

**Letiště Praha, a. s.**

**a**

**Agip Oil Česká republika s.r.o..**

**SMLOUVA ev.č. 9000000344**

**o nájmu nebytových prostor a odstavných ploch a poskytování některých služeb s ním spojených  
na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha - Ruzyně**

Tuto Smlouvu o nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha - Ruzyně (dále jen „Smlouva“) tímto uzavírají následující smluvní strany:

**Letiště Praha, a. s.**, se sídlem Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 160 08, IČ: 28244532, DIČ: CZ28244532, plátce DPH, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka 14003, bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic a.s., číslo účtu: 801812025/2700, faxové spojení: +420-220111818, zastoupena: [redacted] výkonnou ředitelkou pro Neletecký obchod a centrální nákup a [redacted] výkonným ředitelem pro Právní záležitosti (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**Agip Oil Česká republika s.r.o.**, se sídlem: Praha 8, Sokolovská 394/17, PSČ 186 00, IČ: 43870198, DIČ: CZ43870198, je plátce DPH, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 4895, bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s., Praha, číslo účtu: 5012546003/2700, jednající: Massimo Bechi, jednatelem (dále jen „**Nájemce**“)

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

Smluvní strany se dohodly takto:

## Článek 1 ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Tato Smlouva je uzavírána na základě dále sjednaných podmínek.

1.2 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou jako její příloha č. 3 Obchodní podmínky nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených, upravující práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce podle této Smlouvy („Obchodní podmínky“). Není-li ve Smlouvě výslovně stanoveno jinak, platí ustanovení Obchodních podmínek. Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že se s Obchodními podmínkami seznámil a souhlasí s jejich obsahem.

## Článek 2 PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

2.1 Předmět Smlouvy. Za podmínek stanovených touto Smlouvou Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do nájmu Předmět nájmu definovaný v bodě 2.2 tohoto článku Smlouvy, který Nájemce přebírá do nájmu a zavazuje se za jeho užívání platit Pronajímateli Nájemné a za poskytování Služeb s ním spojených Cenu za Služby. Smluvní strany jsou dále povinny plnit další povinnosti stanovené níže v této Smlouvě.

2.2 Předmět nájmu. Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou:

- a) nebytové prostory nacházející se v budově (jiné stavbě) bez č.p./č.e na pozemku KN parc.č. 2567/134 v k.ú. Ruzyně, obci Praha (Provozní budova LPH č. 340), blíže specifikované v příloze č. 1 a v příloze č. 2 této Smlouvy a
- b) nebytové prostory nacházející se v budově (jiné stavbě) bez č.p./č.e na pozemku KN parc.č. 2567/90 v k.ú. Ruzyně, obci Praha (Sklad olejů č. 380), blíže specifikované v příloze č. 1 a v příloze č. 2 této Smlouvy,

- c) krytá odstavná stání v budově (stavbě pro dopravu) bez č.p./č.e na pozemku KN parc.č. 2567/93 v k.ú. Ruzyně, obci Praha (Depo autocisteren – budova č. 341), blíže specifikované v příloze č. 1 a v příloze č. 2 této Smlouvy,
- d) nekrytá odstavná stání na pozemcích KN parc. č. 2553/1, parc.č. 2567/1, parc.č. 2567/90, parc.č. 2567/92, parc.č. 2567/93 a parc. č. 2567/134, v katastrálním území Ruzyně, obec Praha, blíže specifikovaná v příloze č. 1 a v příloze č. 2 této smlouvy, („Předmět nájmu“).

2.3 Údaj o předmětu podnikání, účel nájmu. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu specifikovaný v čl. 2.2. Smlouvy: nebytové prostory za účelem nákupu, prodeje a skladování paliv a maziv a odstavná stání krytá a nekrytá je oprávněn užívat za účelem provozování činností souvisejících se službami při odbavovacím procesu na letišti Praha - Ruzyně zahrnující manipulaci s leteckými pohonnými hmotami a oleji a za účelem stání autocisteren - na odstavných stáních krytých i nekrytých, které jsou umístěny v depu cisteren, tak jak je znázorněno na plánu, který jako Příloha č. 2 tvoří součást této Smlouvy.

2.4 Vzhledem k tomu, že do nabytí účinnosti této Smlouvy Nájemce užívá Předmět nájmu podle smluv uvedených v čl. 8.3 této Smlouvy a za podmínek v nich uvedených, Smluvní strany se dohodly, že okamžik nabytí účinnosti této Smlouvy je považován rovněž za okamžik, kdy Pronajímatel předal Nájemci Předmět nájmu ve stavu jak stojí a leží, o čemž byl mezi Smluvními stranami sepsán předávací protokol.

### Článek 3 NÁJEMNÉ

3.1 Nájemné. Nájemné se skládá ze dvou složek:

a) Od data uvedeného v čl. 4.1 této Smlouvy se Nájemce zavazuje měsíčně hradit Pronajímateli nájemné za užívání Předmětu nájmu dle čl. 2 odst. 2 písm. a) a b) - nebytových prostor ve výši, která se určí jako součin výměry Předmětu nájmu a sazby Nájemného za 1 m<sup>2</sup> stanovené v Příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „Nájemné za NP“). K Nájemnému za NP bude účtována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

b) Od data uvedeného v čl. 4.1 této Smlouvy se Nájemce zavazuje měsíčně hradit Pronajímateli Nájemné za užívání Předmětu nájmu dle čl. 2 odst. 2 písm. c) a d) - odstavná stání krytá a nekrytá dle sazby za jednu cisternu, stanovené v Příloze č. 1 Smlouvy (dále jen „Nájemné za OS“). K Nájemnému za OS bude účtována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

3.2 Cena za služby. Od data převzetí Předmětu nájmu uvedeném v čl. 2.2 písm. a) Smlouvy se Nájemce vedle Nájemného zavazuje Pronajímateli hradit každý měsíc paušalizovanou náhradu za plnění poskytovanou v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu („Služby“), a to v rozsahu a ve výši určené v Příloze č. 1 této Smlouvy („Cena za služby“). K ceně za služby bude účtována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění.

### Článek 4 DOBA NÁJMU

4.1 Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem 1. srpna 2009 („Doba nájmu“).

### Článek 5 JISTOTA NEBO BANKOVNÍ ZÁRUKA -

## Článek 6 USTANOVENÍ SJEDNANÁ ODCHYLNĚ OD OBCHODNÍCH PODMÍNEK

- 6.1 Čl. 2.1 OP se ruší a nahrazuje tímto zněním:  
Pronajímatel je oprávněn každý rok jednostranným právním úkonem zvýšit Nájemné (tzn. Nájemné za NP a Nájemné za OS) o tolik procent, kolik činila průměrná roční míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok („Indexace“). Pokud nebude dohodnuto jinak, zvýší se výše Nájemného tak, že po provedení Indexace bude měsíční sazba Nájemného za 1 m<sup>2</sup> zaokrouhlena na 1 Kč směrem nahoru. Nájemné bude upraveno bezodkladně po zveřejnění Indexace se zpětnou účinností od 1. května každého roku a doplatek rozdílu mezi takto upraveným a původním nájemným bude zúčtován v samostatné faktuře.
- 6.2 Na část Předmětu nájmu dle čl. 2.2 písm. d) této Smlouvy se nevztahují následující ustanovení Obchodních podmínek: čl. 1.1, 1.4, 2.4, 2.5, 3.1 písm. d), g), 3.2 písm. b), h), j), k), o), aa), IV., V., 11.2, 12.2 písm. f).
- 6.3 Na část Předmětu nájmu dle čl. 2.2 písm. d) této Smlouvy se dále nevztahují následující ustanovení Obchodních podmínek: čl. 3.2 písm. m), n), p), q), r), x(ii), VI., 8.2, 11.7, 12.2 písm. e), 12.6 písm. i), j).
- 6.4 Na část Předmětu nájmu dle čl. 2.2. písm. d) této Smlouvy se nepoužije § 676 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., v platném znění
- 6.5 Článek 3.2 p) Obchodních podmínek se ruší a nahrazuje tímto zněním:  
Nájemce je povinen v souvislosti s možností vzniku mimořádné události na letišti Praha – Ruzyně zajistit nepřetržitý (tj. 24 hodin denně) přístup do Předmětu nájmu, a to tak, že zajistí osazení všech vstupních dveří do Předmětu nájmu či jakékoliv jeho části zámky systému FAB nastavené tak, aby Pronajímatel a Policie ČR, Inspektorát cizinecké policie Praha-Ruzyně měli možnost otevřít tyto zámky svým univerzálním klíčem, který mají k dispozici;
- 6.6 Čl. 3.2 bb) Obchodních podmínek se ruší a nahrazuje tímto zněním:  
Nájemce je povinen písemně informovat Pronajímatele o:
- a) prodeji podniku Nájemce dle § 476 a násl. Obchodního zákoníku, jakož i nájmu podniku Nájemce dle § 488b a násl. Obchodního zákoníku, v jejichž rámci by byly práva a povinnosti Nájemce ze Smlouvy převedeny byť jen částečně na třetí osobu;
  - b) přeměně společnosti Nájemce dle § 69 Obchodního zákoníku;
  - c) 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;
  - d) o změně obchodní firmy společnosti, jejího sídla nebo doručovací adresy; jakož i o všech záměrech majícím obdobný účinek jako některý ze záměrů uvedený ad písm. a) až d) viz výše,
- a to do šesti (6) týdnů ode dne účinnosti takové změny.
- 6.7 Čl. 3.2 cc) Obchodních podmínek se ruší a nahrazuje tímto zněním:
- cc) Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli změnu kontaktní osoby uvedené v čl. 8.1 Smlouvy, a to nejpozději do patnácti (15) dnů od změny kontaktní osoby.
- 6.8 Čl. 7.1-7.4, 7.6 Obchodních podmínek se nepoužije.
- 6.9 Čl. IX Obchodních podmínek se nepoužije
- 6.10 Čl. 12.1 se doplňuje o následující ustanovení:  
e) ke dni ukončení smlouvy o spolupráci č. 436 98 128 ze dne 27.3.1998.

