit náklady na činnosti a materiál uvedené v čl. 3.2.17 výše v následujícím rozsahu:

- (i) opravu či výměnu nosné konstrukce Budovy a vnějšího pláště Budovy (vyjma údržby, jak vyplývá z čl. 3.2.18 (b)(ii) výše), výměnu či modernizaci společných prostor Budovy, Servisních prostředků, Systému topení - chlazení nebo jejich části a výměnu výtahů, Systému topení - chlazení.

3.2.19 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které není povinen provést sám podle Smlouvy nebo Obchodních podmínek a/nebo které má Pronajímatel podle Smlouvy povinnost provést a umožnit Pronajímateli jejich opravu, jinak Nájemce odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této oznamovací povinnosti;

3.2.20 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli instalaci každého nového spotřebiče a technického vybavení s příkonem vyšším než 1 kW, přičemž nesmí v Předmětu nájmu instalovat a používat jakékoliv spotřebiče, vybavení, technická zařízení a přístroje, které nejsou schváleny pro provoz v České republice, nejsou v souladu s právním řádem ČR a českými normami. Nájemce je povinen zajistit, že manipulace a používání jakýchkoliv vybavení a přístrojů v Předmětu nájmu je prováděna dle pokynů pro takovéto vybavení a přístroje, a že používání a manipulace je prováděna pouze osobami pro takovéto užívání nebo manipulaci školenými, oprávněnými nebo kvalifikovanými. Nájemce je povinen provádět revize elektrických spotřebičů používaných v Předmětu nájmu v souladu s ČSN 331600 ed. 2 a ve lhůtách dle ČSN 331600 ed. 2 a dále provádět revize svého elektrického zařízení v souladu s ČSN 331500 a ve lhůtách dle ČSN 331500 a o těchto revizích vést záznam, jakož i provádět revize a kontrolní zkoušky všech zařízení, která instaloval do Předmětu nájmu, zejména revize elektrických zařízení, revize PBZ - EPS, SHZ, požárních klapek, požárních rolet apod., a to vše na své náklady. Nájemce je povinen předložit Pronajímateli záznamy o provedených revizích, a to do deseti (10) dnů od jejich provedení;

3.2.21 Nájemce je, zejména při instalaci jakéhokoliv vnitřního zařízení v Předmětu nájmu, povinen jednat a užívat Předmět nájmu pouze takovým způsobem, aby nebyl narušen provoz elektrické požární signalizace (EPS) a elektrické zabezpečovací signalizace (dále jen „**EZS**“) a současně, je Nájemce povinen ihned zpřístupnit Pronajímateli na jeho žádost jakýkoliv hlásič EPS, požárně bezpečnostní zařízení (PBZ), hasicí přístroj (HP), čidlo EZS, elektrický rozvaděč a zásuvky datové sítě Pronajímatele, jsou-li tato zařízení v Předmětu nájmu instalována;

- 3.2.22 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele rozšířit či změnit sortiment a značky zboží a/nebo služeb v Předmětu nájmu specifikovaných ve Smlouvě;
- 3.2.23 Nájemce je povinen v souvislosti s možností vzniku mimořádné události na Letišti zajistit nepřetržitý (tj. 24 hodin denně) přístup na/do Předmětu nájmu, a to tak, že zajistí osazení všech vstupních dveří či mříží do Předmětu nájmu či jakékoliv jeho části zámky systému EVVA nastavenými tak, aby Pronajímatel, Policie ČR a Inspektorát cizinecké policie Praha-Ruzyně měli možnost otevřít tyto zámky svým univerzálním klíčem, který mají k dispozici; tato povinnost neplatí pro Obchodní jednotky nebo Předmět nájmu případně jeho části, které jsou osazeny na dveřích zámek EVVA dodaným Pronajímatelem, neboť univerzální klíč k takovým dveřím je již u Pronajímatele a Policie ČR, resp. Inspektorátu cizinecké policie Praha-Ruzyně uložen;
- 3.2.24 Nájemce je povinen zdržet se v Předmětu nájmu jakýchkoliv zásahů do slaboproudých sítí a elektrorozvodů, zejména hlásičů EPS, ostatních PBZ, HP, EZS aj.;
- 3.2.25 Nájemce je povinen provádět shromažďování odpadu podobného komunálnímu odpadu a Pronajímatelem definovaných vyříděných složek komunálního odpadu v souladu se systémem odpadového hospodářství, který je uveřejněn na webových stránkách Pronajímatele [www.prg.aero](http://www.prg.aero) a dále dle pokynů Pronajímatele, se kterými byl seznámen. Původcem odpadu podobného komunálnímu odpadu a vyříděných složek uvedených výše, které vznikají při užívání Předmětu nájmu dle Smlouvy, je Pronajímatel. Původcem jiných než výše uvedených odpadů je Nájemce a je povinen s nimi nakládat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména zajistit na své náklady prostřednictvím Pronajímatele nebo jiné oprávněné osoby jejich odvoz a odstranění z Předmětu nájmu a prostoru Letiště. Na vyžádání doloží Nájemce Pronajímateli, jak bylo se vzniklým odpadem nakládáno.
- 3.2.26 Nájemce je povinen v Předmětu nájmu strpět nezbytně nutná omezení (zejména omezení spočívající v nemožnosti (i) užívat Předmět nájmu k Účelu nájmu, (ii) Pronajímatele udržovat Předmět nájmu ve stavu, aby Předmět nájmu mohl sloužit užívání, pro které byl pronajat a (iii) Pronajímatele zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu nájmu) v případě plánovaných oprav nebo rekonstrukcí Předmětu nájmu a/nebo Budovy a/nebo pozemků nebo staveb sousedících s Budovou ze strany Pronajímatele, případně omezení vzniklých při havarijních stavech nebo při odstraňování překážek a poruch majících původ v letištním provozu nebo okolnostech s ním souvisejících s tím, že pokud toto období bude delší než 48 hodin v jednotlivém případě za jeden kalendářní měsíc, bude Pronajímatelem adekvátně upraveno Nájemné a pokud z tohoto důvodu nebude dosaženo Minimálního Nájemného z Obratu, bude toto Pronajímatelem proporcionálně upraveno;
- 3.2.27 Nájemce je povinen svůj jakýkoliv záměr umístit, zprovoznit a využívat jakékoliv radiokomunikační, radiolokační a bezdrátové vysílací zařízení krátkodobého i dlouhodobého charakteru předem projednat s Pronajímatelem prostřednictvím odboru informačních a komunikačních technologií (dále jen „ICT“), přičemž stanovisko ICT k záměru, popřípadě k jeho realizaci a k podmínkám provozu zařízení je pro Nájemce závazné včetně případného odmítnutí realizace navrhovaného záměru; v případě odmítnutí realizace navrhovaného záměru se Nájemce zavazuje tento zákaz instalace bezvýhradně respektovat;

3.2.28 Nájemce je povinen se při plnění povinností dle Smlouvy řídit pokyny Pronajímatele. Nájemce je povinen v rámci předcházení znečišťování a poškozování životního prostředí a v rámci zavedeného EMS (Systém environmentálního managementu) dle ISO 14001 na Letišti a v souladu s environmentální politikou, zdržet se takových činností, které by mohly přímo nebo nepřímo způsobit poškození nebo ohrožení jednotlivých složek životního prostředí. Pronajímatel požaduje po Nájemci provozujícími činnosti či poskytujícími služby, které mají nebo mohou mít dopady na životní prostředí, aby respektoval přijaté zásady ochrany životního prostředí a v případě poruch nebo hrozících havárií tyto ohlásil na níže uvedených kontaktních spojeních:

V případě požáru, úniku neznámé látky (ohlašovna požárů)	3333,	2222
Zdravotní ambulance	3301,	3302
Bezpečnostní dispečink	1000	
Centrální dispečink – poruchy, havárie	6000	
Poruchy telefonních linek	3000	

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

Bezpečnost práce	<a href="mailto:bozp@prg.aero">bozp@prg.aero</a>
Požární prevence	<a href="mailto:technik.po@prg.aero">technik.po@prg.aero</a>
Životní prostředí	<a href="mailto:zivotni.prostredi@prg.aero">zivotni.prostredi@prg.aero</a>
Stížnosti	<a href="mailto:stiznosti@prg.aero">stiznosti@prg.aero</a>

3.2.29 Nájemce odpovídá za škody jím způsobené a/nebo způsobené porušením jeho povinností v Předmětu nájmu dle Smlouvy a/nebo škody způsobené porušením jeho povinností stanovených Smlouvou. Nájemce odpovídá osobně, případně společně a nerozdílně s osobami, které vpustil do Předmětu nájmu, stejným způsobem i za škody na Předmětu nájmu způsobené jeho zaměstnanci, návštěvníky, podnájemci, zákazníky, Nájemcem objednanými dodavateli či řemeslníky a dalšími osobami s vědomím Nájemce vpuštěnými do Předmětu nájmu. V případě, že Nájemce nebo osoby, které Nájemce vpustil do Předmětu nájmu a do Budovy, způsobí na Předmětu nájmu nebo v Budově závady nebo poškození, je Nájemce povinen tyto závady a poškození na své náklady odstranit, a to bezodkladně;

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 20.000.000,- 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.

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.

- 3.2.31 Nájemce je povinen dodržovat zákaz používání zavazadlových vozíků nebo nákupních vozíků sloužících k bezplatnému využití cestující veřejnosti pro přepravu cestovních zavazadel pro své provozní potřeby, tzn. používat je např. pro přepravu zboží či jakéhokoliv jiného materiálu. Zavazadlové nebo nákupní vozíky slouží výhradně pro přepravu cestovních zavazadel cestující veřejnosti;
- 3.2.32 Nájemce je povinen udržovat po Dobu nájmu v platnosti živnostenská oprávnění a jakákoliv další oprávnění či povolení, kterými Nájemce disponuje k datu uzavření Smlouvy a jež se týkají jeho předmětu podnikání v Předmětu nájmu podle Smlouvy. Nájemce je povinen zajistit aby sám a/nebo třetí osoby užívající Předmět nájmu obstaraly živnostenská oprávnění a jakákoliv další oprávnění či povolení nezbytná pro provozování obchodní činnosti v Předmětu nájmu podle Smlouvy kdykoliv v průběhu doby trvání Smlouvy a předložit jejich ověřené kopie Pronajímateli do pěti (5) pracovních dnů od jejich získání či obdržení. Nájemce je oprávněn povolit změnu předmětu podnikání v Předmětu nájmu a tedy změnit účel nájmu prostoru sloužícího podnikání pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Nájemce je dále povinen oznámit a doložit Pronajímateli jakékoliv změny týkající se oprávnění a/nebo povolení Nájemce provozovat obchodní činnost v Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou, a to do pěti (5) pracovních dnů od každé takové změny;
- 3.2.33 Před počátkem obchodování v Předmětu nájmu je Nájemce povinen vybavit Předmět nájmu veškerými instalacemi a zařízením nezbytným pro jeho užívání Nájemcem v souladu se Smlouvou a vybavit Předmět nájmu zbožím tak, aby Předmět nájmu byl řádně otevřen k obchodování pro veřejnost nejpozději v den uvedený ve Smlouvě. Nájemce je povinen pořídit si technické zařízení s pokladním systémem, které bude zaznamenávat veškerý Obrat a Obrat z kurzových zisků (dále jen „**Zařízení**“) a používat jej v Předmětu nájmu pro účely uvedené ve Smlouvě a těchto Obchodních podmínek, a to od Počátku nájmu. Nájemce je dále povinen zasílat Pronajímateli POS Data na základě jím přidělených identifikačních údajů, na elektronické úložiště, v elektronické podobě, ve formátu, v rozsahu a technické specifikaci, které jsou blíže specifikovány v Příloze č. 9 Smlouvy (dále jen „**Minimální rozsah dat**“), a to vždy nejpozději do následujícího kalendářního dne, za který jsou informace Pronajímateli poskytovány, přičemž Nájemce je povinen dodržet Pronajímatelem určené zabezpečení. Pronajímatel je oprávněn rozšířit Minimální rozsah dat oznámením jejich nového rozsahu Nájemci, přičemž taková změna rozsahu nesmí zakládat zcela nové podstatné povinnosti či podstatná omezení práv Nájemce proti úpravě uvedené ve Smlouvě a Obchodních podmínkách. Tato změna je pro Nájemce závazná od okamžiku uvedeného v oznámení Pronajímatele.
- 3.2.34 Nájemce je povinen projednat detaily předávání POS Dat s Pronajímatelem prostřednictvím jeho odboru informačních a komunikačních technologií („**ICT**“), který lze kontaktovat prostřednictvím následujícího e-mailu: [pos.data@prg.aero](mailto:pos.data@prg.aero), přičemž stanovisko ICT je pro Nájemce závazné.

- 3.2.35 Nájemce je dále povinen poskytovat Pronajímátele v elektronické podobě ve formátu XML nebo CSV seznam (i) zboží prodávaného v Předmětu nájmu, v Nájemcově E-shopu a E-shopu a (ii) služeb poskytovaných v Předmětu nájmu, přes Nájemcův E-shop a E-shop, to vše včetně prodejních cen (dále jen „Ceník“) a v pravidelnosti stanovené Pronajímátele v písemném oznámení, přičemž Pronajímátele zároveň v oznámení určí místo a způsob zabezpečení, které musí Nájemce dodržet. V případě změn provedených v seznamu zboží, služeb a/nebo Ceníku je Nájemce povinen takový změněný Ceník Pronajímátele poskytnout, a to do jednoho (1) dne od provedení změny.
- 3.2.36 V případě, že Nájemce není schopen upravit svůj pokladní systém Zařízení tak, aby zasílal Pronajímátele POS Data v Minimálním rozsahu dat včetně jeho případných změn předpokládaných v čl. 3.2.33 Obchodních podmínek, poskytne Nájemce Pronajímátele přístup do svého pokladního systému Zařízení a strpí jeho úpravu ze strany Pronajímátele tak, aby pokladní systém Zařízení generoval a zasílal Pronajímátele POS Data v Minimálním rozsahu dat včetně jeho případných změn předpokládaných v čl. 3.2.33 Obchodních podmínek. Nájemce zařídí aktivní spolupráci odpovědných osob a splnění technických požadavků Pronajímátele potřebných k této instalaci a zároveň právo Pronajímátele takovou úpravu provést, aby nedošlo k porušení autorských práv autora pokladního systému.
- 3.2.37 V případě, že nebude Nájemce schopen splnit podmínky uvedené v čl. 3.2.33 – pořídit si pokladní systém Zařízení nebo čl. 3.2.36 – strpět úpravu pokladního systému Zařízení, zavazuje se obstarat si a užívat pokladní systém určený Pronajímátele.
- 3.2.38 Nájemce se zavazuje nejpozději k 5. kalendářnímu dni měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl realizován nebo měl být realizován Obrat a/nebo Obrat z kurzových zisků, zaslat Pronajímátele písemné Avízo podle vzoru uvedeného v patřičné příloze Smlouvy, ze kterého bude zřejmé datum a kalkulace výše Nájemného z Obratu a příslušná DPH. V případě, že Strany sjednaly různé procentní sazby z Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků za různé kategorie zboží a/nebo služeb, předloží Nájemce Pronajímátele nebo osobě pověřené Pronajímátele písemné Avízo v členění podle jednotlivých procentních sazeb z Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků za příslušné druhy zboží a/nebo služeb. Správnost uvedených údajů bude vždy písemně potvrzena statutárním orgánem Nájemce nebo jím zmocněnou osobou.
- 3.2.39 Nájemce se dále zavazuje kdykoli po dobu trvání Smlouvy předložit Pronajímátele nebo osobě pověřené Pronajímátele na jeho žádost do 5 dnů standardní výstup z hlavní účetní knihy Nájemce, který bude obsahovat přehled o Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků vztahující se ke každé Obchodní jednotce v Předmětu nájmu za Pronajímátele požadované období a výpis ze Zařízení Nájemce obsahující celkovou hodnotu plateb přijatých v Předmětu nájmu v daném, Pronajímátele požadovaném, období.
- 3.2.40 Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv korekce či manuálně, softwarově nebo jakkoliv jinak zasahovat do dat vložených do Zařízení. Nájemce je povinen automaticky převést veškerá data ze Zařízení do svého účetnictví bez jakéhokoliv zásahu do těchto dat, a to na samostatné analytické účty tak, aby bylo možné si kdykoli porovnat a odsouhlasit data ze Zařízení s daty v účetnictví.
- 3.2.41 Pro účely předávání a poskytnutí dat sloužících ke kontrole výpočtu Obratu se Smluvní strany dohodly takto:

