

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

verze 1/2020

7  
Pražský  
letišť

## 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

**BILLA, spol. s r.o.**

jako Nájemce

Evidenční číslo Smlouvy Pronajímatele:

0210008265

Evidenční číslo Smlouvy Nájemce:

.....



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

1. **Letiště Praha, a. s.**, se sídlem K letišti 1019/6, Ruzyně, 161 00, Praha 6, IČO: 282 44 532, DIČ: CZ699003361, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 14003, zastoupená Ing. Jiřím Posem, předsedou představenstva a Mgr. Jakubem Puchalským, členem představenstva

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. **BILLA, spol. s r.o.**, se sídlem: Říčany u Prahy, Modletice 67, PSČ 251 01, IČO: 006 85 976, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 61519, DIČ: CZ00685976, Nájemce je plátce DPH, zastoupená jednatelem Dariusz Thomasz Bator a Ilse Holzer

(dále jen „**Nájemce**“)

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

Vzhledem k tomu, že

- (A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem Budovy;
- (B) v Budově se nachází Předmět nájmu, který je Pronajímatel oprávněn pronajmout; a
- (C) Nájemce je na základě výsledku koncesního řízení s názvem Pronájem prostoru sloužícího podnikání za účelem provozování samoobslužné prodejny potravin a doplňkového zboží ve veřejné části Terminálu 2 (dále jen „**Zadávací řízení**“) vybraným dodavatelem, který má zájem najmout si od Pronajímatele Předmět nájmu s cílem provozovat v něm podnikatelskou činnost dle Účelu nájmu za podmínek stanovených v Zadávacím řízení a v této Smlouvě a Pronajímatel má v zájmu pronajmout Nájemci Předmět nájmu za podmínek sjednaných v této Smlouvě;

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

## I. DEFINICE

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

- 1.1.1 „**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.
- 1.1.2 „**Budova**“ znamená budovu č. p. 1017, v části obce Ruzyně, jež je součástí pozemku parc. č. 2561/1 a stojí na pozemcích parc. č. 2561/2 a parc. č. 2553/19, vše v katastrálním území Ruzyně, obci Praha, zapsané na LV č. 3432, pro k.ú. Ruzyně vše vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

- 1.1.3 „**Terminál 2**“, znamená část Budovy označené jako Terminál 2, a to v rozsahu, který tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy.
- 1.1.4 „**Předmět nájmu**“ znamená prostory sloužící podnikání nacházející se v Budově, jak jsou blíže specifikované a barevně vyznačené na plánu Předmětu nájmu v Příloze č. 2 této Smlouvy, včetně uvedení výměr Obchodní jednotky a Provozních prostor v Příloze č. 1 této Smlouvy.
- 1.1.5 „**Obchodní jednotka**“ znamená část Předmětu nájmu, jak je specifikován v čl. 1.1.4 a Příloze č. 1 a č. 2 této Smlouvy.
- 1.1.6 „**Účel nájmu**“ má význam stanovený v článku II., odst. 2.4 této Smlouvy.
- 1.1.7 „**Počátek nájmu**“ má význam stanovený v článku V., odst. 5.1 této Smlouvy.
- 1.1.8 „**Doba nájmu**“ má význam stanovený v článku V. této Smlouvy.
- 1.1.9 „**Nájemné**“ znamená společně veškeré složky nájemného specifikované ve Smlouvě, tj. např. Základní nájemné, Sankční Nájemné, Nájemné z Obratu, popř. Doplatek do MAG.
- 1.1.10 „**Základní nájemné**“ označuje složku Nájemného, která je hrazena měsíčně a jejíž částka odpovídá součinu (i) počtu metrů čtverečních rozlohy Předmětu nájmu a (ii) čísla [REDACTED]
- 1.1.11 „**Nájemné z Obratu**“ označuje 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 rozdíl mezi součtem (a) 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 a (b) částky Základního nájemného.
- 1.1.12 „**Sankční nájemné**“ je stanoveno denní částkou ve výši [REDACTED] Sankční Nájemné je Nájemce povinen hradit za podmínek Smlouvy v případě, kdy v rozporu se Smlouvou neprovozuje v Předmětu nájmu obchodní činnost.
- 1.1.13 „**MAG**“ znamená minimální roční Nájemné z Obratu ve výši osmdesát procent (80%) z celkové částky Nájemného z Obratu a Základního nájemného a případného Sankčního nájemného splatného za Smluvní rok; MAG je stanoven k prvnímu a ke všem následujícím výročním Počátku nájmu postupem dle čl. IV. odst. 4.8 a 4.9 této Smlouvy a platí pro Smluvní rok následující po výročí Počátku nájmu, k němuž byl stanoven.
- 1.1.14 „**PAX**“ znamená celkový počet odbavených cestujících (v případě více odbavení téhož cestujícího se počítá každé odbavení zvlášť) – dále jen „**Cestující**“ - na Letišti za příslušné období uvedené ve Smlouvě.
- 1.1.15 „**Obrat/PAX**“ činí částku ve výši [REDACTED] Kč.
- 1.1.16 „**Smluvní rok**“ je období dvanácti 12 po sobě jdoucích měsíců ode dne následujícího po Počátku nájmu (resp. výročí Počátku nájmu) do dne příštího výročí Počátku nájmu.
- 1.1.17 „**Smlouva**“ znamená tuto Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených, ve znění jejích pozdějších změn a dodatků.

1.1.18 „Zadávací dokumentace“ znamená zadávací dokumentaci koncesního řízení č. Z2021-021809, dle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, v platném znění.

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

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

## II. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1 Touto Smlouvou se Pronajímatel zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání 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 Pekařství, cukrářství;

2.3.2 Řeznictví a uzenářství;

2.3.3 Hostinská činnost;

2.3.4 Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a

2.3.5 Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin.

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

2.4 Strany sjednávají, že jediným účelem nájmu dle této Smlouvy je užívání Předmětu nájmu Nájemcem k podnikatelské činnosti v rozsahu jeho živnostenského oprávnění za účelem (i) provozování samoobslužné prodejny potravin se sortimentem: a) zejména potravinářského zboží denní potřeby (řeznictví, uzenářství, mléčné výrobky, ovoce, zelenina, lahůdky, cukrovinky, pekárenské výrobky, alkoholické a nealkoholické nápoje apod.), který je blíže specifikován v Příloze č. 12 a Příloze č. 16 této Smlouvy, a b) zboží a/nebo služeb, jejichž prodej nebo poskytování v Obchodní jednotce Pronajímatel předem písemně schválí a (ii) Provozní prostory za účelem užívání jako zázemí Obchodní jednotky pro personál (dále jen „**Účel nájmu**“). Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu k jakémukoliv jinému účelu než je Smlouvou definovaný Účel nájmu. Strany se zároveň dohodly, že Nájemce není oprávněn v Předmětu nájmu provozovat prodej zboží a/nebo poskytování služeb uvedených v Příloze č. 11 - Seznam zakázaného prodeje zboží a poskytovaných služeb.

### III. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 3.1** Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu dne 9. 11. 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 a s vybavením, jak je blíže specifikováno a popsáno v Příloze č. 10 této Smlouvy (dále jen „Vybavení“). Nájemce se zavazuje Pronajímateli uhradit za užívání Vybavení jednorázové dodatečné nájemné ve výši [REDAKCE] (slovy: [REDAKCE] bez DPH, a to na základě faktury – daňového dokladu, kterou je Pronajímatel oprávněn vystavit nejdříve ke dni Počátku nájmu. Den Počátku nájmu je i dnem uskutečnění zdanitelného plnění.
- 3.3** O předání a převzetí Předmětu nájmu sepiší Strany protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu. Předmětem předávacího protokolu bude popis skutečného stavu Předmětu nájmu v den předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, popřípadě výčet předané dokumentace.
- 3.4** Nepředání Předmětu nájmu. V případě, že Nájemce nepředloží Pronajímateli Doklad o pojištění a nepředloží Bankovní záruku v souladu s podmínkami této Smlouvy, není Pronajímatel povinen předat Nájemci Předmět nájmu (nebo jeho části). Nepředání Předmětu nájmu (nebo jeho části) Nájemci z důvodů uvedených v tomto článku Smlouvy nebude dle dohody Stran v žádném případě považováno za porušení povinnosti Pronajímatele zajistit Nájemci nerušený výkon nájmu, ani žádné jiné povinnosti, která Pronajímateli vyplývá z této Smlouvy.

### IV. NÁJEMNÉ

- 4.1** Nájemce je povinen platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu ode Dne předání Nájemné v termínech, ve výši a způsobem, které jsou podrobně stanoveny v tomto čl. IV. a v Obchodních podmínkách.
- 4.2** V období ode Dne předání do dne předcházejícího Dni otevření (dále jen „Období stavebních úprav“) je Nájemce povinen platit Pronajímateli pouze Základní nájemné, které je stanoveno v Příloze č. 1 této Smlouvy - Splátkový kalendář, evidenční číslo daňového dokladu: 001/0210008265, který je daňovým dokladem podle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění. V případě prvního neúplného kalendářního měsíce, tedy za období od 9.11. do 30.11.2021 a případně za poslední neúplný kalendářní měsíc trvání této Smlouvy, se výše Základního nájemného určí poměrně (jako součin (i) podílu měsíční výše Základního nájemného a čísla 30 a (ii) počtu dní v měsíci, za něž se Základní nájemné účtuje) a Pronajímatel na takto stanovenou částku vystaví fakturu – daňový doklad, přičemž datum uskutečnění zdanitelného plnění je poslední kalendářní den měsíce, za který je Základní nájemné fakturováno. K Základnímu nájemnému bude připočtena DPH dle právních předpisů platných k datu uskutečnění zdanitelného plnění.
- 4.3** Nájemné ode Dne otevření je tvořeno Základním nájemným a Nájemným z Obratu. Základní nájemné a Nájemné z Obratu je Nájemce povinen hradit měsíčně ode Dne otevření po celou dobu trvání Doby nájmu způsobem stanoveným dále.

- 4.4** Nájemce je povinen hradit měsíčně Základní nájemné, splatné na základě Přílohy č. 1 - Splátkový kalendář, evidenční číslo daňového dokladu: 001/ 0210008265, vždy do pátého dne měsíce, za který je Základní nájemné předepsáno. Základní nájemné je fixní a neměnná platba, k níž je Nájemce povinen vždy, nestanoví-li Smlouva výslovně jinak.
- 4.5** Nájemce je dále povinen hradit měsíčně Nájemné z Obratu. Nájemné z Obratu za každý měsíc se určí jako rozdíl (a) součtu částek vypočtených z (i) počtu procent z Obratu vztahujících se k PAX za příslušný měsíc a (ii) počtu procent z Obratu z kurzových zisků, přičemž sazby procent z Obratu pro jednotlivé hladiny PAX na Letišti jsou uvedeny v Příloze č. 12 této Smlouvy, sazba procent z Obratu z kurzových zisků činí vždy [redacted] a (b) Základního nájemného. Sazba procent z Obratu z kurzových zisků i sazby procent z Obratu uvedené v Příloze č. 12 jsou závazné po celou dobu nájmu. Smluvní strany souhlasí, že pro případ, kdy vypočtené Nájemné z Obratu je záporné číslo, činí Nájemné z Obratu 0,- Kč.
- 4.6** Nejpozději k 5. kalendářnímu dni měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl Obrat a Obrat z kurzových zisků realizován, zašle Nájemce Pronajímateli podepsané písemné Avízo podle vzoru uvedeného v příslušné příloze Smlouvy. Pronajímatel podle PAX na Letišti za příslušný měsíc určí počet procent z Obratu a stanoví Nájemné z Obratu pro příslušný měsíc. Pokud výsledná částka Nájemného z Obratu bude kladné číslo, vystaví Pronajímatel na takto vypočtenou částku Nájemci fakturu – daňový doklad, jejíž součástí bude i PAX za předmětný měsíc, se splatností 28. kalendářního dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl Obrat a Obrat z kurzových zisků realizován. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je poslední kalendářní den měsíce, za který je Nájemné z Obratu fakturováno. Všechny dokumenty uvedené v tomto ustanovení budou zasílány elektronicky formou emailu s elektronickým podpisem nebo písemně v listinné podobě na kontakty uvedené ve Smlouvě. V případě záporné výše Nájemného z Obratu nemá Nájemce nárok na vrácení nebo jakoukoli kompenzaci této částky.
- 4.7** Z Avíza k Nájemnému z Obratu bude zřejmý:
- 4.7.1 Obrat a Obrat z kurzových zisků Nájemce za příslušný kalendářní měsíc za celý Předmět nájmu,
  - 4.7.2 nepoužije se, a
  - 4.7.3 příslušná DPH.
- 4.8** Počínaje druhým Smluvním rokem je Nájemné dále tvořeno případně doplatkem kladného rozdílu mezi MAG platným pro příslušný Smluvní rok a celkovou částkou Základního nájemného a Nájemného z Obratu za celý Předmět nájmu vyfakturovanou za příslušný Smluvní rok (dále jen „Doplatek do MAG“). Doplatek do MAG je Nájemce povinen hradit jednorázově vždy po uplynutí příslušného Smluvního roku způsobem stanoveným dále. Dojde-li k zúžení rozsahu celkové plochy Obchodní jednotky nebo Obchodních jednotek tvořících Předmět nájmu z důvodů, jež nejsou na straně Nájemce, není Nájemce povinen pro období Smluvního roku, v němž došlo k zúžení Předmětu nájmu, ani pro období přímo následujícího Smluvního roku povinen hradit Doplatek do MAG. K výročí Počátku nájmu po skončení Smluvního roku následujícího po Smluvním roce, v němž byl zúžen Předmět nájmu, bude MAG stanoven postupem podle čl. 4.9 této Smlouvy níže. Rozšíření Předmětu nájmu nemá na povinnost Nájemce hradit Doplatek do MAG vliv. Příklad výpočtu je uveden v Příloze č. 14.
- 4.9** Pro druhý Smluvní rok Pronajímatel určí MAG jako osmdesát procent (80%) ze součtu (i) celkové částky Nájemného z Obratu splatného za období ode Dne otevření do dne výročí

Počátku nájmu a (ii) Základního nájemného a případného Sankčního nájemného splatného ve stejném období. Následně pro každý následující Smluvní rok Pronajímatel jednostranně vždy upraví MAG na vyšší z následujících částek: (i) MAG určený pro uplynulý Smluvní rok, po jeho úpravě v souladu s čl. 2.1 Obchodních podmínek (*Indexace*); nebo (ii) částka odpovídající osmdesáti procentům (80 %) ze součtu (i) Nájemného z Obratu splatného za právě uplynulý Smluvní rok a (ii) Základního nájemného a případného Sankčního nájemného splatného za stejné období. Příklad výpočtu je uveden v Příloze č. 14 této Smlouvy. Takto stanovený MAG Pronajímatel Nájemci oznámí formou e-mailu s elektronickým podpisem nebo písemně v listinné podobě na kontakty uvedené ve Smlouvě do šedesáti (60) dnů ode dne výročí Počátku nájmu.

**4.10** Nájemce je povinen uhradit dále Doplatek do MAG, a to vždy jednou ročně do 28. kalendářního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž nastala splatnost posledního Nájemného z Obratu za poslední měsíc předchozího Smluvního roku, počínaje druhým výročím Počátku nájmu. Použije se MAG stanovený postupem podle čl. 4.8. této Smlouvy výše; pouze v případě, že PAX za právě uplynulý Smluvní rok bude nejméně o 10 % nižší než PAX za Smluvní rok předcházející právě uplynulému Smluvnímu roku, MAG bude pro účel výpočtu Doplatku do MAG snížen právě o tolik procent, o kolik procent klesl meziroční PAX. Toto snížení MAG oznámí Pronajímatel Nájemci formou e-mailu s elektronickým podpisem nebo písemně v listinné podobě na kontakty uvedené ve Smlouvě do třiceti (30) dnů ode dne výročí Počátku nájmu, vždy však s dostatečným předstihem před termínem pro odeslání Avíza podle čl. 4.11 níže.

**4.11** Nejpozději k 5. kalendářnímu dni měsíce následujícího po měsíci, v němž nastala splatnost posledního Nájemného z Obratu za poslední měsíc Smluvního roku, zašle Nájemce Pronajímateli elektronicky formou emailu s elektronickým podpisem nebo písemně v listinné podobě na kontakty uvedené ve Smlouvě podepsané písemné Avízo k MAG podle vzoru uvedeného v příslušné Příloze č. 13 Smlouvy, ze kterého bude zřejmé:

4.11.1 Nájemné z Obratu splatné pro každý měsíc za právě uplynulý Smluvní rok za celý Předmět nájmu,

4.11.2 nepoužije se,

4.11.3 Celková částka Nájemného z Obratu za celý Předmět nájmu splatná za právě uplynulý Smluvní rok, a

4.11.4 datum a kalkulace výše kladného rozdílu mezi MAG platným pro právě uplynulý Smluvní rok (případně sníženým o pokles PAX) a celkovou částkou Nájemného za celý Předmět nájmu splatného za právě uplynulý Smluvní rok a příslušná DPH.

Doplatek do MAG je Nájemce povinen uhradit na základě faktury – daňového dokladu bankovním převodem na účet Pronajímatele uvedený ve Smlouvě. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je poslední den měsíce, ve kterém bude Doplatek do MAG fakturován.

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

Cena za Služby. Od Počátku nájmu se Nájemce vedle Nájemného zavazuje Pronajímateli hradit každý měsíc paušalizovanou náhradu za plnění poskytovanou v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „**Služby**“), jejichž výčet, splatnost a výše úplaty za Služby jsou uvedeny v Příloze č. 1 – Splátkový kalendář, evidenční číslo daňového dokladu: 001/ 0210008265, této Smlouvy (dále jen „**Cena za Služby**“) a zároveň stanoveny v souladu s Ceníkem služeb. V případě prvního neúplného kalendářního měsíce, tedy za období od 9.11. do 30.11.2021 a případně za poslední

neúplný kalendářní měsíc trvání této Smlouvy se výše Služeb určí poměrně (jako součin (i) 1/30 Ceny za Služby a (ii) počtu dní v měsíci, za něž se Cena za Služby účtuje a Pronajímatel na takto vypočtenou částku vystaví fakturu – daňový doklad, přičemž datum uskutečnění zdanitelného plnění je poslední kalendářní den měsíce, za který se poměrná část Ceny za Služby fakturuje.

- 4.13** Nájemce se dále zavazuje Pronajímateli hradit i příslušnou DPH z Ceny za Služby, a to za stejných podmínek jako Cenu za Služby.
- 4.14** Strany se výslovně dohodly, že Nájemce bude hradit Nájemné a Cenu za Služby spolu s příslušnou DPH dle této Smlouvy na následující bankovní účet (CZK) 801812025/2700 (dále jen „**Účet**“).
- 4.15** Výše jednotlivých 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.
- 4.16** Cena za Služby je splatná na základě Splátkového kalendáře, který je daňovým dokladem podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, a který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy, 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.
- 4.17** Pro účely této Smlouvy Nájemce uvádí pro případné platby bankovní spojení číslo účtu (CZK): 5080120776/5500, IBAN: CZ65 5500 0000 0050 8012 0776, SWIFT: RZBCCZPP (dále jen „**Účet Nájemce**“).