- 6.11 Čl. 12.2. i) Obchodních podmínek se ruší a nahrazuje tímto zněním:  
Nájemce uskutečnil jeden ze záměrů uvedených v čl. 3.2.(bb) a-c) těchto Obchodních podmínek; Pronajímatel je oprávněn v tomto případě Smlouvu vypovědět ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se prokazatelně dozvěděl o uskutečnění takového záměru.

## Článek 7 SPECIÁLNÍ USTANOVENÍ K ČL. 2.2 PÍSM. C), D) SMLOUVY

- 7.1. Na část Předmětu nájmu dle čl. 2.2. písm.c), d) této Smlouvy se vztahují následující práva a povinnosti Smluvních stran:
- a) Pronajímatel nebude zajišťovat ostrahu vozidel v Předmětu nájmu; případný požadavek Nájemce na provádění požární ochrany ze strany Pronajímatele se bude řešit mezi Smluvními stranami samostatnou smlouvou;
  - b) Pronajímatel neodpovídá za škody vzniklé na vozidlech Nájemce umístěných v Předmětu nájmu ani na věcech ve vozidlech umístěných. Pronajímatel odpovídá za tyto škody pouze v případě, že by je sám způsobil;
  - c) Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci možnost užívat v přiměřeném rozsahu pro užívání Předmětu nájmu potřebné přístupové komunikace a plochy;
  - d) Pronajímatel nebude z hlediska požární ochrany pro Nájemce vykonávat žádné činnosti, případný požadavek Nájemce na provádění požární ochrany ze strany Pronajímatele se bude řešit mezi Smluvními stranami samostatnou smlouvou;
  - e) 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, jakož i organizační normy, provozní a požární řády, technické předpisy a směrnice (např. Dopravní řád LKPR, Letištní pohotovostní plán letiště Praha-Ruzyně) vydané Pronajímatelem týkající se anebo mající dopad na provozování činnosti Nájemce v Předmětu nájmu, které Nájemci na jeho vyžádání předloží k seznámení příslušná odborná pracoviště Pronajímatele, a vést k jejich dodržování své zaměstnance, zákazníky, návštěvníky, podnájemce a další osoby s vědomím Nájemce vpuštěné do Předmětu nájmu. Kdykoliv v průběhu Nájemní doby je Pronajímatel oprávněn vnitřní předpisy upravit a je povinen oznámit bez zbytečného odkladu tyto změny a úpravy vnitřních předpisů Nájemci. Upravené vnitřní předpisy jsou pro Nájemce oznámením úprav Pronajímatelem závazné, kromě případů, kdy by provedené změny a úpravy vnitřních předpisů zakládaly nové podstatné povinnosti či podstatná omezení práv Nájemce v rozporu s úpravou této Smlouvy;
  - f) Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele propagovat v Předmětu nájmu či na provozovaných vozidlech jiné služby, než které jsou předmětem činnosti Nájemce nebo provádět jakoukoliv propagaci mimo Předmět nájmu. Způsob a rozsah propagace Nájemcem poskytovaných služeb v Předmětu nájmu či na provozovaných vozidlech musí Nájemce předem předložit Pronajímateli k odsouhlasení. Nájemce smí provádět tuto propagaci výhradně po předchozím písemném schválení návrhu propagace Pronajímatelem, a to výhradně v rozsahu podmínek, které budou v takovém souhlasu Pronajímatele stanoveny;
  - g) Nájemce je povinen v Předmětu nájmu strpět nezbytně nutné omezení v případě plánovaných oprav nebo rekonstrukcí ze strany Pronajímatele, případně omezení vzniklých při havarijních stavech nebo při odstraňování překážek a poruch mající původ v letištním provozu nebo okolnostech s ním souvisejících s tím, že bude ze strany Pronajímatele určeno dočasně jiné odstavné stání stejné výměry;
  - h) Nájemce se zavazuje, že v prostoru Předmětu nájmu nebude provádět mytí vozidel,
  - i) Nájemce zajistí dodržování takového provozního režimu, aby jeho automobily byly umístěny pouze v prostoru Předmětu nájmu, v žádném případě nesmí stát mimo Předmět nájmu, specifikovaný v příloze č. 2 této Smlouvy;



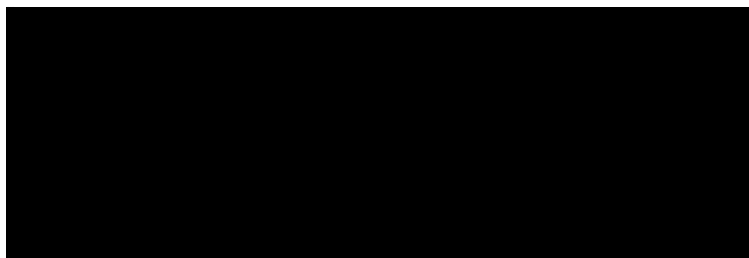
- j) Nájemce není oprávněn provést na Předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy, které svým charakterem vybočují nad rámec běžných oprav Předmětu nájmu.
- k) Nájemce je oprávněn požádat Pronajímatele o zvýšení nebo snížení počtu krytých nebo nekrytých stání za podmínek stanovených touto Smlouvou a Pronajímatel takové žádosti vyhoví, pokud bude na navýšení dostatečná kapacita krytých nebo nekrytých stání. V případě požadavku snížení počtu krytých nebo nekrytých stání je Nájemce povinen Pronajímateli oznámit ukončení užívání těchto stání minimálně 90 dní předem a Smluvní strany se na základě tohoto zavazují uzavřít dodatek k této Smlouvě. V případě požadavku navýšení počtu krytých nebo nekrytých stání nad rámec této Smlouvy bude Nájemné odpovídající tomuto navýšení Pronajímatelem vyfakturováno v souladu s čl. 3, odst. 3.1., písm. b) této Smlouvy. Splatnost faktur je 17 dní od vystavení. Platba Nájemného se považuje za řádně uhrazenou, pokud je nejpozději v den splatnosti připsána na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděli či den pracovního klidu, přesouvá se na nejbližší předcházející pracovní den. Faktura musí mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů a musí obsahovat věcně správné údaje. Nájemce má 5 dnů na posouzení, zda faktura splňuje uvedené podmínky a na její vrácení, pokud tomu tak není. Vrácením faktury se lhůta splatnosti přerušuje a po zaslání faktury opravené běží lhůta splatnosti znovu. V případě vrácení faktury, která je v pořádku, běží dále původní lhůta splatnosti a pokud Nájemce fakturu v této lhůtě neuhradí, je v prodlení. Pokud by se Nájemce dostal do prodlení s placením Nájemného a neuhradil by dlužnou částku ve lhůtě jednoho týdne ode dne obdržení písemného upozornění na tuto skutečnost od Pronajímatele, je povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% dlužné částky za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo na náhradu škody ani jiná práva Pronajímatele.