- (a) Pro účely odůvodnění výše Obratu bude Nájemce poskytovat Data v Avízech, a to vždy s rozdělením na každou Obchodní jednotku;
  - (b) V případě, že bude sjednáno více procentních sazeb na kategorie zboží, bude Nájemce poskytovat Data v Avízech, a to vždy s následujícím rozdělením: u každé Obchodní jednotky Předmětu nájmu s rozdělením do jednotlivých kategorií zboží. Každá Obchodní jednotka bude jednoznačně identifikována vlastním kódem/označením, používaným shodně v Avízech i v POS Datech;
  - (c) Pronajímatel bude vlastníkem všech Dat (vč. POS dat) od okamžiku jejich poskytnutí. Pronajímatel bude zejména oprávněn použít Data v potřebném rozsahu pro případ konání nového koncesního či obdobného řízení v budoucnu za účelem výběru nového nájemce pro nájemní vztah k Předmětu nájmu či jeho části;
  - (d) V případě, že bude mít Pronajímatel v úmyslu Data nebo jejich část předat nebo poskytnout třetí osobě, uzavře předem s takovou třetí osobou příslušnou dohodu o důvěrnosti informací.
- 3.2.42 Nájemce se zavazuje neprodleně předávat Pronajímateli veškerá data a informace, které vytvořil Nájemce sám a/nebo získal od třetích osob (i) v Předmětu nájmu nebo v souvislosti s ním a/nebo (ii) pro účely činnosti provozované v Předmětu nájmu nebo v souvislosti s ní, s výjimkou marže Nájemce.
- 3.2.43 Nájemce je povinen skenovat palubní lístky všech svých zákazníků s výjimkou zákazníků, kteří naskenování palubního lístku výslovně odmítnou a poskytovat Pronajímateli z palubních lístků veškeré informace v elektronické podobě a ve formátu dle Přílohy č. 9 Smlouvy zasíláním na úložiště, které pro tento účel Pronajímatel určí.
- 3.2.44 Pronajímatel nebo Pronajímatelem pověřená osoba jsou oprávněni kdykoliv v průběhu Doby nájmu provést kontrolu funkčnosti Zařízení Nájemce a jeho propojení s účetnictvím, které je podkladem pro výpočet a platbu Nájemného z Obratu. Kontrolu Zařízení umístěného v Předmětu nájmu a výstupní sestavu Zařízení, která souvisle a soustavně zachycuje veškerý denní prodej v Předmětu nájmu je Pronajímatel oprávněn provést kdykoliv, bez předchozího oznámení. Nájemce je povinen Pronajímateli nebo Pronajímatelem pověřené osobě poskytnout minimálně následující informace:
- (i) informace o účetních postupech používaných při vykazování Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků, příp. oceňování zboží;
  - (ii) informace o tom, jakým způsobem jsou předávány informace ze Zařízení do hlavní knihy a jak jsou na základě hlavní knihy zpracovávány výkazy o Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků;
  - (iii) odsouhlasení sestav z jednotlivých Zařízení na doklady o objemu peněz v Zařízeních po konci náhodně vybraného dne či směny;
  - (iv) doklady o odvodu peněz z Předmětu nájmu do banky obsahující výši peněz odvedených do banky a přijatých v bance;
  - (v) bankovní výpisy ke konci měsíců ve sledovaném období, případně další výpisy ve sledovaném období;

- (vi) účetní hlavní knihu za vybrané období;
- (vii) ostatní podklady požadované Pronajímatelem pro řádné provedení kontroly.

- 3.2.45 Pronajímatel nebo Pronajímatelem pověřená osoba je oprávněn kdykoli předložit Nájemci požadavky na úpravu systému evidence Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků Zařízením. Nájemce je povinen tyto požadavky akceptovat a do tří (3) měsíců od doručení písemné výzvy Pronajímatele nebo Pronajímatelem pověřené osoby na své náklady upravit výstupy z jednotlivých Zařízení dle takového požadavku nebo dle požadavku umožnit Pronajímateli nebo Pronajímatelem pověřené osobě provést příslušné úpravy systému evidence Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků Zařízením. Požadavkům Pronajímatele na úpravu systému evidence Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků je však Nájemce povinen vyhovět pouze tehdy, pokud jde o úpravy, které jsou požadované právními předpisy.
- 3.2.46 Pronajímatel je oprávněn po dobu platnosti a účinnosti Smlouvy dle vlastního uvážení provést sám nebo prostřednictvím Pronajímatelem pověřené osoby kontrolu správnosti a úplnosti Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků vztahujících se k právě probíhajícímu roku nebo ke kterémukoli předchozímu roku. Na základě předchozí písemné žádosti Pronajímatele je Nájemce povinen nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne obdržení takové žádosti připravit veškeré dokumenty mající vliv na správnost a úplnost výše Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků Nájemce, které Pronajímatel nebo Pronajímatelem pověřená osoba vyžádá, zejména dokumenty z účetnictví Nájemce. Nájemce je dále povinen kontrolu Pronajímateli nebo Pronajímatelem pověřené osobě umožnit. Pokud bude v průběhu takovéto kontroly zjištěno, že za jakékoli kontrolou zkoumané období byl uveden nižší Obrat a/nebo Obrat z kurzových zisků v jakémkoliv Obchodní jednotce o více než jedno procento (1 %) oproti skutečnému stavu, uhradí náklady kontroly Nájemce.
- 3.2.47 Pronajímatel je oprávněn pro účely vizuální kontroly řádné registrace Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků v souladu se Smlouvou na vlastní náklady umístit v Předmětu nájmu kamerový systém, který bude na náklady Pronajímatele snímat prostor Zařízení spolu s prostorem provádění plateb za zboží a/nebo služby v Předmětu nájmu, včetně snímání klávesnice Zařízení a obrazovky či displeje Zařízení, pokud jimi disponují. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou nezbytnou součinnost k umístění kamerového systému podle předcházející věty a vynaložit maximální úsilí, aby nedošlo k poškození kamerového systému anebo jeho provozu. V případě vzniku takového poškození nese odpovědnost za škodu v plné výši Nájemce. Nájemce je dále povinen zajistit, aby snímání Předmětu nájmu podle tohoto ustanovení nebylo znemožněno či ztíženo předměty umístěnými v Předmětu nájmu anebo jakkoliv jinak.
- 3.2.48 Pokud kontrola Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků ukáže, že skutečný Obrat a/nebo Obrat z kurzových zisků byl vyšší než Obrat a/nebo Obrat z kurzových zisků, který uvedl Nájemce v Avízech zaslaných Pronajímateli v příslušném roce (dále jen „**Rozdíl Obratů**“), oznámí takový Rozdíl Obratů Pronajímatel Nájemci písemně se specifikací takového Rozdílu Obratů. Nájemce je povinen do deseti (10) pracovních dnů ode dne obdržení oznámení Pronajímatele poskytnout Pronajímateli písemné prohlášení, ve kterém obhájí a vysvětlí výši Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků jím uvedenou v Avízech zaslaných Pronajímateli za příslušný rok. V této souvislosti se Strany dohodly, že vyvinou jejich nejlepší úsilí ke smírnému projednání a vyřešení Rozdílu Obratů. Pokud bude na základě provedené kontroly nebo jiných okolností zjištěno, že je splatné Nájemné z Obratu vypočtené z Rozdílu Obratů za podmínek

stanovených ve Smlouvě pro výpočet Nájemného z Obratu a/nebo jiné Nájemné z Obratu, které nebylo uhrazeno, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli (i) částku odpovídající Nájemnému z Obratu vypočtené z Rozdílu Obratů za podmínek stanovených ve Smlouvě pro výpočet Nájemného z Obratu a/nebo jiné Nájemné z Obratu, které nebylo uhrazeno, (ii) náklady na provedení kontroly, (iii) smluvní pokutu odpovídající 50 % částky ad (i), a (iv) úroky z prodlení vypočtené ode dne, kdy mělo být Nájemné z Obratu zapláceno do dne jeho skutečné platby.

3.2.49 Pronajímatel je povinen zajistit, aby všechny jím pověřené osoby, které budou kontrolu z Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků provádět, byly povinny zachovat o všech skutečnostech, které v průběhu kontroly zjistily, mlčenlivost. Pronajímatel dále není vázán mlčenlivostí vůči státním orgánům, které jsou oprávněny tyto informace ze zákona požadovat a vůči třetím osobám, které budou samy touto povinností mlčenlivosti zavázány a/nebo kterým budou poskytnuty informace v souhrnné podobě tak, že nelze identifikovat konkrétní subjekt, kterého se informace týká.

3.2.50 Nájemce je povinen písemně informovat Pronajímatele nebo osobu pověřenou Pronajímatelem nejméně jeden (1) měsíc předem o veškerých záměrech směřujících k:

- (i) prodeji závodu Nájemce, jakož i pachtu závodu Nájemce, v jejichž rámci by byla práva a povinnosti Nájemce ze Smlouvy převedena být jen částečně na třetí osobu;
- (ii) přeměně společnosti Nájemce;
- (iii) změně ve složení společníků resp. akcionářů společnosti Nájemce či změně majoritního vlastníka společnosti Nájemce či ve změně ve složení společníků resp. akcionářů majoritního vlastníka společnosti Nájemce;
- (iv) o změně obchodní firmy podnikatele, resp. názvu společnosti, jejího sídla nebo doručovací adresy;

jakož i o všech záměrech majících obdobný účinek jako některý ze záměrů uvedený pod body (i) až (iv) výše.

3.2.51 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli nebo osobě pověřené Pronajímatelem změnu kontaktní osoby uvedené ve Smlouvě, a to nejpozději následující den po provedení změny.

3.2.52 Nájemce je povinen, z důvodu předcházení závažným haváriím v souladu se systémem prevence závažné havárie, zavedeného na Letišti, který je definován v „Politice prevence závažné havárie“, se kterou se Nájemce seznámil před podpisem Smlouvy, jednak zdržet se takových činností, které by mohly přímo nebo nepřímo způsobit závažnou havárii, a dále podporovat činnosti, které posilují prevenci závažných havárií.

3.2.53 Nájemce je povinen zdržet se užívání a/nebo provozování osvětlovacích těles a/nebo jiných zařízení v/na Předmětu nájmu, která by nebyla homologovaná dle právních předpisů České republiky (CE certifikát). V případě, že by se některé osvětlovací těleso a/nebo jiné zařízení v/na Předmětu nájmu a/nebo Předmět nájmu stalo v době trvání Smlouvy zdrojem průmyslového rušení, které ovlivňuje komunikaci v rámci leteckého provozu, je Nájemce povinen takové osvětlovací těleso a/nebo jiné zařízení a/nebo zdroj rušení na výzvu Pronajímatele z Předmětu nájmu na své náklady odstranit.

- 3.2.54 V případě konání nového koncesního či obdobného řízení v budoucnu za účelem výběru nového nájemce pro nájemní vztah k Předmětu nájmu či jeho části je Nájemce povinen poskytnout Pronajímateli a/nebo osobám určeným Pronajímatelem odpovídající přiměřenou součinnost, kterou lze očekávat od uživatele Předmětu nájmu, a zdržet se jakéhokoliv jednání či opomenutí, které by vedlo či mohlo důvodně vést ke zdržení či obstrukcím znemožňujícím či znesnadňujícím přípravu nebo samotné konání takového koncesního či obdobného řízení, či k znevýhodnění jiných účastníků v případě účasti Nájemce v uvedeném řízení.
- 3.2.55 Nájemce je povinen nejpozději tři (3) měsíce před prvním (1.) dnem každého kalendářního roku Doby nájmu předložit Pronajímateli Obchodní plán pro následující kalendářní rok. V případě, že Nájemce nepředloží Obchodní plán ani do dvaceti (20) dnů od písemné výzvy Pronajímatele, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč, a to opakovaně po každé jednotlivé výzvě.

#### **IV. PLNĚNÍ NEZAHRNUTÁ VE SLUŽBÁCH**

- 4.1** Pro účely Smlouvy a těchto Obchodních podmínek se plněními spojenými s užíváním Předmětu nájmu, která nejsou zahrnuta ve Službách, rozumí plnění v podobě dodávek elektrické energie nebo v podobě dodávek vody a odvádění splaškových vod nebo likvidace odpadů, přičemž tato plnění (a) nejsou jako Služby specifikována ve Smlouvě a (b) jsou samostatně měřitelná („**Plnění nezahrnutá ve Službách**“).
- 4.2** V případě, že ve Službách nejsou zahrnuty dodávky elektrické energie nebo dodávky vody a odvádění splaškových vod nebo likvidace odpadů, zavazuje se Nájemce uzavřít ohledně příslušného plnění samostatnou smlouvu, která bude časově omezena na dobu trvání Smlouvy. Podmínky dodávek elektrické energie a vody zajišťuje Pronajímatel - divize Energie, nákup a prodej, kterou může Nájemce kontaktovat na: tel. + 420 220 11 2519, fax: +420 220 11 2911. Podmínky likvidace odpadů určuje Pronajímatel - Životní prostředí s kontaktem na tel.: 420 220 11 1612.

#### **V. DOPLŇKOVÉ SLUŽBY**

- 5.1** Bude-li to technicky možné, zajistí Pronajímatel na žádost Nájemce poskytování (a) spojových služeb (telefonní a faxové linky), (b) datových a informačních sítí a služeb (tj. zajištění připojení k Internetu, připojení k letištní síti, poskytnutí programových aplikací a strukturované kabeláže), a to za podmínek dohodnutých v samostatných smlouvách, které budou časově omezeny dobou trvání Smlouvy.
- 5.2** Bude-li to technicky možné, bude Nájemce oprávněn uzavřít s Pronajímatelem samostatnou smlouvu, jejímž předmětem bude poskytování technických služeb Pronajímatelem, zejména instalace a provoz systému elektronicky kontrolovaných vstupů - EKV (čtečky ID) nebo připojení ke společné televizní anténě – MATV/STA. Pronajímatel neodpovídá Nájemci za případné škody, které by s jejím neuzavřením Nájemci mohly vzniknout.