## V. DOBA NÁJMU

- 5.1** Smlouva se uzavírá na dobu určitou, která začíná dnem 9. 11. 2021 (dále jen „**Počátek nájmu**“) a končí uplynutím 10 let (dále jen „**Doba nájmu**“). Strany výslovně vylučují možnost automatického opětovného uzavření Smlouvy dle § 2230 Občanského zákoníku. Jediný způsob, jak může být Doba nájmu prodloužena, je písemným dodatkem k této Smlouvě podepsaném oběma Stranami.
- 5.2** Nájemce je povinen zahájit v Předmětu nájmu podnikatelskou činnost dle této Smlouvy a otevřít Předmět nájmu pro veřejnost do posledního dne Období Stavebních úprav Předmětu nájmu v souladu s Obchodními podmínkami, nejpozději však do 4 měsíců ode Dne předání (dále jen „**Den otevření**“). V případě, že Stavební úpravy vyžadují kolaudační souhlas, jde zcela k tíži Nájemce, pokud jej nezíská do Dne otevření.

## VI. ÚVODNÍ STAVEBNÍ ÚPRAVY

- 6.1** Nájemce se zavazuje, že v Předmětu nájmu provede určité stavební úpravy a vybaví Předmět nájmu (dále jen „**Úvodní stavební úpravy**“), a to v Období stavebních úprav. Projektová dokumentace Úvodních stavebních úprav zpracovaná Nájemcem musí být předem předložena Pronajímateli k písemnému odsouhlasení. Nájemce se zavazuje Úvodní stavební úpravy provádět tak, aby byli cestující co nejméně omezeni. Nájemce je povinen po celou dobu provádění Úvodních stavebních úprav řádně hradit Základní nájemné (bez ohledu na to, zda v Předmětu nájmu je provozována obchodní činnost či nikoliv). Od 9. 3. 2022 je Nájemce



povinen mít Obchodní jednotku s provedenými Úvodními stavebními úpravami otevřenou pro veřejnost.

- 6.2** V případě, že Nájemce bude v prodlení s dokončením Úvodních stavebních úprav a Obchodní jednotka nebude včas otevřena pro veřejnost, je Nájemce povinen hradit Pronajímateli denní Sankční nájemné až do dne otevření Obchodní jednotky pro veřejnost. Sankční nájemné se považuje za zdanitelné plnění, které podléhá zdanění DPH. Sankční nájemné uhradí Nájemce na základě faktury – daňového dokladu, a to na částku odpovídající součinu (i) Sankčního nájemného a (ii) počtu dnů, kdy nebyla Obchodní jednotka v příslušném měsíci otevřena pro veřejnost z důvodu prodlení Nájemce s dokončením Úvodních stavebních úprav. Právo Pronajímatele vystavit fakturu vzniká prodlením Nájemce. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění se pro tuto fakturaci považuje vždy poslední kalendářní den měsíce, ve kterém vznikne Pronajímateli právo Sankční nájemné fakturovat.
- 6.3** Úvodní stavební úpravy se pro účely této Smlouvy považují za Stavební úpravy dle Obchodních podmínek. V souvislosti s realizací Úvodních stavebních úprav je Nájemce povinen zajistit, aby Předmět nájmu splňoval veškeré požadavky vyplývající ze smlouveného účelu užívání, zejména požadavky hygienické, požární a bezpečnostní. V té souvislosti je Nájemce povinen zajistit souhlasná vyjádření, rozhodnutí, stanoviska, posouzení, popřípadě jiná opatření dotčených orgánů státní správy vyžadovaná zvláštními předpisy. Projektová dokumentace Úvodních stavebních úprav zpracovaná Nájemcem a schválená Pronajímatelem bude přílohou návrhu na zahájení stavebního řízení.
- 6.4** V případě, že z důvodu provedení Úvodních stavebních úprav dojde ke změně obvodové dispozice Obchodní jednotky, je Nájemce povinen Pronajímateli poskytnout součinnost potřebnou k přeměření podlahové plochy Obchodní jednotky, které provede Pronajímatel. Změna obvodové dispozice Obchodní jednotky ani její nová výměra zjištěná přeměřením nemá vliv na výši Nájemného ani Ceny za Služby, které se nezmění.

## VII. BANKOVNÍ ZÁRUKA

- 7.1** 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. 7. Výše Bankovní záruky bude dále upravována v souladu s Obchodními podmínkami.
- 7.2** Nepředá-li Nájemce Pronajímateli Bankovní záruku ve lhůtě uvedené v čl. VII., odst. 7.1 Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci a Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši Bankovní záruky, tedy [REDAKCE] (slovy: [REDAKCE] ), a to do 3 (tří) dnů od doručení Nájemci výzvy Pronajímatele k úhradě smluvní pokuty. Jako variabilní symbol pro tuto platbu použije Nájemce své IČO.]
- 7.3** Výše Bankovní záruky uvedená v čl. 7.1 výše je závazná pouze do doby prvního stanovení výše MAG. Při určení MAG podle ustanovení čl. 4.9 této Smlouvy nebo jeho změně se adekvátně změní i výše Bankovní záruky, a to tak, že bude vždy odpovídat jedné čtvrtině MAG. Nově stanovenou výši Bankovní záruky Pronajímatel Nájemci oznámí společně s nově stanovenou výší MAG postupem podle ustanovení čl. 4.8 této Smlouvy. Pokud bude nově stanovená výše Bankovní záruky převyšovat aktuálně platnou Bankovní záruku, je Nájemce do šedesáti (60) dnů ode dne, kdy byla nově stanovená výše Bankovní záruky Nájemci oznámena, povinen předat Pronajímateli obnovenou nebo doplněnou Bankovní záruku na příslušnou částku

platnou minimálně na dva (2) roky. Pokud bude nově stanovená výše Bankovní záruky nižší než aktuálně platná Bankovní záruka, je Nájemce oprávněn kdykoli po dni, kdy byla nově stanovená výše Bankovní záruky Nájemci oznámena, předat Pronajímateli novou Bankovní záruku na příslušnou nižší částku.

### VIII. POJIŠTĚNÍ

- 8.1** Nájemce se zavazuje předložit Pronajímateli nejpozději čtrnáct (14) dnů 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. PROVOZONÍ DOBA

- 9.1** Nájemce je povinen ode Dne otevření ponechat Obchodní jednotku otevřenou 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, přičemž během otevírací doby je Nájemce povinen zajistit nepřetržitý provoz obchodování v Předmětu nájmu. Výjimkou z takto sjednané otevírací doby je, pokud není možné otevřít Předmět nájmu k obchodování pro veřejnost v důsledku poškození Předmětu nájmu událostí krytou pojištěním nebo v jiných případech vyšší moci, nebo pokud tak nařizuje právní předpis nebo opatření orgánu veřejné moci, nebo neotevření Předmětu nájmu v případech předem schválených Pronajímatelem, kdy toto schválení postačí Nájemci zaslat formou e-mailové zprávy na e-mailovou adresu Kontaktní osoby.
- 9.2** Počínaje druhým kalendářním měsícem Doby nájmu se Pronajímatel zavazuje bez zbytečného odkladu po zjištění počtu PAX za poslední kalendářní měsíc tuto informaci Nájemci sdělovat. Pokud v průběhu Doby nájmu poklesne PAX za kalendářní měsíc pod 250 000, je Nájemce oprávněn požádat písemně Pronajímatele o výjimku z otevírací doby (a to o výjimku spočívající v jakékoli úpravě otevírací doby včetně úplného zavření Obchodní jednotky), a to právě na jeden měsíc ode dne, kdy byl Nájemci Pronajímatelem oznámen příslušný počet PAX; Pronajímatel má v tomto případě povinnost žádosti vyhovět pouze v rozsahu zkrácení otevírací doby na min. 12 hodin denně a úplnému zavření Obchodní jednotky Pronajímatel není povinen vyhovět. Udělení výjimky nemá vliv na povinnost Nájemce hradit Základní nájemné a Doplatak do MAG. Pokud se Nájemce následně rozhodne otevřít Předmět nájmu k obchodování pro veřejnost nad rámec udělené výjimky, nebo se rozhodne upravit otevírací dobu v rámci výjimky, je vždy povinen o tom Pronajímatele e-mailem s předstihem alespoň 24 hodin informovat.

## X. DALŠÍ POVINNOSTI NÁJEMCE VYPLÝVAJÍCÍ Z VÝSLEDKU ZADÁVACÍHO ŘÍZENÍ

- 10.1** Nájemce se jako vybraný dodavatel stal Nájemcem dle této Smlouvy na základě výsledku Zadávacího řízení Pronajímatele.
- 10.2** Nájemce v této souvislosti uznává, že byl vybrán v důsledku předložení nabídky dalších podmínek nájemního vztahu k Předmětu nájmu, které se tímto stávají obsahem této Smlouvy, a Nájemce se je zavazuje po dobu trvání této Smlouvy řádně plnit.
- 10.3** V případě rozporu mezi podmínkami stanovenými v Zadávacím řízení a v této Smlouvě mají přednost podmínky této Smlouvy.
- 10.4** V rámci odpovědného zadávání, k němuž je Pronajímatel povinen ve smyslu ZZVZ, Pronajímatel stanoví Nájemci další povinnosti uvedené v Příloze č. 15 - Povinnosti Nájemce v oblasti férových pracovních podmínek a etických obchodních postupů.

## XI. KONTAKTNÍ OSOBY

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

### 11.1.1 Za Pronajímatele:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

### 11.1.2 Za Nájemce:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## XII. ROZHODNÉ PRÁVO A OBCHODNÍ PODMÍNKY

- 12.1** 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. Odchylná úprava práv a povinností Stran od Občanského zákoníku je podrobně specifikována v čl. XIV. Obchodních podmínek.

- 12.2** 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.
- 12.3** 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).
- 12.4** 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.
- 12.5** 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.
- 12.6** 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.
- 12.7** 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.
- 12.8** 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.
- 12.9** 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.
- 12.10** Neoddělitelnou součástí této Smlouvy jsou jako její Příloha č. 4 Obchodní podmínky. Odchylná ujednání v těle této Smlouvy mají přednost před zněním Obchodních podmínek.
- 12.11** 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.

**12.12** Strany sjednávají, že na nájemní vztah založený touto Smlouvou se nepoužijí následující ustanovení Obchodních podmínek, namísto kterých Strany sjednávají:

(a) V článku 7 Obchodních podmínek se odst 7.1 mění tak, že nyní zní:

“Zásobování Předmětu nájmu bude možné realizovat pouze prostřednictvím nákladního výtahu s označením V7 z nákladové rampy Terminálu 2 (viz. Příloha č. 2 Plán Terminálu 2 a plánek Předmětu nájmu) v průběhu celého dne při zachování bezpečnostních a provozních požadavků Pronajímatele. Inventarizaci zboží bude možné provádět jen v nočních hodinách.”

(b) V čl. 3 Obchodních podmínek se odst. 3.2.47 mění tak, že nyní zní:

„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. Pronajímatel, jako správce osobních údajů, je povinen plnit veškeré povinnosti dle Nařízení.

(c) čl. 10 Obchodních podmínek se mění tak, že nyní zní

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 Občanského zákoníku, v platném znění, podle něž má Pronajímatel zadržovací právo k veškerým movitým věcem Nájemce, které má Nájemce v nebo na Předmětu nájmu (s výjimkou zboží s krátkou dobou trvanlivosti, tj. s dobou trvanlivosti do jednoho měsíce), 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 (s výjimkou zboží s krátkou dobou trvanlivosti, tj. s dobou trvanlivosti do jednoho měsíce). O tom je Pronajímatel povinen Nájemce písemně vyznamet. 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.

**12.13** 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.

- 12.14** Strany prohlašují, že Nájemné, Sankční nájemné, Jistota/Bankovní záruka, skutečnosti uvedené v Příloze č. 1, v Příloze č. 5, Příloze č. 12 a v Příloze č. 13 tvoří obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku, a zavazují se zařadit 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.
- 12.15** 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.

### XIII. SEZNAM PŘÍLOH

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

- (a) Příloha č. 1 – Splátkový kalendář – daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění, vč. Ceny za Služby, výčet Služeb, evidenční číslo daňového dokladu: 001/0210008265
- (b) Příloha č. 2 – Terminálu 2 a plánek Předmětu nájmu
- (c) Příloha č. 3 – Výpis z obchodního rejstříku Nájemce
- (d) Příloha č. 4 – Obchodní podmínky
- (e) Příloha č. 5 – Nájemné z Obratu, způsob výpočtu, sazby, vzor Avíza
- (f) Příloha č. 6 – Vzorový příklad způsobu vyčíslení kurzových zisků
- (g) Příloha č. 7 – Bankovní záruka
- (h) Příloha č. 8 – Systém nakládání s odpady
- (i) Příloha č. 9 – POS data
- (j) Příloha č. 10 – Stav Předmětu nájmu
- (k) Příloha č. 11 – Seznam zakázaného zboží a poskytovaných služeb
- (l) Příloha č. 12 – Procentní sazby z Obratu, z Obratu z kurzových zisků a sortiment
- (m) Příloha č. 13 – Vzor Avíza k MAG
- (n) Příloha č. 14 – Vzor struktury Nájemného
- (o) Příloha č. 15 - Povinnosti Nájemce v oblasti férových pracovních podmínek a etických obchodních postupů
- (p) Příloha č. 16 - Seznam minimálně požadovaného a povoleného doplňkového sortimentu



- (q) Příloha č. 17 - Stav Předmětu nájmu k ukončení Smlouvy
- (r) Příloha č. 18 – Překlad Smlouvy do německého jazyka (informativní verze pro skupinu Nájemce)

#### XIV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 14.1** 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.
- 14.2** Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední Stranou a účinnosti dnem jejího zveřejnění v 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.
- 14.3** 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 se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění.

*[Podpisy následují na podpisové straně.]*

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

Datum: 20-10-2021

Za Pronajímatele:

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: Ing. Jiří Pos

Funkce: Předseda představenstva  
Letiště Praha, a. s.

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: Mgr. Jakub Puchalský

Funkce: Člen představenstva  
Letiště Praha, a. s.

Datum: 06.10.2021

Za Nájemce:

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: Dariusz Tomasz Bator

Funkce: jednatel  
BILLA, spol. s r.o.

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: Ilse Holzer

Funkce: jednatel  
BILLA, spol. s r.o.

**SCHVÁLENO**  
Právní úřad Letiště Praha, a. s.

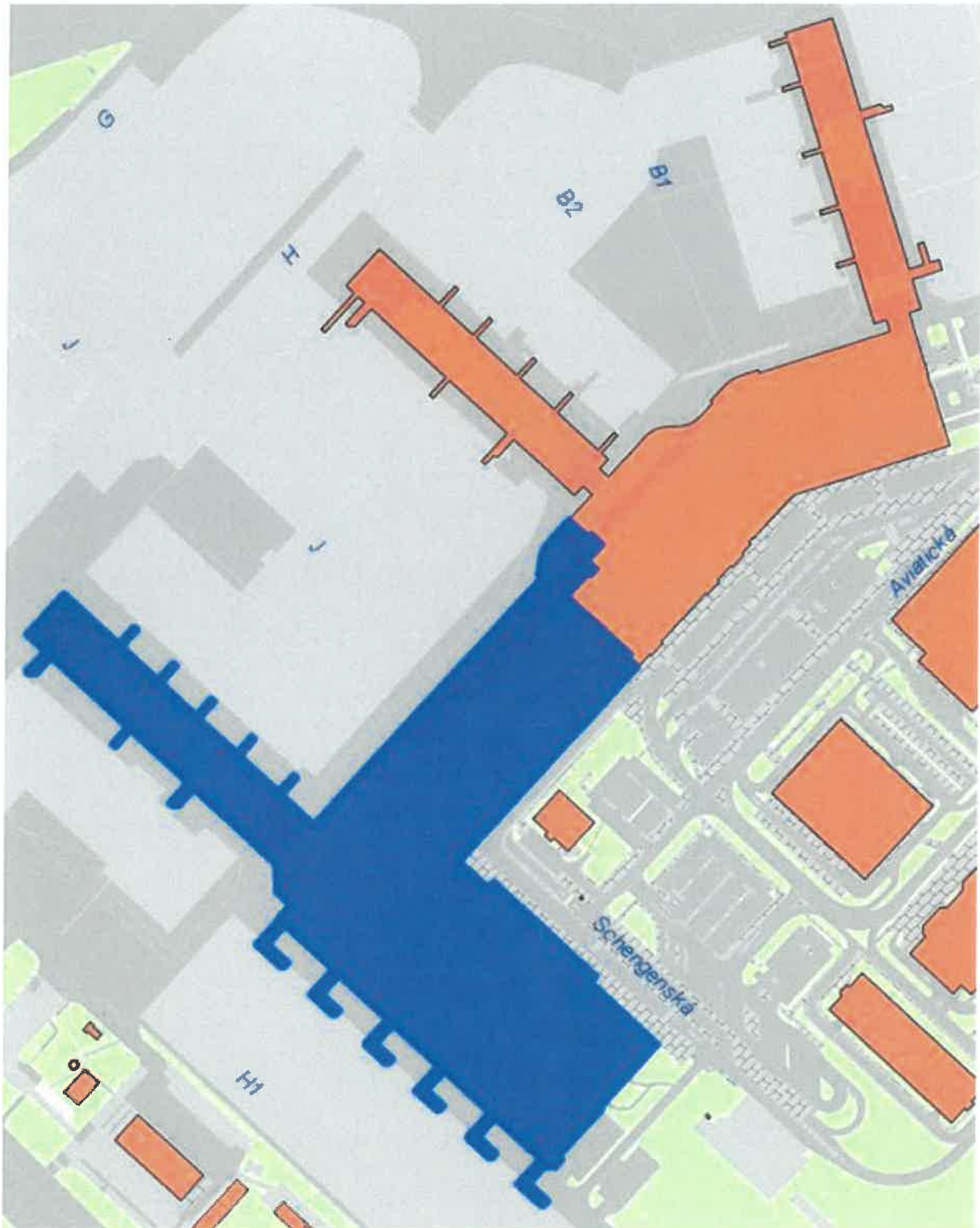






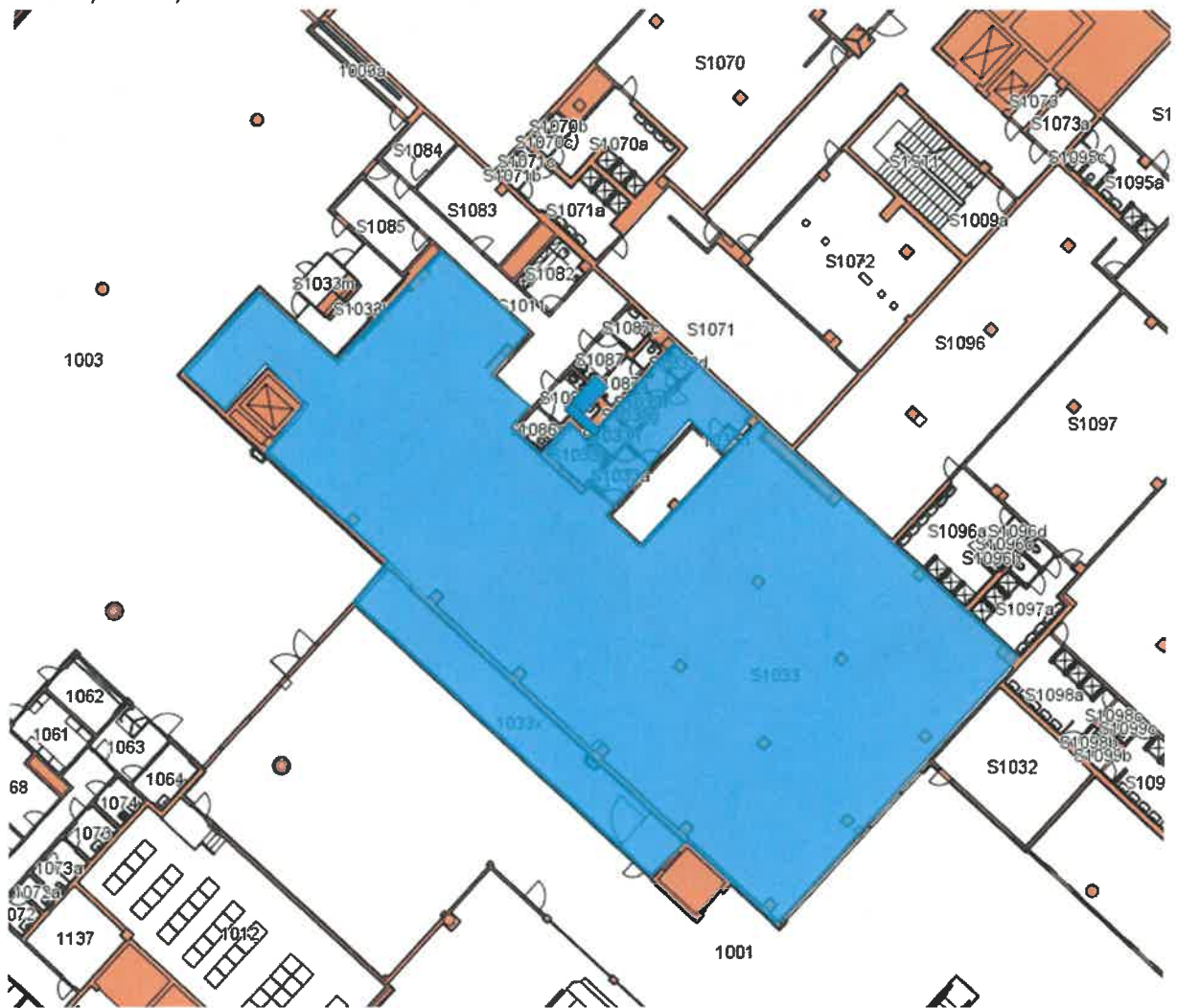
Příloha č. 2 – Plán Terminálu 2 a plánek předmětu nájmu