## Článek 8 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 8.1 Kontaktní osoby: osobou oprávněnou jednat ve všech záležitostech dle této Smlouvy (kromě podpisu změny smluvních podmínek) a Obchodních podmínek včetně zabezpečení jejich plnění je:

za Pronajímatele:

za Nájemce:



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

- 8.2 Přílohy: Všechny níže uvedené přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást:

- Příloha č. 1 - Splátkový kalendář  
Příloha č. 2 - Plánek Předmětu nájmu  
Příloha č. 3 - Obchodní podmínky nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených.

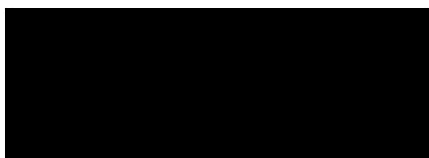
- 8.3 Smluvní strany se dohodly, že ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy se ruší platnost smlouvy ev.č. 43694331 ze dne 1.10.2000 a smlouvy ev.č. 43698133 ze dne 7.10.2002 ve znění pozdějších dodatků.

8.4 *Stejnopisy*: Tato Smlouva byla vyhotovena a podepsána ve čtyřech (4) identických stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží tři (3) originály a Nájemce jeden (1) originál.

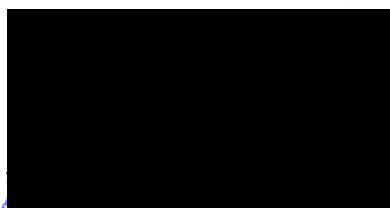
8.5 Právní vztahy týkající se Předmětu nájmu uvedeného v čl. 2.2 písm. a), b) se řídí zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění. Právní vztahy týkající se Předmětu nájmu uvedeného v čl. 2.2 písm. c) a d) se řídí zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

V Praze dne 09.07.2009

V Praze dne 22-07-2009



Massimo Béchi  
jednatel  
Agip Oil Česká republika s.r.o.



výkonná ředitelka pro Neletecký obchod  
a centrální nákup  
Letiště Praha, a. s.



Agip Oil Česká republika, s.r.o. (9)  
Sokolovská 394/17  
180 00 Praha 8, Czech Republic  
IČ: 43870198 DIČ: CZ43870198

**Agip Oil Česká republika**



výkonný ředitel pro Právní záležitosti  
Letiště Praha, a. s.

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



# Splátkový kalendář

Evidenční číslo 001/9000000344  
Příloha č.1 smlouvy  
ev.č.9000000344

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

Pronajímatel:

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

Nájemce:

Agip Oil Česká republika s.r.o., Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8, IČ: 43870198, DIČ: CZ 43870198

Objekt:

Depo cisteren, Provozní budova LPH, Sklad  
olejů

Cena služeb od:

1.8.2009 poprvé splatné dne: 5.8.2009

Dále podle předpisu plateb Splátkového kalendáře

Základní nájemné placeno od:

1.8.2009 poprvé splatné dne: 5.8.2009

Dále podle předpisu plateb Splátkového kalendáře

## Základní nájemné a Ceny za služby a specifikace Předmětu nájmu

Číslo místnosti:	Podlaží:	Účel využití:	plocha (m2)/počet cisteren:	Nájemné		
				měsíční sazba v Kč za 1 m2:	Služby - měsíční sazba v Kč na m2	úklid
*parkovací stání	vnitřní	velká cisterna	3			
parkovací stání	venkovní	velká cisterna	2			
*č. 11A	1.NP	sklad	33			
*č. 11B	1.NP	sklad	66,0			
č. 207	2.NP	šatna	15,0			
č. 202	2.NP	kancelář	22,7			
č. 202a	2.NP	umývárna	5,2			
č. 202b	2.NP	WC	1,0			
č. 203	2.NP	chodba	1,6			
č. 203a	2.NP	sklad	3,9			
č. 105	1.NP	sklad	54,7			
Plocha celkem:			203,10			
Celkové platby v Kč za období:						
Sazba DPH za období:						
DPH v Kč za období:						



Měsíční úhrada služby včetně 19%

DPH:

Měsíční úhrada služby včetně 9%

DPH:

Měsíční úhrada nájemné včetně DPH:

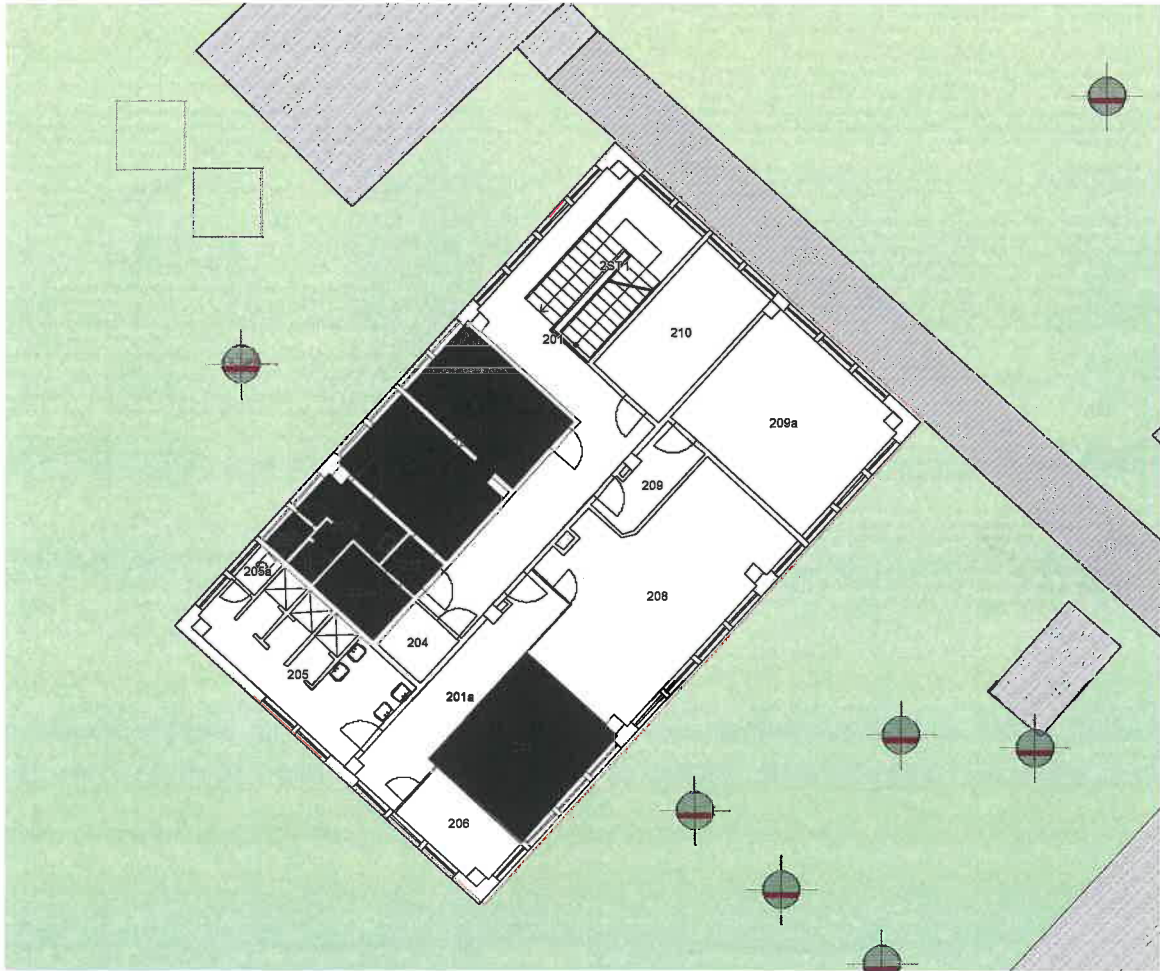
Měsíční úhrada celkem včetně DPH:

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

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

Datum vystavení daňového dokladu je den podpisu smlouvy, jehož je Splátkový kalendář přílohou. U parkovacích stání\* a skladů je částka za celou plochu - odběr el.energie je určen LP/ENP.

PLÁNEK PŘEDMĚTU NÁJMU



Příloha č. 3

**Obchodní podmínky nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených**

Jsou přiloženy jako nedílná součást této smlouvy.