#### **VI. STAVEBNÍ ÚPRAVY**

- 6.1** V případě provádění jakýchkoliv stavebních úprav, nových instalací či jiných změn v/na Předmětu nájmu, které jdou svým charakterem nad rámec běžných oprav a běžné údržby

Předmětu nájmu (zejména dle čl. 3.2.13, 3.2.14 a 3.2.16) dle těchto Obchodních podmínek nebo Smlouvy (dále jen „**Stavební úpravy**“) a které budou prováděny v souladu se Smlouvou, je Nájemce povinen provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to v rozsahu podmínek v něm stanovených a na své náklady (mimo instalaci HP) a dále je povinen po ukončení takových Stavebních úprav, tj. po vydání příslušného kolaudačního souhlasu, bude-li vydáván, předložit Pronajímateli projektovou dokumentaci skutečného provedení (jak je definováno níže), včetně digitálního zpracování, vyhotovených v souladu s požadavky Pronajímatele, které Nájemci na jeho vyžádání sdělí Pronajímatel. Dále je Nájemce povinen předat Pronajímateli po řádném dokončení Stavebních úprav kopie veškerých účetních a jiných dokladů prokazujících výši a charakter nákladů vynaložených na provedené stavební úpravy (faktury, objednávky, smlouvy apod.). Z těchto podkladů a dokladů musí být patrný rozsah provedených Stavebních úprav a pro potřeby účetnictví a daně z příjmů i charakter (oprava, technické zhodnocení, rekonstrukce, modernizace atd.). V případě porušení povinnosti Nájemce dle tohoto článku je Pronajímatel oprávněn po Nájemci požadovat, aby tento jím provedené protiprávní úpravy a změny bezodkladně odstranil, a to na svůj náklad. Pokud Nájemce neoprávněně provedené úpravy neodstraní, je Pronajímatel oprávněn odstranit tyto úpravy sám na náklady Nájemce. Nájemce se zavazuje odpady vzniklé z takto prováděných Stavebních úprav zlikvidovat na své náklady, a to prostřednictvím Pronajímatele a/nebo jiné oprávněné osoby. Nájemce Pronajímateli na vyžádání doloží, jak bylo se vzniklým odpadem nakládáno.

**6.2** Pro proces přípravy a schvalování žádosti o provedení Stavebních úprav a s nimi související projektové dokumentace, se Pronajímatel a Nájemce dohodli na následujícím postupu:

- (a) Před provedením Stavebních úprav předloží Nájemce Pronajímateli k posouzení a následnému schválení písemnou žádost obsahující popis a rozsah plánovaných Stavebních úprav na/v Předmětu nájmu (dále jen „**Žádost**“) a projektovou dokumentaci tzn. soubor dvojrozměrných schémat a výkresů doplněných textovou částí sloužící jako popis stavby (dále jen „**Projektová dokumentace**“). Stavební úpravy na/v Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze a v rozsahu Projektové dokumentace předem odsouhlasené Pronajímatelem.
- (b) Nájemce dále předloží Pronajímateli vedle Žádosti a Projektové dokumentace veškerá nezbytná povolení a souhlasy všech subjektů zúčastněných na Stavebních úpravách dle platných právních a ostatních předpisů (např. hasičský záchranný sbor, památkový úřad, hygienické stanice apod.), ke kterým není nutná součinnost Pronajímatele.
- (c) V případě, že Pronajímatel nevznese k předložené Žádosti a Projektové dokumentaci žádné připomínky, zavazuje se Pronajímatel zaslat Nájemci vyjádření o schválení Stavebních úprav a Projektové dokumentace s přiloženou plnou mocí pro Nájemce, za účelem řízení před stavebním úřadem a dotčenými orgány státní správy, když Nájemce bude dle dohody mezi Pronajímatelem a Nájemcem vystupovat při řízení před stavebním úřadem jako stavebník pokud nebude dohodnuto jinak, a to do třiceti (30) kalendářních dnů od doručení žádosti Nájemcem. Současně se zasláním schválení Stavebních úprav a Projektové dokumentace zašle Pronajímatel Nájemci provozní podmínky Stavebních úprav, které se Nájemce zavazuje dodržovat.
- (d) V případě připomínek Pronajímatele k Žádosti a/nebo Projektové dokumentaci ke Stavebním úpravám, zašle Pronajímatel tyto Nájemci bez zbytečných odkladů včetně požadavků na odstranění zjištěných nedostatků a stanovením lhůty k jejich odstranění.

- (e) V případě, že v souvislosti se Stavebními úpravami Předmětu nájmu nebude nutné vyhotovit Projektovou dokumentaci, zavazuje se Pronajímatel vydat Nájemci příslušné vyjádření o schválení Stavebních úprav do patnácti (15) pracovních dnů od doručení Žádosti Nájemcem.
- 6.3** Nájemce se zavazuje, že ne zahájí Stavební úpravy v/na Předmětu nájmu dříve, než stavební povolení vydané příslušným stavebním úřadem nabude právní moci, případně bude vydán souhlas s provedením ohlášené stavby, a než bude kopie stavebního povolení opatřená doložkou o nabytí právní moci, případně kopie souhlasu s provedením ohlášené stavby předána Nájemcem Pronajímateli.
- 6.4** Nájemce je povinen Stavební úpravy provádět tak, aby žádným způsobem nebyla porušena práva a zájmy ostatních nájemců nacházejících se v Budově, a zároveň je povinen Stavebními úpravami nenarušovat provoz Budovy. Nájemce není oprávněn umísťovat nebo skladovat jakékoli materiály či jiné předměty, zařízení, pomůcky a nářadí nezbytná k realizaci Stavebních úprav na/v Předmětu nájmu, mimo Předmět nájmu. Nájemce není oprávněn skladováním materiálů či stavebního náčiní omezit přístup ke vstupům, průchodům, nouzovým východům nebo prostorům umožňujícím evakuaci osob z Budovy či veřejných komunikací. Nájemce je povinen provádět denní úklid znečištěných společných prostor Budovy, a to po celou dobu provádění Stavebních úprav na/v Předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit řádnou likvidaci stavebního odpadu. Odložení tohoto odpadu do společných sběrných nádob nebo v okolí těchto nádob, respektive ve společných prostorách Budovy nebo v okolí Budovy je nepřijatelné.
- 6.5** Nájemce sdělí Pronajímateli seznam jmen osob a společností, které budou pro Nájemce provádět Stavební úpravy, a to nejpozději deset (10) pracovních dnů před jejich vstupem do Předmětu nájmu. Nájemce zajistí, aby jeho zaměstnanci a jeho dodavatelé a subdodavatelé souhlasili s tím, že budou vázáni pravidly vydanými Pronajímatelem a aby jeho dodavatelé měli pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám ve výši alespoň 20.000.000,- Kč (slovy: dvacet milionů korun českých) za účelem výkonu svých povinností v Předmětu nájmu; v případě, že Nájemce bude trvat na dodavateli, který nebude mít pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám jak uvedeno výše, Pronajímatel umožní působení takového dodavatele v Předmětu nájmu pouze za podmínky, že Nájemce bude ručit za náhradu škody způsobené takovým dodavatelem třetím osobám. Nájemce dále zajistí, aby se jeho pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám v souvislosti s prováděním Stavebních úprav vztahovalo i na škodu způsobenou výše uvedenými osobami.
- 6.6** Po ukončení Stavebních úprav vyzve písemně Nájemce Pronajímatele ke kontrole provedených Stavebních úprav dle odsouhlasené Projektové dokumentace. Při této kontrole předloží Nájemce Pronajímateli dokumentaci skutečného provedení (jak je definováno níže) ve dvou (2) vyhotoveních v listinné a v jednom (1) vyhotovení v digitální formě, dále Dokladovou část (technická specifikace Stavebních úprav) ve dvou (2) vyhotoveních v listinné podobě (jak je definováno níže). Dokumentací skutečného provedení se rozumí dokumentace zpracovaná v rozsahu přílohy č. 3 vyhl. č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb, ve které budou vyznačeny změny a odchylky skutečného provedení Stavebních úprav oproti Projektové dokumentaci, (a) která má písemnou a digitální formu ve formátu AutoCAD a MS Office zpracovanou v souladu s normou „Vedení digitální základní mapy letiště a metodický pokyn pro zpracování geodetické dokumentace skutečného provedení staveb“, kterou Nájemci dodal Pronajímatel a (b) jejíž jednotlivé výkresy a textové části písemné formy jsou označeny jako skutečné provedení a podepsány projektantem a zástupcem zhotovitele Stavebních úprav. Dále Nájemce předloží Pronajímateli kompletní dokladovou část tj. zejména revizní zprávy, prohlášení o shodě, doklady o předání odpadů oprávněné osobě nebo objednávku služby likvidace odpadu



prostřednictvím Pronajímatele a doklady v rozsahu podkladů ke kolaudaci ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. V případě instalace EPS a ostatních návazných PBZ předloží Nájemce Pronajímateli potřebnou dokumentaci k provedení komplexní funkční zkoušky provozuschopnosti instalovaných zařízení. Protokol z této zkoušky je podkladem pro kolaudační řízení a vydání kolaudačního souhlasu (za předpokladu úspěšného provedení). V případě zjištěných vad, se Nájemce zavazuje tyto v Pronajímatelem stanovené lhůtě na své náklady odstranit. V případě bezvadného provedení Stavebních úprav nebo po odstranění vad, vydá Pronajímatel Nájemci stanovisko k provedeným Stavebním úpravám a dalšímu stavebnímu řízení. Stanovisko Pronajímatele musí předcházet vydání kolaudačního souhlasu, případně souhlasu s užíváním stavby.

- 6.7** Nájemce je povinen do tří (3) pracovních dnů od vydání kolaudačního souhlasu, případně souhlasu s užíváním stavby, odevzdat Pronajímateli kopii kolaudačního souhlasu případně souhlasu s užíváním stavby s vyznačeným dnem vydání. Pronajímatel se nezavazuje k úhradě nákladů spojených s uvedením Předmětu nájmu do stavu způsobilého k účelu užívání dle této Smlouvy, ani k úhradě nákladů spojených se Stavebními úpravami (vč. Úvodních stavebních úprav) (zejména náklady na vyhotovení Projektové dokumentace, správní poplatky apod.). Tyto náklady se zavazuje hradit Nájemce.
- 6.8** Hodnota provedených Stavebních úprav, které mají charakter technického zhodnocení, provedených Nájemcem v Předmětu nájmu se souhlasem Pronajímatele bude vedena jako majetek Nájemce, tj. Pronajímatel o hodnotu těchto provedených stavebních úprav, které mají charakter technického zhodnocení, provedených Nájemcem v Předmětu nájmu nezvýší vstupní cenu Předmětu nájmu ve svém účetnictví. Nájemce písemně označí v účetní dokumentaci, předávané Pronajímateli dle čl. 6.1 Obchodních podmínek ty finanční investice, které budou z jeho strany předmětem daňového odepisování. Pronajímatel po splnění podmínek dle čl. 6.5 a 6.7 Obchodních podmínek Nájemcem vydá písemný souhlas s tím, aby daňové odpisy technického zhodnocení ze Stavebních úprav uplatňoval Nájemce do svého základu daně z příjmů. Poté Pronajímatel Nájemci poskytne informaci o zařazení pronajatého majetku (nemovitosti) do odpisové skupiny v souladu s příslušným ustanovením zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.
- 6.9** Za účelem uvedení Předmětu nájmu do stavu způsobilého k účelu užívání dle Smlouvy, i v případě provádění jakýchkoliv Stavebních úprav, které budou realizovány v souladu se Smlouvou, se Pronajímatel zavazuje poskytnout Nájemci potřebnou součinnost; to se týká jak stavebního řízení, tak i řízení o získání příslušného oprávnění ke vstupu pro Nájemce, jeho zaměstnance a osoby, zajišťující provedení příprav a realizace stavebních prací, do režimového prostoru, v němž se Předmět nájmu nachází.
- 6.10** Pokud budou Stavební úpravy, kterými bude Předmět nájmu, předávaný Nájemci ve stavu dokončené hrubé stavby, uveden do stavu způsobilého k účelu užívání dle Smlouvy, vyžadovat i stavební úpravy či technologické instalace vně Předmětu nájmu, uzavře Pronajímatel a Nájemce zároveň s touto Smlouvou další zvláštní smlouvu, ve které budou odlišně upraveny podmínky provádění Stavebních úprav. Veškeré takové úpravy bude hradit Nájemce, pokud nebude dohodnuto jinak.
- 6.11** Nájemce se zavazuje, že nepředloží Pronajímateli Projektovou dokumentaci na Stavební úpravy a/nebo neprovede v Předmětu nájmu Stavební úpravy, kterými by porušil autorská a/nebo jiná práva autorů Budovy a/nebo ochranu duševního vlastnictví. Nájemce odpovídá za to, že Stavební úpravy a Projektová dokumentace, jakož i veškerá dokumentace související se Stavebními úpravami použitá v jejich rámci (dále jen „**Dokumentace**“) je v souladu s platnými

právními předpisy České republiky, mezinárodními smlouvami, kterými je Česká republika vázána a nepoškozuje zájmy Pronajímatele a třetích osob, a že Stavební úpravy a/nebo Dokumentace neporušují autorská ani jiná práva třetích osob nebo ochranu duševního vlastnictví.