**TERMINÁL 2** (vyznačeno modře), Terminál 2 není součástí Předmětu nájmu



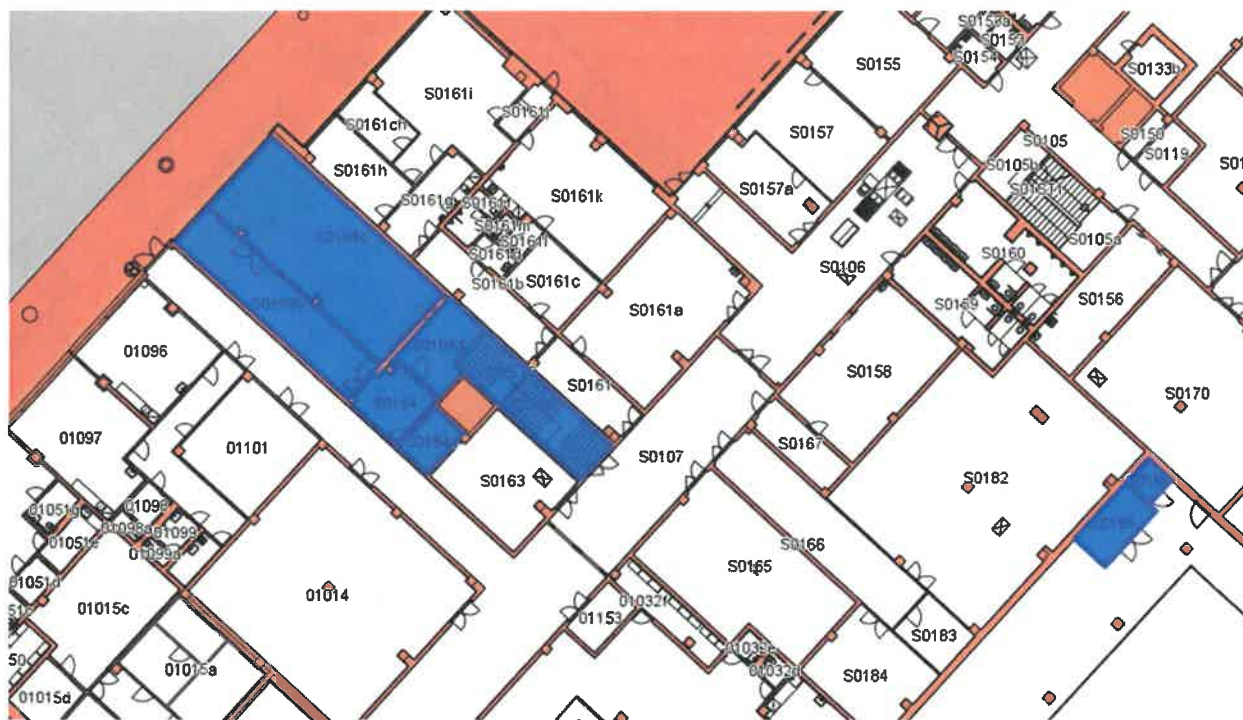


**Prostor sloužící podnikání – m.č. S1033, S1033a, S1033c, S1033d, S1033e, S1033f, S1033g, S1033h, S1033i, 1033n, 1033x**





**Prostor sloužící podnikání – m.č. S0164, S0164a, S0164b, S0164c, S0185, S0186**



## Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 61519

<b>Datum vzniku a zápisu:</b>	9. listopadu 1990
<b>Spisová značka:</b>	C 61519 vedená u Městského soudu v Praze
<b>Obchodní firma:</b>	BILLA, spol. s r. o.
<b>Sídlo:</b>	Říčany u Prahy, Modletice 67, PSČ 25101
<b>Identifikační číslo:</b>	006 85 976
<b>Právní forma:</b>	Společnost s ručením omezeným
<b>Předmět podnikání:</b>	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona řeznictví a uzenářství hostinská činnost Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence Pekařství, cukrářství Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin
<b>Předmět činnosti:</b>	pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor bez poskytování jiných než základních služeb zajišťujících řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor
<b>Statutární orgán:</b>	
<b>jednatel:</b>	JAROSLAW SZCZYPKA, dat. nar. 31. srpna 1957 Říčany, Vřesová 2297/1, PSČ 25101 Den vzniku funkce: 11. listopadu 1993
<b>jednatel:</b>	Ing. PETR DUPAL, dat. nar. 8. června 1972 Olomouc - Hejčín, Zrinského 268/5, PSČ 77900 Den vzniku funkce: 1. srpna 2012
<b>jednatel:</b>	ILSE HOLZER, dat. nar. 6. srpna 1972 Wien, Erlaaer Platz 2/3/76, Rakouská republika Den vzniku funkce: 1. května 2018
<b>jednatel:</b>	DARIUSZ THOMASZ BATOR, dat. nar. 23. března 1966 Bielany Wrocławskie 55-040, Agrestowa 7A, Polská republika Den vzniku funkce: 1. dubna 2021
<b>Počet členů:</b>	4
<b>Způsob jednání:</b>	Způsob zastupování: Společnost zastupují vždy dva jednatelé společně.
<b>Společníci:</b>	
<b>Společník:</b>	REWE International AG Wiener Neudorf, Objekt 16, Industriezentrum NÖ - Süd 3, 23355, Rakouská republika  Registrační číslo: FN 82769 w
<b>Podíl:</b>	Vklad: 1 308 500 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%





## Druh podílu: základní

---

**Základní kapitál:** 1 308 500 000,- Kč

---

**Ostatní skutečnosti:**

Způsob zřízení : Společnost s ručením omezeným byla založena formou notářského zápisu sepsaného na státním notářství Bratislava 4 v Bratislavě dne 6.11.1990, č. N 146/90, NZ 133/90 podle § 106a ods. 1,3 a § 106n ods.1 zák. č. 103/90 Sb., kterým se mění a doplňuje Hospodářský zákoník a § 5 zák. č. 112/90 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 173/1988 Sb. o podniku se zahraniční majetkovou účastí

---

Obchodní společnost BILLA, spol. s r.o., sídlem Říčany u Prahy, Modletice, IČ: 006 85 976 se zapisuje do obchodního rejstříku Krajského obchodního soudu v Praze, odd. C, vložka 61519.

---

Na společnost BILLA, spol. s r.o., IČ: 006 85 976, se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67, PSČ 251 01, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíle C, vložce 61519, přešla na základě rozdělení společnosti DELVITA a.s., IČ: 161 90 955, se sídlem Rudná, Za Panskou zahradou č.p. 1018, PSČ 252 19, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddíle B, vložce 760, sloučením část jmění zanikající společnosti DELVITA a.s. uvedená ve Smlouvě o rozdělení a převzetí obchodního jmění. Zbývající část jmění zanikající společnosti DELVITA a.s. uvedená ve smlouvě o rozdělení a převzetí obchodního jmění přešla na společnost Billa Reality spol. s r.o., IČ: 416 03 575, se sídlem Říčany u Prahy, Modletice 67, PSČ 251 01, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíle C, vložce 61477.

---

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

---



**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 vzniká 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, zapsanou 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.

## 1. DEFINICE POJMŮ

### 1.1 Pojmy označené velkými písmeny mají následující význam:

- 1.1.1 „**Avízo**“ znamená dokument, který Nájemce bude předkládat Pronajímateli za účelem výpočtu a kontroly výše Obrátu a Obrátu z kurzových zisků, a který bude obsahovat údaje, jak je uvedeno v příslušné příloze 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.
- 1.1.2 „**Cena za Služby**“ znamená cenu za Služby poskytované Pronajímatelem, jejichž výše je stanovena ve Smlouvě.
- 1.1.3 „**Ceník služeb**“ znamená seznam plnění poskytovaných Pronajímatelem Nájemci v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu.
- 1.1.4 „**Data**“ znamená POS Data a veškerá jiná data a informace poskytnuté Nájemcem Pronajímateli v souvislosti s nájmem dle Smlouvy.
- 1.1.5 „**DPH**“ označuje daň z přidané hodnoty ve výši stanovené Zákonem o DPH.

- 1.1.6 "Index" znamená průměrnou roční 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.
- 1.1.7 „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 reklama a propagaci, roční propagační kalendář s uvedením událostí a zaměřením na zvýšení prodeje. Představení produktových řad zboží;
  - (d) podrobnou marketingovou a finanční strategii.
- 1.1.8 „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.

- 1.1.9 „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;

přičemž 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.

- 1.1.10 „**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.
- 1.1.11 „**Pravidla stavebních úprav**“ znamená aktuální znění dokumentu „Pravidla pro provádění stavebních úprav nemovitostí na Letišti Praha/Ruzyně“, který upravuje další práva a povinnosti Smluvních stran vyplývající z právního vztahu založeného Smlouvou, zpřístupněného dle podmínek v čl. 6.1.3 Obchodních podmínek.
- 1.1.12 „**Služby**“ znamená služby, které je Pronajímatel povinen poskytovat Nájemci v souvislosti s nájmem prostoru sloužícího podnikání, a které jsou uvedené ve Smlouvě.
- 1.1.13 „**Web**“ znamená internetovou stránku: <https://www.prg.aero/pro-obchodni-partnery>.
- 1.1.14 „**Zákon o DPH**“ znamená č. 235/2004 Sb., v platném znění, nebo jiným právním předpisem, kterým bude uvedený zákon nahrazen.
- 1.1.15 „**Nápravná opatření**“ znamená opatření nebo povinnosti, na jejichž přijetí nebo splnění jsou Pronajímatel a Nájemce povinni se dohodnout v případě, že Nájemce poruší svou povinnost stanovenou v Příloze č. 15 Smlouvy - Povinnosti Nájemce v oblasti férových pracovních podmínek a etických obchodních postupů, a které vedou k nápravě tohoto porušení povinnosti.

- 1.2** Další výrazy nadepsané v těchto Obchodních podmínkách s velkým počátečním písmenem mají význam jim přiřazený ve Smlouvě. 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.

## **2. NÁJEMNÉ, CENA ZA SLUŽBY A JEJICH SPLATNOST**

- 2.1** Počínaje 1. lednem kalendářního roku následujícího po roce, v němž došlo k Počátku nájmu, může být Základní nájemné předmětem každoročního zvyšování o hodnotu Indexu tak, aby nárůst částky k 1. lednu procentuálně odpovídal nárůstu spotřebitelských cen vyjádřenému Indexem (dále jen „**Indexace**“). Takto určená nová výše Základního nájemného bude závazná do doby nejbližší příští Indexace. Počínaje prvním výročním Počátkem nájmu může být v rámci určování MAG pro další Smluvní rok Indexován také MAG, a to pouze v případě, kdy postupem podle příslušného článku Smlouvy je na další Smluvní rok stanoven MAG odpovídající MAG platnému pro právě uplynulý Smluvní rok. Pokud je stanovován MAG v nové výši, není Pronajímatel oprávněn uplatnit Indexaci. V případě Indexace MAG s ohledem na charakter této částky (roční částka stanovená pro účely zúčtování Nájemného z Obratu v podobě případného Doplatku do MAG) nejde o její zvýšení k určitému datu, ale o její zvýšení jako absolutní částky. Pronajímatel oznámí Nájemci novou výši Základního nájemného vždy do 1. února příslušného roku nebo do šedesáti (60) dnů poté, co bude úředně oznámena výše Indexu za předchozí kalendářní rok, novou výši MAG pak oznámí Pronajímatel postupem dle Smlouvy. 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. Jakákoli jednostranná úprava Základního nájemného bude spočívat pouze v jeho zvýšení. Snižování Základního nájemného je možné pouze v případě, že se na tom Strany písemně dohodly. 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. V případě, že Pronajímatel právo na Indexaci neuplatní, jeho právo na ni nezaniká, promlčuje se pak v prodloužené lhůtě deseti (10) let. Pronajímatel je oprávněn uplatnit právo na Indexaci i souhrnně zpětně za všechny roky, kdy právo na Indexaci neuplatnil (tzn. zvýšit Základní nájemné a/nebo MAG o souhrnnou Indexaci za roky, v nichž Indexaci měl právo uplatnit, ale neučinil tak). Doplatek rozdílu mezi takto upraveným a původním Základním nájemným pak bude účtován pouze pro období od 1. ledna roku, v němž byla souhrnná Indexace provedena, do konce měsíce předcházejícího vystavení nového splátkového kalendáře. Indexace MAG bude zohledněna pouze v nejbližším Doplatku do MAG a pouze za uplynulý Smluvní rok.
- 2.2** Nájemné je splatné ve lhůtách stanovených ve Smlouvě, resp. příslušné příloze Smlouvy, 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** Pokud Nájemce poruší závazek k provozní době dle čl. 9. Smlouvy, tj. 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; (ii) jednání Pronajímatele s výjimkou případů, kdy bylo jednání Pronajímatele způsobeno porušením povinností Nájemce podle Smlouvy a/nebo Obchodních podmínek; (iii) výjimky udělené Pronajímatelem podle Smlouvy), pak je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli Sankční nájemné ve výši a způsobem stanoveným ve Smlouvě; dále je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit smluvní pokutu za neotevření jakékoli Obchodní jednotky pro obchodování podle této Smlouvy s tím, že Sankční nájemné 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.

- 2.4** Pro účely úhrady Nájemného a Ceny za Služby se rozumí dnem úhrady příslušné platby den, v němž je platba připsána na účet Pronajímatele. Případně-li termín splatnosti na sobotu, neděli, pracovní volno a den pracovního klidu ve smyslu platných a účinných právních předpisů České republiky nebo na 31. 12. nebo den, který není pracovním dnem podle zákona č. 370/2017 Sb., o platebním styku, ve znění pozdějších předpisů, posouvá se termín splatnosti na nejbližší předcházející pracovní den. V případě, že Nájemce poruší svoji povinnost uhradit Nájemné 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 započatý den prodlení.
- 2.5** 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 termín splatnosti na sobotu, neděli, pracovní volno a den pracovního klidu ve smyslu platných a účinných právních předpisů České republiky nebo na 31. 12. nebo den, který není pracovním dnem podle zákona č. 370/2017 Sb., o platebním styku, ve znění pozdějších předpisů, posouvá se termín splatnosti na nejbližší předcházející pracovní den.
- 2.6** V případě, že se Počátek nájmu nebude shodovat s datem uvedeným na splátkovém kalendáři tvořícím příslušnou přílohu Smlouvy, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli poměrnou část Nájemného a Ceny za Služby za období ode dne Počátku nájmu 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.
- 2.7** Výše 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.
- 2.8** Faktury vystavované dle Smlouvy a Obchodních podmínek budou splňovat všechny náležitosti daňového dokladu ve smyslu platných právních předpisů České republiky, zejména Zákona o DPH. 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, pokud není výslovně uvedeno jinak. Faktury jsou považovány za uhrazené dnem připsání fakturované částky na bankovní účet Pronajímatele.
- 2.9** Strany sjednávají, že jakékoliv změny zákonného platidla České republiky nemají žádný vliv na platnost Smlouvy a dále neopravňují kteroukoliv ze Stran požadovat změny Smlouvy, vyjma případných technických změn, které budou přímo vyplývat z předpisů vztahujících se k případné změně zákonného platidla České republiky. Strany dále prohlašují, že případná fixace směnného kurzu Koruny české (CZK) k Euru (EUR) jako jediné měny v České republice, ani konverze finančních závazků Smlouvy z Koruny české (CZK) na Euro (EUR) nebudou důvodem pro předčasné ukončení nebo změnu Smlouvy nebo pro předplacení částek splatných dle Smlouvy a nebudou ani důvodem pro vznik odpovědnosti jedné Strany vůči druhé Straně za přímé nebo nepřímé škody vzniklé na základě výše popsaných skutečností a s tím spojených kurzových rizik, pokud se Strany výslovně nedohodnou jinak.
- 2.10** V okamžiku, kdy Koruna česká (CZK) přestane být zákonnou měnou České republiky, veškeré platební povinnosti vyplývající ze Smlouvy budou převedeny na Euro (EUR) při směnném kursu, který bude fixován ze zákona k datu zavedení Eura (EUR) v České republice. Pokud by došlo k zániku měny Euro, budou veškeré závazky ze Smlouvy denominovány v korunách českých za podmínek, zejména za přepočtového kurzu, stanoveného příslušným právním předpisem.

### 3. 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 Stranami sepsán předávací protokol, který nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma 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;
- 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 Pronajímatelem 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 dvanácti (12) 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 Pronajímatele 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 Pronajímatele, 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 Pronajímatelem. Vzniklé finanční náklady s tímto rozšířením vybavenosti EPS a PBZ spojené nese Nájemce, pokud se Strany nedohodnou jinak. Náklady na rozšíření vybavenosti HP v Předmětu nájmu nese Pronajímatel vždy. Zajišťování dalších činností a služeb Pronajímatelem v oblasti požární ochrany a bezpečnosti může být řešeno samostatnou smlouvou uzavřenou mezi 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 Pronajímatele bránila překážka, která nastala nezávisle na vůli Pronajímatele a bránila mu ve splnění jeho povinnosti, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by ten tuto překážku nebo její následky mohl předem odvrátit. Za vyšší moc se považují i všechny případy, kdy okolnosti nezávislé na vůli Pronajímatele a jím neovlivnitelné způsobily újmu Nájemce, aniž by došlo k jakémukoli porušení povinností Pronajímatele. Pronajímatel je povinen vyvinout maximální úsilí k minimalizaci následků vyvolaných vyšší mocí.
- 3.1.13 Pronajímatel je oprávněn provádět v/na Budově jakékoli změny či stavební úpravy, a to za jakýmkoli účelem (např. provozní, bezpečnostní, obchodní apod.). Pronajímatel neodpovídá za škodu nebo jinou újmu Nájemce, popřípadě třetích osob, která by byla způsobena jakoukoli změnou toku, složení nebo množství cestujících na Letišti, resp. v Budově, resp. v konkrétních prostorách nacházejících se v Budově, a to v případě, kdy

by taková změna byla způsobena změnami nebo stavebními úpravami Budovy, stejně jako v případě, kdy by nastala nezávisle na vůli Pronajímatele.