- (i) Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu bez újmy ostatním nájemcům a prostorám Letiště. Nájemce je dále povinen při užívání Předmětu nájmu dodržovat obecné závazné právní předpisy, zejména z oblasti hygieny, ochrany životního prostředí, bezpečnosti práce, požární ochrany a bezpečnosti civilního letectví, jakož i organizační normy, provozní a požární řady, technické předpisy a směrnice vydané Pronajímatelem týkající se anebo mající dopad na provozování obchodní činnosti Nájemce v Předmětu nájmu, s nimiž byl Nájemce prokazatelně seznámen;
- (j) Nájemce je povinen po předchozím oznámení ze strany Pronajímatele umožnit přístup jím pověřeným zaměstnancům Pronajímatele do Předmětu nájmu za účelem provedení kontroly a revizí zabudovaných rozvodů, EPS, PBZ, HP a jiných zařízení, anebo za účelem provedení jiných stanovenejch kontrol včetně kontroly, zda Nájemce Předmět nájmu užívá k činnostem vymezeným Smlouvou;
- (k) Nájemce je povinen v Předmětu nájmu provádět běžnou údržbu a hradit náklady spojené s běžným udržováním a běžnými opravami Předmětu nájmu, předečíváním pak malování, výměnu vadných vypínačů, zásuvek, žárovek nebo jiných svídek, jističů, uvnitř Předmětu nájmu, lakování dveří, výměnu poškozených výplní dveří a oken uvnitř Předmětu nájmu, opravy anebo výměnu poškozených zařizovacích předmětů poskytnutých Pronajímatelem, včetně umyvadel, WC mís a splachovačů, baterií, náslapných vrstev podlah a dalších obvodných zařízení tak, aby prostory odpovídaly prvotní kvalitě očekávané na mezinárodním letišti;
- (l) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které není povinen provést sám podle předchozího odstavce a umožnit Pronajímateli jejich provedení, jinak Nájemce odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této oznamovací povinnosti;
- (m) 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 jakýkoliv spotřebiče, které nejsou schváleny pro provoz v České republice;
- (n) Nájemce je při instalaci jakéhokoliv vnitřního zařízení v Předmětu nájmu povinen postoupovat pouze takovým způsobem, aby nebyly narušeny podmínky bezproblémového provozu elektrické požární signalizace (EPS) a elektrické zabezpečovací signalizace (EBS) a současně, aby byl zajištěn okamžitý bezproblémový přístup k jakémukoliv hlásiči (EPS), požární bezpečnostnímu zařízení (PBZ), hasicímu přístroji (HP), čidlu (EBS), elektrickému rozváděči a k zásuvkám datové sítě Pronajímatele, jsou-li tato zařízení v Předmětu nájmu instalována;
- (o) Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele rozšířit či změnit výše sortiment a značky zboží v Předmětu nájmu specifikované v čl. II. odst. 2.3 Smlouvy nebo propagovat v Předmětu nájmu jiné značky nebo jiný sortiment zboží, než který je uveden v článku 2.3 Smlouvy nebo provádět jakoukoliv propagaci mimo Předmět nájmu v prostorách Letiště. Způsob a rozsah propagace Nájemcem prodávaných výrobků a poskytovaných služeb v Předmětu nájmu musí Nájemce předem předložit Pronajímateli k odsouhlasení. Nájemce smí provádět tuto propagaci výhradně po předchozím písemném schválení návrhu propagace Pronajímatelem, a to výhradně v rozsahu podmínek, které budou v takovém souhlasu Pronajímatele stanoveny;
- (p) Nájemce je povinen v souvislosti s možností vzniku mimořádné události na letišti Praha – Ruzyně zajistit nepřetržitý (tj. 24 hodin denně) přístup do Předmětu nájmu, a to tak, že zajistí osazení všech vstupních dveří do Předmětu nájmu či jakéhokoliv jeho části zámky systémem EVVA nastavené tak, aby Pronajímatel a Policie ČR, Inspektorát cizinecké policie Praha-Ruzyně měli možnost otevřít tyto zámky svým univerzálním klíčem, který mají k dispozici;

5

(x) Nájemce je povinen pojištit 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 Předmětem nájmu a jeho užíváním Nájemcem, a to ve výši 10.000.000,- Kč; a
- (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.

Nájemce je povinen sjednat ve výše uvedeném rozsahu výše popsané pojištění odpovědnosti za škodu na Předmětu nájmu. Nájemce je povinen platit v řádných termínech splatnosti veškeré pojistné z výše uvedených pojištění 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.

(y) Nájemce je povinen dodržovat zákaz používání zavazadlových vozků ve vlastnictví Pronajímatele, sloužících k bezplatnému využití cestujících veřejnosti pro přepravu cestovních zavazadel pro své provozní potřeby, tzn. používat je například pro přepravu zboží či jakéhokoliv jiného materiálu. Zavazadlové vozky slouží výhradně pro přepravu cestovních zavazadel cestující veřejnosti;

(z) Nájemce je povinen udržovat po dobu nájmu v platnosti živnostenská oprávnění a jakýkoliv další oprávnění či povolení, kterými Nájemce disponuje k datu uzavření Smlouvy a jež se týkají jeho předem podnikání v Předmětu nájmu podle Smlouvy. Nájemce je povinen obstarat živnostenská oprávnění a jakýkoliv 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. Nájemce je dále povinen oznámit a doložit Pronajímateli jakýkoliv 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;

(aa) Před počátkem obchodování v Předmětu nájmu je Nájemce povinen vybatvit Předmět nájmu veškerými instalacemi a zařízením nezbytným pro jeho užívání Nájemcem v souladu se Smlouvou a vybatvit Předmět nájmu zbožím tak, aby Nájemce Předmět nájmu řádně otevřel k obchodování pro veřejnost nejpozději v den uvedený v čl. IV. odst. 2.2 Smlouvy.

(bb) Nájemce je povinen písemně informovat Pronajímatele nejméně jeden (1) měsíc předem o veškerých záměrech směřujících k:

- a) prodeji podniku Nájemce dle § 476 a násl. Obchodního zákoníku, jakož i nájmu podniku Nájemce dle § 488b a násl. Obchodního zákoníku, v jejichž rámci by byly práva a povinnosti Nájemce ze Smlouvy převedeny byť jen částečně na třetí osobu;
- b) přeměně společnosti Nájemce dle § 69 Obchodního zákoníku;
- c) 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;
- d) o změně obchodní firmy společnosti, jejího sídla nebo doručovací adresy;

7

(q) Povinnost uvedená v článku 3.2 písm. (g) neplatí pro Nájemce, jejichž Předmět nájmu je osazen na dveřích zámek EVVA dodaných Pronajímatelem, anebo univerzální klíč k takovým dveřím je již u Pronajímatele a Policie ČR, resp. Inspektorátu cizinecké policie Praha-Ruzyně uložení;

(r) Nájemce je povinen zdržet se v Předmětu nájmu jakýchkoliv zásahů do slaboproudých sítí a elektrorozvodů, zejména hlásičů EPS, ostatních PBZ, HP, EZS, aj.;

(s) Nájemce je povinen nakládání s komunálními odpady a vytříděnými složkami (papír, plast, sklo, kov), jejichž je po dobu nájmu původcem, podřídit systému nakládání s odpady přijatému Pronajímatelem, S odpady jinými, než které byly uvedeny v předchozí větě, je Nájemce povinen nakládat v souladu s obecně závaznými právními předpisy a zajistit jejich odvoz a odstranění z Předmětu nájmu a prostoru Letiště na své náklady.