## VII. PROVOZNÍ PODMÍNKY

- 7.1** Nájemce je povinen ode dne ujednaného ve Smlouvě ponechat Předmět nájmu otevřený k obchodování pro veřejnost v rozsahu nejméně čtrnácti (14) hodin denně s tím, že otevírací hodina nastane nejpozději v sedm (7:00) hodin ráno každý den a během otevírací doby je Nájemce povinen zajistit nepřetržitý provoz obchodování v Předmětu nájmu, vyjma případů, kdy nelze Předmět nájmu otevřít k obchodování pro veřejnost v důsledku poškození Předmětu nájmu událostí krytou pojištěním nebo jiných případů vyšší moci nebo v případech předem písemně schválených Pronajímatelem.
- 7.2** Zásobování Předmětu nájmu bude probíhat pouze způsobem stanoveným Pronajímatelem a výhradně v nočních hodinách, a to v době od skončení otevírací doby do jejího začátku (nebude-li dohodnuto jinak). Rovněž inventarizaci zboží bude možno provádět jen v nočních hodinách.
- 7.3** Nájemce bere na vědomí, že provozování Předmětu nájmu vzhledem k jeho umístění a režimu vyžaduje odpovídající úroveň personálu, zejména dostatečné jazykové znalosti a jednotné oblečení, a zavazuje se, že přijme nezbytná opatření k zabezpečení příslušné úrovně personálu.
- 7.4** Nájemce je povinen udržovat v Předmětu nájmu atraktivně vystavené a kvalitní zboží a zajistit vysoký standard prodeje zboží a poskytování služeb odpovídající standardu mezinárodního letiště.
- 7.5** Nájemce je dále povinen udržovat Předmět nájmu uklizený a čistý a odklízet z Předmětu nájmu odpadky.
- 7.6** Nájemce se dále zavazuje kdykoli strpět ve kterékoli Obchodní jednotce ucelenou kontrolu přijatelné úrovně kvality nabízených služeb a kontrolu obecného chování zaměstnanců v jednotlivých Obchodních jednotkách, a to zejména formou průzkumu spokojenosti zákazníků a/nebo prostřednictvím tzv. *mystery shoppingu* (dále jen „**Kontrola**“). Po provedení jednotlivých bloků Kontrol a seznámení Nájemce s jejich výsledky, poskytne Nájemce Pronajímateli návrh řešení případných nežádoucích výsledků Kontroly, které je Nájemce povinen provést po provedené kontrole.
- 7.7** V případě, že bude Pronajímatelem vytvořena platforma online prodeje zboží na Letišti prostřednictvím e-shopu, prostřednictvím které bude umožněno jednotlivým zákazníkům Letiště, resp. cestujícím provádět objednávky sortimentu nabízeného na Letišti (dále jen „**E-Shop**“), Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci připojení do takové platformy a umožnit, aby přes E-Shop bylo prodáváno i zboží Nájemce, resp. poskytovány služby Nájemce, a to minimálně v následujícím rozsahu: veškeré zboží, které Nájemce prodává a prezentuje v Předmětu nájmu a zároveň prodává a/nebo prezentuje prostřednictvím svého online prodeje zboží nebo služeb, to vše za předpokladu, že je takový rozsah prodeje umožněn Nájemci právně a smluvně v jiném obdobném e-shopu.
- 7.8** V případě, že (i) Nájemce nabízí k prodeji sortiment zboží blíže specifikovaný v Příloze č. 12 Smlouvy (dále jen „**Sortiment**“) prostřednictvím internetového obchodu (dále jen „**Nájemcův**“

**E-shop“)** v určitém rozsahu a kvalitě a (ii) Nájemce využije možnosti připojení se a prodeje zboží Nájemce prostřednictvím E-Shopu, zavazuje se Nájemce Sortiment prodávat přes E-Shop ve stejném rozsahu a kvalitě s možností vyzvednutí takového Sortimentu v kterékoli Obchodní jednotce nebo kdekoli na Letišti, pokud je takový prodej právně a smluvně umožněn, a dále je Nájemce povinen plnit povinnosti stanovené níže v čl. 7.9 až 7.14.

**7.9** Nájemce je povinen zobrazovat na Nájemcově E-shopu a E-Shopu Sortiment na fotografiích ve vysokém rozlišení a uvádět ke každé položce ze Sortimentu následující údaje:

7.9.1 popis Sortimentu,

7.9.2 kategorii Sortimentu,

7.9.3 informaci o dostupnosti Sortimentu a

7.9.4 jednotkovou cenu Sortimentu.

Veškeré informace na Nájemcově E-shopu a E-Shopu je Nájemce povinen uvádět alespoň v českém a anglickém jazyce a každý den informace aktualizovat.

**7.10** Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli prostřednictvím programového rozhraní aplikace (API - Application programming interface) přístup do svého systému řízení zásob Sortimentu obsluhujícího zásobování Předmětu nájmu, a strpět, aby Pronajímatel měl kdykoli přístup k aktuálním informacím o zásobách Sortimentu Nájemce pro účely zásobování Předmětu nájmu a s těmito informacemi nakládal v souladu se Smlouvou.

**7.11** Nájemce je povinen Sortiment objednaný zákazníky Letiště, resp. cestujícími, prostřednictvím Nájemcova E-shopu a E-Shopu vydat zákazníkovi Letiště, resp. cestujícímu v Předmětu nájmu do dvou (2) hodin od objednání, pokud nebyl Sortiment fyzicky vyprodán.

**7.12** Nájemce se zavazuje v Předmětu nájmu propagovat E-Shop a nabídku Sortimentu a zároveň na žádost Pronajímatele poskytovat Pronajímateli digitální marketingové materiály týkající se prodeje Sortimentu.

**7.13** Nájemce se zavazuje poskytovat Pronajímateli vždy do následujícího dne po dni, za který jsou informace poskytovány, následující informace získané z provozování Nájemcova E-shopu:

- (i) číslo Obchodní jednotky s nejvyšším Obratem za uplynulý měsíc, ve které si cestující vyzvedli a zaplatili Sortiment koupený přes Nájemcův E-shop,
- (ii) celkový počet a hodnotu objednávek Sortimentu z Nájemcova E-shopu, který si cestující vyzvedli a zaplatili na Letišti,
- (iii) průměrný počet položek Sortimentu na jednu (1) objednávku z Nájemcova E-shopu vyzvednutých na Letišti nebo v kterékoli Obchodní jednotce nebo pocházejících ze skladových prostor Letiště,
- (iv) průměrná hodnota jednoho (1) Sortimentu prodaného z Nájemcova E-shopu, který si zákazník vyzvednul na Letišti, ve kterékoli Obchodní jednotce nebo pochází ze skladových prostor Letiště,

a to vše včetně informace o počáteční a konečné destinaci zákazníka (O&D).

- 7.14** Nájemce je povinen poskytovat Pronajímateli osobní údaje (zejména jméno, příjmení, adresu bydliště, telefon a e-mailovou adresu), které Nájemce získá od zákazníků Nájemcova E-shopu. Předpokladem plnění této povinnosti je určení způsobu a právního základu zpracování předávaných osobních údajů vzájemným ujednáním Stran tak, aby zpracování, včetně zejména předávání, osobních údajů bylo v souladu s obecným nařízením o ochraně osobních údajů.
- 7.15** K zabezpečení plynulého prodeje vybaví Nájemce každou Obchodní jednotku v Předmětu nájmu elektronickými pokladnami a zajistí si smluvní vztah s kreditními společnostmi tak, aby umožnil zákazníkům v Předmětu nájmu platbu alespoň platebními kreditními kartami VISA a Eurocard - Mastercard.
- 7.16** Nájemce bere na vědomí, že v prostorách Terminálu 1, Terminálu 2, Terminálu 3 a dále v celém oploceném areálu Letiště platí zákaz kouření, vyjma přesně specifikovaných prostor, ve kterých je kouření povoleno (místo vyhrazené pro kouření). Nájemce je povinen tento zákaz kouření bezpodmínečně dodržovat, včetně zajištění dodržování zákazu všemi, kdo se v Předmětu nájmu nacházejí.
- 7.17** Pronajímatel neodpovídá Nájemci za škodu, zejména ušlý zisk, v případě mimořádných událostí na Letišti, které mohou vzniknout bez zavinění Pronajímatele (zejména nahlášení výbušniny, přerušení dodávek energií, zamezení přístupu k Předmětu nájmu, preventivní či jakákoliv jiná opatření přijatá v souvislosti s teroristickými útoky, požárem, válkou, občanskými nepokoji, vzpourou, přítomností ionizujícího nebo radioaktivního záření, výbuchem či jinou živelnou nebo přírodní katastrofou), na jejichž základě musí být Předmět nájmu uzavřen veřejnosti.
- 7.18** Povinnost Pronajímatele k náhradě újmy vůči Nájemci vzniklé Nájemci porušením povinností Pronajímatele podle Smlouvy a/nebo těchto Obchodních podmínek a/nebo v souvislosti s ním je vyloučena v maximálním rozsahu povoleném platnými právními předpisy. Vyloučena ani omezena není povinnost Pronajímatele k náhradě újmy způsobené Pronajímatelem Nájemci úmyslně nebo z hrubé nedbalosti, ani případná další povinnost Pronajímatele k náhradě újmy, kterou není možné podle platných právních předpisů vyloučit nebo omezit.
- 7.19** Nájemce je povinen odčinit Pronajímateli jakoukoliv nemajetkovou újmu vzniklou Pronajímateli porušením povinností Nájemce podle Smlouvy a/nebo těchto Obchodních podmínek a/nebo v souvislosti s ním.

## VIII. VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 8.1** V den, kdy končí nájem uplynutím Doby nájmu, nebo uplynutím výpovědní doby v případě předčasného ukončení Smlouvy výpovědí, nebo do 5 dnů ode dne účinnosti ukončení Smlouvy odstoupením je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli Předmět nájmu vyklizený, čistě vymetený a uklizený bez poškození a závad, bez vnitřního vybavení realizovaného Nájemcem po uzavření Smlouvy (dále jen „**Vnitřní vybavení**“) a/nebo jeho části, jakož i bez Vybavení a vybavení Předmětu nájmu uvedeného v čl. 3.2.13, písm. (e) a bez Stavebních úprav provedených Nájemcem po dobu trvání Smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení a/nebo jejich části, tj. ve stavu, v jakém jej převzal od Pronajímatele, ale bez Vybavení a bez vybavení Předmětu nájmu uvedeného v čl. 3.2.13, písm. (e) s přihlédnutím k případné písemné dohodě o úhradě nákladů na Stavební úpravy, které mají charakter technického zhodnocení, a k obvyklému opotřebení. Současně je povinen předat Pronajímateli veškeré klíče, přístupové prostředky a věci poskytnuté mu spolu se službami souvisejícími s užíváním Předmětu nájmu podle Smlouvy anebo podle smluv na tuto Smlouvu navazujících,

jakož i listiny vážící se k Předmětu nájmu. O předání a převzetí Předmětu nájmu se vším jeho příslušenstvím se sepíše písemný přebírací protokol.

- 8.2** Pronajímatel a Nájemce sjednávají, že Nájemce nemá právo na náhradu za výhodu Pronajímatele nebo nového nájemce v souvislosti s jakýmkoliv druhem ukončení Smlouvy, a to ani v případě, že by Pronajímatel nebo nový nájemce získali prokazatelnou výhodu převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným Nájemcem.
- 8.3** Pronajímatel je oprávněn ke dni ukončení Smlouvy Vnitřní vybavení a/nebo jeho část, a/nebo Stavební úpravy provedené Nájemcem po dobu trvání Smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení a/nebo jejich část, odkoupit resp. vypořádat s Nájemcem náklady na jejich pořízení, a to dle volby Pronajímatele buď za daňovou zůstatkovou cenu dle platného a účinného zákona o dani z příjmů, v platném znění nebo za cenu odpovídající protihodnotě toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu na základě znaleckého posudku vypracovaného nezávislým znalcem určeným Pronajímatelem. Náklady na vyhotovení znaleckého posudku v takovém případě ponese Nájemce s tím, že Pronajímatel je povinen vynaložit rozumně požadované úsilí, aby tyto náklady odpovídaly tržním cenám obvyklým v daném čase a místě. Neuplatní-li Pronajímatel právo na odkoupení dle předcházející věty, je Nájemce povinen na vlastní náklady odstranit Vnitřní vybavení, veškerý svůj movitý majetek a Stavební úpravy z Předmětu nájmu a uvést Předmět nájmu do stavu bez Vybavení a bez vybavení Předmětu nájmu uvedeného v čl. 3.2.13, písm. (e), který je blíže specifikován v Příloze č. 13 - Stav Předmětu nájmu k ukončení Smlouvy, a to nejpozději ke dni ukončení Smlouvy nebo v případě ukončení Smlouvy odstoupením do 5 dnů od jejího ukončení. Pokud tak Nájemce neučiní, je oprávněn provést odstranění Vnitřního vybavení včetně odstranění případných Stavebních úprav Pronajímatel, k čemuž ho Nájemce podpisem Smlouvy zmocňuje. Veškeré náklady, které mu tímto postupem vzniknou, se zavazuje uhradit Nájemce a Pronajímatel je bude následně po Nájemci vymáhat. Pro účely úhrady Vnitřního vybavení podle tohoto článku se rozumí dnem úhrady příslušné platby den, v němž je platba odepsána z účtu Pronajímatele. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděli či den pracovního klidu, přesouvá se na nejbližší předcházející pracovní den. Splatnost vystavené faktury je 30 kalendářních dní.
- 8.4** Pokud po skončení Doby nájmu nebo po skončení Smlouvy zůstane v Předmětu nájmu jakýkoli movitý majetek Nájemce a Nájemce tento majetek neodklidí ani do sedmi (7) dnů od výzvy Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn uvedený majetek z Předmětu nájmu odklidit a uskladnit jej na náklady Nájemce; podpisem Smlouvy zmocňuje Nájemce Pronajímatele k odklizení a uskladnění movitého majetku na náklady Nájemce.
- 8.5** Pokud Předmět nájmu nebude vrácen v souladu s výše uvedenými ustanoveními tohoto článku VIII. Obchodních podmínek, odpovídá Nájemce Pronajímateli za způsobenou škodu.

## **IX. JISTOTA NEBO BANKOVNÍ ZÁRUKA**

- 9.1** Nájemce je povinen zajistit plnění dle Smlouvy a těchto Obchodních podmínek formou Jistoty dle čl. 9.2 nebo Bankovní záruky dle čl. 9.3 Obchodních podmínek a dle ustanovení Smlouvy.
- 9.2** Jistota
- 9.2.1 Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli do dne ujednaného ve Smlouvě Jistotu ve výši a na účet ujednaný ve Smlouvě („**Jistota**“). Při vlastním převodu Jistoty se DPH z Jistoty neuplatňuje. Nájemce Pronajímateli zaručuje, že Jistota je prosta jakýchkoli zatížení právy třetích osob.

- 9.2.2 Jistotou jsou zajištěny veškeré pohledávky Pronajímatele za Nájemcem vzniklé podle Smlouvy nebo v souvislosti se Smlouvou (tzn. zejména pohledávky na Nájemném, Cenách za Služby a veškerých úroků z prodlení, veškerých smluvních pokut, škod, výdajů a ostatních nákladů a nároků z bezdůvodného obohacení). Pronajímatel je oprávněn čerpat peněžní prostředky z Jistoty za předpokladu, že Nájemce neuhradí takovou pohledávku Pronajímatele řádně a včas. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o jakémkoli čerpání peněžních prostředků z Jistoty.
- 9.2.3 Pokud hodnota Jistoty uložená na účtu klesne pod stanovenou výši Jistoty nebo pokud peněžní prostředky z Jistoty nebo jakákoli jejich část byla Pronajímatelem čerpána v souladu se Smlouvou, je Nájemce do deseti (10) dnů ode dne, kdy k takové události došlo, nebo kdy byla Nájemci oznámena, povinen doplnit Jistotu na účtu o příslušnou částku.
- 9.2.4 Pronajímatel je po vypořádání všech vzájemných pohledávek s Nájemcem, nejpozději však do tří (3) kalendářních měsíců ode dne ukončení nájmu, povinen navrátit zpět na bankovní účet Nájemce Jistotu nebo její zůstatek. Nájemce nemá nárok na jakékoliv úroky z Jistoty nebo úroky z prodlení; případné úroky z Jistoty náleží Pronajímateli.