### 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).
- 3.2.5 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;
- 3.2.6 Nájemce je před vydáním ID karty nebo jiného oprávnění k pohybu v prostorách 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;
- 3.2.7 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;
- 3.2.8 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 podnájemem, 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 nezavazuje 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 jakékoliv 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. 8 těchto Obchodních podmínek.
- (a) 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.
- (b) 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).
- (c) 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.
- (d) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele umísťovat (nebo povolit umísťovat) 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 umísťovat 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 přepážkách umístěvaných na nebo před Předmět nájmu v souvislosti s prováděním stavebních úprav Předmětu nájmu.

- (e) 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 čl. 3.2.9, 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 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 veškeré obecně závazné právní předpisy, zejména předpisy týkající se činnosti vykonávané Nájemcem v Předmětu nájmu, jakož i předpisy z oblasti hygieny (včetně aktuálních hygienických opatření vycházejících z obecně závazných předpisů vydaných příslušnými úřady či státními orgány k jakékoliv epidemiologické situaci), ochrany životního prostředí, bezpečnosti práce, požární ochrany a bezpečnosti civilního letectví.

- (a) Nájemce je dále povinen dodržovat vnitřní předpisy, organizační normy, provozní a požární řády, technické předpisy, směrnice, postupy, plány a dokumenty vydané pro Letiště nebo vydané provozovatelem Letiště, týkající se a/nebo mající dopad na provozování obchodní činnosti Nájemce v Předmětu nájmu, které zveřejnil Pronajímatel na Webu (dále jen „**Vnitřní předpisy**“), přičemž přístup k nim je možný pouze za použití hesla. Nájemce výslovně prohlašuje a činí nesporným, že (i) obdržel před podpisem Smlouvy od Pronajímatele heslo potřebné k zobrazení, stažení a seznámení se s Vnitřními předpisy uloženými na Webu a (ii) měl možnost si Vnitřní předpisy z Webu stáhnout, uložit a uchovat si tak jejich obsah (a že způsob jejich zveřejnění tento postup umožňoval) a že měl dostatek času se s Vnitřními předpisy před uzavřením Smlouvy řádně seznámit. Nájemce prohlašuje a činí nesporným, že Pronajímatel poskytl před uzavřením Smlouvy Nájemci Vnitřní předpisy, Nájemce se s nimi řádně seznámil, souhlasí s nimi a zavazuje se je dodržovat.
- (b) Pronajímatel se zavazuje uchovat na Webu dostupné znění Vnitřních předpisů po celou dobu trvání Smlouvy. Nestanoví-li Smlouva výslovně jinak, má v případě rozporu mezi ustanoveními Smlouvy, Obchodních podmínek a Vnitřních předpisů přednost dokument v následujícím pořadí: 1.) Smlouva, 2.) Obchodní podmínky, 3.) Vnitřní předpisy.
- (c) Strany dále sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn během Doby nájmu Vnitřní předpisy nebo kterýkoli z nich měnit. Nové znění Vnitřního předpisu zveřejní Pronajímatel na Webu, zašle Nájemci odkaz na Web prostřednictvím e-mailové zprávy na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou ve Smlouvě případně nové heslo pokud by došlo k jeho změně, přičemž součástí takové e-mailové zprávy bude nové znění Vnitřního předpisu uložené na Webu. Nájemce má právo změny v novém znění Vnitřního předpisu 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 Vnitřního předpisu, které se tak marným uplynutím lhůty stanou pro Nájemce závaznými. V případě, že Nájemce nové znění Vnitřního předpisu ve lhůtě deseti (10) dnů odmítne, je pro Nájemce závazná poslední závazná verze Vnitřního předpisu a Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět dle čl. 12.2.11) Obchodních podmínek.

- (d) 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 Počátku 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, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, zařízení a koncových prvků pro vytápění a chlazení včetně čištění a výměn filtrů 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. 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 povinností 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(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 Strany se dohodly na následujícím hrazení nákladů na opravy a údržbu, zmíněné výše:

- (a) Nájemce bude hradit veškeré náklady na činnosti a materiál uvedené v čl. 3.2.13 výše;
- (b) Pronajímatel bude hradit náklady na činnosti a materiál uvedené v čl. 3.2.17.

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 (v případě aktualizace norem ČSN je Nájemce povinen postupovat podle aktuálního znění příslušné normy) 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 „EVS“) a současně, je Nájemce povinen ihned zpřístupnit Pronajímateli na jeho žádost jakýkoliv hlásič EPS, požárně bezpečnostní zařízení (PBZ), hasicí přístroj (HP), čidlo EVS, 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 zámkový systém EVVA nastavenými tak, aby Pronajímatel, Policie ČR a Inspektorát cizinecké policie Praha-Ruzyně měli možnost otevřít tyto zámkové systémy svým univerzálním klíčem, který mají k dispozici; tato povinnost neplatí pro Obchodní jednotky nebo Předmět nájmu případně jeho části, které jsou osazeny na dveřích zámkem 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 elektroinstalací, zejména hlásičů EPS, ostatních PBZ, HP, EVS aj.;
- 3.2.25 Nájemce je povinen provádět shromažďování odpadu podobného komunálnímu odpadu a Pronajímatelem definovaných vytříděných 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 vytříděných 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 tom, že (i) nelze užívat Předmět nájmu k Účelu nájmu, (ii) Pronajímatel neudrží Předmět nájmu ve stavu, aby Předmět nájmu mohl sloužit užívání, pro které byl pronajat a (iii) Pronajímatel nezajistí Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu po dobu nájmu), to vše v důsledku 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 v rámci vyúčtování Doplatku do MAG odečtena od Doplatku do MAG částka odpovídající Nájemnému z Obratu dosaženému Nájemcem za stejné období Doby nájmu v roce předcházejícím;

- 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 provozujícím činnosti či poskytujícím 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:

- (a) 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;
- (b) 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.
- (c) 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 zařízeními nezbytnými 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 Pronajímateli 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 Pronajímatelem v písemném oznámení, přičemž Pronajímatel 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 Pronajímateli 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 Pronajímateli POS Data v Minimálním rozsahu dat včetně jeho případných změn předpokládaných v čl. 3.2.33 Obchodních podmínek, poskytne Nájemce Pronajímateli přístup do svého pokladního systému Zařízení a strpí jeho úpravu ze strany Pronajímatele tak, aby pokladní systém Zařízení generoval a zasílal Pronajímateli 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 Pronajímatele potřebných k této instalaci a zároveň právo Pronajímatele 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 Pronajímatelem.
- 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 Pronajímateli písemné Avízo podle vzoru uvedeného v 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 Pronajímateli nebo osobě pověřené Pronajímatelem 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 Pronajímateli nebo osobě pověřené Pronajímatelem 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 Pronajímatelem požadované období a výpis ze Zařízení Nájemce obsahující celkovou hodnotu plateb přijatých v Předmětu nájmu v daném, Pronajímatelem 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 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:
- (a) informace o účetních postupech používaných při vykazování Obratu a/nebo Obratu z kurzových zisků, příp. oceňování zboží;
  - (b) 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;
  - (c) odsouhlasení sestav z jednotlivých Zařízení na doklady o objemu peněz v Zařízeních po konci náhodně vybraného dne či směny;
  - (d) doklady o odvodu peněz z Předmětu nájmu do banky obsahující výši peněz odvedených do banky a přijatých v bance;
  - (e) bankovní výpisy ke konci měsíců ve sledovaném období, případně další výpisy ve sledovaném období;

- (f) účetní hlavní knihu za vybrané období;
  - (g) 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 Obrátů za podmínek stanovených ve Smlouvě pro výpočet Nájemného z Obrátu a/nebo jiné Nájemné z Obrátu, 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 Obrátu zapláceno do dne jeho skutečné platby.
- 3.2.49 Pronajímatel je povinen zajistit, aby všechny jím pověřené osoby, které budou kontrolu z Obrátu a/nebo Obrátu 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:
- (a) prodeji závodu Nájemce, jakož i pachtu závodu Nájemce, v jejichž rámci by byla práva a povinnosti Nájemce ze Smlouvy převedena, byť jen částečně na třetí osobu;
  - (b) přeměně společnosti Nájemce;
  - (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 podnikatele, resp. názvu společnosti, jejího sídla nebo doručovací adresy;
  - (e) jakož i o všech záměrech majících obdobný účinek jako některý ze záměrů uvedený pod body (a) až (d) výše.
- 3.2.51 Nájemce je povinen oznámit Pronajímátele 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 Pronajímátele 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.
- 3.2.56 Nájemce není oprávněn umístit do Předmětu nájmu, resp. Budovy, ve které se Předmět nájmu nachází, sídlo své společnosti, pokud Pronajímatel s takovým umístěním nevysloví předchozí písemný souhlas.

#### **4. 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.

#### **5. 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.

#### **6. STAVEBNÍ ÚPRAVY**

- 6.1 Jakékoli stavební úpravy, nové instalace či jiné změny 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**“), je Nájemce oprávněn provádět pouze v souladu se Smlouvou, Obchodními podmínkami a Pravidly stavebních úprav.
- 6.1.1 Strany prohlašují, že Pronajímatel zveřejnil Pravidla stavebních úprav na Webu, přičemž přístup k nim je možný pouze za použití hesla. Nájemce výslovně prohlašuje a činí nesporným, že (i) obdržel před podpisem Smlouvy od Pronajímatele heslo potřebné k zobrazení, stažení a seznámení se s Pravidly stavebních úprav uložených na Webu a (ii) měl možnost si Pravidla stavebních úprav z Webu stáhnout, uložit a uchovat si tak jejich obsah (a že způsob jejich zveřejnění tento postup umožňoval) a že měl dostatek času se s Pravidly stavebních úprav před uzavřením Smlouvy řádně seznámit. Nájemce



prohlašuje a činí nesporným, že Pronajímatel poskytl před uzavřením Smlouvy Nájemci Pravidla stavebních úprav, Nájemce se s nimi řádně seznámil, souhlasí s nimi a zavazuje se je dodržovat.

- 6.1.2 Pronajímatel se zavazuje uchovat na Webu dostupné znění Pravidel stavebních úprav po celou dobu trvání Smlouvy. Nestanoví-li Smlouva výslovně jinak, má v případě rozporu mezi ustanoveními Smlouvy, Obchodních podmínek a Pravidel stavebních úprav přednost dokument v následujícím pořadí: 1.) Smlouva, 2.) Obchodní podmínky, 3.) Pravidla stavebních úprav.
- 6.1.3 Strany dále sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn během Doby nájmu Pravidla stavebních úprav měnit. Nové znění Pravidel stavebních úprav zveřejní Pronajímatel na Webu, zašle Nájemci odkaz na Web prostřednictvím e-mailové zprávy na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou ve Smlouvě případně nové heslo pokud by došlo k jeho změně, přičemž součástí takové e-mailové zprávy bude nové znění Pravidel stavebních úprav uložené na Webu. Nájemce má právo změny v novém znění Pravidel stavebních úprav 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 Pravidel stavebních úprav, která se tak marným uplynutím lhůty stanou pro Nájemce závaznými. V případě, že Nájemce nové znění Pravidel stavebních úprav ve lhůtě deseti (10) dnů odmítne, je pro Nájemce závazná poslední závazná verze Pravidel stavebních úprav a Pronajímatel je oprávněn Smlouvu vypovědět dle čl. 12.2.11 Obchodních podmínek.
- 6.1.4 Nájemce je dále oprávněn provádět Stavební úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a v rozsahu podmínek v něm stanovených, a na své náklady (mimo instalaci HP). Nájemce je dále 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:

- 6.2.1 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.

- 6.2.2 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.
- 6.2.3 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 příloženou 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.
- 6.2.4 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.
- 6.2.5 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 nezačne 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 opatřena 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, nouzových 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 nepřipustné.
- 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, v platném znění, 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 zatřídění 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.

## 7. PROVOZNÍ PODMÍNKY

- 7.1** 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.
- 7.2** 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.
- 7.3** 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.
- 7.4** Nájemce je dále povinen udržovat Předmět nájmu uklizený a čistý a odklízet z Předmětu nájmu odpadky.
- 7.5** 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.
- 7.6** 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.
- 7.7** 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. 7.8 až 7.13.
- 7.8** 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:
- 7.8.1 popis Sortimentu,
  - 7.8.2 kategorii Sortimentu,
  - 7.8.3 informaci o dostupnosti Sortimentu a
  - 7.8.4 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.

- 7.9** 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 s tím, 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.
- 7.10** Nájemce je povinen zajistit, aby Sortiment objednaný zákazníky Letiště, resp. cestujícími, prostřednictvím Nájemcova E-shopu a E-Shopu byl zákazníkovi Letiště, resp. cestujícímu připraven k výdeji v Předmětu nájmu do dvou (2) hodin od objednání, pokud nebyl Sortiment fyzicky vyprodán; to neplatí v případě udělení výjimky z otevírací doby podle této Smlouvy.
- 7.11** 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.
- 7.12** Nájemce se zavazuje poskytovat Pronajímateli vždy do následujícího dne po dni, za který jsou informace poskytovány, následující informace získané z provozování Nájemcova E-shopu:
- 7.12.1 číslo Obchodní jednotky s nejvyšším Obratem za uplynulý měsíc, ve které si cestující vyzvedli a zaplatili Sortiment koupený přes Nájemcův E-shop,
  - 7.12.2 celkový počet a hodnotu objednávek Sortimentu z Nájemcova E-shopu, který si cestující vyzvedli a zaplatili na Letišti,
  - 7.12.3 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,
  - 7.12.4 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).
- 7.13** 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.
- 7.14** 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.
- 7.15** 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.
- 7.16** 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, nebo preventivní či jakákoliv jiná opatření přijatá v souvislosti s epidemií, 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.



- 7.17** 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.
- 7.18** Nájemce je povinen odčinit Pronajímateli v plné výši jakoukoliv nemajetkovou újmu způsobenou Pronajímateli porušením povinností Nájemce podle Smlouvy a/nebo těchto Obchodních podmínek a/nebo v souvislosti s ním.

## **8. 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(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(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.
- 8.3.1** Uplatní-li Pronajímatel právo na odkoupení dle čl. 8.3, je Nájemce povinen do skončení nájmu založeného Smlouvou vypořádat s Pronajímatelem náklady na předmět vypořádání určený Pronajímatelem, a to zejména následujícím způsobem: je povinen (i) předmět vypořádání Pronajímateli předat za cenu určenou způsobem dle čl. 8.3, (ii) převést na Pronajímatele vlastnické právo k dokumentaci příslušející k předmětu vypořádání a (iii) uzavřít s Pronajímatelem dohodu o vypořádání.
- 8.3.2** Neuplatní-li Pronajímatel právo na odkoupení dle čl. 8.3, 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 nájmu založeného Smlouvou zůstane v Předmětu nájmu jakýkoli movitý majetek Nájemce a Nájemce tento majetek nejpozději do posledního dne doby nájmu založeného Smlouvou neodklidí, 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 8. Obchodních podmínek, odpovídá Nájemce Pronajímateli za způsobenou újmu.

## **9. 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** Nájemce je povinen doplňovat Jistotu v souladu se Smlouvou. Pokud byly peněžní prostředky z Jistoty nebo jakákoli jejich část Pronajímatelem čerpány 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 platné a účinné záruční listiny nebo (ii) záruční listinu obstarat a předat Pronajímateli prostřednictvím banky Pronajímatele formou klíčované swiftové zprávy (authenticated SWIFT message), 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 v minimální délce trvání jednoho (1) roku ode dne účinnosti této Smlouvy s tím, že nedojde-li v tomto období k obnovení Bankovní záruky v důsledku stanovení nebo změny MAG podle ustanovení příslušného článku Smlouvy, vždy nejpozději dvacet jedna (21) kalendářních dnů před skončením doby trvání Bankovní záruky předá Nájemce postupem uvedeným v ustanovení čl. 9.3.1 těchto Obchodních podmínek výše Pronajímateli:

- (a) novou Bankovní záruku, jejíž textace musí být Pronajímatelem předem schválena, na další minimální dobu trvání jednoho (1) roku, nebo
- (b) dodatek k Bankovní záruce v té době platné a účinné, kterým ji prodlouží o minimálně další jeden (1) rok.

Toto je Nájemce povinen činit opakovaně po celou dobu trvání nájmu založeného Smlouvou. Dále je Nájemce povinen zajistit, aby Bankovní záruka, která bude platná v den skončení Doby nájmu, byla platná na období, které o devadesát (90) kalendářních dní přesahuje platnost smluvního vztahu dle Smlouvy. Strany se dále výslovně dohodly, že pokud Nájemce kdykoli v průběhu Doby nájmu ve lhůtě výše uvedené nepředá Pronajímateli novou Bankovní záruku nebo nepředloží dodatek k Bankovní záruce v té době platné, mění se k prvnímu (1.) dni prodlení se splněním této povinnosti Nájemce bez dalšího povinnost Nájemce zajistit plnění dle Smlouvy Bankovní zárukou na povinnost Nájemce zajistit plnění dle Smlouvy formou Jistoty. Nájemce je pak povinen do tří (3) pracovních dnů ode dne, kdy nastane tato skutečnost, i bez výzvy Pronajímatele, složit Jistotu ve výši poslední platné Bankovní záruky na účet Pronajímatele vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., číslo účtu: 801812025/2700. Jako variabilní symbol pro tuto platbu použije Nájemce své IČO. Ode dne složení Jistoty se pak tato Smlouva řídí ustanoveními čl. 9.2. Obchodních podmínek. Nebude-li ke stanovenému dni Jistota složena k uvedenému účtu Pronajímatele, bude Pronajímatel oprávněn z titulu porušení této povinnosti Nájemce načerpat veškeré peněžní prostředky z poslední platné Bankovní záruky, uložit je na svém účtu a nadále s nimi nakládat jako s Jistotou, tedy za podmínek uvedených v čl. 9.2 Obchodních podmínek.

9.3.3 Bankovní zárukou jsou zajištěny veškeré pohledávky Pronajímatele za Nájemcem vzniklé podle Smlouvy nebo v souvislosti se Smlouvou (tzn. zejména pohledávky na Nájemném, Garantovaném nájmem, Odstupném, 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 Bankovní záruce klesne v důsledku jejího čerpání Pronajímatelem v souladu s těmito Obchodními podmínkami, bude Nájemce do deseti (10) kalendářních dnů ode dne, kdy bude Nájemci doručeno oznámení o čerpání Bankovní záruky, povinen poskytnout Pronajímateli způsobem uvedeným v čl. 9.3.1 obnovenou nebo doplněnou Bankovní záruku, která bude splňovat podmínky uvedené v příslušném čl. Smlouvy a čl. 9.3.1 těchto Obchodních podmínek. Strany se dále výslovně dohodly, že pokud Nájemce neposkytne Pronajímateli obnovenou nebo doplněnou Bankovní záruku výše uvedeným způsobem ve výše uvedené lhůtě, mění se k prvnímu (1.) dni prodlení se splněním této povinnosti Nájemce bez dalšího povinnost Nájemce zajistit plnění dle Smlouvy Bankovní zárukou na povinnost Nájemce zajistit

plnění dle Smlouvy formou Jistoty. Nájemce je pak povinen do tří (3) dnů ode dne, kdy nastane tato skutečnost, i bez výzvy Pronajímatele, složit Jistotu ve výši poslední platné Bankovní záruky na účet Pronajímatele vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., číslo účtu: 801812025/2700. Jako variabilní symbol pro tuto platbu použije Nájemce své IČO. Ode dne složení Jistoty se pak tato Smlouva řídí ustanoveními čl. 9.2. Obchodních podmínek. Nebude-li ke stanovenému dni Jistota složena na uvedeném účtu Pronajímatele, bude Pronajímatel oprávněn z titulu porušení této povinnosti Nájemce načerpat veškeré peněžní prostředky z poslední platné Bankovní záruky, uložit je na svém účtu a nadále s nimi nakládat jako s Jistotou, tedy za podmínek uvedených v čl. 9.2 Obchodních podmínek. Povinnost Nájemce doplnit Jistotu do výše poslední platné Bankovní záruky není tímto postupem dotčena.