(t) Nájemce je povinen v Předmětu nájmu strpět nezbytné nutné omezení v případě plánovaných oprav nebo rekonstrukcí ze strany Pronajímatele, případně omezení vzniklých při havarijních stavech nebo při odstraňování překážek a poruch mající původ v letištním provozu nebo okolnostech s ním souvisejících a tím, že pokud tato období bude delší než 48 hodin za jeden kalendářní měsíc, bude adekvátně upraveno Nájemcem;

(u) 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 („ICT“), přičemž stanovisko ICT k záměru, popřípadě k jeho realizaci a k podmínkám provozu zařízení, je pro Nájemce závazné, včetně odmítnutí realizace navrhovaného záměru;

(v) Nájemce je povinen se při plnění povinností dle Smlouvy řídit pokyny Pronajímatele. Nájemce je povinen v rámci předcházení znečištění a poškození životního prostředí a v rámci zavedení EMS (Systém environmentálního managementu) dle ISO 14001 u Pronajímatele a v souladu s environmentální politikou (www.prg.aero), sdílet se takových činností, které by mohly přímo nebo nepřímo způsobit poškození nebo ohrožení jednotlivých složek životního prostředí. Pronajímatel požaduje po Nájemci provozování činností či poskytování služby, které mají nebo mohou mít dopady na životní prostředí, aby respektoval havárii kontaktoval zaměstnance Pronajímatele prostřednictvím níže uvedených kontaktních spojitel:

V případě požáru, úniku nezápalné látky (ohlašovač požárů)	3333, 2222
Zdravotní ambulance	3301, 3302
Bezpečnostní dispečink	1000
Centrální dispečink – poruchy, havárie	6000
Poruchy telefonních linek	3000
V případě dožad nebo podnětů ke zlepšení, směřujících o jednotlivých oblastech:	
Bezpečnost práce	hazp@prg.aero
Požární prevence	technik_po@prg.aero
Životní prostředí	zivotni_prostredi@prg.aero
Služnosti	sluznosti@prg.aero

(w) Nájemce odpovídá za škody jím způsobené a způsobené porušením jeho povinností v Předmětu nájmu dle Smlouvy. Nájemce odpovídá osobně, případně společně a nerozdílně s osobami, které vypustí do Předmětu nájmu, signifikantní množství odpadů a škody nájmu způsobené jeho zaměstnanci, návštěvníky, podnájemci, zákazníky, Nájemcem objednanými dodavateli či farníky a dalšími osobami s vědomím Nájemce vypuštěných do Předmětu nájmu;

6

jakož i o všech záměrech majícím obdobný účinek jako některý ze záměrů uvedených ad písm. a) až d) výše.

(cc) Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli změnu kontaktní osoby uvedené v čl. 7.1 Smlouvy, a to nejpozději následující den po změně kontaktní osoby.

#### Článek IV. PLNĚNÍ NEZAHRNUTÁ VE SLUŽBÁCH

4.1 Pro účely Smlouvy a těchto Obchodních podmínek se plněním spojenými suživáním Předmětu nájmu, která nejsou zahrnuta ve Službách plnění 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 specifikovány v příloze č. 1 Smlouvy 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 LP/RSM/AFM (Energie, nákup a prodej), tel. 22011 2519, fax: 22011 2911. Podmínky likvidace odpadů zajišťuje SLP/RSM/IRS/ZPR (Životní prostředí), tel. 200 11 1612.

#### Článek 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. Dodávky spojových služeb zajišťuje SLP/ICT/TLK (Komunikace a infrastruktura ICT), tel. 22011 2992, fax: 22011 2211. Dodávky datových a informačních služeb zajišťuje SLP/ICT/SAS (Sítě a servery), tel. 22011 1170 a 22011 3434, fax: 22011 1916.

#### Článek VI. STAVEBNÍ ÚPRAVY

6.1 V případě provádění jakýchkoliv stavebních úprav či nových instalací, které svým charakterem vybočují nad rámec běžných oprav Předmětu nájmu, a které budou prováděny v souladu se Smlouvou, je Nájemce povinen je provádět pouze v rozsahu podmínek, které budou stanoveny v souladu s Smlouvou, na své náklady (mimo instalaci EPS, ostatních PBZ a HP) a dále je povinen po ukončení takových stavebních úprav, tj. po nabytí právní moci příslušného kolaudačního souhlasu, bude-li vydáván, předložit Pronajímateli projektovou dokumentaci skutečného provedení, včetně digitálního zpracození, vyhotovených v souladu s požadavky Pronajímatele, které Nájemci na jeho vyžádání sdělí příslušná odborná pracoviště Pronajímatele.

6.2

6.3 Pro proces přípravy a schvalování projektové dokumentace, se Pronajímatel a Nájemce dohodli na tomto postupu:

- a) Před zahájením projektových prací je Nájemce povinen seznámit s technickým a architektonickým řešením stavebních úprav v daném nájemním prostoru Generálního

8



projektanta Terminál 2 společnost Nikodem & partner s.r.o., ul. Staropramenná 3117/17, 150 00 Praha 5 (dále jen „N&P“);

- b) Po odsouhlasení Projektové dokumentace ve stupni Dokumentace ke stavebnímu povolení ze strany N&P předloží Nájemce projektovou dokumentaci Pronajímateli, a to ve 4 vyhotoveních včetně 1 ks v digitální podobě k odsouhlasení, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce od podpisu Protokolu o předání a převzetí Předmětu nájmu. Jedno vyhotovení si ponechá Pronajímatel;
- c) Pronajímatel se zavazuje písemně se vyjádřit Nájemci k předložení Projektové dokumentaci ve stupni Dokumentace ke stavebnímu povolení dle písm. b) do čtrnácti (14) dnů od obdržení Dokumentace;
- d) V případě, že Pronajímatel nevezme k předložení Projektové dokumentaci ve stupni Dokumentace ke stavebnímu povolení žádné připomínky, zavazuje se Pronajímatel zaslat vyjádření o schválení Dokumentace Nájemci s příloženou plnou mocí pro Nájemce, za účelem řízení před stavebním úřadem a dotčeními orgány státní správy, když Nájemce bude dle dohody mezi Pronajímatelem a Nájemcem vystupovat při řízení před stavebním úřadem jako stavebník, pokud nebude dohodnuto jinak.
- 6.3 Za účelem zpracování Projektové dokumentace stavebních úprav Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu ode dne předání Předmětu nájmu.
- 6.4 Nájemce se zavazuje, že nezhájí stavební úpravy či nové instalace v Předmětu nájmu dříve, než stavební povolení vydané příslušným stavebním úřadem nabude právní moci, a než bude kopie stavebního povolení opatřená doložkou o nabytí právní moci předána Nájemcem Pronajímateli. Za účelem provedení stavebních úprav nezbytných pro provozování Předmětu nájmu a zajištění kolaudačního souhlasu stavebních úprav je Nájemce oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu až ode dne, kdy bude kopie stavebního povolení opatřená doložkou o nabytí právní moci předána Nájemcem Pronajímateli a kdy bude mezi Pronajímatelem a Nájemcem uzavřen Dodatek k Protokolu o předání a převzetí Předmětu nájmu, jehož nezbytnou součástí bude i zajištění dodávek vody, el. energie, odvoz odpadu, odvod odpadních vod apod. v souvislosti s prováděním stavebních prací s tím, že Nájemce na vlastní náklady bude realizovat měření zařízení na měření dodávky vody a el. energie po dobu stavebních úprav v Předmětu nájmu, když úhrada nákladů spojených zejména s odběrem el. energie a vody bude Nájemcem Pronajímateli hrazena na základě uzavřené smlouvy o dočasné dodávce el. energie a vody. Původce odpadů vzniklých při stavebních úpravách Předmětu nájmu je Nájemce, který má povinnost zajistit jejich likvidaci.
- 6.5 Po ukončení stavebních úprav vyžve písemně Nájemce Pronajímatel ke kontrole provedených stavebních úprav dle odsouhlasené Projektové dokumentace. V případě instalace EPS a ostatních návazných PBZ předloží Nájemce Pronajímateli potřebnou dokumentaci k provedení komplexní funkční zkoušky provozoschopnosti instalovaných zařízení. Protokol z této zkoušky je podkladem pro kolaudační řízení a vydání kolaudačního souhlasu (za předpokladu úspěšného provedení). Nájemce předloží Pronajímateli kompletní Dokladovou část tj. zejména revizní zprávy, prohlášení o shodě, prohlášení o likvidaci odpadů a doklady v rozsahu podnikání ke kolaudaci ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. V případě zjištěných vad tyto Nájemce nejdříve opraví. V případě bezvadného provedení stavebních úprav nebo po odstátní vad Pronajímatel vydá Nájemci stanovisko k Nájemcem provedeným stavebním úpravám do pěti (5) pracovních dní po ukončení kontroly provedených stavebních úprav.
- 6.6 Nájemce je povinen dokončit stavební úpravy za podmínek dle článků 6.2. až 6.8, požádat o vydání kolaudačního souhlasu nejpozději do šesti (6) měsíců ode dne podpisu Smlouvy,

9

- 6.12 Pokud budou stavební úpravy, kterými bude Předmět nájmu, předáván Nájemci ve stavu dokončené hrubé stavby, uveden do stavu způsobilého k účelu užívání dle Smlouvy, vyžadovat i stavební úpravy či technologické instalace nad 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.