### 9.3 Bankovní záruka

- 9.3.1 Nájemce je povinen na vlastní náklady nejpozději do dne sjednaného ve Smlouvě (i) obstarat a předat Pronajímateli originál záruční listiny nebo (ii) záruční listinu obstarat a předat Pronajímateli prostřednictvím banky Pronajímatele formou klíčované swiftové zprávy (via authenticated tested key message SWIFT), přičemž banku a SWIFT kód sdělí Nájemci Pronajímatel, v níž s bankou sjedná neodvolatelnou a nepodmíněnou Bankovní záruku (jednu nebo více), splatnou na první výzvu ve výši sjednané ve Smlouvě (dále jen „**Bankovní záruka**“). Pronajímatel předloží Nájemci jím požadovaný vzorový text Bankovní záruky nejpozději ke dni účinnosti Smlouvy. Veškeré poplatky spojené s vystavením takovéto Bankovní záruky hradí Nájemce.
- 9.3.2 Nájemce je povinen zajistit vystavení Bankovní záruky na období, které o devadesát (90) kalendářních dní přesahuje platnost smluvního vztahu dle Smlouvy.
- 9.3.3 Bankovní zárukou jsou zajištěny veškeré pohledávky Pronajímatele za Nájemcem vzniklé podle této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou (tzn. zejména pohledávky na Nájemném, Cenách za Služby a veškerých úroků z prodlení, veškerých smluvních pokut, škod, výdajů a ostatních nákladů a nároků z bezdůvodného obohacení). Pronajímatel je oprávněn čerpat Bankovní záruku za předpokladu, že Nájemce neuhradí takovou pohledávku Pronajímatele řádně a včas. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o jakémkoli čerpání Bankovní záruky.
- 9.3.4 Pokud výše peněžité částky uvedené v záruční listině vystavené bankou klesne v důsledku jejího čerpání Pronajímatelem v souladu s těmito Obchodními podmínkami, bude Nájemce do deseti (10) kalendářních dnů ode dne, kdy k takové události došlo nebo kdy byla Nájemci oznámena, povinen na vlastní náklady doplnit peněžitou částku Bankovní záruky na původní stanovenou výši a (i) předat Pronajímateli originál nové záruční listiny nebo (ii) předat novou záruční listinu prostřednictvím banky Pronajímatele formou klíčované swiftové zprávy (via authenticated tested key message SWIFT), přičemž banku a SWIFT kód sdělí Nájemci Pronajímatel, v níž s bankou sjedná

neodvolatelnou a nepodmíněnou Bankovní záruku (jednu nebo více), splatnou na první výzvu ve výši sjednané ve Smlouvě. Pokud Nájemce neposkytne Pronajímateli obnovenou nebo doplněnou Bankovní záruku ve výše uvedené lhůtě, bude Pronajímatel oprávněn načerpat všechny peněžní prostředky z Bankovní záruky a použít je jako Jistotu, dokud mu nebude předložena obnovená Bankovní záruka.

## **X. ZADRŽOVACÍ PRÁVO PRONAJÍMATELE K MOVITÝM VĚCEM NÁJEMCE**

- 10.1** Za účelem zajištění pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci souvisejících s nájmem, včetně platby Nájemného splatného na základě Smlouvy, v případě, že Nájemce Pronajímateli splatné Nájemné či jiné pohledávky vzniknuvší na základě Smlouvy řádně nezaplatí, tímto Nájemce a Pronajímatel ve vzájemné shodě prohlašují, že se na právní vztah založený mezi nimi Smlouvou v plném rozsahu použije ustanovení § 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, podle něž má Pronajímatel zadržovací právo k veškerým movitým věcem Nájemce, které má Nájemce v nebo na Předmětu nájmu, a ustanovení související.
- 10.2** Pokud Nájemce nezaplatí splatné pohledávky vzniknuvší na základě Smlouvy resp. nájmu založeného Smlouvou, je Pronajímatel oprávněn zadržet movité věci, které má Nájemce na Předmětu nájmu nebo v něm. O tom je Pronajímatel povinen Nájemce písemně vyrozumět. Pokud se Nájemce své movité věci (včetně zboží) z Předmětu nájmu pokusí odstranit, je Pronajímatel oprávněn přijmout přiměřená opatření, aby Nájemci zabránil odstranění movitých věcí z Předmětu nájmu.
- 10.3** V případě, že Nájemce ani po písemné výzvě Pronajímatele ve stanovené lhůtě, která nesmí být kratší než 14 (čtrnáct) dnů ode dne odeslání výzvy, neuhradí v plné výši své splatné dluhy související s nájmem vůči Pronajímateli, dohodly se Smluvní strany výslovně, že Pronajímatel je oprávněn zpeněžit zadržené movité věci prodejem z volné ruky či prodejem v dražbě dle svého uvážení, s tím, že výtěžek zpeněžení předá Nájemci po odečtení nutných nákladů spojených s prodejem a po započtení svých splatných pohledávek souvisejících s nájmem za Nájemcem; Nájemce podpisem Smlouvy Pronajímatele k takovému prodeji zadržených movitých věcí zmocňuje.

## **XI. SMLUVNÍ POKUTY**

- 11.1** Veškeré níže uvedené smluvní pokuty se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli na účet Pronajímatele uvedený ve výzvě k úhradě příslušné platby.
- 11.2** Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v čl. 3.2.32 těchto Obchodních podmínek, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení v každé Obchodní jednotce nebo v kterékoli části Předmětu nájmu. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně.
- 11.3** V případě porušení jakékoli povinnosti stanovené v ustanovení čl. 3.2.9.1 a/nebo čl. 3.2.42 a/nebo čl. 3.2.45 a/nebo čl. 3.2.46 a/nebo čl. 3.2.47 a/nebo čl. 3.2.48 a/nebo čl. 3.2.50 a/nebo čl. 3.2.52 těchto Obchodních podmínek je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení ve vztahu ke každé Obchodní jednotce nebo ke kterékoli části Předmětu nájmu. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva

na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.

- 11.4** V případě porušení jakékoli povinnosti stanovené v ustanovení čl. 3.2.9 (kromě ustanovení čl. 3.2.9.1) a/nebo čl. 3.2.22 a/nebo čl. 3.2.24 a/nebo čl. 3.2.27 a/nebo čl. 3.2.28 těchto Obchodních podmínek je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení ve vztahu ke každé Obchodní jednotce nebo v kterékoli části Předmětu nájmu. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.
- 11.5** V případě prodlení Nájemce se splněním povinností uvedených v čl. 8.1 a/nebo čl. 8.3 a/nebo čl. 8.4 těchto Obchodních podmínek je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu rovnající se součtu čtyřnásobku (4x) výše Denního Minimálního nájemného z Obratu nebo čtyřnásobku (4x) výše denního Základního nájemného pokud není Minimální nájemné z Obratu sjednáno, čtyřnásobku (4x) denní výše Ceny za Služby, a čtyřnásobku (4x) průměrné denní výše Nájemného z Obratu vypočteného za poslední tři (3) celé kalendářní měsíce, vyjma období, kdy byl Předmět nájmu uzavřen.
- 11.6** V případě porušení jakékoli povinnosti stanovené v ustanovení čl. 3.2.1 a/nebo čl. 3.2.2 a/nebo čl. 3.2.3 a/nebo čl. 3.2.4 a/nebo čl. 3.2.5 a/nebo čl. 3.2.8 a/nebo čl. 3.2.10 a/nebo čl. 3.2.11 a/nebo čl. 3.2.12 a/nebo čl. 3.2.13 a/nebo čl. 3.2.19 a/nebo čl. 3.2.20 a/nebo čl. 3.2.21 a/nebo čl. 3.2.23 a/nebo čl. 3.2.25 a/nebo čl. 3.2.26 a/nebo čl. 3.2.29 a/nebo čl. 3.2.31 a/nebo čl. 3.2.33 a/nebo čl. 3.2.43 a/nebo čl. 3.2.46 a/nebo čl. 3.2.51 těchto Obchodních podmínek je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.
- 11.7** V případě porušení jakékoli povinnosti stanovené v ustanovení čl. 3.2.10 a/nebo čl. 3.2.10.1 těchto Obchodních podmínek je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.
- 11.8** V případě porušení kterékoli povinnosti Nájemce uvedené v čl. 3.2.30 těchto Obchodních podmínek je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč za porušení každé i jednotlivé povinnosti zde uvedené.
- 11.9** V případě porušení jakékoli povinnosti stanovené v ustanovení čl. 2.4 Smlouvy je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč denně po dobu trvání stavu porušování povinnosti Nájemce, pokud Nájemce takové porušení povinnosti nenapraví do třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele nebo Pronajímatelem pověřené osoby k odstranění takového porušení.



- 11.10** V případě porušení kterékoli povinnosti Nájemce uvedené v čl. 3.2.54 těchto Obchodních podmínek je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 400.000,-Kč za porušení každé i jednotlivé povinnosti.
- 11.11** V případě porušení kterékoli povinnosti Nájemce uvedené v čl. 6.1 a/nebo čl. 6.2 a/nebo čl. 6.3 a/nebo čl. 6.4 a/nebo čl. 6.5 a/nebo čl. 6.6 a/nebo čl. 6.7 těchto Obchodních podmínek je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč za porušení každé i jednotlivé povinnosti zde uvedené.
- 11.12** V případě porušení kterékoli povinnosti Nájemce uvedené v čl. 6.11 těchto Obchodních podmínek, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu, jejíž výše bude odpovídat veškerým nákladům vynaložených Pronajímatelem v důsledku porušení kterékoli povinnosti Nájemce uvedené v čl. 6.11, zejména náklady, vzniklé v souvislosti s nároky třetích stran uplatňovaných v důsledku realizovaných Stavebních úprav. Tímto ustanovením není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
- 11.13** V případě porušení jakékoli povinnosti Nájemce stanovené v ustanovení čl. 9.1 a/nebo v čl. 9.2 a/nebo v čl. 9.3 těchto Obchodních podmínek je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každý den trvání porušení povinnosti Nájemce.
- 11.14** V případě porušení jakékoli povinnosti Nájemce stanovené v ustanovení čl. 3.2.8 a/nebo čl. 3.2.12 a/nebo čl. 3.2.13 a/nebo čl. 3.2.15 a/nebo čl. 3.2.16 a/nebo čl. 3.2.21 a/nebo čl. 3.2.22 a/nebo čl. 3.2.24 a/nebo čl. 3.2.33 Obchodních podmínek a/nebo čl. VII., odst. 7.1 a/nebo 7.6 Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení, nenapraví-li takové porušení do sedmi (7) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k odstranění takového porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než sedm (7) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.
- 11.15** V případě porušení jakékoliv další povinnosti Nájemce stanovené v (i) čl. I. až XIV. těchto Obchodních podmínek s výjimkou čl. 3.2.1 a/nebo čl. 3.2.2 a/nebo čl. 3.2.3 a/nebo čl. 3.2.4 a/nebo čl. 3.2.5 a/nebo čl. 3.2.8 a/nebo čl. 3.2.9 a/nebo čl. 3.2.10 a/nebo čl. 3.2.11 a/nebo čl. 3.2.12 a/nebo čl. 3.2.13 a/nebo čl. 3.2.15 a/nebo čl. 3.2.16 a/nebo čl. 3.2.19 a/nebo čl. 3.2.20 a/nebo čl. 3.2.21 a/nebo čl. 3.2.22 a/nebo čl. 3.2.23 a/nebo čl. 3.2.24 a/nebo čl. 3.2.25 a/nebo čl. 3.2.26 a/nebo čl. 3.2.27 a/nebo čl. 3.2.28 a/nebo čl. 3.2.29 a/nebo čl. 3.2.30 a/nebo čl. 3.2.31 a/nebo čl. 3.2.32 a/nebo čl. 3.2.33 a/nebo čl. 3.2.42 a/nebo čl. 3.2.45 a/nebo čl. 3.2.46 a/nebo čl. 3.2.47 a/nebo čl. 3.2.48 a/nebo čl. 3.2.50 a/nebo čl. 3.2.51 a/nebo čl. 3.2.52 a/nebo čl. 3.2.54 a/nebo čl. 6.1 a/nebo čl. 6.2 a/nebo čl. 6.3 a/nebo čl. 6.4 a/nebo čl. 6.5 a/nebo čl. 6.6 a/nebo čl. 6.7 a/nebo čl. 6.8 a/nebo čl. 7.1 a/nebo čl. 7.6 a/nebo čl. 8.1 a/nebo čl. 8.3 a/nebo čl. 8.4 a/nebo čl. 9.1 a/nebo čl. 9.2 a/nebo čl. 9.3 a/nebo (ii) čl. II. až čl. V. a/nebo čl. VII. Smlouvy je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč za každé jednotlivé porušení, nenapraví-li takové porušení do sedmi (7) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k odstranění takového porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než sedm (7) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.
- 11.16** V případě konkurence smluvních pokut za porušení stejné povinnosti Nájemce dle Smlouvy a těchto Obchodních podmínek se uplatní pouze jedna, a to vyšší smluvní pokuta.

Pro vyloučení pochybností se uvedené pravidlo o konkurenci smluvních pokut neuplatní při opakovaném uplatnění smluvních pokut v případě opětovného porušení povinnosti.

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

## XII. UKONČENÍ NÁJMU

**12.1** Smlouvu lze skončit:

- (a) písemnou dohodou Smluvních stran k datu uvedenému v takové dohodě;
- (b) uplynutím Doby nájmu;
- (c) výpovědí dle Smlouvy nebo těchto Obchodních podmínek; nebo
- (d) písemným odstoupením v případech uvedených v těchto Obchodních podmínkách.

**12.2** Pronajímatel může Smlouvu před uplynutím Doby nájmu písemně vypovědět, jestliže:

- (a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou nebo Obchodními podmínkami (např. Nájemce změnil v jakékoli Obchodní jednotce předmět podnikání nebo sortiment zboží a/nebo nabízených služeb bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele) a přes písemné upozornění, v němž je stanovena lhůta pro odstranění závadného stavu v délce nejméně sedmi (7) kalendářních dnů, nezjedná nápravu; nebo
- (b) Nájemce je více než patnáct (15) kalendářních dní v prodlení s platbou Nájemného nebo jakékoli jeho části nebo Ceny za Služby nebo její jakékoli části dle Smlouvy a těchto Obchodních podmínek a toto prodlení nenapraví ani do sedmi (7) kalendářních dnů po obdržení výzvy k úhradě dlužných částek; nebo
- (c) Nájemce přes písemné upozornění, v němž je ze strany Pronajímatele stanovena lhůta pro odstranění závadného stavu, hrubě porušuje požární bezpečnost stavby (tzn. Budovy a/nebo Předmětu nájmu), klid nebo pořádek; nebo
- (d) Budova, v níž se Předmět nájmu nachází, má být odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu nebo jeho části, a Pronajímatel to při uzavření Smlouvy nemusel ani nemohl předvídat; Pronajímatel je oprávněn z tohoto výpovědního důvodu písemně vypovědět Smlouvu před uplynutím Doby nájmu i v případě, kdy (i) rozhodnutí o odstranění Budovy a/nebo rozhodnutí o přestavbě Budovy bylo vyvoláno na základě subjektivního přání Pronajímatele a/nebo (ii) nedisponuje rozhodnutím příslušného správního úřadu o odstranění nebo přestavbě Budovy; nebo
- (e) Nájemce přenechá bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu do podnájmu či k užívání jiné osobě; nebo

- (f) Nájemce uskutečnil jeden ze záměrů uvedených v čl. 3.2.50 těchto Obchodních podmínek; Pronajímatel je oprávněn v tomto případě Smlouvu vypovědět ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se prokazatelně dozvěděl, nejpozději však ve lhůtě jednoho (1) roku od uskutečnění takového záměru; toto oprávnění má Pronajímatel i v případě, že jej Nájemce o takovém záměru včas a řádně informoval dle čl. 3.2.50 Obchodních podmínek; nebo
- (g) Nájemce a/nebo osoba blízká statutárnímu zástupci a/nebo členovi dozorčího orgánu Nájemce, popřípadě mateřská a/nebo ovládající osoba Nájemce (včetně členů statutárních a dozorčích orgánů) (i) zasahuje a/nebo hrozí, že svým jednáním zasáhne do pověsti Pronajímatele případně jeho právního nástupce, a/nebo (ii) svým jednáním porušuje a/nebo hrozí, že poruší oprávněné zájmy Pronajímatele případně jeho právního nástupce, a/nebo (iii) způsobí a/nebo hrozí, že svým jednáním způsobí Pronajímateli případně jeho právnímu nástupci nemajetkovou újmu (zejména, nikoliv však výlučně nemajetkovou újmu zájmů, pro jejichž prosazování byl Pronajímatel případně jeho právní nástupce zřízen), a/nebo (iv) svým jednáním snižuje a/nebo hrozí, že jednáním Nájemce bude sníženo veřejné mínění o Pronajímateli případně jeho právním nástupci; nebo
- (h) Nájemce nepřestane porušovat některou ze svých povinností stanovenou v čl. 2.4 Smlouvy ani po uplynutí třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele s upozorněním na porušení povinnosti; nebo
- (i) Nájemce opakovaně přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele porušil jiná ustanovení Smlouvy a/nebo Obchodních podmínek a nezjednal nápravu ani po uplynutí třiceti (30) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele s upozorněním na porušení povinnosti; nebo
- (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 změnu umístění Obchodní jednotky.