## **10. 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 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 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.

## **11. 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(a) 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(a) 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 (včetně 8.3.1 a 8.3.2) 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 dvojnásobku (2x) Sankčního nájemného.
- 11.6** V případě porušení jakékoli povinnosti stanovené v ustanovení čl. 3.2.1 a/nebo čl. 3.2.3 a/nebo čl. 3.2.4 a/nebo čl. 3.2.6 a/nebo čl. 3.2.11 a/nebo čl. 3.2.13 a/nebo čl. 3.2.16 a/nebo 3.2.19 a/nebo čl. 3.2.20 a/nebo čl. 3.2.23 a/nebo čl. 3.2.25 a/nebo čl. 3.2.29 a/nebo čl. 3.2.43 a/nebo čl. 3.2.46 a/nebo čl. 3.2.51 těchto Obchodních podmínek a/nebo čl. 9.2 Smlouvy 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(a) 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 (včetně 6.1.1 až 6.1.4) 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. 3.2.21 a/nebo čl. 3.2.22 a/nebo čl. 3.2.24 a/nebo čl. 3.2.33 Obchodních podmínek a/nebo čl. IX., odst. 9.1 a/nebo 9.2 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 jakékoli další povinnosti Nájemce stanovené v těchto Obchodních podmínkách a/nebo Smlouvě, jejíž splnění není výslovně zajištěno smluvní pokutou v Obchodních podmínkách a/nebo Smlouvě výše, 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.
- 11.19** Nárok na náhradu škody způsobené prodlením s úhradou kterékoli platby dle Smlouvy a Obchodních podmínek, jenž je zajištěna úrokem z prodlení a/nebo u níž je nárokována úhrada úroku z prodlení, není dotčen.
- 11.20** V případě konkurence nároku na úhradu smluvní pokuty a úroku z prodlení za porušení stejné povinnosti Nájemce dle Smlouvy a těchto Obchodních podmínek se uplatní každý nárok samostatně a nezávisle.

## **12. UKONČENÍ NÁJMU**

### **12.1** Smlouvu lze skončit:

- 12.1.1 písemnou dohodou Smluvních stran k datu uvedenému v takové dohodě;
- 12.1.2 uplynutím Doby nájmu;
- 12.1.3 výpovědí dle Smlouvy nebo těchto Obchodních podmínek; nebo
- 12.1.4 písemným odstoupením v případech uvedených v těchto Obchodních podmínkách.

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

- 12.2.1 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

- 12.2.2 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
- 12.2.3 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
- 12.2.4 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 zcela nebo částečně 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
- 12.2.5 Nájemce přenechá bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu do podnájmu či k užívání jiné osobě; nebo
- 12.2.6 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
- 12.2.7 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
- 12.2.8 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
- 12.2.9 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
- 12.2.10 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; nebo
- 12.2.11 Nájemce odmítne nové znění (i) Pravidel stavebních úprav ve lhůtě dle čl. 6.1.3 nebo (ii) Vnitřních předpisů ve lhůtě dle čl. 3.2.10(c) Obchodních podmínek; nebo



- 12.2.12 Vznikne na straně Pronajímatele důvodné podezření nebo Pronajímatel obdrží podnět, že na straně Nájemce mohlo dojít k porušení čl. II a/nebo čl. III Přílohy č. 15 Smlouvy, a Nájemce ani na opakované vyžádání Pronajímatele neposkytne dostatečnou součinnost nezbytnou k ověření plnění povinností dle Přílohy č. 15 Smlouvy ze strany Nájemce, nebo pokud Nájemce povinnosti podle Přílohy č. 15 této Smlouvy poruší a Pronajímatel a Nájemce se nedohodnou na Nápravných opatřeních do 30 dnů od odeslání výzvy Pronajímatele k jednání o Nápravných opatřeních; nebo
- 12.2.13 Nájemce porušil povinnost podle Přílohy č. 15 a nedohodl se s Pronajímatelem na Nápravných opatřeních ve lhůtě 30 dnů od odeslání výzvy Pronajímatele, a porušení povinností Nájemce stanovených Přílohou č. 15 Smlouvy je zároveň natolik závažné, že pokračování Smlouvy ohrožuje dobré jméno a/nebo oprávněné zájmy Pronajímatele (např. Nájemce či jeho zaměstnanci páchají trestnou činnost, nebo činnost Nájemce, již porušil povinnost stanovenou touto Přílohou č. 15 Smlouvy, byla veřejně spojena se jménem Pronajímatele); nebo
- 12.2.14 Nápravná opatření podle Přílohy č. 15 této Smlouvy nebyla realizována v dohodnutém termínu či dohodnutým způsobem, a to z důvodů, které nejsou výlučně na straně Pronajímatele; nebo
- 12.2.15 Nájemce přijme Nápravná opatření, ale následně znovu poruší jakoukoli z povinností dle Přílohy č. 15 Smlouvy a současně neposkytne Pronajímateli dostatečnou součinnost nezbytnou k ověření plnění povinností dle Přílohy č. 15 Smlouvy ze strany Nájemce, nebo se nedohodne s Pronajímatelem na Nápravných opatřeních do 30 dnů od odeslání výzvy Pronajímatele k jednání o Nápravných opatřeních.

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. V takovém případě bude nájem dle Smlouvy v rozsahu zbytku Předmětu nájmu pokračovat až do uplynutí Doby nájmu. MAG pro dalších dvanáct (12) měsíců Doby nájmu bude stanoven způsobem uvedeným v ustanovení čl. 4.8 Smlouvy 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:

- 12.3.1 se Předmět nájmu bez zavinění Nájemce stane nezpůsobilý k užívání za účelem nájmu dle Smlouvy; nebo
- 12.3.2 Pronajímatel přes písemné upozornění Nájemce po Nájemcem stanovené lhůtě, k opravě, která nebude kratší než třicet (30) dnů, hrubě porušuje své povinnosti při údržbě a opravách Předmětu nájmu, k nimž je povinen; nebo
- 12.3.3 Pronajímatel částečně vypověděl Smlouvu z důvodu uvedeného v čl. 12.2.4 těchto Obchodních podmínek.

Nájemce je z výše uvedených důvodů oprávněn vypovědět Smlouvu jako celek nebo i pouze ve vztahu k části Předmětu nájmu.

V případě, že se nezpůsobilost k užívání uvedená v čl. 12.3.1 nebo porušování povinností Pronajímatele při údržbě a opravách Předmětu nájmu uvedené v čl. 12.3.2 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, MAG bude upraven způsobem uvedeným v příslušném ustanovení

Smlouvy, 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 Straně. Výpověď Nájemce pro skutečnost uvedenou v čl. 12.3 písm. c) výše musí být Pronajímateli doručena do dvou (2) měsíců ode dne doručení předchozí částečné výpovědi Pronajímatele. Výpovědní doba pro skutečnosti uvedené v předchozích člancích 12.2 a 12.3 činí jeden (1) měsíc, vyjma skutečností uvedených v čl. 12.2.4, 12.2.10 a 12.2.12, kdy činí výpovědní doba šest (6) měsíců, dále vyjma skutečností uvedených v čl. 12.2.13, 12.2.14 a 12.2.15, kdy je výpověď bez výpovědní doby a Smlouva tak skončí dne následujícího po dni doručení výpovědi Nájemci, není-li ve výpovědi stanovena výpovědní doba delší, a dále vyjma skutečností uvedených v čl. 12.3.3, kdy výpovědní doba skončí ve stejný den jako výpovědní doba u předcházející výpovědi dané Pronajímatelem. Výpovědní doba začíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi a končí uplynutím posledního dne posledního měsíce v rámci výpovědní doby. V případě výpovědi nebo částečné výpovědi nájmu (Smlouvy) ze strany Pronajímatele nevzniká Pronajímateli povinnost poskytnout Nájemci jakékoli odstupné, náhradu či jiné kompenzační plnění s výjimkou úhrady Poměrné části nákladů podle čl. 12.8 Obchodních podmínek.
- 12.5** Pro účely čl. 12.3.1 se Předmět nájmu považuje za nezpůsobilý k užívání, pokud (i) jeho stav v důsledku porušení povinnosti Pronajímatele vyplývající 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:
- 12.6.1 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
  - 12.6.2 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
  - 12.6.3 Nájemce se ocitne v situaci, kdy (i) soud zahájí insolvenční řízení v souladu s platným a účinným zákonem upravující insolvenční, 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 splnutí či jiného případu právního nástupnictví); nebo
  - 12.6.4 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

- 12.6.5 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
- 12.6.6 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
- 12.6.7 Nájemce během Doby nájmu v období trvajícím šest (6) po sobě jdoucích kalendářních měsíců (nepočítají (vynechají) se měsíce, pro které byl Nájemce oprávněn požádat o výjimku z otvírací doby podle této Smlouvy, bez ohledu na to, zda o výjimku požádal) dosáhne v každém měsíci tohoto šestiměsíčního období takového Obratu a Obratu z kurzových zisků na jednoho (1) Cestujícího, který bude nižší než Obrat/PAX; tento důvod pro odstoupení od Smlouvy nemá vliv na povinnost Nájemce uhradit Nájemné; nebo
- 12.6.8 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
- 12.6.9 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
- 12.6.10 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
- 12.6.11 Nájemce nesloží Jistotu na účet ve výši a ve lhůtě stanovené Smlouvou, nebo neposkytne Pronajímateli Bankovní záruku dle čl. 7. Smlouvy a dle podmínek uvedených v čl. 9. těchto Obchodních podmínek; nebo
- 12.6.12 Nájemce poruší jakoukoliv jinou svoji povinnost uvedenou v čl. 9. 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
- 12.6.13 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

12.6.14 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

12.6.15 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** Strany se výslovně dohodly, že v případě, že Smlouva bude ukončena Pronajímatelem před uplynutím Doby nájmu z některého důvodu uvedeného v článcích 12.2.1, 12.2.2, 12.2.3, 12.2.5, 12.2.7, 12.2.8, 12.2.9, 12.2.11, 12.2.12, 12.2.13, 12.2.14, 12.2.15 nebo čl. 12.6.1, 12.6.2, 12.6.4, 12.6.5, 12.6.6, 12.6.8, 12.6.10, 12.6.12, 12.6.13, 12.6.14 nebo 12.6.15, je Nájemce povinen:

12.7.1 v případě, že do konce původně sjednané Doby nájmu zbývá méně než 12 měsíců, uhradit Pronajímateli náhradu v souvislosti s porušením na straně Nájemce a předčasným ukončením Smlouvy ve výši odpovídající částce vypočtené jako součin (a) podílu částky Jistoty nebo BZ v aktuálním znění této Smlouvy a čísla 3 a (b) počtu měsíců, zbývajících do konce původně sjednané Doby nájmu, nebo

12.7.2 v případě, že do konce původně sjednané Doby nájmu zbývá více než 12 měsíců, uhradit Pronajímateli náhradu v souvislosti s porušením na straně Nájemce a předčasným ukončením Smlouvy ve výši čtyřnásobku částky Jistoty nebo BZ v aktuálním znění této Smlouvy

(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.

**12.8** V případě, že Smlouva bude zcela nebo z části ukončena Pronajímatelem před uplynutím Doby nájmu z důvodu uvedeného v čl. 12.2.4 nebo v čl. 13.4 těchto Obchodních podmínek, je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci poměrnou část nákladů na Úvodní stavební úpravy za tu část Předmětu nájmu, jíž se týkala výpověď nebo odstoupení ze strany Pronajímatele (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 skutečným nákladům na Úvodní stavební úpravy, nejvýše však 13.500,- Kč na každý jeden (1) m<sup>2</sup> té části Předmětu nájmu, jíž se týkala výpověď nebo odstoupení ze strany Pronajímatele. Nájemce je povinen skutečné náklady na Úvodní stavební úpravy doložit fakturami/účetními doklady.

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.

### **13. 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 Budovy nebo Letiště, 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 Nájemce.

- 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.

## **14. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

### **14.1** Oznámení.

14.1.1 Není-li ve Smlouvě v konkrétním případě stanoveno jinak, veškerá oznámení, žádosti nebo jiná sdělení učiněná některou Stranou na základě Smlouvy budou učiněna písemně a budou považována za řádně učiněná, jakmile budou doručena druhé 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 Strana oznámí druhé Straně způsobem podle tohoto ustanovení.

14.1.2 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 nepřerušeno faxového přenosu v případě doručení faxem; nebo
- (e) v den přihlášení Nájemce nebo Pronajímatele do datové schránky dle Zákonu o datových schránkách nebo
- (f) v třetí den po prokazatelném odeslání, jestliže Strana na adrese platné pro zasílání 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. 14., 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 Strany uvedenou v záhlaví Smlouvy.

### **14.2** Započtení.

14.2.1 Nájemce není oprávněn započíst své závazky na pohledávky, které má za Pronajímatelem, ani postoupit takové pohledávky včetně pohledávek ze Smlouvy nebo vzniklé v souvislosti se Smlouvou třetí osobě, pokud o těchto pohledávkách pravomocně nerozhodne soud anebo pokud je Pronajímatel písemně neuzná.

14.2.2 Nájemce dále není oprávněn jednostranným prohlášením započíst jakoukoli svou pohledávku za Pronajímatelem včetně pohledávky nejisté nebo neurčitě. Pronajímatel

je oprávněn započíst své pohledávky za Nájemcem jednostranně, a to včetně pohledávek nejistých nebo neurčitých.

- 14.2.3 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.**

- 14.3.1 Ustanovení § 1932 a § 1933 občanského zákoníku se neuplatní.

- 14.3.2 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.**

- 14.4.1 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 Vzdání se práv.**

- 14.6.1 Pokud Pronajímatel zjistí, že Nájemce porušil Smlouvu a bezodkladně poté nezašle Pronajímateli příslušné oznámení nebo nebude jinak relevantně jednat, neznamená to, že Pronajímatel takové porušení Smlouvy promíjí, nebo že se vzdává práv z takového porušení Smlouvy vyplývajících.

- 14.6.2 Pronajímatel může upozornit Nájemce na porušení Smlouvy kdykoli a může uskutečnit taková opatření, která jsou v souladu se Smlouvou a s příslušnými právními předpisy. Žádné prominutí či vzdání se práva Pronajímatelem nebude platné, pokud nebude pro každý jednotlivý případ učiněno písemně.

#### **14.7 Plnění třetí osobou.** V případě jiných než peněžitých plnění není Pronajímatel povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem Nájemce nabídne třetí osoba.

#### **14.8 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.

#### **14.9 Změny a dodatky.**

- 14.9.1 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.

- 14.9.2 Žádné změny nebo dodatky této Smlouvy nebudou platné, pokud nebudou učiněny písemnými číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.

- 14.9.3 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.

- 14.9.4 Strany se dohodly, že je vyloučena jejich předsmuvní odpovědnost a ustanovení § 1729 Občanského zákoníku se neuplatní.

#### **14.10** Odchylná ujednání v Obchodních podmínkách a ve Smlouvě.

- 14.10.1 Pokud některá ustanovení Smlouvy budou odchylná od ujednání v Obchodních podmínkách, mají přednost ujednání ve Smlouvě odchylná od ujednání v Obchodních podmínkách.

#### **14.11** Důvěrnost informací.

- 14.11.1 Strany považují veškeré informace obsažené ve Smlouvě nebo získané v souvislosti s ní za důvěrné.
- 14.11.2 Bez předchozího písemného souhlasu druhé 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 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 Strany v případě porušení povinností dle Smlouvy druhou Stranou, nebo (f) jsou tyto informace sděleny v nezbytném rozsahu zřizovateli či akcionářům, resp. společníkům, příslušné 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).

#### **14.12** 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. 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.

- 14.12.1 Nájemce na sebe ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku bere nebezpečí podstatné změny okolností, které mohou založit v právech a povinnostech Stran zvlášť hrubý nepoměr. Nájemci tak nevznikne právo domáhat se obnovení jednání o Smlouvě v případě takové podstatné změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 1 Občanského zákoníku. Nájemce se zároveň v souladu s § 2000 odst. 2 Občanského zákoníku vzdává práva domáhat se zrušení závazku.
- 14.12.2 Nájemce není oprávněn podat v souladu s ustanovením § 1766 Občanského zákoníku návrh soudu na změnu závazku ze Smlouvy.
- 14.12.3 Vylučuje se právo Nájemce vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby dle poslední věty § 2208 odst. 1 Občanského zákoníku.



- 14.12.4 Vylučuje se ustanovení § 2209 Občanského zákoníku, Pronajímatel má tudíž právo během trvání nájmu o své vůli provádět na Předmětu nájmu změny.
- 14.12.5 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.
- 14.12.6 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.
- 14.12.7 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. 12.3.1 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. 12.3.2 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. 12.3.1 Obchodních podmínek), nebo (iii) porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci (tímto ustanovením ad (iii) není dotčen čl. 12.3.2 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.
- 14.12.8 V případě výpovědi nájmu (Smlouvy) ze strany Pronajímatele nevzniká Pronajímateli povinnost poskytnout Nájemci dle § 2223 Občanského zákoníku jakékoli odstupné, náhradu nebo jiné kompenzační plnění.
- 14.12.9 V případě skončení Smlouvy se neužijí ustanovení Občanského zákoníku o skončení nájmu bytu na dobu určitou dle § 2311 Občanského zákoníku.
- 14.12.10 Na služby poskytované v souvislosti s nájmem dle této Smlouvy se neužijí ustanovení Občanského zákoníku o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu dle § 2303 Občanského zákoníku.
- 14.12.11 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.

14.12.12 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.

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

#### **14.13** Řešení sporů.

14.13.1 Strany se zavazují řešit veškeré spory nebo konflikty vzešlé ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní smírnou cestou.