#### Článek VII. PROVOZOVNÍ PODMÍNKY

- 7.1 Nájemce je povinen ode dne uvedeného v článku IV. odst. 2. Smlouvy, ponechat Předmět nájmu otevřený k obchodování pro veřejnost v rozsahu nejméně čtrnácti (14) hodin denně s tím, že otevírací hodina nasane 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. Na základě písemného pokynu Pronajímatel může do provozu přerušit dobu úpravit.
- 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 a s výhradou zásobování ze skladu zalamaného v Předmětu nájmu, který bude možné zásobovat nepřetržitě při zachování bezpečnostních a provozních požadavků Pronajímatel). 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 dostatečnou jazykovou znalost a jednotné obléčení, a zavazuje se, že přijme nezbytná opatření k zabezpečení příslušné úrovně personálu.
- 7.4 Nájemce je povinen udržovat v Předmětu nájmu struktivně 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 odpady.
- 7.6 K zabezpečení plynulého prodeje vybaví Nájemce svou provozovnu v Předmětu nájmu elektronickými pokladnicami a zajistí si smluvní vztah s kreditními společnostmi, umožňující zákazníkům v Předmětu nájmu platbu alespoň platebními kreditními kartami VISA a Eurocard - Mastercard.
- 7.7 Nájemce bere na vědomí, že v prostorách Terminálu 1, 2 a 3 a dále v celém oploteném areálu Letiště je zákaz kouření, vyjma přenesení speciifikovaných 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.
- 7.8 Pronajímatel neodpovídá Nájemci za škodu, zejména úšlý zisk, v případě mimořádných událostí na Letišti, které mohou vzniknout bez zavinení Pronajímatel (zejména nahášení výbušnin, přerušení dodávek energií, zamezení přístupu k Předmětu nájmu, preventivní či jakýkoliv jiná opatření přijatá v souvislosti s teroristickými útoky, požárem, válkou, občanskými nepokoji, vzpourou, přítomností ionizujícího nebo radioaktivního záření,

11

pokud není dohodnuto jinak, a získat pravomocný kolaudační souhlas tak, aby při dodržení všech svých povinností a lhůt dle této Smlouvy byl Předmět nájmu otevřen k obchodování pro veřejnost nejpozději v den, na nějž odkazuje čl. 3.2 písm. aa) těchto Obchodních podmínek.

- 6.7 Nájemce je povinen do tří (3) pracovních dnů od nabytí právní moci kolaudačního souhlasu odevzdat Pronajímateli kopii kolaudačního souhlasu s vyznačením nabytí právní moci a Dokumentaci skutečného provedení ve dvou (2) vyhotoveních v listinné a v jednom (1) vyhotovení v digitální formě, dále Dokladovou část ve dvou (2) provedeních. Dokumentací skutečného provedení se rozumí dokumentace zpracovaná v rozsahu přílohy č. 3 vylh. č. 499/2006 Sb. o dokumentaci stavb, ve které budou vyznačeny změny a odchylky skutečného provedení stavebních úprav oproti Předložené dokumentaci, (a) která má písemnou a digitální formu ve formátu AutoCAD a MS Office zpracovanou v souladu s vnitřní normou Pronajímatel „Vedení digitální základní mapy letiště a metodický pokyn pro zpracování geodetické dokumentace skutečného provedení stavb pro Správu Letiště Praha, a.s.“, a (b) kdy jednotlivé výkresy a textové části písemné formy jsou označeny jako skutečné provedení a podepsány projektantem a zástupcem zhotovitele stavebních úprav.
- 6.8 Pokud z povahy stavebních úprav či nových instalací vyplývá, že vyžadují zpracování projektové dokumentace, bude postupováno dle článku 6.2, pokud zpracování projektové dokumentace nebude potřebné, zavazuje se Pronajímatel vydat Nájemci příslušné vyjádření k navrhovaným stavebním úpravám či instalacím do deseti (10) pracovních dnů od doručení žádosti Nájemcem.
- 6.9 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 s dalšími stavebními úpravami či novými instalacemi. Výjimku tvoří pouze eloučková požární signalizace (EPS), ostatní požární bezpečnostní zařízení (PBZ) a lasická přístroje (HP), kdy Pronajímatel rozhoduje o typech těchto zařízení a hraď náklady.
- 6.10 Hodnota provedených stavebních úprav, které mají charakter technického zhodnocení, provedených Nájemcem v Předmětu nájmu se souhlasem Pronajímatel bude vedena jako majetek Nájemce, tj. Pronajímatel o hodnotu těchto provedených stavebních úprav, které mají charakter technického zhodnocení, provedených Nájemcem v Předmětu nájmu se souhlasem Pronajímatel nezvyšuje vstupní cenu pronajímaného majetku ve svém účetnictví. Nájemce předá Pronajímateli po řádném dokončení stavebních úprav kopie veškerých účetních a jiných dokladů, prokazujících výši a charakter nákladů, vynaložených na provedení stavebních úprav a současně Nájemce písemně označí ty finanční investice, které budou z jeho strany předememem daňového odpočítání. Pronajímatel po splnění podmínek dle článku 6.5 Nájemcem vyžve písemný souhlas s tím, aby daňové odpisy technického zhodnocení ze stavebních úprav uplatňoval Nájemce do svého základu daně z příjmů. Během Pronajímatel Nájemci poskytne informaci o zafixování pronajímaného majetku (nemovitosti) do odpisové skupiny v souladu s příslušným ustanovením zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.
- 6.11 Za účelem uvedení Předmětu nájmu do stavu způsobilého k účelu užívání dle Smlouvy, i v případě provádění jakýchkoli dalších stavebních úprav či nových instalací, 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 provádění příprav a realizace stavebních prací, do režimového prostoru, v němž se Předmět nájmu nachází,

výbuchem či jinou živelnou nebo přírodní katastrofou), na jejichž základě musí být Předmět nájmu uzavřen veřejnosti.

#### Článek 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, ve stavu splňujícím podmínky Smlouvy a odpovídajícím obvyklému opotřebení. Současně je povinen předat Pronajímateli veškeré věci poskytnuté mu spolu se služebními souvisujícími s užíváním Předmětu nájmu podle Smlouvy, anebo podle smluv na tuto Smlouvu navazujících. O předání a převzetí se sepíše zápis.
- 8.2 Pronajímatel je oprávněn v případě ukončení Smlouvy vnitřní vybavení realizované Nájemcem po uzavření Smlouvy („Vnitřní vybavení“) nebo jeho část, anebo stavební úpravy provedené Nájemcem po dobu trvání Smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení nebo jejich část, odkoupit, a to dle volby Pronajímatel buď za daňovou zůstatkovou cenu nebo za cenu odpovídající průhlednosti toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu stanovenou 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 rozumné 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 původního stavu (s příslušnými k obvyklému opotřebení), a to nejpozději ke dni ukončení Smlouvy nebo v případě ukončení Smlouvy odstoupením do 5 dnů od jejího ukončení.
- 8.3 Pokud po skončení Doby nájmu zůstane v Předmětu nájmu jakýkoliv majetek Nájemce a Nájemce tento majetek neodklidí do sedmi (7) dnů od výzvy Pronajímatel, je Pronajímatel oprávněn uvedený majetek z Předmětu nájmu odklidit na náklady Nájemce a zpeněžit jej s tím, že výtěžek zpeněžení předá Nájemci po odečtení nákladů spojených s prodejem a po započtení pohledávek Pronajímatel vůči Nájemci. Pokud Předmět nájmu nebude vrácen v souladu s výše uvedenými ustanoveními tohoto článku VIII., odpovídá Nájemce Pronajímateli za způsobenou škodu.

#### Článek IX. JISTOTA NEBO BANKOVNÍ ZÁRUKA

Nájemce je povinen zajistit plnění dle Smlouvy a těchto Obchodních podmínek formou Jistoty dle čl. 9.1 až 9.4 nebo Bankovní zárukou dle čl. 9.5. až 9.8 Obchodních podmínek.

- 9.1 Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli do dne uvedené v čl. V Smlouvy Jistotu ve výši a na účet uvedený v čl. V Smlouvy („Jistota“). Při vlastním převodu Jistoty se DPH z Jistoty neuplatňuje. Nájemce Pronajímateli zaručuje, že Jistota je prota jakýchkoli zatížení právy třetích osob.
- 9.2 Jistotou jsou zajištěny veškeré pohledávky Pronajímatel za Nájemcem vzniklé podle Smlouvy nebo v souvislosti se Smlouvou (včetně veškerých úroků z prodlení a 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 nehradí takovou

12

pohledávku Pronajímatele řádně a včas. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o jakémkoli čerpání peněžních prostředků z Jistoty.