Pronajímatel je oprávněn ve výpovědi jednostranně určit, zda výpověď bude podána ve vztahu k celému Předmětu nájmu nebo pouze ve vztahu ke konkrétní Obchodní jednotce (pokud Předmět nájmu tvoří více Obchodních jednotek) nebo ve vztahu ke konkrétní části Předmětu nájmu, ve které došlo k porušení ze strany Nájemce. V takovém případě bude nájem dle Smlouvy v rozsahu zbytku Předmětu nájmu pokračovat až do uplynutí Doby nájmu, Minimální nájemné z Obratu nebo Základní nájemné, pokud nebylo sjednáno Minimální nájemné z Obratu, bude sníženo obdobně, jak je uvedeno v ustanovení čl. 13.7 Obchodních podmínek, a veškeré další platby budou Pronajímatelem přiměřeně upraveny s přihlédnutím k výměře Předmětu nájmu, o kterou byl Předmět nájmu zúžen.

### **12.3** Nájemce je oprávněn Smlouvu písemně vypovědět pouze, jestliže:

- (a) se Předmět nájmu bez zavinění Nájemce stane nezpůsobilý k užívání za účelem nájmu dle Smlouvy; nebo
- (b) Pronajímatel přes písemné upozornění Nájemce po Nájemcem stanovené lhůtě, k nápravě, která nebude kratší než třicet (30) dnů, hrubě porušuje své povinnosti při údržbě a opravách Předmětu nájmu, k nimž je povinen.

V případě, že se nezpůsobilost k užívání uvedená pod písm. (a) nebo porušování povinnosti Pronajímatele při údržbě a opravách Předmětu nájmu uvedené pod písm. (b) týká pouze části Předmětu nájmu (tzn. jen některé Obchodní jednotky nebo některých Obchodních jednotek nebo některé části Předmětu nájmu), pak je Nájemce oprávněn vypovědět Smlouvu jen ve vztahu k takto dotčené části Předmětu nájmu (tzn. jen ve vztahu k dotčené Obchodní jednotce nebo dotčeným Obchodním jednotkám nebo dotčené části Předmětu nájmu). V takovém případě bude nájem dle Smlouvy v rozsahu zbytku Předmětu nájmu pokračovat až do uplynutí Doby nájmu, Minimální nájemné z Obrátu bude sníženo obdobně, jak je uvedeno v ustanovení čl. 13.7 Obchodních podmínek, a veškeré další platby budou Pronajímatelem přiměřeně upraveny s přihlédnutím k prodejní ploše Předmětu nájmu, o kterou byl Předmět nájmu zúžen.

- 12.4** Výpověď nájmu (Smlouvy) musí být dána písemně a doručena druhé Smluvní straně. Výpovědní doba pro skutečnosti uvedené v předchozích člancích 12.2 a 12.3 činí jeden (1) měsíc, vyjma skutečnosti uvedené v článku 12.2 písm. (d) a písm. (j), kdy činí výpovědní doba šest (6) měsíců. Výpovědní doba začíná plynout první (1.) den v měsíci následujícím po měsíci, kdy byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi nájmu (Smlouvy) ze strany Pronajímatele, nevzniká Pronajímateli povinnost poskytnout Nájemci jakékoli odstupné, náhradu či jiné kompenzační plnění.
- 12.5** Smluvní strany se dohodly, že pro účely čl. 12.3 písm. (a) se Předmět nájmu považuje za nezpůsobilý k užívání, pokud (i) jeho stav v důsledku porušení povinnosti Pronajímatele vyplývajících z Obchodních podmínek či Smlouvy nebo příslušných právních předpisů bude Nájemci bránit v užívání jakékoliv části Předmětu nájmu po dobu delší než jeden kalendářní (1) měsíc a Pronajímatel situaci nenapraví v dodatečné časové lhůtě patnácti (15) pracovních dnů od písemné výzvy Nájemce, aby tak učinil, anebo (ii) jeho stav bude z jiného důvodu zcela ani zčásti nezaviněného Nájemcem bránit Nájemci v užívání jakékoliv části Předmětu nájmu po dobu delší než tři (3) kalendářní měsíce během celé Doby nájmu a Pronajímatel situaci nenapraví v dodatečné časové lhůtě dvaceti (20) pracovních dnů od písemné výzvy Nájemce, aby tak učinil.
- 12.6** Pronajímatel může doručením písemného oznámení v tomto smyslu odstoupit od Smlouvy s účinností k datu doručení písemného oznámení Nájemci před uplynutím Doby nájmu. Takové odstoupení může být založeno na následujících důvodech:
- (a) Nájemce je v prodlení s jakoukoliv povinnou platbou o více než patnáct (15) kalendářních dní a neuhradí platbu ani v dodatečné lhůtě sedmi (7) kalendářních dnů od písemné výzvy Pronajímatele; nebo
  - (b) Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele převede na třetí osobu svá práva a/nebo povinnosti vyplývající z Obchodních podmínek či Smlouvy nebo bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele postoupí Smlouvu na třetí osobu nebo umožní třetí osobě užívat Předmět nájmu nebo jeho část na základě podnájemní smlouvy nebo na základě jiného právního titulu než podnájemní smlouvy anebo bez právního titulu; nebo
  - (c) Nájemce se ocitne v situaci, kdy (i) soud zahájí insolvenční řízení v souladu s platným a účinným zákonem upravujícím insolvenční řízení, úpadek a způsoby jeho řešení (dále jen „Insolvenční zákon“) nebo (ii) soud rozhodne o úpadku v souladu s Insolvenčním zákonem nebo (iii) soud rozhodne o zrušení konkursu, protože majetek dlužníka zcela nepostačuje pro uspokojení pohledávek věřitelů nebo (iv) Nájemce sám na sebe podá insolvenční návrh v souladu s Insolvenčním zákonem nebo (v) je přijato rozhodnutí

o povinném nebo dobrovolném zrušení Nájemce (vyjma případů sloučení nebo splynutí či jiného případu právního nástupnictví); nebo

- (d) Nájemce nezíská či mu budou pravomocně odebrána jakákoliv povolení, koncese, živnostenská oprávnění, schválení, souhlasy či licence potřebné k provozování předmětu podnikání, k němuž provozování se zavázal v této Smlouvě a/nebo Nájemce ukončí nebo s Nájemcem bude ukončena smlouva (např. franchisingová smlouva) a/nebo Nájemce pozbude a/nebo bude Nájemci odebráno oprávnění nebo povolení nebo licence (např. povolení výrobce k prodeji zboží nebo poskytování služeb určité značky) pro prodej zboží a/nebo poskytování služeb specifikovaných v Účelu nájmu; nebo
- (e) Nájemce (i) neotevře a/nebo (ii) zastaví nebo přeruší provozování své obchodní činnosti v Předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu sjednaným ve Smlouvě a neobnoví svou činnost v přiměřené lhůtě stanovené Pronajímatelem v písemné výzvě Nájemci; nebo
- (f) Nájemce jakýmkoliv způsobem poruší ustanovení čl. 3.2.33, 3.2.42, 3.2.45 a/nebo 3.2.46 Obchodních podmínek, a toto porušení nenapraví ani v náhradní lhůtě patnácti (15) kalendářních dnů či nezajistí potřebné opatření k dodržování těchto ustanovení; nebo
- (g) Nájemce během Doby nájmu v období trvajícím šest (6) po sobě jdoucích kalendářních měsíců dosáhne v každém měsíci takovéhoho šestiměsíčního období Nájemného z Obratu, které bude nižší než Dílčí MAG včetně (tzn. např. za předpokladu, že měsíční výše Minimálního nájemného z Obratu činí 200.000,- Kč a procentní sazba Nájemného z Obratu činí 5 % a Nájemce každý měsíc po dobu šesti měsíců jdoucích po sobě dosáhne Obratu a Obratu z kurzových zisků (součet Obratu a Obratu z kurzových zisků) ve výši 1.000.000,- Kč, činilo by v takovém případě Nájemné z Obratu 50.000,- Kč (5% z 1.000.000,- Kč), Nájemce by však byl povinen zaplatit 200.000,- Kč jakožto Minimální nájemné z Obratu, avšak Nájemné z Obratu ve výši 50.000,- Kč by v takovém případě mělo význam pro vznik práva Pronajímatele na odstoupení od smlouvy dle čl. 12.6, písm. (g) těchto Obchodních podmínek); nebo
- (h) Nájemce nesplní svou povinnost uvedenou v čl. 3.2.50 těchto Obchodních podmínek a/nebo třetí osoba, která dle čl. 3.2.50 Obchodních podmínek vstoupí, byť jen částečně, do práv a povinností Nájemce ze Smlouvy, bude mít ke dni takového vstupu jakékoliv neuhrazené splatné závazky vůči Pronajímateli po lhůtě splatnosti přesahující šedesát (60) dnů a/nebo pokud taková třetí osoba nesplňuje veškeré podmínky v oblasti bezpečnosti civilního letectví a ochrany civilního letectví před protiprávními činy, stanovené platnými právními předpisy. V pochybnostech se má za to, že tato třetí osoba vyhovuje podmínkám platných právních norem týkajících se provozu Letiště, pokud předloží Pronajímateli souhlasné stanovisko Úřadu pro civilní letectví Ministerstva dopravy k této otázce; nebo
- (i) Nájemce neposkytne Pronajímateli Doklad o pojištění ve lhůtě dle čl. VIII. Smlouvy a dle podmínek uvedených v čl. 3.2.30 těchto Obchodních podmínek; nebo
- (j) Nájemce poruší jakoukoliv jinou svoji povinnost uvedenou v čl. 3.2.30 těchto Obchodních podmínek a nenapraví takové porušení ani v dodatečně přiměřené lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění takového porušení, která nebude kratší než deset (10) kalendářních dnů; nebo

- (k) Nájemce nesloží Jistotu na účet ve výši a ve lhůtě stanovené Smlouvou, nebo neposkytne Pronajímateli Bankovní záruku dle čl. VII. Smlouvy a dle podmínek uvedených v čl. IX. těchto Obchodních podmínek; nebo
- (l) Nájemce poruší jakoukoliv jinou svoji povinnost uvedenou v čl. IX. těchto Obchodních podmínek a nenapraví takové porušení ani v dodatečně přiměřené lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění takového porušení, která nebude kratší než deset (10) kalendářních dnů; nebo
- (m) Nájemce poruší povinnost na úseku požární ochrany a bezpečnosti a chováním poškozuje technologie EPS, EZS a ostatních požárně bezpečnostních zařízení (PBZ) včetně hasicích přístrojů (HP), a nenapraví takové porušení ani v dodatečně přiměřené lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění takového porušení, která nebude kratší než deset (10) kalendářních dnů; nebo
- (n) Nájemce a/nebo osoba blízká statutárnímu zástupci a/nebo členovi dozorčího orgánu Nájemce popřípadě mateřská a/nebo ovládací osoba Nájemce (včetně členů statutárních a dozorčích orgánů) (i) zasahuje a/nebo hrozí, že svým jednáním zasáhne do pověsti Pronajímatele případně jeho právního nástupce, a/nebo (ii) svým jednáním porušuje a/nebo hrozí, že poruší oprávněné zájmy Pronajímatele případně jeho právního nástupce, a/nebo (iii) způsobí a/nebo hrozí, že svým jednáním způsobí Pronajímateli případně jeho právnímu nástupci nemajetkovou újmu (zejména, nikoliv však výlučně nemajetkovou újmu zájmů, pro jejichž prosazování byl Pronajímatel případně jeho právní nástupce zřízen), a/nebo (iv) svým jednáním snižuje a/nebo hrozí, že jednáním Nájemce bude sníženo veřejné mínění o Pronajímateli případně jeho právním nástupci; nebo
- (o) Nájemce poruší jinou povinnost podle Smlouvy a nenapraví takové porušení ani v dodatečně přiměřené lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění takového porušení, která nebude kratší než deset (10) kalendářních dnů nebo Nájemce přes opakovaná upozornění Pronajímatele opakovaně poruší jakoukoliv povinnost podle této Smlouvy, přičemž k takovému porušování bude docházet ze strany Nájemce, ať již úmyslně nebo z nedbalosti.

**12.7** Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě, že Smlouva bude ukončena Pronajímatelem před uplynutím Doby nájmu z některého důvodu uvedeného v čl. 12.2, písm. (a), (b), (c), (e), (g), (h), (i) nebo čl. 12.6, písm. (a), (b), (d), (e), (f), (h), (j), (l), (m), (n), (o), je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli náhradu v souvislosti s porušením na straně Nájemce a předčasným ukončením Smlouvy ve výši odpovídající dvanáctinásobku měsíčního Minimálního nájemného z Obratu nebo dvanáctinásobku měsíčního Základního nájemného pokud nebylo Minimální nájemné z Obratu sjednáno, nikoli však více, než by činilo Minimální Nájemné z Obratu nebo Základní nájemné pokud nebylo Minimální nájemné z Obratu sjednáno ode dne ukončení Smlouvy do konce původně sjednané Doby nájmu (dále jen „**Kompenzace**“). Kompenzace je splatná do třiceti (30) dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele Nájemci k jejímu zaplacení. Zaplacením Kompenzace není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu škody převyšující Kompenzaci. Pro výpočet Kompenzace se použijí částky Minimálního Nájemného z Obratu platné ke dni ukončení Smlouvy.

**12.8** V případě, že Smlouva bude ukončena Pronajímatelem před uplynutím Doby nájmu z důvodu uvedeného v čl. 12.2 písm. (d) nebo v čl. 13.4 těchto Obchodních podmínek, je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci poměrnou část nákladů na Úvodní stavební úpravy (dále jen

„**Poměrná část nákladů**“), jak uvedeno níže v tomto článku. Poměrná část nákladů je splatná do devadesáti (90) dnů ode dne ukončení Smlouvy Pronajímatelem.