14.13.2 Pokud se 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.

14.13.3 Jako soud příslušný pro řešení případných sporů sjednaly Strany věcně a místně příslušný soud Pronajímatele.

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







**Vzorový příklad způsobu vyčištění kurzových zisků**  
 modelová situace, mimo účetnictví

Datum prodeje	Počet	SORTIMENT	Prodejní cena v CZK (tj. cena vypočtená na vyskladěvací ceně/skladě)			Směrný kurz nákupce CZK/cíl měna			Inkaso nákupce v cíl měně			Příměrný směrný kurz ČNB CZK/cíl měna			Přispočtená hodnota zboží v kurzu ČNB CZK/cíl měna			Kladný rozdíl: mezi "Inkaso nákupce v cíl měně" a "Přispočtená hodnota zboží v kurzu ČNB CZK/cíl měna"			Přepočtené rozdíly na CZK dle "Průměrný směrný kurz ČNB CZK/cíl měna"			ZÁKADNA pro výpočet obrátového nájmů v CZK dle "Základna pro výpočet obrátového nájmů v CZK dle jednotlivých částí měn"					
			EUR	USD	RUB	CNY	EUR	USD	RUB	CNY	EUR	USD	RUB	CNY	EUR	USD	RUB	CNY	EUR	USD	RUB	CNY	EUR	USD	RUB	CNY	EUR	USD	RUB
1.1.2016	1	X	10 000,00	25,679	23,416	0,384	0,384	0,384	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	526,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2016	2	X	10 000,00	25,679	23,416	0,384	0,384	0,384	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	526,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2016	3	X	10 000,00	25,679	23,416	0,384	0,384	0,384	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	526,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2016	4	X	10 000,00	25,679	23,416	0,384	0,384	0,384	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	526,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2016	5	X	10 000,00	25,679	23,416	0,384	0,384	0,384	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	526,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2016	6	X	10 000,00	25,679	23,416	0,384	0,384	0,384	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	526,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2016	7	X	10 000,00	25,679	23,416	0,384	0,384	0,384	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	526,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2016	8	X	10 000,00	25,679	23,416	0,384	0,384	0,384	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	526,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2016	9	X	10 000,00	25,679	23,416	0,384	0,384	0,384	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	526,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2016	10	X	10 000,00	25,679	23,416	0,384	0,384	0,384	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	526,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2016	11	X	10 000,00	25,679	23,416	0,384	0,384	0,384	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	526,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2016	12	X	10 000,00	25,679	23,416	0,384	0,384	0,384	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	526,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2016	13	Z	100,00	25,468	23,169	0,380	0,380	0,380	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2016	14	Z	100,00	25,468	23,169	0,380	0,380	0,380	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2016	15	X	10 000,00	25,468	23,169	0,380	0,380	0,380	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2016	16	X	10 000,00	25,468	23,169	0,380	0,380	0,380	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2016	17	X	100,00	25,949	23,662	0,388	0,388	0,388	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,38298	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2016	18	X	100,00	25,949	23,662	0,388	0,388	0,388	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,38298	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2016	19	X	10 000,00	25,679	23,416	0,384	0,384	0,384	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2016	20	Y	10 000,00	25,679	23,416	0,384	0,384	0,384	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	416,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.1.2016	168	Z	1 259,50	25,679	23,416	0,384	0,384	0,384	0,00	0,00	0,00	0,00	27,030	24,648	0,405	0,405	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	662,9	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CELKEM OBDOBÍ			403 128,90						1 420,14	1 390,87	256 386,81	60 947,02	1 401,19	1 380,24	247 151,58	58 560,02	36,57	29,95	10 412,15	2 806,98	988,59	796,14	4 212,86	11 140,51					17 080,29



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 nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených ve znění pozdějších dodatků, evidenční č. Pronajímatele: ....., ze dne ....., jejímž předmětem je nájem prostor sloužících podnikání na mezinárodním letišti Václava Havla Praha specifikovaných ve Smlouvě.

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....., .....
- podle toho, která z uvedených skutečností nastane dříve.

**Okomentoval(a): [KS1]:** Den platnosti záruky by měl reflektovat OP, tedy mělo by jít o datum platnosti smlouvy + 90 dní.

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 zastupovat 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:

---

TEMPLATE

# 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 dotřídění, 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 roztržení
- 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, olovené 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



## Data Format - Pos Data for Prague Airport

Tento dokument popisuje formát dat předávaných Letištěm Praha z PoS systémů nájemců.

Akceptovány jsou datové soubory ve formátu CSV nebo XML odpovídající této specifikaci. Frekvence zaslání souborů je požadována 1x denně na FTP server.

Formát a struktura dat je nastavena velmi obecně tak, aby byla použitelná pro všechny nájemce na Letištěm Praha. U každé položky je vyznačena její povinnost (Yes/Neppovinnost(No)), v případě podmíněné povinnosti je uvedeno (Y/N) a v textu dále doplněno, za jakých podmínek je/ není položka povinná.

**UPOZORNĚNÍ:** V případě, že nájemce potřebuje tento formát změnit nebo jakkoliv upravit, je nutno změnu včas komunikovat a následně otestovat ve spolupráci s ČAH a to před spuštěním do provozu!

### Základní parametry těchto souborů:

- 1) kódování (Code Page - CP) CP1250 (Windows), UTF-8 (Unicode)
- 2) jako oddělovatě buněk u CSV souborů je požadován „;“ nebo „|“
- 3) jednotlivé datové buňky (u CSV mezi oddělovatě), u XML data mezi Tagy nesmí obsahovat tzv. non-printable characters kromě Char(9) Tabulátor a Char(10) a Char(13) V podstatě se jedná o všechny znaky ASCII tabulky od 0 - 27, výjma uvedených v předchozí větě
- 4) jako desetinný oddělovatě je povolen pouze znak „.“ nebo „.“ (je povoleno používat pouze jeden z těchto oddělovatěů plošně pro všechny numerické položky s uvedením desetinné části).
- 5) oddělovatě tisíců (řádů) nejsou povoleny

### Prováděné kontroly dodaných dat:

- 1) kontrola dorážení přečpané struktury, tagů, vyplnění povinných polí a podmíněné povinných polí pokud splňují podmínky pro vyplnění
- 2) kontrolní součty číselných dat (logická konsistence) prodejního dokladu (účetky) - provádí se u příložích, kdy do výpočtu vstupují povinná pole nebo nepovinná, ale jsou vyplněna
  - součet cen v hlavěce dokladu musí odpovídat součtu výsledných cen jednotlivých položek účtenky
  - SALE\_AMT\_CZK \* TRANS\_DISCOUNT = SUM (PROD\_PRICE \* PROD\_QTY - PROD\_DISCOUNT) + vypočtené DPH z PROD\_TAX z celkové ceny položky po slevě
  - součet plateb musí odpovídat celkové ceně dokladu
  - SALE\_AMT\_CZK = SUM (PAY\_AMOUNT \* PAY\_EXCH\_RATE), přípustná tolerance vyplývající ze zaokrouhlování

### Pojmenování souborů: <YYYYMMDD>\_<partner\_code>\_<timestamp>.csv nebo xml

kde:

<YYYYMMDD> je datum dokladů v souboru,  
<partner\_code> je partnerské číslo dodané od LP,  
<timestamp> je časové značka vytvoření souboru

Pokud je takto zdrojové systémy neumožňují, je potřeba zaručit alespoň unikátnost pojmenování souboru tak, aby nedocházelo k jeho přepsání.

Document version 0.13 / 20.08.2019

The document describes the format of the data transferred to Prague Airport from PoS systems of companies/partners.

Data files in the CSV or XML formats described in this specification are accepted only. File upload frequency is requested once a day on the FTP server.

The format and structure of the data is designed in a very general way so that it is applicable to all companies/partners at Prague Airport. Each item is marked as mandatory / non mandatory (Yes / (No)), or if it is conditionally mandatory (Y / N), then the conditions are described in the text.

**WARNING:** In case the company/partner needs to change or modify this format, it is necessary to communicate first and then test it in co-operation with the ČAH before starting it up!

### The basic parameters of these files:

- 1) coding (Code Page - CP) CP1250 (Windows), UTF-8 (Unicode)
- 2) as a cell separator for CSV files is required „;“ or „|“
- 3) individual data cells (for CSVs between delimiters, for XML data between Tags) may not include so-called non-printable characters except Char (9) Tab and CR + LF (Char (10) and Char (13)). Basically, all of the ASCII table characters ranging from 0-27, except those listed in the previous sentence
- 4) as decimal separator is allowed only „.“ or „.“ (only one of these separators is allowed to be used for all numeric items with a decimal point)
- 5) separators of thousands (orders) are not allowed

### Check of the supplied data:

- 1) check compliance with prescribed structure, tags, filling in mandatory fields and conditionally mandatory fields if they meet the conditions for filling in
- 2) checksums of numerical data (logical consistency) of the sales receipt (receipts) - it is performed in cases where mandatory fields are entered in the calculation or optional, but are filled in:
  - The sum of the prices in the header of the receipt must match the sum of the resulting prices of each item of the receipt
  - SALE\_AMT\_CZK \* TRANS\_DISCOUNT = SUM (PROD\_PRICE \* PROD\_QTY - PROD\_DISCOUNT) + calculated VAT from total cost of item after discount
  - The sum of the payments must correspond to the total price of the receipt
  - SALE\_AMT\_CZK = SUM (PAY\_AMOUNT \* PAY\_EXCH\_RATE), permissible tolerance resulting from rounding

File name: <YYYYMMDD>\_<partner\_code>\_<timestamp>.csv or xml  
where

<YYYYMMDD> is the date of the receipt in the file,

<partner\_code> is the partner number provided by the Airport Prague,

<timestamp> is a time stamp for creating a file

If this does not possible, it is necessary to guarantee at least the uniqueness of the file name so that it does not overwrite it.

Document version 0.13 / 20.08.2019





Item	Item	DATA FORMAT CSV	Description (CZ)	Description (EN)	Example
1	ROWTYPE	CHAR(1)	Typ řádku (I = hlavníový záznam k doložení)	row type (I = Sale Header)	H
2	TRANSE_NO	CHAR(20)	Číslo prodejního dokladu (identifikátor účtenky) - unikátní v rámci daného souboru	invoice no./receipt no./ticket no (unique identifier within the file)	2010-28100848372
3	TRANSE_DATE	DATE(8)	datum a čas vydání, formát: YYYYMMDDHHMMSS	transaction date/time format: YYYYMMDDHHMMSS	20160322 121926
4	PARTNER_CODE	CHAR(20)	identifikace partnera / adresa (konstata - kód SP)	partner code (mandatory if the company/partner has more than one contract)	0111050999
5	CONTRL_CODE	CHAR(20)	číslo směrovky - povinná pokud má sdělení více směrů (případně je možná jednorázová aktualizace mistry/provozní, kde adresa k prodeji)	store, where sales invoice transaction is mandatory when multiple stores are used till at which sales invoice transaction is mandatory when multiple stores are used	PRG-01
6	STORE_CODE	CHAR(20)	identifikace místa/provozní, kde adresa k prodeji	store, where sales invoice transaction is mandatory when multiple stores are used	
7	THL_CODE	CHAR(20)	identifikace podniku na které adresa k prodeji	bill at which sales invoice transaction is mandatory when multiple stores are used	
8	TRANSE_TYPE	CHAR(1)	typ transakce (normální/výstava/zobrazování) - základní uvození: základní uvození (N/V/S); klíčová pro účty	type of invoice (Regular/Retainer/void/etc); suffice the abbreviation (N/V/S); the 'no' mandatory if Retainer/Void are entered as negative numbers (sign-factor amounts)	N
9	SALE_AMT_CZK	NUMBER(12,2)	celková částka včetně DPH v CZK Sum (PAV_AMOUNT + PAV_EXCH_RATE); SUM (PAV_AMOUNT * PAV_EXCH_RATE); TŘÍKOT (if filled)	total amount of invoice (including VAT/Tax) in CZK; equal to the sum of the individual payments in CZK in the section PAYMENTS i.e. PAV_AMOUNT + PAV_EXCH_RATE; mandatory if a discount on the entire document (i.e. if field DISCOUNT is filled)	6655,00
10	PROD_COUNT	NUMBER(6)	počet prodů (pokud je na dokladu, pokud je více položek)	number of items	3
11	TAX_TYPE	CHAR (3)	Duty Free (DF) / Duty Paid (DP)	Duty Free (DF) / Duty Paid (DP)	DP
12	FLIGHT_NUM	CHAR (20)	označení (číslo) letu (povinná pro duty free A RETAIL shop)	flight number (mandatory for DF and RETAIL)	LH 1234
13	FLIGHT_DESTIN	CHAR (20)	destinace (povinná pro duty free A RETAIL shop)	flight destination/origin (mandatory for DF and RETAIL); preferred IATA code	FRA
14	TRANSE_DISCOUNT	NUMBER(12,2)	hodnota slevy uplatněné pouze na celý doklad (účtenku) v CZK včetně DPH POVINE POKUD DPUČTENENO	discount value in CZK of whole transaction only with VAT/Tax MANDATORY IF APPLIED	
1	ROWTYPE	CHAR(1)	Typ řádku (L = záznamy položek dokladů)	row type (L = Sale Lines)	L
2	TRANSE_NO	CHAR (20)	číslo prodejního dokladu (identifikátor účtenky) z hlavnívy	invoice no./receipt no./ticket no from header	L
3	PROD_LINE_NO	NUMBER(5)	pořadové číslo položky (produktu) na dokladu, pokud systém umožňuje tuto informaci uvést	line number (sequence for items of invoice)	1
4	PROD_CODE	CHAR (50)	kód produktu (číslo/název) - může se jednat o interní kód zboží; zde položky z LP	product (SKU) code (in accord with Prague Airport (requirements))	MILKCH130
5	PROD_DISC	CHAR (20)	popis produktu (oboznačení)	product description	CHOCOLATE
6	PROD_CATEG	CHAR (50)	Kategorie produktu (číslo/název) - lze rozdělit do zápisných skupin; zde položky z LP	category code (in accord with Prague Airport (requirements))	PARFUM
7	PROD_PRICE	NUMBER(12,2)	jednotková cena produktu (bez DPH)	unit price in CZK - excluding VAT/Tax, excluding discount for item	100,00
8	PROD_TAX	CHAR (10)	sazba daně v případě různých sazeb	VAT/Tax rate	21%
9	PROD_QTY	NUMBER(12,3)	počet kusů do CZK po celém období	When Duty Free, must be 0	100,00
10	PROD_UNIT	CHAR (10)	název jednotky	number of units	21%
11	PROD_DISCOUNT	NUMBER(12,2)	hodnota přimnožené slevy CZK uplatněné pouze ve vztahu k celkové ceně položky, včetně DPH	unit of measurement	5,000
1	ROWTYPE	CHAR(1)	Typ řádku (P = záznamy o platbách na dokladu)	row type (P = Payments)	P
2	TRANSE_NO	CHAR (20)	číslo prodejního dokladu (identifikátor účtenky) z hlavnívy	invoice no./receipt no./ticket no (unique identifier)	L
3	PAY_LINE_NO	NUMBER(5)	pořadové číslo platby (může být na dokladu, pokud systém umožňuje tuto informaci uvést)	line number (sequence for payments of invoice)	2
4	PAY_AMOUNT	NUMBER(12,2)	částka v měně uložení záhlavím (včetně DPH)	amount paid by customer (including VAT/Tax)	1700,00
5	PAY_CURRENCY	CHAR (3)	měna, do které je částka převáděna	currency of payment	EUR
6	PAY_EXCH_RATE	NUMBER(12,5)	ekvivalent úhraněné částky v CZK - pouze pro případy, kdy není k dispozici směrný kurz da CZK	exchange rate of payment in CZK - only for cases where no exchange rate is available	25,00000
7	PAY_AMT_CZK	NUMBER(12,2)	částka v měně uložení záhlavím (včetně DPH)	rate is available	1,00000
1	ROWTYPE	CHAR(1)	Typ platby (ř = záznamy o segmentech letu z palubní vstupenkou); POVINE PRO DUTYFREE A RETAIL	type of payment (cash, card, voucher, ...)	cash
2	TRANSE_NO	CHAR (20)	číslo prodejního dokladu (identifikátor účtenky) z hlavnívy	invoice no./receipt no./ticket no (unique identifier); MANDATORY FOR DUTYFREE AND RETAIL	2010-28100848372
3	FLIGHT_LINE_NO	NUMBER(5)	pořadové číslo záznamu o segmentu (číslo letu); POVINE PRO DUTYFREE A RETAIL	line number (sequence for flight segments); MANDATORY FOR DUTYFREE AND RETAIL	2
4	FLIGHT_NATIONALITY	CHAR(50)	Národnost; POVINE PRO DUTYFREE A RETAIL	Nationality of a passenger; MANDATORY FOR DUTYFREE AND RETAIL	CZ
5	FLIGHT_GENDER	CHAR(10)	Pohlaví zájezdníka; povinné M/F; POVINE PRO DUTYFREE A RETAIL	Gender, preferred M/F; MANDATORY FOR DUTYFREE AND RETAIL	M
6	FLIGHT_BP_ID	NUMBER(10)	Podíl zájezdníka; povinné BP; POVINE PRO DUTYFREE A RETAIL	Number of legs Encoded	2
7	FLIGHT_LEG_NO	NUMBER(2)	Podíl zájezdníka; povinné BP; POVINE PRO DUTYFREE A RETAIL	Unique identifier of leg	1
8	FLIGHT_PNR	CHAR(10)	Podíl zájezdníka; povinné BP; POVINE PRO DUTYFREE A RETAIL	Operating carrier PNR Code	ABC123
9	FLIGHT_ORIGIN	CHAR(20)	Podíl zájezdníka; povinné BP; POVINE PRO DUTYFREE A RETAIL	From City Airport Code; MANDATORY FOR DUTYFREE AND RETAIL	VUL
10	FLIGHT_DESTIN	CHAR(20)	Podíl zájezdníka; povinné BP; POVINE PRO DUTYFREE A RETAIL	To City Airport Code; MANDATORY FOR DUTYFREE AND RETAIL	PRG
11	FLIGHT_CARRIER	CHAR(3)	Podíl zájezdníka; povinné BP; POVINE PRO DUTYFREE A RETAIL	Operating carrier Designator; MANDATORY FOR DUTYFREE AND RETAIL	AC
12	FLIGHT_ITI_NUM	CHAR (10)	Podíl zájezdníka; povinné BP; POVINE PRO DUTYFREE A RETAIL	Flight Number; MANDATORY FOR DUTYFREE AND RETAIL	0824
13	FLIGHT_ITI_DATE	CHAR(15)	Podíl zájezdníka; povinné BP; POVINE PRO DUTYFREE A RETAIL	Date of Flight (Julian Date of Date format YYYYMMDDHHMMSS)	226
14	FLIGHT_COMPARTMENT_CODE	CHAR(1)	Podíl zájezdníka; povinné BP; POVINE PRO DUTYFREE A RETAIL	MANDATORY FOR DUTYFREE AND RETAIL	F
15	FLIGHT_SEAT_NO	CHAR(10)	Podíl zájezdníka; povinné BP; POVINE PRO DUTYFREE A RETAIL	Company Code; MANDATORY FOR DUTYFREE AND RETAIL	001A
16	FLIGHT_SEQUENCE_NUMBER	CHAR(10)	Podíl zájezdníka; povinné BP; POVINE PRO DUTYFREE A RETAIL	Seat Number	0025
17	FLIGHT_PASSENGER_STATUS	CHAR(1)	Podíl zájezdníka; povinné BP; POVINE PRO DUTYFREE A RETAIL	Passenger Status	1
18	FLIGHT_HOLDING_PASS	CHAR(10)	Podíl zájezdníka; povinné BP; POVINE PRO DUTYFREE A RETAIL	Reserve item for individual use	



CSV file (20160122 1009999 20160203120102003.csv):

H;201LP-28100848372;20160122 121926;1009999;0111000999;PRG-01;;N;6655,00;4;DP;LH 1234;FRA;;  
L;201LP-28100848372;1;MILKCHL150;;CHOCOLATE;100,00;21%;5,000;ks;  
L;201LP-28100848372;2;BVLGR10ML;;PARFUM;1000,00;21%;1,000;ks;  
L;201LP-28100848372;3;HUGBOS25ML;;PARFUM;2000,00;21%;2,000;ks;  
L;201LP-28100848372;4;PREZ5ML;;PARFUM;10,00;21%;1,000;ks;12,10  
P;201LP-28100848372;1;200,00;EUR;25,00000;;cash  
P;201LP-28100848372;2;1700,00;CZK;1,00000;;cash  
P;201LP-28100848372;6;-45,00;CZK;1,00000;;cash  
S;201LP-28100848372;1;CZ;0;2;;2;ABC123;PRG;BTS;LH;1234;22;F;001A;0025;1;;  
S;201LP-28100848372;2;CZ;0;2;;3;ABC123;BTS;FRA;LH;1234;22;F;003B;0025;1;;  
H;další účtenka ... atd.