9.3 Pokud hodnota Jistoty uložená na Účtu klesne pod stanovenou výši Jistoty nebo pokud peněžní prostředky z Jistoty nebo jakékoli jejich část byla Pronajímatelem čerpána v souladu se Smlouvou, poté bude 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.

9.4 Pronajímatel je po vyřízení všech vzájemných pohledávek s Nájemcem, nejpozději však do tří (3) kalendářních měsíců ode dne ukončení nájmu, povinen vrátit zpět na bankovní účet Nájemce Jistotu nebo její zůstatek. Nájemce nemá nárok na jakékoliv úroky z Jistoty nebo úroky z prodlení.

#### BANKOVNÍ ZÁRUKA

9.5 Nájemce je povinen na vlastní náklady obstarat a předat Pronajímateli nejpozději do dne uvedeného v čl. V Smlouvy originál záruční listiny anebo ji předat prostřednictvím banky formou klíčované swiftové zprávy (via authenticated telex key message SWIFT) do nosné banky Letiště Praha, a. s., což je UniCredit Bank Czech Republic, a.s., které má SWIFT: BACXCZPP, v níž s bankou sjedná neodvolatelnou a nepodmíněnou Bankovní záruku (jednu nebo více), splatnou na první výzvu ve výši sjednané v čl. V Smlouvy („Bankovní záruka“). Pronajímatel bude přijímat Bankovní záruku vystavenou bankou, jejíž rating udělovány agenturou Standard & Poor's bude dosahovat hodnoty alespoň BBB, v případě ratingu agentury Moody's hodnoty Baa2 a hodnoty BBP v případě hodnocení od Fitch Ratings. V případě Bankovní záruky vystavené bankami nedosahujícími výše uvedených hodnot ratingu požaduje Pronajímatel vystavení protizáruky u některé z bank Pronajímatele. Pronajímatel předloží Nájemci vzorový text Bankovní záruky.

Těmito bankami jsou:

HSBC Bank plc.,	V Celnici 10, Millennium Plaza, 117 21 Praha 1
	Swift: MIDLCZPP
SVB Bank Czech Republic, a.s.,	nám. Republiky 3a, 110 00 Praha 1
	Swift: BACXCZPP
ABN AMRO BANK N.V.,	Jungmannova Plaza, Jungmannova 745/24, P.O. Box 73, 110 00 Praha 1
	Swift: ABNACZPP

Veškeré poplatky spojené s vystavením takovéto Bankovní záruky hradí Nájemce.

9.6 Nájemce je povinen zajistit vystavení Bankovní záruky na oběh, které o devadesát (90) kalendářních dnů přetáhne platnost smluvního vztahu dle Smlouvy.

9.7 Bankovní zárukou jsou zajištěny veškeré pohledávky Pronajímatele za Nájemcem vzniklé podle této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou (včetně veškerých úroků z prodlení a 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.

13

9.8 Pokud výše peněžité částky uvedené v záruční listině vystavené bankou klesne v důsledku jejího čerpání Pronajímatelem v souladu s touto Smlouvou, bude Nájemce do deseti (10) kalendářních dnů ode dne, kdy k takové události došlo nebo kdy byla Nájemci oznámena, povinen doplnit peněžitou částku Bankovní záruky na původní stanovenou výši.

#### Článek X. ZÁSTAVNÍ PRÁVO K MOVITÉMU MAJETKU NÁJEMCE

10.1 Za účelem zajištění platby Nájemného splatného na základě Smlouvy v případě, že Nájemce Pronajímateli Nájemné splatné na základě Smlouvy řádně nezaplatí, tímto Nájemce a Pronajímatel ve vzájemné shodě prohlásí, že na první vztah záložní mezi nimi Smlouvou v plném rozsahu použijí ustanovení § 672 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, podle nichž má Pronajímatel zástavní právo k veškerému movitému majetku Nájemce nacházejícímu se v Předmětu nájmu.

10.2 Pokud Nájemce nezaplatí Nájemné splatné na základě Smlouvy a z Předmětu nájmu odstraní nebo se pokusí odstranit svůj movitý majetek (včetně zboží), je Pronajímatel oprávněn přijmout přiměřená opatření, aby Nájemci zabránil odstranění movitý majetek z Předmětu nájmu za účelem zajištění platby dlužného Nájemného splatného na základě Smlouvy. Do osmi (8) dnů od zadržení movitého majetku Pronajímatelem musí být soudním exekutorem sepsán soupis tohoto majetku.

#### Článek XI. SMLUVNÍ POKUTY

11.1 Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v článku 3.2 písm.(z) těchto Obchodních podmínek, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dnů od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně. Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v článku 3.2 písm.(z) těchto Obchodních podmínek a ukončí Smlouvu písemnou výpovědí před uplynutím sjednané doby nájmu proto, že ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu najal, pokud by mu to bylo případně umožněno kogentním ustanovením zákona, je povinen zaplatit Pronajímateli kromě dalších smluvních pokut podle těchto Obchodních podmínek smluvní pokutu za období od data ukončení Smlouvy do uplynutí sjednané Doby nájmu ve výši rovnající se dvojnásobku (2x) Nájemného vč. Ceny za služby.

11.2 Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v článku 7.1 těchto Obchodních podmínek, zaplatí Nájemce Pronajímateli za každý den prodlení s řádným splněním povinností smluvní pokutu ve výši Nájemného vč. Ceny za služby.

11.3 V případě porušení povinností stanovených v ustanovení článku 3.2 písm. o) a/nebo 3.2 písm.(bb) těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dnů 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 povinností stanovených v ustanovení článku 3.2 písm. r) a/nebo článku 3.2 písm. u) a/nebo článku 3.2 písm. v) a/nebo článku 3.2 písm. ce) těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé

14

jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dnů 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 článku 8.1 a/nebo 8.2 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu rovnající se dvojnásobku (2x) součtu Nájemného a Cen za Služby.

11.6 V případě porušení povinností stanovených v ustanovení článku 3.2 písm. a) a/nebo článku 3.2 písm. b) a/nebo článku 3.2 písm. c) a/nebo článku 3.2 písm. d) a/nebo 3.2 písm. e,f, g) a/nebo článku 3.2 písm. h) a/nebo článku 3.2 písm. i) a/nebo článku 3.2 písm. j) a/nebo článku 3.2 písm. k) a/nebo článku 3.2 písm. l) a/nebo článku 3.2 písm. m) a/nebo článku 3.2 písm. n) a/nebo článku 3.2 písm. o) a/nebo článku 3.2 písm. p) a/nebo článku 3.2 písm. q) a/nebo článku 3.2 písm. r) a/nebo článku 3.2 písm. s) a/nebo článku 3.2 písm. t) a/nebo článku 3.2 písm. u) a/nebo článku 3.2 písm. v) a/nebo článku 3.2 písm. w) a/nebo článku 3.2 písm. x) a/nebo článku 3.2 písm. y) a/nebo článku 3.2 písm. za) a/nebo 4.2 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000 Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dnů 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 povinností Nájemce uvedených v čl. 6.1 a/nebo 6.2 a/nebo 6.4 a/nebo 6.5 a/nebo 6.7 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,-Kč za porušení každé i jednotlivé povinnosti zde uvedené.

11.8 V případě porušení povinností stanovených v ustanovení článku 9.1 a/nebo v článku 9.3 a/nebo v článku 9.5, a/nebo v článku 9.6, a/nebo článku 9.8 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 30.000 Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dnů od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.

11.9 V případě porušení jakékoliv další povinnosti stanovené těmito Obchodními podmínkami nebo Smlouvou je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000 Kč za každé jednotlivé porušení, nenapravitelné 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) dnů od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.

11.10 Neuhradí-li Nájemce kteroukoliv platbu dle Obchodních podmínek nebo Smlouvy řádně a včas, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

11.11 Nárok na náhradu škody způsobené porušením povinností, jejíž splnění je zajištěno smluvními pokutami dle tohoto článku není dotčen.

15

#### Článek XII. UKONČENÍ NÁJMU

12.1 Nájemní smlouvu lze ukončit:

- pisemnou dohodou Smluvních stran k datu uvedenému v takové dohodě;
- uplynutím Doby nájmu;
- výpovědí dle těchto Obchodních podmínek; nebo
- pisemným odstoupením v případech uvedených v těchto Obchodních podmínkách.