Poměrná část nákladů, včetně příslušné DPH, bude stanovena na základě níže uvedeného výpočtu:

$$X = (A \div B) \times C$$

kde:

X = Poměrná část nákladů

A = částka odpovídající Minimálním nákladů na Úvodní stavební úpravy uvedená v čl. VI., odst. 6.1 Smlouvy;

B = celkový počet měsíců v pětiletém období od počátku Doby nájmu, tj. 60;

C = počet měsíců zbývajících ode dne ukončení Smlouvy Pronajímatelem do uplynutí pětiletého období počítaného od počátku Doby nájmu.

Pokud ze strany Pronajímatele dojde k ukončení nájemního vztahu pouze k části Předmětu nájmu a nájemní vztah dle Smlouvy v rozsahu zbytku Předmětu nájmu bude pokračovat, pak bude Poměrná část nákladů poměrně snížena a bude se vztahovat pouze k podlahové ploše části Předmětu nájmu, o kterou byl Předmět nájmu zúžen.

### **XIII. ZMĚNA PŘEDMĚTU NÁJMU V RÁMCI PŘEMÍSTĚNÍ NÁJEMCE**

- 13.1** Nájemce je srozuměn s tím, že v průběhu Doby nájmu může dojít ke změně konceptu skladby nájemců na Letišti.
- 13.2** Nájemce souhlasí s tím, že je Pronajímatel oprávněn kdykoliv vyzvat Nájemce k jednání o přemístění Předmětu nájmu, resp. jeho části, na jinou plochu a/nebo do jiného prostoru nebo místnosti v rámci Letiště, jež je z hlediska umístění (v rámci ploch a/nebo prostor Letiště) a základních technických parametrů, včetně výměry a podmínek přístupu zákazníků, přinejmenším srovnatelná s původním Předmětem nájmu, resp. Obchodní jednotkou, a Nájemce je povinen o takovém přemístění s Pronajímatelem v dobré víře jednat.
- 13.3** Důvodem pro přemístění Předmětu nájmu, resp. jeho části, co do konkrétních Obchodních jednotek a/nebo jejich částí a/nebo částí Předmětu nájmu v rámci Letiště může být zejména:
- 13.3.1 změna konceptu skladby nájemců na Letišti;
  - 13.3.2 změna marketingové, resp. prodejní koncepce Letiště, jež vyvolají potřebu přemístění Předmětu nájmu, resp. jeho části, co do konkrétních Obchodních jednotek a/nebo jejich částí a/nebo částí Předmětu nájmu, včetně změn podlahové plochy;
  - 13.3.3 změna právních předpisů, ať již na úrovni EU nebo národní, nebo posun mezinárodně (ve více státech EU) uznávaného standardu/opatření týkajícího se bezpečnosti, provozu či plynulosti odbavení cestujících, jejichž implementace v podmínkách mezinárodního veřejného civilního letiště Praha/Ruzyně bude vyžadovat úpravu rozmístění Obchodních jednotek nebo Předmětu nájmu nebo části, které jsou Předmětem nájmu; nebo

13.3.4 stavební změny na Letišti, zejména výstavba či přestavba infrastruktury Letiště.

- 13.4** Požaduje-li Pronajímatel přemístění Předmětu nájmu, resp. jeho části, co do konkrétních Obchodních jednotek a/nebo jejich částí a/nebo částí Předmětu nájmu, z jednoho či více důvodů uvedených v tomto článku a nedojde-li ve lhůtě jednoho (1) měsíce od doručení výzvy k přemístění Předmětu nájmu, resp. jeho části, k úplné dohodě mezi Pronajímatelem a Nájemcem o přemístění Předmětu nájmu, resp. jeho části, tzn. k uzavření dodatku ke Smlouvě upravujícím změnu Předmětu nájmu, která spočívá v nahrazení stávajícího Předmětu nájmu jiným předmětem nájmu, na kterém se Strany dohodly, je Pronajímatel oprávněn odstoupit od Smlouvy v části Předmětu nájmu, u které nedošlo k dohodě o přemístění, a to s účinností k okamžiku doručení odstoupení Nájemci.
- 13.5** Nájemce je oprávněn požadovat v souvislosti s realizací přemístění Předmětu nájmu náhradu případných přiměřených a prokazatelně vynaložených nákladů spojených s realizací přemístění Předmětu nájmu v rámci Letiště.
- 13.6** Nájemce zůstává při realizaci přemístění za předpokladu splnění povinností Pronajímatele dle tohoto článku nadále vázán Smlouvou a nemá právo po uzavření Smlouvy od ní odstoupit ani ji ukončit jiným způsobem z důvodů spočívajících v přemístění Předmětu nájmu resp. jeho části.
- 13.7** V případě zúžení rozsahu Předmětu nájmu se od prvního měsíce po zúžení rozsahu Předmětu nájmu sníží (i) Minimální nájemné z Obratu o částku vypočtenou jako součin podlahové plochy v m<sup>2</sup> části Obchodní jednotky, o kterou byl Předmět nájmu zúžen, a měsíční výše Průměrného MAGu nebo (ii) Základní nájemné o částku vypočtenou jako součin podlahové plochy v m<sup>2</sup> části Předmětu nájmu, o kterou byl Předmět nájmu zúžen, a měsíční výše Základního nájemného.
- 13.8** V případě přemístění Předmětu nájmu, resp. jeho části se od prvního měsíce po přemístění Předmětu nájmu změní Minimální nájemné z Obratu nebo Základní nájemné, pokud není Minimální nájemné z Obratu sjednáno, tak, že (i) pro zúžení rozsahu Předmětu nájmu se použije obdobně ustanovení čl. 13.7 a (ii) ve vztahu k rozšíření Předmětu nájmu o nové obchodní jednotky nebo prostory se od prvního měsíce po rozšíření rozsahu Předmětu nájmu zvýší (i) Minimální nájemné z Obratu o částku vypočtenou jako součin podlahové plochy v m<sup>2</sup> nových obchodních jednotek, o které byl Předmět nájmu rozšířen, a měsíční výše Průměrného MAGu nebo (ii) Základní nájemné o částku vypočtenou jako součin podlahové plochy v m<sup>2</sup> nových prostor, o které byl Předmět nájmu rozšířen, a měsíční výše Základního nájemného.

#### XIV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 14.1** **Oznámení:** Není-li ve Smlouvě v konkrétním případě stanoveno jinak, veškerá oznámení, žádosti nebo jiná sdělení učiněná některou Smluvní stranou na základě Smlouvy budou učiněna písemně a budou považována za řádně učiněná, jakmile budou doručena druhé Smluvní straně osobně, kurýrní službou poskytující ověření doručení, doporučenou poštou, faxem nebo prostřednictvím datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění (dále jen „**Zákon o datových schránkách**“), a to tak, jak jsou tyto adresy a spojení uvedeny ve Smlouvě nebo na jinou adresu a spojení, kterou příslušná Smluvní strana oznámí druhé Smluvní straně způsobem podle tohoto ustanovení.

Veškerá oznámení učiněná na základě Smlouvy budou považována za doručená:



- (a) v okamžiku jejich předání, pokud budou doručována osobně;
- (b) v den jejich fyzického přijetí adresátem v případě osobního doručení nebo doručení kurýrní službou; nebo
- (c) v den uvedený na doručence v případě doručení doporučenou poštou; nebo
- (d) v den uvedený na potvrzení o provedení nepřerušného faxového přenosu v případě doručení faxem; nebo
- (e) v den přihlášení Nájemce nebo Pronajímatele do datové schránky dle Zákona o datových schránkách nebo
- (f) v třetí den po prokazatelném odeslání, jestliže Smluvní strana na adrese platné pro zaslání pošty k jejím rukám podle Smlouvy nebo podle obchodního rejstříku zásilku nepřevzme (a to včetně doporučené pošty). Pro vyloučení pochybností se ustanovení předcházející věty neaplikuje na čl. XIV., odst. 14.1, písm. (e).

Smlouva upravuje kontaktní osoby. Strany jsou oprávněny změnit kontaktní osoby bez uzavření dodatku ke Smlouvě na základě písemného oznámení zaslaného doporučenou poštou k rukám statutárního orgánu Nájemce nebo Pronajímatele na adresu příslušné Smluvní strany uvedenou v záhlaví Smlouvy.

- 14.2 Započtení:** Nájemce není oprávněn započíst své závazky na pohledávky, které má za Pronajímatelem, ani postoupit takové pohledávky třetí osobě, pokud o těchto pohledávkách pravomocně nerozhodne soud anebo pokud je Pronajímatel písemně neuzná. Nájemce dále není oprávněn započíst pohledávky nejisté nebo neurčité. Pronajímatel je oprávněn započíst své pohledávky za Nájemcem jednostranně, a to včetně pohledávek nejistých nebo neurčitých. Pronajímatel je oprávněn započítat jakoukoliv platbu nebo pohledávku Nájemce, včetně Jistoty nebo Bankovní záruky, učiněnou na základě této Smlouvy, proti nejstarším pohledávkám z této Smlouvy nebo z těchto Obchodních podmínek vyplývajícím a bude o tomto Nájemce pouze písemně informovat, a to na adresu uvedenou v hlavičce Smlouvy nebo na doručovací adresu, je-li ve Smlouvě uvedena.
- 14.3 Splnění dluhu:** Ustanovení § 1932 a 1933 občanského zákoníku se neuplatní. Pronajímatel má-li mu být Nájemcem splněno několik závazků a poskytnuté plnění nestačí na splnění všech závazků, je oprávněn určit, na jaký závazek Nájemce vůči Pronajímateli bude nejdříve plněno.
- 14.4 Postoupení práv a povinností, postoupení smlouvy, přechod práv ze Smlouvy:** Nájemce je oprávněn postoupit svá práva anebo pohledávky z této Smlouvy nebo postoupit Smlouvu jako celek pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 14.5 Převod nájmu prostor sloužícího podnikání:** Nájemce je oprávněn převést nájem Předmětu nájmu pouze s výslovným předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
- 14.6 Změna vlastníka:** Změní-li se vlastník Předmětu nájmu, pak přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Nájemce nemá právo vypovědět Smlouvu a skončit nájem jen proto, že se změnil vlastník Předmětu nájmu.
- 14.7 Změny a dodatky:** Smlouva představuje spolu se svými přílohami úplnou dohodu Smluvních stran o svém předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání Smluvních stran. Žádné změny nebo dodatky této Smlouvy nebudou platné, pokud nebudou učiněny písemnými číslovanými dodatky podepsanými

oprávněnými zástupci obou Smluvních stran. Smluvní strany se zároveň dohodly, že žádné jednání o změně nebo dodatku této Smlouvy ani žádnou dohodu nelze považovat před uzavřením příslušného dodatku nebo dohody za závaznou a z žádného jednání kterékoli ze Smluvních stran před uzavřením příslušného dodatku či dohody nelze dovozovat povinnost příslušný dodatek či dohodu uzavřít. Smluvní strany se dohodly, že je vyloučena jejich předsmělná odpovědnost a ustanovení § 1729 Občanského zákoníku se neuplatní.

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

**14.9 Důvěrnost informací:** Smluvní strany považují veškeré informace obsažené ve Smlouvě nebo získané v souvislosti s ní za důvěrné. Bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany nesmí žádná ze Smluvních stran takové informace sdělit jakékoli třetí straně, vyjma případů, kdy (a) je takové sdělení vyžadováno zákonem, nebo (b) příslušnými orgány jednajícími na základě právních předpisů a v souladu s nimi, nebo (c) jsou předmětné informace již veřejně dostupné v souladu s příslušnými právními předpisy nebo se Smlouvou, nebo (d) jsou tyto informace zpřístupněny právním či jiným poradcům příslušné Smluvní strany za předpokladu, že jsou tito poradci zavázáni povinností mlčenlivosti ve stejném nebo dokonce větším rozsahu na základě smlouvy nebo ze zákona, nebo (e) jsou tyto informace nezbytné pro ochranu oprávněných zájmů příslušné Smluvní strany v případě porušení povinností dle Smlouvy druhou Smluvní stranou, nebo (f) jsou tyto informace sděleny v nezbytném rozsahu zřizovateli či akcionářům, resp. společníkům, příslušné Smluvní strany nebo (g) jsou tyto informace sděleny zájemcům o koupi Nájemce nebo Pronajímatele či celého objektu Letiště, ve kterém se nachází Předmět nájmu, a to za předpokladu, že jsou tito zájemci zavázáni povinností mlčenlivosti ve stejném nebo větším rozsahu jako v tomto odstavci nebo (h) jsou tyto informace poskytnuty v rámci výběrového nebo poptávkového řízení účastníkům takového výběrového nebo poptávkového řízení nebo (i) jsou tyto informace poskytnuty třetím osobám za podmínek stanovených Smlouvou nebo Obchodními podmínkami (zejména čl. 3.2.41 Obchodních podmínek).

**14.10 Rozhodné právo:** Práva a povinnosti Smluvních stran, které nejsou výslovně upraveny Smlouvou nebo těmito Obchodními podmínkami, se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění a dalšími aplikovatelnými právními předpisy České republiky. Smlouva, Obchodní podmínky, nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem a práva a povinnosti Smluvních stran z něj vyplývající se řídí a budou vykládány v souladu s právem České republiky. Pronajímatel a Nájemce souhlasí, že ukončení této Smlouvy se řídí výhradně Obchodními podmínkami a Smlouvou. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 1765, § 1766, § 1809, § 1977 až § 1979, § 2000, § 2002 až § 2004, § 2208, § 2209, § 2210 odst. (2) a (3), § 2212, § 2223, § 2227, § 2232, § 2287, § 2303, § 2305, § 2308, § 2311, § 2314, § 2315 a § 2050 Občanského zákoníku se na Smlouvu a na vztahy ze Smlouvy vyplývající nepoužijí.

**14.11 Řešení sporů:** Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory nebo konflikty vzešlé ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní smírnou cestou. Pokud se Smluvním stranám některý spor nebo konflikt nepodaří vyřešit smírně v přiměřené lhůtě nepřesahující v žádném případě třicet (30) dnů, bude takový spor nebo konflikt vyřešen soudy České republiky a bude postupováno v souladu se zákony a dalšími právními předpisy České republiky upravujícími tuto smluvní oblast. Jako soud příslušný pro řešení případných sporů sjednaly Smluvní strany věcně a místně příslušný soud Pronajímatele.

**14.12 Platnost a účinnost:** Tyto Obchodní podmínky nabývají platnosti a účinnosti jakožto nedílná součást Smlouvy ve stejný den, kdy nabude Smlouva účinnosti.

Identita vystavující banky:

BANKOVNÍ ZÁRUKA

č.....

**Pronajímatel:** **Letiště Praha, a. s.**, se sídlem K letišti 1019/6, Ruzyně, 161 00, Praha 6, IČO: 282 44 532

**Nájemce** (naš klient): ....., se sídlem..... , IČO:.....

**Smlouva:** Smlouva o , č. .... ze dne ..... , jejímž předmětem je.....

Vážení,

byli jsme naším klientem informováni o tom, že má být ve prospěch Pronajímatele poskytnuta bankovní záruka k zajištění smluvních závazků našeho klienta vyplývajících ze Smlouvy.