#	Item	Item Type	Description (CZ)	Description (EN)	Examples
1	BILL		Prodejní doklad (účtenka)	Sale Header	2011P-26100888372
2	TRANS_NO	CHAR(20)	Identifikace dokladu (účtenky)	Invoice identification number	20120221.121326
3	TRANK_DATE	DATE	Identifikace data (účtenky)	Invoice date	0111000993
4	PARTNER_CODE	CHAR(20)	Identifikace partnera (účtenky)	Company/partner code	
5	COMIT_CODE	CHAR(20)	Identifikace partnera (účtenky)	Company/partner code	
6	STORE_CODE	CHAR(20)	Identifikace místa (účtenky)	Store code	
7	TILL_CODE	CHAR(20)	Identifikace místa (účtenky)	Store code	
8	TRANS_TYPE	CHAR(10)	Identifikace typu (účtenky)	Invoice type	
9	SALE_AMT_CZK	NUMBER(12,2)	Čistá částka (účtenky)	Net amount in CZK	6655.00
10	PROD_COUNT	NUMBER(5)	Číslo položek (účtenky)	Number of items	3
11	TAX_TYPE	CHAR(10)	Identifikace typu (účtenky)	Invoice type	DP
12	FLIGHT_NUM	CHAR(10)	Identifikace letu (účtenky)	Flight number	UH 1234
13	FLIGHT_DESTIN	CHAR(20)	Identifikace destinace (účtenky)	Flight destination	FRA
14	TRANS_DISCOUNT	NUMBER(12,2)	Čistá částka (účtenky)	Net amount in CZK	
1	LINE		POVINNÉ POKUD UPLATNĚNO	MANDATORY IF APPLIED	
2	PROD_LINE_NO	NUMBER(5)	Číslo řádku (účtenky)	Line number	1
3	PROD_CODE	CHAR(60)	Identifikace zboží (účtenky)	Product code	MILKCHLSD
4	PROD_DESC	CHAR(50)	Popis zboží (účtenky)	Product description	CHOCOLATE
5	PROD_PRICE	NUMBER(12,2)	Cena za kus (účtenky)	Unit price	100.00
6	PROD_TAX	CHAR(10)	Identifikace typu (účtenky)	Tax type	23%
7	PROD_QTY	NUMBER(12,2)	Množství (účtenky)	Quantity	5,000
8	PROD_UNIT	CHAR(10)	Identifikace jednotky (účtenky)	Unit of measurement	ks
9	PROD_DISCOUNT	NUMBER(12,2)	Čistá částka (účtenky)	Discount value	1,120
1	PAY		POVINNÉ POKUD UPLATNĚNO	MANDATORY IF APPLIED	
2	PAY_LINE_NO	NUMBER(5)	Číslo řádku (účtenky)	Line number	1
3	PAY_AMOUNT	NUMBER(12,2)	Čistá částka (účtenky)	Amount	200.00
4	PAY_CURRENCY	CHAR(3)	Identifikace měny (účtenky)	Currency	CZK
5	PAY_EXCH_RATE	NUMBER(12,2)	Identifikace měny (účtenky)	Exchange rate	1,00000
6	PAY_AMT_CZK	NUMBER(12,2)	Čistá částka (účtenky)	Amount in CZK	200.0000
7	PAY_TYPE	CHAR(20)	Identifikace typu (účtenky)	Payment type	cash
1	FLIGHT_LINE_NO	NUMBER(5)	Číslo řádku (účtenky)	Line number	1
2	FLIGHT_NATIONALITY	CHAR(50)	Identifikace národnosti (účtenky)	Nationality	CZ
3	FLIGHT_GENDER	CHAR(20)	Identifikace pohlaví (účtenky)	Gender	M
4	FLIGHT_NO_OF_LEGS	CHAR(50)	Identifikace počtu letů (účtenky)	Number of legs	1
5	FLIGHT_BO_ID	CHAR(50)	Identifikace ID letu (účtenky)	Flight ID	ABC123
6	FLIGHT_LIFE_NO	CHAR(50)	Identifikace ID letu (účtenky)	Flight ID	ABC123
7	FLIGHT_ORIG	CHAR(20)	Identifikace původu (účtenky)	Origin	FRA
8	FLIGHT_DESTIN	CHAR(20)	Identifikace destinace (účtenky)	Destination	AC
9	FLIGHT_CARRIER	CHAR(20)	Identifikace dopravce (účtenky)	Carrier	0834
10	FLIGHT_FLT_NUM	CHAR(10)	Identifikace letu (účtenky)	Flight number	226
11	FLIGHT_FLT_DATE	CHAR(10)	Identifikace data (účtenky)	Flight date	F
12	FLIGHT_COMPARTMENT_CODE	CHAR(10)	Identifikace kabiny (účtenky)	Compartment code	001A
13	FLIGHT_SEQUENCE_NUMBER	CHAR(10)	Identifikace pořadí (účtenky)	Sequence number	0025
14	FLIGHT_PASSANGER_STATUS	CHAR(10)	Identifikace statusu (účtenky)	Passenger status	I
15	FLIGHT_BOARDING_PASS	CHAR(100)	Identifikace průchůzky (účtenky)	Boarding pass	



XML file [20160301\_1901010\_20160302010101001.csv]:

```
<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>
<DATA>
<BILL>
<HEAD>
<TRANS_NO>2011P-28100848372</TRANS_NO>
<TRANS_DATE>20160122 121926</TRANS_DATE>
<PARTNER_CODE>1009999</PARTNER_CODE>
<CONTR_CODE>0111000999</CONTR_CODE>
<STORE_CODE>PRG-01</STORE_CODE>
<TILL_CODE></TILL_CODE>
<TRANS_TYPE>N</TRANS_TYPE>
<SALE_AMT_CZK>6655,00</SALE_AMT_CZK>
<PROD_COUNT>4</PROD_COUNT>
<TAX_TYPE>DP</TAX_TYPE>
<FLIGHT_NUM>LH 1234</FLIGHT_NUM>
<FLIGHT_DESTIN>FRA</FLIGHT_DESTIN>
</HEAD>

<LINE>
<PROD_LINE_NO>1</PROD_LINE_NO>
<PROD_CODE>MILKCHL150</PROD_CODE>
<PROD_CATEG>CHOCOLATE</PROD_CATEG>
<PROD_PRICE>100,00</PROD_PRICE>
<PROD_TAX>21%</PROD_TAX>
<PROD_QTY>5,000</PROD_QTY>
<PROD_UNIT>ks</PROD_UNIT>
</LINE>

<LINE>
<PROD_LINE_NO>2</PROD_LINE_NO>
<PROD_CODE>BVLGR10ML</PROD_CODE>
<PROD_CATEG>PARFUM</PROD_CATEG>
<PROD_PRICE>1000,00</PROD_PRICE>
<PROD_TAX>21%</PROD_TAX>
<PROD_QTY>1,000</PROD_QTY>
<PROD_UNIT>ks</PROD_UNIT>
</LINE>

<LINE>
<PROD_LINE_NO>3</PROD_LINE_NO>
<PROD_CODE>HUGBOS25ML</PROD_CODE>
<PROD_CATEG>PARFUM</PROD_CATEG>
<PROD_PRICE>2000,00</PROD_PRICE>
<PROD_TAX>21%</PROD_TAX>
<PROD_QTY>1,000</PROD_QTY>
<PROD_UNIT>ks</PROD_UNIT>
</LINE>

<LINE>
<PROD_LINE_NO>4</PROD_LINE_NO>
<PROD_CODE>PREZ5ML</PROD_CODE>
<PROD_CATEG>PARFUM</PROD_CATEG>
<PROD_PRICE>10,00</PROD_PRICE>
<PROD_TAX>21%</PROD_TAX>
<PROD_QTY>1,000</PROD_QTY>
<PROD_UNIT>ks</PROD_UNIT>
<PROD_DISCOUNT>12,10</PROD_DISCOUNT>
</LINE>

<PAY>
<PAY_LINE_NO>1</PAY_LINE_NO>
<PAY_AMOUNT>200,00</PAY_AMOUNT>
<PAY_CURRENCY>EUR</PAY_CURRENCY>
<PAY_EXCH_RATE>25,00000</PAY_EXCH_RATE>
<PAY_TYPE>cash</PAY_TYPE>
</PAY>

<PAY>
<PAY_LINE_NO>2</PAY_LINE_NO>
<PAY_AMOUNT>1700,00</PAY_AMOUNT>
<PAY_CURRENCY>CZK</PAY_CURRENCY>
<PAY_EXCH_RATE>1,00000</PAY_EXCH_RATE>
<PAY_TYPE>cash</PAY_TYPE>
</PAY>

<PAY>
<PAY_LINE_NO>3</PAY_LINE_NO>
<PAY_AMOUNT>-45,00</PAY_AMOUNT>
<PAY_CURRENCY>CZK</PAY_CURRENCY>
<PAY_EXCH_RATE>1,00000</PAY_EXCH_RATE>
<PAY_TYPE>cash</PAY_TYPE>
</PAY>

<FLIGHT>
<FLIGHT_LINE_NO>1</FLIGHT_LINE_NO>
<FLIGHT_NATIONALITY>CZ</FLIGHT_NATIONALITY>
<FLIGHT_GENDER>M</FLIGHT_GENDER>
<FLIGHT_NO_OF_LEGS>2</FLIGHT_NO_OF_LEGS>
<FLIGHT_BP_ID></FLIGHT_BP_ID>
<FLIGHT_LEG_NO>1</FLIGHT_LEG_NO>
<FLIGHT_PNR>ABC123</FLIGHT_PNR>
<FLIGHT_ORIGIN>PRG</FLIGHT_ORIGIN>
<FLIGHT_DESTINATION>BTS</FLIGHT_DESTINATION>
<FLIGHT_CARRIER>LH</FLIGHT_CARRIER>
<FLIGHT_FLT_NUM>1234</FLIGHT_FLT_NUM>
<FLIGHT_FLT_DATE>22</FLIGHT_FLT_DATE>
<FLIGHT_COMPARTMENT_CODE>F</FLIGHT_COMPARTMENT_CODE>
<FLIGHT_SEAT_NO>001A</FLIGHT_SEAT_NO>
<FLIGHT_SEQUENCE_NUMBER>0025</FLIGHT_SEQUENCE_NUMBER>
<FLIGHT_PASSENGER_STATUS>1</FLIGHT_PASSENGER_STATUS>
<FLIGHT_BOARDING_PASS/>
</FLIGHT>

<FLIGHT>
<FLIGHT_LINE_NO>2</FLIGHT_LINE_NO>
<FLIGHT_NATIONALITY>CZ</FLIGHT_NATIONALITY>
<FLIGHT_GENDER>M</FLIGHT_GENDER>
<FLIGHT_NO_OF_LEGS>2</FLIGHT_NO_OF_LEGS>
<FLIGHT_BP_ID></FLIGHT_BP_ID>
<FLIGHT_LEG_NO>2</FLIGHT_LEG_NO>
<FLIGHT_PNR>ABC123</FLIGHT_PNR>
<FLIGHT_ORIGIN>BTS</FLIGHT_ORIGIN>
<FLIGHT_DESTINATION>FRA</FLIGHT_DESTINATION>
<FLIGHT_CARRIER>LH</FLIGHT_CARRIER>
<FLIGHT_FLT_NUM>1234</FLIGHT_FLT_NUM>
<FLIGHT_FLT_DATE>22</FLIGHT_FLT_DATE>
<FLIGHT_COMPARTMENT_CODE>F</FLIGHT_COMPARTMENT_CODE>
<FLIGHT_SEAT_NO>001A</FLIGHT_SEAT_NO>
<FLIGHT_SEQUENCE_NUMBER>0025</FLIGHT_SEQUENCE_NUMBER>
<FLIGHT_PASSENGER_STATUS>1</FLIGHT_PASSENGER_STATUS>
<FLIGHT_BOARDING_PASS/>
</FLIGHT>
</BILL>

<BILL>
<HEAD>
<TRANS_NO>...
</DATA>
```





## Příloha 10 – Stav Předmětu nájmu

Obsah: Tabulka s čísly místností, jejich umístěním a velikostí  
Karta prostoru s popisem technologických zařízení a jejich parametry

Terminál / Terminal	Podlaží / Floor	M.č. / Room nr.	Plocha / Area (m <sup>2</sup> )	Užití / Usage
2	1	1033n	1	rozvodna
2	1	1033x	53,3	chodba
2	1	S1033	562,9	prodejna
2	1	S1033a	4,9	chodba
2	1	S1033c	14,2	šatna
2	1	S1033d	1,7	umývárna
2	1	S1033e	2	wc
2	1	S1033f	1,2	wc
2	1	S1033g	1,2	wc
2	1	S1033h	2,4	umývárna
2	1	S1033i	5	úklidová komora
2	01	S0164	28	chodba
2	01	S0164a	7,3	sklad
2	01	S0164b	37,2	chodba
2	01	S0164c	76,1	sklad
2	01	S0185	10,6	ohrada rampa
2	01	S0186	3,5	lapol

### Stavební část:

Prodejna bude předávána v následujícím stavu:

- Konstrukce na hranici pronájmu (stěna průčelí s roletami, zásobovací chodba za nákladním výtahem, oddělovací stěna veřejná / neveřejná část)
- Konstrukce bezpečnostní mříže oddělovací výtah od chodby nájemce
- podlahy – dlažby
- kazetový podhled v celém rozsahu prostor
- sociální zázemí v místnostech S1033a, S1033c, S1033d, S1033e, S1033f, S1033g, S1033h, S1033i, S1033j, S1033k
- Bezpečnostní / požární roleta 2ks
- Lapol (umístěný v m.č. S0186) + tuková kanalizace

### Technologická část:

Bližší informace - karta jednotky č. S1033



## **Obecné informace:**

Vždy musí být zpracován projekt požárně bezpečnostního řešení, který určí nutnost obchod řešit jako samostatný požární úsek či nikoliv. V případě, že prostor již je požárním úsekem posoudí projekt změny v požárním úseku.

V případě, že projekt navrhne tento prostor instalovat do společného požárního úseku, budou vyžadovány požadavky na materiály pro shromažďovací prostor dle platných normových požadavků.

Požadavky standardu PBŘ pro terminály dle ČSN 73 0831 z 6/2011 jsou následující:

- Nosná konstrukce prodejny musí být nehořlavá z materiálu třídy reakce na oheň A1, A2.
- Opláštění bočních stěn (povrchová úprava) bude provedeno z materiálu třídy reakce na oheň A1, A2 nebo B-s1-d0. Index šíření plamene po povrchu musí být 0,0 mm.min-1, při hodnocení se nepřihlíží k malbám, tapetám do tl. 2,0 mm.
- Podlahové krytiny musí být z výrobku z třídy reakce na oheň nejméně Cfl-s1.
- Nábytek nebo jiné vnitřní zařízení musí být z výrobku třídy reakce na oheň A1-D, přičemž se nesmí jednat o termoplasty.
- Čalouněný nábytek musí splňovat zkoušky zápalnosti ČSN EN 1021-2. Zápalnost textilních záclon nebo jiných textilních dekorací musí odpovídat klasifikaci třídy 1 podle ČSN EN 13773.

V případě vytvoření samostatného požárního úseku se materiálové požadavky pro shromažďovací prostory neřeší, ale bude nutné stavbu realizovat v režimu stavebního řízení.

Jakékoliv stavební úpravy obchodní jednotky musí být předloženy ke schválení pronajímateli.

Každý projekt vestavby obchodní jednotky podléhá projednání s příslušným stavebním úřadem, investor/nájemce musí požádat stavební úřad o vydání stanoviska ke stavbě; tzn., že stavebník (investor/nájemce) musí požádat o potřebná povolení podle zákona č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon).



místnost:	<b>S1033 + další</b>		upřesnění:	Terminál 2 - veřejná	
nájemce:				provozovna:	
<b>PQ</b>	požární úsek:	ANO			
	požární roleta:	1			
<b>stavební</b>	kostrukce:	SDK			
	podlaha:	dlažba			
	bezpečnostní roleta:	2			
	poznámka:				
<b>silnoproud</b>	rozvaděč	ANO			
	hlavní jištění	3x315A			
	měření:	ANO			
	elektroměr:	v rozvodně			
	vnitřní rozvod:	vnitřní rozvody včetně koncových prvků			
	přívodní kabel:	ANO			
	průřez přívodu:	3x150+70			
	přívod z:	TS 63			
<b>VZT, klapky</b>	VZT:	rozvod VZT hran. OJ , vnitřní rozvody včetně anemostatů			
	m3/h:	PD P11800 / O11800			
	m3/h max LP:	P11800 / O11800			
	FCU:	FCU 9 x			
	ovladač [ks]:	ŘS DOMAT			
	výrobce ovladače:	DOMAT			
	výkon kW max LP:	Qch 11 kW, Qt 7 kW			
	požární klapky:	2 x			
	odkup:				
	poznámka:				
<b>ZTI</b>	voda:	ANO			
	vodoměr:	ANO			
	kanalizace:	ANO			
	poznámka:				
<b>ESY</b>	rozhlas:	ANO			
	EKV:	NE			
	STA/MATV	NE			
	poznámka:	Instalován PER, před jakýmkoliv zásahem do PER musí předcházet schválený a odpřipomínkový projekt.			
<b>slaboproud</b>	porty:				
	poznámka:				
<b>EPS</b>	čidla:	22			
	celkem (včetně podhledu):	22			
	nad podhledem:				
	poznámka:				
<b>SHZ</b>	čidla (červená 68°C):	5			
	poznámka:				
<b>ostatní</b>	poznámka:				





## **Příloha č. 11 - Seznam zakázaného zboží a poskytovaných služeb**

### **I. Zakázané zboží**

#### **1) Zbraně**

- a) střelné zbraně všech typů, například pistole, revolvery, pušky, brokové zbraně
- b) hračky napodobující zbraně, repliky a imitace střelných zbraní, které mohou být zaměněny se skutečnými zbraněmi,
- c) části střelných zbraní kromě zaměřovacích dalekohledů
- d) střelné zbraně na stlačený vzduch a CO<sub>2</sub>, např. pistole, zbraně vystřelující diabola (pellet guns), pušky a zbraně vystřelující kuličky (ball bearing guns)
- e) signální zbraně a startovací pistole
- f) luky, samostřily a šípy
- g) harpuny a oštěpy
- h) praky a katapulty

#### **2) Ochromující zařízení**

- a) prostředky způsobující šok, například paralyzéry (stun guns), tasery a obušky s elektrickým paralyzérem (stun batons)
- b) zařízení na omračování a zabíjení zvířat
- c) ochromující a zneschopňující chemické látky, plyny a spreje, například spreje s dávivými plyny, pepřové spreje, paprikové spreje, slzný plyn, kyselinové spreje a repelenty na odpuzování zvířat a živočichů

#### **3) Předměty s ostrým hrotem nebo ostrou hranou**

Předměty, jež lze použít s cílem způsobit vážné zranění, včetně:

- a) předmětů určených k sekání, například seker, sekyrek a sekáčků
- b) sekyrek na led a cepínů
- c) holicích břitev
- d) řezáků s ulamovací čepelí

- 4) Provozování internetového rezervačního systému pro směnářenskou činnost, nákup a prodej zahraničních měn
- 5) Provozování taxi služby









**Příloha č. 14 - VZOR STRUKTURY NÁJEMNÉHO - Varianta při zúžení Předmětu nájmu**

ROK (OD POČÁTKU NÁJMU)	1.ROK	2.ROK	3.ROK	4.ROK	5.ROK
PAX (ILUSTRAČNÍ ČÍSLA)	12 000 000	16 800 000	18 000 000	14 400 000	16 200 000
ZMĚNA PAX Y/Y		7%	40%	7%	13%
ZAPOČÍTELNÁ ZMĚNA PAX		0%	0%	0%	0%
NÁJEMNÉ - ROČNÍ	205 514 Kč	360 000 Kč	504 000 Kč	240 000 Kč	316 800 Kč
MAG - k vývoči počátku nájmu (dle odst. 4.8 Smlouvy)	NA	164 411 Kč	- Kč	- Kč	192 000 Kč
MAG - výroční zúčtování (pokles PAX dle odst. 4.9 Smlouvy)	NA	164 411 Kč	- Kč	- Kč	192 000 Kč
ROČNÍ DOPLATEK DO MAG	NA	- Kč	- Kč	- Kč	- Kč
	ZUŽENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU				

\* Veškerá data uvedená v tomto dokumentu jsou pouze ilustrační.