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

- Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou nebo Obchodními podmínkami a přes písemné upozornění, v němž je stanovena lhůta pro odstranění závadného stavu, nezjedná nápravu; nebo
- Nájemce je více jak patnáct (15) dní v prodlení s platbou Nájemného nebo Ceny za služby dle Smlouvy a těchto Obchodních podmínek a toto prodlení nenapravitelné ani do sedmi (7) dnů po obdržení výzvy k úhradě dlužných částek; nebo
- Nájemce přes písemné upozornění, v němž je Pronajímatelem stanovena lhůta pro odstranění závadného stavu, hrubě porušuje požární bezpečnost stavby, klid nebo pořádek; nebo
- bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo změně stavby, jež brání užívání Předmětu nájmu; nebo
- Nájemce změnil v Předmětu nájmu svůj předmět podnikání (změna užívání nebytových prostor) nebo změnil sortiment zboží bez předchozího souhlasu pronajímatele; nebo
- Nájemce přenechá bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu do podnájmu či k užívání jiné osobě; nebo
- Nájemce změnil v Předmětu nájmu svůj předmět podnikání nebo změnil sortiment zboží bez předchozího souhlasu pronajímatele; nebo
- Nájemce uskutečnil jeden ze záměrů uvedených v čl. 3.2.(bb) 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 řádně informoval dle čl. 3.2.(bb) Obchodních podmínek.

16

Odstaeno: f  
Neformátováno: Pismo:  
Tučné  
Neformátováno: Pismo:  
Tučné



12.3 Nájemce je oprávněn Smlouvou písemně vypovědět, jestliže:

- (a) se Předmět nájmu bez zavinění Nájemce stane nezpůsobilý k užívání za účelem nájmu; nebo
  - (b) Pronajímatel přes písemné upozornění Nájemce po Nájemcem stanovené lhůtě k nápravě hrubě porušuje své povinnosti při údržbě a opravách Předmětu nájmu k nimž je povinen.
- 12.4 Vypovědní lhůta pro skutečnosti uvedené v předchozích odstavcích 12.2 a) - f) a 12.3 činí jeden (1) měsíc a začíná plynout dnem kdy byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.
- 12.5 Smluvní strany se dohodly, že pro účely článku 12.3(a) se Předmět nájmu považuje za nezpůsobilý k užívání, pokud (i) jeho stav v důsledku porušení povinností Pronajímatele vyplývajících z Obchodních podmínek či Smlouvy nebo příslušných právních předpisů bude Nájemci bránit v užívání jakékoliv části Předmětu nájmu k užívání po dobu delší než jeden (1) měsíc během celé Doby nájmu a Pronajímatel situaci nenapraví v dodatečně časově 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) měsíce během celé Doby nájmu a Pronajímatel situaci nenapraví v dodatečně časově 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 jak patnáct (15) dní a neuhradí platbu ani v dodatečně lhůtě sedmi (7) dnů od písemné výzvy Pronajímatele; nebo
- (b) Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele převeze na třetí osobu své práva a/nebo povinnosti vyplývající ze Smlouvy či těchto Obchodních podmínek nebo umožní třetí osobě užívat Předmět nájmu nebo jeho část na základě podnětné smlouvy nebo na základě jiného právního titulu než podnětné smlouvy anebo bez právního titulu; nebo
- (c) Nájemce se ocitne v situaci, kdy (i) soud zahájí insolvenční řízení v souladu se zákonem č. 186/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení nebo (ii) soud rozhodne o úpadku v souladu se zákonem č. 186/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení nebo (iii) soud rozhodne o zrušení konkursu, protože majetek dlužníka zcela nepostačuje pro uspokojení věřitelů nebo (iv) Nájemce sám podá insolvenční návrh v souladu se zákonem č. 186/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení nebo (v) je přijato rozhodnutí o povinném nebo dobrovolném zrušení Nájemce (vyjma případů sloučení nebo splynutí či jiného případu právního nástupnictví); nebo
- (d) Nájemce nezíská či mu budou pravomocně odebrány jakákoliv povolení, koncese, živnostenská oprávnění, schválení, souhlasy či licenze potřebné k provozování předmětu podnikání, k němuž se ve Smlouvě zavázal; nebo

17

- (e) Nájemce (i) neotevře a/nebo (ii) zastaví nebo přeruší provozování své obchodní činnosti v Předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu ujednaným ve Smlouvě a neobnoví svou činnost v přiměřené lhůtě stanovené Pronajímatelem v písemné výzvě Nájemci; nebo
- (f) Nájemce nesplní svou povinnost uvedenou v čl. 3.2.(bb) těchto Obchodních podmínek a/nebo třetí osoba, která dle čl. 3.2.(bb) 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 nespĺňuje všechny podmínky v oblasti bezpečnosti civilního letectví a ochrany civilního letectví před protiprávními činy, stanovené platnými právními předpisy a vnitřními normami Pronajímatele. V pochopitelnosti 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
- (g) Nájemce nesplní svoji povinnost dle článku 9.1. a/nebo článku 9.3. a/nebo 9.5. a/nebo 9.6. a/nebo 9.8 těchto Obchodních podmínek; nebo
- (h) 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 10 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.
- (i) Nájemce poruší jakoukoliv svoji povinnost uvedenou v čl. 6.4 a/nebo čl.6.6. a/nebo čl.6.7 Obchodních podmínek.
- (j) Nájemce poruší povinnost na úseku požární ochrany a bezpečnosti a chováním poškozujícím technologie EPS, EFS, EZS a ostatních požárně bezpečnostních zařízení (PBZ) včetně hasičských přístrojů (HP).

### Článek XIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

**13.1 Ozámení:** 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 nebo faxem, a to tak, jak jsou tyto adresy a spojení uvedeny v záhlaví smlouvy 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 doručena:

18

- (a) v den jejich fyzického přijetí adresátem v případě osobního doručení nebo doručení kurýrní službou; nebo
- (b) v den uvedený na doručence v případě doručení doporučenou poštou; nebo
- (c) v den uvedený na potvrzení o provedení nepřerušného faxového přenosu v případě doručení faxem; nebo
- (d) v třetí den po prokazatelném odeslání, jestliže Smluvní strana na adrese platně pro zaslání pošty k jejím rukám podle Smlouvy nebo podle obchodního rejstříku zásilku nepřevzme (a to včetně doporučené pošty).

**13.2 Započítání:** Nájemce není oprávněn započítat 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. Pronajímatel je oprávněn započítat své pohledávky za Nájemcem. Pronajímatel je oprávněn započítat jakoukoliv platbu nebo pohledávku Nájemce, včetně Jistoty nebo Bankovní garance, 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.

**13.3 Splnění dluhu:** Ustanovení § 330 zákona č. 513/1991 Sb., v platném znění, se neuplatní. Pronajímatel, má-li mu být Nájemcem splněno několik závazků a poskytnuté plnění nestačí na splnění všech závazků, je oprávněn určit, na jaký závazek Nájemce vůči Pronajímateli bude nejdříve plněno.

**13.4 Postoupení práv a povinností, přechod práv ze Smlouvy:** Nájemce je oprávněn postoupit své práva a/nebo pohledávky z této Smlouvy pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. **13.5 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 číselnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.

**13.6 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.

**13.7 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 jakékoliv 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 právními či jinými poradci příslušné Smluvní strany za předpokladu, že jsou tyto 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 zřizovatelům či akcionářům, resp. společníkům, příslušné Smluvní strany

19

nebo (g) zájemcům o koupi Nájemce nebo Pronajímatele či celého objektu Letiště, ve kterém se nachází Předmět nájmu, a to za předpokladu, že jsou tyto zájemci zavázáni povinností mlčenlivosti ve stejném nebo větším rozsahu jako v tomto odstavci.

**13.8 Rozhodné právo:** Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně upraveny Smlouvou nebo těmito Obchodními podmínkami, se řídí ustanoveními zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění, a dále zákonem č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, zákonem č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, v platném znění a dalšími aplikovatelnými právními předpisy České republiky.

**13.9 Řešení sporů:** Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory nebo konflikty vzešlé ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní smlouvou cestou. Pokud se Smluvními stranami některý spor nebo konflikt nepodaří vyřešit smluvně 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.

**13.10 Platnost a účinnost:** Tyto Obchodní podmínky nabývají platnosti dnem jejich schválením a podpisem GK a účinnosti jakožto nedílná součást Smlouvy nabudou mezi Smluvními stranami v rozsahu předmětu Smlouvy ve stejný den, kdy nabude Smlouva účinnosti.

20