**Z příkazu našeho klienta přebíráme**, my, ..... se sídlem ..... IČO: ..... , zapsaná v obchodním rejstříku vedeném ..... , spisová značka ..... , **tuto bankovní záruku a neodvolatelně a bezpodmínečně se zavazujeme zaplatit Pronajímateli na účet Pronajímatele částky až do celkové výše**

..... Kč  
(slovy ..... korun českých),

a to bez zkoumání souvisejícího právního vztahu a bez jakýchkoliv námitek tohoto vztahu se týkajících. Výplatu provedeme bez zbytečného odkladu po obdržení první písemné výzvy Pronajímatele, ve které Pronajímatel prohlásí, že náš klient nesplnil své závazky vyplývající ze Smlouvy, a v níž současně bude Pronajímatel nesplněný závazek specifikovat.

Tato bankovní záruka zaniká automaticky:

1. v den, kdy nám bude vrácen originál této záruční listiny, nebo
  2. v den, kdy obdržíme prohlášení Pronajímatele o tom, že nás zprošťuje veškerých závazků z této bankovní záruky, a že vůči nám nemá žádné nároky z ní plynoucí, nebo
  3. vyplacením celé zaručené částky nebo
  4. nejpozději dne 30. 6. 2026,
- podle toho, která z uvedených skutečností nastane dříve.

Případná písemná výzva Pronajímatele nám musí být doručena nejpozději v den zániku bankovní záruky, jak uvedeno výše.

Každá písemná výzva Pronajímatele a/nebo prohlášení o zproštění závazků nám musí být doručeny osobně nebo kurýrní službou nebo doporučeně na adresu ....., resp. na adresu sídla naší společnosti zapsanou v obchodním rejstříku v den uplatnění této bankovní záruky, dojde-li v mezidobí ..... ke změně sídla naší společnosti.

Písemná výzva a/nebo prohlášení o zproštění závazků musí být podepsány osobami oprávněnými jednat za Pronajímatele, a jejich podpisy na písemné výzvě a/nebo prohlášení o zproštění závazků musí být úředně ověřeny nebo ověřeny bankou Pronajímatele dle jejích pravidel.

Práva z této bankovní záruky jsou nepřevoditelná a pohledávky z této bankovní záruky jsou nepostupitelné.

Tato bankovní záruka se řídí českým právem, případné spory budou řešeny příslušným soudem se sídlem v Praze.

S úctou,

Dne.....

Název banky:

Jméno:

Funkce:

---

# System nakládání s odpady

## Informace pro uživatele Terminálu 1 a Terminálu 2 - Letiště Praha a.s.

Služby v oblasti odpadového hospodářství v Terminálu 1 a 2 od 1. 7. 2016 zajišťuje pro Letiště Praha a.s. firma **Komwag, podnik čistoty a údržby města, a.s.** (dále jen Komwag a.s. příp. svozová společnost). V rámci této zakázky je realizován odvoz třídění a likvidace odpadů vzniklých v prostorách Terminálu 1 a Terminálu 2. Pro tento účel Komwag a.s. vydává úklidovým firmám a nájemcům plastové pytle na odpad, které jsou označeny druhem odpadu, čárovým kódem a názvem svozové společnosti. Každý naplněný pytel musí být správně uzavřen jednorázovou uzavírací sponou, která je vydána společně s pytlem.

V Centrálním skladu odpadu (CSO) provozovaném Komwag a.s. si jednotliví producenti odpadu mohou vyzvednout požadované množství pytlů na odpad. Pytle je nutno objednat minimálně 3 pracovní dny předem. Doba pro vrácení pytlů do CSO je 2 měsíce od vyzvednutí (po uplynutí této lhůty může provozovatel CSO požadovat úhradu nevrácených pytlů). Provozní doba CSO je denně od 6.00 do 18.00 hodin.

Naplněné a uzavřené pytle s odpadem nájemci předají přímo úklidové firmě, případně je uloží do označených předávacích místností ležících v blízkosti prostor odpadového hospodářství Terminálu 1 a Terminálu 2.

### Přeprava odpadů:

- Transport pytlů do CSO (vyjma bioodpadu) zajišťuje zpravidla úklidová firma.
- Transport bioodpadu zajišťuje externí dodavatel prostřednictvím Letiště Praha a.s.
- Transport volně ložených odpadů do CSO zajišťují přímo producenti odpadu (fólie, kartony, ...)

### Seznam odpadů:

15 01 01	Papírové a lepenkové obaly (papír, kartony)
15 01 02	Plastové obaly (plasty)
15 01 04	Kovové obaly (kovy)
15 01 05	Kompozitní obaly
15 01 07	Skleněné obaly (sklo)
20 01 08	Biologicky rozložitelný odpad z kuchyní a stravoven (bioodpad)
20 03 01	Směsný komunální odpad (zbytkový odpad)

Se všemi odpady Komwag a.s. kvalifikovaně nakládá a zajišťuje dotřídování, lisování a likvidaci odpadů. V žádné z výše uvedených skupin není povoleno ukládat nebezpečné odpady!

Je obecná povinnost, že všichni uživatelé terminálů jsou povinni odpady třídit.

V případě produkce jiných než výše uvedených druhů odpadů producenti kontaktují Letiště Praha, a.s. které zajistí za úplatu likvidaci takových odpadů mimo systém odpadového hospodářství CSO.

### Kontaktní osoby

#### Komwag, a.s.:

##### **Lubomír SUKUP**

Technik divize odpadu

Tel.: 236 040 036

Mobil: 737 242 200

E-mail: [odpady.TO@komwag.cz](mailto:odpady.TO@komwag.cz)

##### **Luděk Prchal**

Vedoucí divize odpadu

Tel.: 236 040 020

Mobil: 603 461 790

E-mail: [ludek.prchal@komwag.cz](mailto:ludek.prchal@komwag.cz)

#### Letiště Praha, a.s.

Ekolog - 220 11 16 12, 724 533 286

## Směsný komunální odpad – černé pytle

### Co sem patří:

- Jde vlastně o odpad, který se již nedá třídít a který končí na skládkách či spalovnách komunálních odpadů.

### Nepatří sem:

- Nebezpečné odpady
- Využitelné odpady (např. papír, sklo, plasty)

## Papír a lepenka – modré pytle

### Co sem patří:

- Noviny, časopisy (kovové sponky není třeba odstraňovat)
- Sešity, knihy bez tvrdých desek (brožované) a potažených hřbetů
- Lepenkové krabice (sešlápnuté), papírové obaly (např. od mouky, cukru, soli)
- Krabičky od čajů a všech dalších potravin
- Kancelářský papír

### Nepatří sem:

- Mastný a jinak silně znečištěný papír (např. od potravin, po malování)
- Časopisy s obálkou z plastu (můžete ji oddělit a do kontejneru vhodit jen papírový vnitřek)
- Obaly od vajíček, ruličky od toaletního papíru či papírových utěrek - jde o poslední fázi zpracování už recyklovaného papíru, vlákno je příliš krátké a nelze ho již použít při výrobě
- Použité papírové kapesníky, ručníky, utěrky, vložky, pleny, ubrusky
- Vícevrstvé obaly (nápojové kartony)
- Uhlový papír (propisovací), povoskovaný papír (kelímky) a dehtový papír

## Plasty – žluté pytle

### Co sem patří:

- PET lahve od nápojů (sešlápnuté i s uzávěry)
- Kelímky a vaničky od potravinářských výrobků
- Igelitové, polyethylenové tašky a sáčky
- Mikroténové sáčky
- Plastové nádoby od mycích prostředků (vypláchnuté)
- Fólie, polystyren
- Plastové výrobky (např. zubní kartáčky, CD a DVD obaly, hračky)

### Nepatří sem:

- Podlahové krytiny, koberce
- Novodurové trubky
- Obaly od olejů (i potravinářských) - mastnota vadí při recyklaci
- Obaly od barev, chemikálií a jiných nebezpečných látek
- PVC, molitan, kabely
- Guma, pneumatiky
- Znečištěné plastové nádoby a obaly

## Sklo – zelené pytle

### Co sem patří:

- Veškeré nevratné skleněné obaly, z nichž sundáte víčko, včetně např. skleniček od léků
- Tabulové sklo
- Skleněné vázy, sklenice, dózy

### Nepatří sem:

- Porcelán a keramika
- Drátosklo - drát nelze na třídící lince oddělit
- Varné sklo - má speciální úpravu a nelze je recyklovat
- Monitory počítačů - jde o různé materiály
- Zrcadla - na skle je kov
- Autoskla - uvnitř je zalisovaná plastová fólie, která brání roztříštění
- Zářivky, výbojky, žárovky
- Flakon od parfému

## Kovový odpad – červené pytle

### Co sem patří:

- Veškerý nepotřebný šrot
- Plynové sporáky
- Hliníková víčka od jogurtů, kovová víčka, plechovky
- Alobal, obaly od taveného sýra a čokolády
- Hliníkové a jiné kovové nádoby
- Veškeré kovové výrobky bez příměsí jiného materiálu

### Nepatří sem:

- Plechovky a obaly od barev a jiných nebezpečných látek
- Munice, olověné akumulátory
- CD a DVD nosiče
- Strusky, kaly a kovový prach
- Spreje obsahující zbytky nebezpečných látek

## Nápojové kartony – bezbarvé pytle

### Co sem patří:

- Vícevrstvé obaly (tzv. "krabice) od nápojů, mléka, mléčných výrobků, džusů, vín a dalších potravin (vyprázdněné a stlačené)

### Nepatří sem:

- Nápojové kartony se zbytky potravin
- Jiné obaly od nápojů (sklo, plasty, plechovky)
- Povoskované kelímky

## Nebezpečný odpad - do pytlového systému nepatří

## Technické parametry a popis stávajícího stavu Obchodní jednotky a Parkovacích míst:

### 1.) Obchodní jednotka:

Stavební část:

Prostory budou předány v následujícím stavu:

- obvodové stěny a příčka oddělující veřejnou část Obchodní jednotky od zázemí
- podhledy
- dlažba
- pult přepážky
- bez reklamního označení Obchodní jednotky

Technologická část:

**PO:** Všechny Obchodní jednotky jsou součástí požárního úseku N1.4. Obchodní jednotky m.č. 116, 117 mají požární dveře v požárně dělící konstrukci na hranici CHÚC A viz obrázek níže.

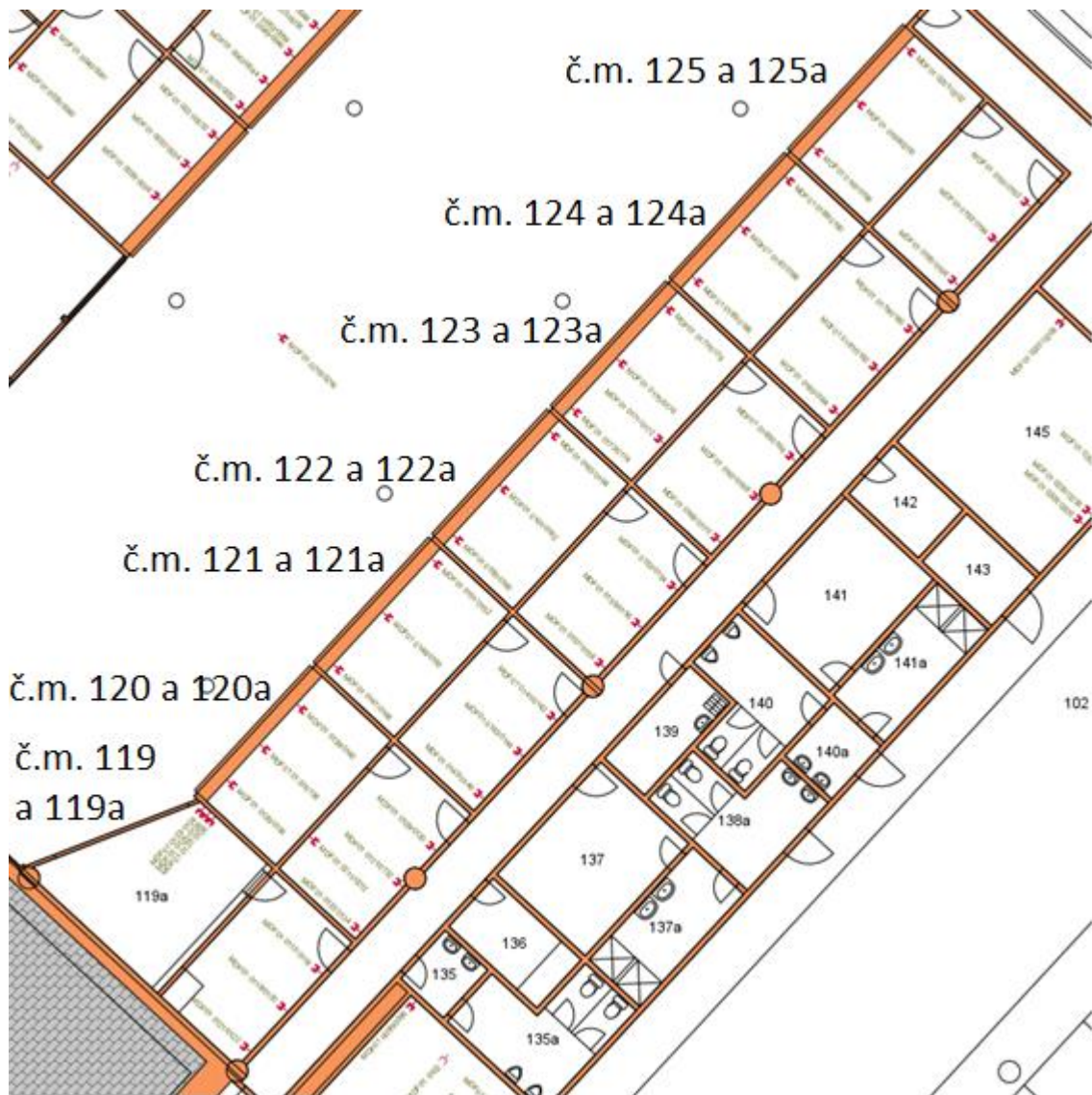
**VZT a klimatizace:** Každá Obchodní jednotka je vybavena klimatizační jednotkou umístěnou na stěně prostoru v zázemí, přívodem vzduchu (zázemí) a odtahem vzduchu (veřejný prostor Obchodní jednotky).

**ENE:** Všechny Obchodní jednotky mají společný rozvaděč, ve kterém má každá Obchodní jednotka své měření a jištění zásuvek a osvětlení.

č.m.	jistič	měření/elektroměr	
122, 122a	3x25	RR 042.1/364352	PJ522

**ICT:** Celkem se ve všech Obchodních jednotkách nachází 14 datových portů, jejichž umístění je vyznačeno na plánu níže





**Budoucí stavební úpravy:**

Veškeré stavební úpravy, změny vzhledu Obchodní jednotky a/nebo reklamní označení Obchodní jednotky musí být v souladu s čl. 3.2.9 a čl. VI. Obchodních podmínek předloženy ke schválení Pronajímateli.

Ilustrační fotografie stávající Obchodní jednotky:



## 2.) Parkovací místa:

Parkovací místa, která tvoří Předmět nájmu, jsou ve stavu blíže specifikovaném níže:

Rozměry: 2,4 metru (šířka), 5 metrů (délka) a 3,2 metru (výška) v prvním nadzemním podlaží nebo 3,15 metru (výška) ve druhém nadzemním podlaží. V průběhu Doby nájmu může dojít ke změně šířky parkovacího místa na 2,65 metru.