3.ROK	ZUŽENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU											
	1.MĚSÍC	2.MĚSÍC	3.MĚSÍC	4.MĚSÍC	5.MĚSÍC	6.MĚSÍC	7.MĚSÍC	8.MĚSÍC	9.MĚSÍC	10.MĚSÍC	11.MĚSÍC	12.MĚSÍC
PAX	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000
POLOHA PŘEDMĚTU NÁJMU	50	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45
ZÁKLADNÍ NÁJEMNÉ - SAZBA ZA M <sup>2</sup>	55,14 Kč	55,14 Kč	55,14 Kč	55,14 Kč	55,14 Kč	55,14 Kč	55,14 Kč	55,14 Kč	55,14 Kč	55,14 Kč	55,14 Kč	55,14 Kč
VÝPOČTENÉ ZÁKLADNÍ NÁJEMNÉ - hrazeno měsíčně na základě splátkového kalendáře	2 757 Kč	2 481 Kč	2 481 Kč	2 481 Kč	2 481 Kč	2 481 Kč	2 481 Kč	2 481 Kč	2 481 Kč	2 481 Kč	2 481 Kč	2 481 Kč
OBRAT	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč	300 000 Kč
% SAZBA NÁJEMNÉHO Z OBRATU	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%	14,0%
VÝPOČTENÉ NÁJEMNÉ Z OBRATU	42 000 Kč	42 000 Kč	42 000 Kč	42 000 Kč	42 000 Kč	42 000 Kč	42 000 Kč	42 000 Kč	42 000 Kč	42 000 Kč	42 000 Kč	42 000 Kč
NÁJEMNÉ - MĚSÍČNÍ	42 000 Kč	42 000 Kč	42 000 Kč	42 000 Kč	42 000 Kč	42 000 Kč	42 000 Kč	42 000 Kč	42 000 Kč	42 000 Kč	42 000 Kč	42 000 Kč
MĚSÍČNÍ DOPLATEK NÁJEMNÉHO NA ZÁKLADĚ FAKTURY - rozdíl mezi Nájemným z Obrátu a Základním nájemným	39 243 Kč	39 519 Kč	39 519 Kč	39 519 Kč	39 519 Kč	39 519 Kč	39 519 Kč	39 519 Kč	39 519 Kč	39 519 Kč	39 519 Kč	39 519 Kč
	ZUŽENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU											





**Příloha č. 14 - VZOR STRUKTURY NÁJEMNÉHO - Obecně**

SMLUVNÍ ROK	1. ROK	2. ROK
PAX (ILUSTRAČNÍ ČÍSLA)	12 000 000	11
ZMĚNA PAX Y/Y		
ZAPOČÍTELNÁ ZMĚNA PAX		
NÁJEMNÉ - ROČNÍ	205 514 Kč	3
MAG - k výročí Počátku nájmu (dle odst. 4.8 Smlouvy)	NA	1
MAG - výroční zúčtování (pokles PAX dle odst. 4.9 Smlouvy)	NA	1
ROČNÍ DOPLATEK DO MAG	NA	

\* Veškerá data uvedená v tomto dokumentu jsou pouze ilustrační.

1. ROK		1. MĚSÍC	2. MĚSÍC
	PAX	1 000 000	
	PLOCHA PŘEDMĚTU NÁJMU	50	
	ZÁKLADNÍ NÁJEMNÉ - SAZBA ZA M <sup>2</sup>	55,14 Kč	
	VYPOČTENÉ ZÁKLADNÍ NÁJEMNÉ - hrazeno měsíčně na základě Splátkového kalendáře	2 757 Kč	
	OBRAT		
	% SAZBA NÁJEMNÉHO Z OBRATU	10,0%	
	VYPOČTENÉ NÁJEMNÉ Z OBRATU	0 Kč	
	NÁJEMNÉ - MĚSÍČNÍ	2 757 Kč	
	MĚSÍČNÍ DOPLATEK NÁJEMNÉHO NA ZÁKLADĚ FAKTURY - rozdíl mezi Nájemným z Obratu a Základním nájemným	0 Kč	

Staveb. úpravy      Staveb. ú

2. ROK		1. MĚSÍC	2. MĚSÍC
	PAX	1 400 000	
	PLOCHA PŘEDMĚTU NÁJMU	50	
	ZÁKLADNÍ NÁJEMNÉ - SAZBA ZA M <sup>2</sup>	55,14 Kč	
	VYPOČTENÉ ZÁKLADNÍ NÁJEMNÉ - hrazeno měsíčně na základě Splátkového kalendáře	2 757 Kč	
	OBRAT	250 000 Kč	
	% SAZBA NÁJEMNÉHO Z OBRATU	12,0%	
	VYPOČTENÉ NÁJEMNÉ Z OBRATU	30 000 Kč	
	NÁJEMNÉ - MĚSÍČNÍ	30 000 Kč	
	MĚSÍČNÍ DOPLATEK NÁJEMNÉHO NA ZÁKLADĚ FAKTURY - rozdíl mezi Nájemným z Obratu a Základním nájemným	27 243 Kč	

3. ROK		1. MĚSÍC	2. MĚSÍC
	PAX	1 500 000	
	PLOCHA PŘEDMĚTU NÁJMU	50	
	ZÁKLADNÍ NÁJEMNÉ - SAZBA ZA M <sup>2</sup>	55,14 Kč	
	VYPOČTENÉ ZÁKLADNÍ NÁJEMNÉ - hrazeno měsíčně na základě Splátkového kalendáře	2 757 Kč	
	OBRAT	270 000 Kč	
	% SAZBA NÁJEMNÉHO Z OBRATU	14,0%	
	VYPOČTENÉ NÁJEMNÉ Z OBRATU	37 800 Kč	
	NÁJEMNÉ - MĚSÍČNÍ	37 800 Kč	
	MĚSÍČNÍ DOPLATEK NÁJEMNÉHO NA ZÁKLADĚ FAKTURY - rozdíl mezi Nájemným z Obratu a Základním nájemným	35 043 Kč	

4. ROK		1. MĚSÍC	2. MĚSÍC
	PAX	1 200 000	
	PLOCHA PŘEDMĚTU NÁJMU	50	
	ZÁKLADNÍ NÁJEMNÉ - SAZBA ZA M <sup>2</sup>	55,14 Kč	
	VYPOČTENÉ ZÁKLADNÍ NÁJEMNÉ - hrazeno měsíčně na základě Splátkového kalendáře	2 757 Kč	
	OBRAT	220 000 Kč	
	% SAZBA NÁJEMNÉHO Z OBRATU	10,0%	
	VYPOČTENÉ NÁJEMNÉ Z OBRATU	22 000 Kč	
	NÁJEMNÉ - MĚSÍČNÍ	22 000 Kč	
	MĚSÍČNÍ DOPLATEK NÁJEMNÉHO NA ZÁKLADĚ FAKTURY - rozdíl mezi Nájemným z Obratu a Základním nájemným	19 243 Kč	

5. ROK		1. MĚSÍC	2. MĚSÍC
	PAX	1 350 000	
	PLOCHA PŘEDMĚTU NÁJMU	50	
	ZÁKLADNÍ NÁJEMNÉ - SAZBA ZA M <sup>2</sup>	55,14 Kč	
	VYPOČTENÉ ZÁKLADNÍ NÁJEMNÉ - hrazeno měsíčně na základě Splátkového kalendáře	2 757 Kč	
	OBRAT	245 000 Kč	
	% SAZBA NÁJEMNÉHO Z OBRATU	12,0%	
	VYPOČTENÉ NÁJEMNÉ Z OBRATU	29 400 Kč	
	NÁJEMNÉ - MĚSÍČNÍ	29 400 Kč	
	MĚSÍČNÍ DOPLATEK NÁJEMNÉHO NA ZÁKLADĚ FAKTURY - rozdíl mezi Nájemným z Obratu a Základním nájemným	26 643 Kč	



**Příloha č. 15 - Povinnosti Nájemce v oblasti férových pracovních podmínek a etických obchodních postupů**

**I. PREAMBULE**

- 1) Letiště Praha, a.s., jako Pronajímatel, má zájem aktivně přispívat ke kultivaci pracovního prostředí v prostoru mezinárodního civilního Letiště Václava Havla Praha i mimo ně a prosazovat zde prvky společenské odpovědnosti. Nedílnou součástí tohoto úsilí jsou i požadavky na Nájemce, a to zejména, ale nikoli výlučně, v oblasti důstojných a férových pracovních podmínek a bezpečnosti ochrany a zdraví při práci pro zaměstnance Nájemců a v jejich dodavatelském řetězci.
- 2) Strany prohlašují, jsou si vědomy vlastní společenské odpovědnosti a chtějí postupovat v souladu se zásadami společensky odpovědného zadávání veřejných zakázek. Nájemce se při plnění Smlouvy zavazuje plnit povinnosti uvedené v této Příloze č. 15 Smlouvy.

**II. SOULAD SE ZÁKONEM**

- 1) Nájemce se zavazuje, že veškerá jeho činnost bude uskutečňována v souladu s právními předpisy platnými v místě, kde je konkrétní činnost vykonávána.
- 2) Činnost Nájemce vyvíjená na území České republiky bude vždy probíhat v souladu s právními předpisy České republiky. Nájemce se zavazuje po celou dobu trvání smluvního poměru založeného Smlouvou zajistit dodržování veškerých právních předpisů, zejména pak pracovněprávních (odměňování, pracovní doba, doba odpočinku mezi směnami, placené přesčasy), dále předpisů týkajících se oblasti zaměstnanosti a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, tj. zejména zákona č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů, a Zákoníku práce, a to vůči všem osobám, které se na plnění Smlouvy podílejí (a bez ohledu na to, zda budou činnosti prováděny Nájemcem či jeho poddodavateli). Nájemce se také zavazuje zajistit, že všechny osoby, které se na plnění Smlouvy na straně Nájemce podílejí (a bez ohledu na to, zda budou činnosti prováděny Nájemcem či jeho poddodavateli), jsou vedeny v příslušných registrech, jako například v registru pojištěnců ČSSZ, a mají příslušná povolení k pobytu v ČR. Nájemce je dále povinen zajistit, že všechny osoby, které se na plnění Smlouvy podílejí (a bez ohledu na to, zda budou činnosti prováděny Nájemcem či jeho poddodavateli) budou proškoleny z problematiky BOZP, a že jsou vybaveny osobními ochrannými pracovními prostředky dle účinné legislativy.

**III. FÉROVÉ PRACOVNÍ PODMÍNKY**

- 1) Nájemce se zavazuje dodržovat ve vztahu ke všem osobám, které pro něj vykonávají práci, pracovněprávní předpisy platné v místě výkonu práce, a to v souladu s předpisy Mezinárodní Organizace Práce (ILO).
- 2) Nájemce se zavazuje, že ve svých provozovnách zejména nepřipustí žádnou z uvedených praktik, a to bez ohledu na to, zda budou činnosti dle Smlouvy prováděny Nájemcem či jeho poddodavateli.
  - a) **Nelegální zaměstnávání** – Nelegálním zaměstnáváním se rozumí zejména stav, kdy osoba, která pro Nájemce koná práci, nemá s Nájemcem uzavřenou platnou smlouvu odpovídající vykonávané práci a/nebo stav, kdy osoba, která práci vykonává, nemá oprávnění k pobytu na území státu, kde práci koná, nebo nemá oprávnění na území daného státu danou práci vykonávat.
  - b) **Nucenou práci** – Za nucenou nebo povinnou práci se považuje každá práce, která se na osobě vymáhá pod pohrůžkou jakéhokoli trestu a/nebo ke které se osoba nenabídla dobrovolně.

- c) Dětskou práci - Dítětem se rozumí osoba mladší patnácti let nebo mladší než odpovídá minimální věkové hranice stanovené místními zákony pro výkon práce.
- d) Obchodování s lidmi - Obchodováním s lidmi se rozumí najímání, přepravování, převádění, přechovávání nebo přijímání osob na základě vyhrožování, použití síly či jiných forem nátlaku, pomoci únosu, podvodu, lži či zneužití moci nebo bezmoci osoby, případně poskytování či přijímání finančních prostředků či jiných výhod k získání souhlasu osoby, která má v moci jinou osobu s úmyslem tuto osobu vykořisťovat. Za obchodování s lidmi se dle této přílohy považuje jakákoli situace, kdy Nájemce nebo třetí osoba s vědomím Nájemce zejména omezuje volný pohyb pracovníků, podmiňuje zaměstnání předáním dokladů totožnosti, cestovních dokladů nebo pracovních povolení.
- e) Šikanu – Šikanou rozumíme jakoukoli formu tzv. mobbingu či bossingu, či jiného psychického nátlaku na pracovníka provázeného zejména pomluvami, zesměšňováním, ponižováním, přehlížením, zahanbováním, zastrahováním, ústrky, finanční újmou, přidělováním práce neodpovídající kvalifikaci pracovníka atp.
- f) Diskriminaci – Diskriminací se rozumí stav, kdy s jednou osobou je zacházeno méně příznivým způsobem, než je, bylo, nebo by bylo zacházeno s jinou osobou ve srovnatelné situaci, a to z důvodu rasy, etnického původu, národnosti, víry nebo světového názoru, pohlaví, zdravotního postižení, věku nebo sexuální orientace. Diskriminací se rozumí rovněž případy, kdy by zjevně neutrální ustanovení, kritérium nebo praxe uvedlo osoby na základě např. jejich víry nebo světového názoru, zdravotního stavu, věku nebo sexuální orientace do určité nevýhody v porovnání s jinými osobami.
- g) Nerovné odměňování – Nerovným odměňováním se rozumí situace, kdy za stejnou práci nebo za práci stejné hodnoty nepřísluší všem zaměstnancům u zaměstnavatele stejná mzda, plat nebo odměna z dohody, a to s ohledem na složitost, odpovědnost a namáhavost práce, pracovní podmínky vykonávané práce, pracovní výkonnost a výsledky práce.
- h) Neférové odměňování – Neférovým odměňováním rozumíme situaci, kdy za odvedenou práci nepřísluší pracovníkovi odpovídající odměna, tj. odměna např. nedosahuje minimální mzdy, minimálních mzdových tarifů, nepostačuje na pokrytí základních potřeb vzhledem k místu výkonu práce, nedosahuje standardní výše pro obdobné práce na relevantním trhu práce a/nebo Nájemce či třetí osoby s vědomím Nájemce provádí neoprávněné srážky či odpočty a/nebo nejsou překračovány výplatní termíny a/nebo Nájemce jakožto zaměstnavatel neplní řádně a včas povinné odvody za zaměstnance či umožňuje obcházení povinností uložených zaměstnavateli prostřednictvím jiných právních institutů (např. tzv. švarcsystém).

(dále jen „**Nežádoucí praktiky**“), a to v jakékoli formě.

- 3) Nájemce se nadto zavazuje proti Nežádoucím praktikám činit aktivní opatření, zejména se zavazuje:
- a) Přijmout strategii postupu proti Nežádoucím praktikám a zavázat se k jejímu dodržování.
  - b) Zajistit možnost všech osob, které pro Nájemce vykonávají jakékoli práce, hlásit jakýkoli případ Nežádoucích praktik.
  - c) Pravidelně školit osoby, které pro Nájemce vykonávají práci o povaze Nežádoucích praktik, o tom, že jsou takové Nežádoucí praktiky zakázány a o možnostech obrany pracovníků vůči takovým praktikám.
  - d) Bezodkladně přezkoumat každý nahlášený případ Nežádoucích praktik.
  - e) Nepřipustit jakoukoli formu postihu vůči osobě, která na Nežádoucí praktiky upozornila, a to jak ze strany Nájemce jeho zaměstnanců, či nadřízených takové osoby.

(dále jen „**Opatření**“).

- 4) Pokud Nájemce plní Smlouvu prostřednictvím poddodavatele, zavazuje se zajistit, že Opatření přijme i tento poddodavatel. Za Nežádoucí praktiky dle této přílohy odpovídá Nájemce vůči Pronajímateli, jako by se jich dopustil sám.

- 5) Nájemce se dále zavazuje zajistit osobám, které pro Nájemce vykonávají práci:

- a) Pracovní prostředí, které je zdravé a bezpečné, tj. postupovat v souladu s normami BOZP v místě výkonu práce, zajistit možnost pracovníků včas informovat o jakýchkoli nebezpečích v oblasti zdraví a bezpečnosti práce a umožnit včasné přerušování práce, evidovat veškeré incidenty v oblasti BOZP a přijímat průběžně opatření směřující ke zvyšování bezpečnosti práce, zajišťovat pracovníkům co nejlepší vybavení a ochranné pomůcky.
- b) Možnost nerušeného sdružování v kolektivních organizacích (odborech).

#### IV. ETICKÉ OBCHODNÍ POSTUPY

- 1) Nájemce se zavazuje podnikat etickým způsobem. Jedná čestně, poctivě, s odpovídající mírou slušnosti a nepoškozuje dobré jméno Pronajímatele. Poškozením dobrého jména se myslí zejména vědomé šíření nepravdivých nebo zavádějících tvrzení nebo obvinění ve směru k zákazníkům a obchodním partnerům Pronajímatele nebo prostřednictvím hromadných sdělovacích prostředků a sociálních sítí.
- 2) Nájemce se zavazuje jednat v obchodním vztahu s Pronajímatelem vždy transparentně, tj. zejména nečiní žádné úkony zastřené prostřednictvím třetích osob.
- 3) Nájemce poskytne, na žádost Pronajímatele, aktuální seznam svých skutečných majitelů a konečných beneficiářů.
- 4) Nájemce při podpoře a financování politických stran a hnutí postupuje v souladu s právními předpisy a finanční prostředky poskytuje vždy prostřednictvím transparentních účtů.
- 5) Nájemce se zavazuje vyhybat jakýmkoliv kontaktům se zaměstnanci Pronajímatele nebo osobami jednajícími za Pronajímatele v situacích, které by mohly vyvolávat střet zájmů nebo pouhé jeho zdání.
- 6) Nájemce nesmí v průběhu obchodního vztahu s Pronajímatelem zaměstnávat nebo jinak smluvně zavazovat zaměstnance Pronajímatele, ani jim vyplácet bezdůvodné finanční odměny nebo poskytovat dary a odměny nefinanční povahy, pokud není ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak. Za přípustné dary se považuje poskytnutí drobného pohoštění a symbolických darů, např. propagačních předmětů obchodního partnera. Nepřípustné jsou takové dary nebo odměny, jež jsou způsobilé vyvolat nepatřičný vliv, střet zájmů nebo v krajním případě korupci, nebo jejich pouhé zdání. Poskytování darů a pohoštění je nepřijatelné v situacích při rozhodování o stanovení podmínek zakázky, výběru obchodního partnera a následného jednání v otázkách smluvního vztahu.
- 7) Je-li Nájemce nebo statutární orgán Nájemce nebo jeho člen v rodinném nebo obdobném vztahu nebo v jiném vztahu (např. vztah osobní, pracovní povahy) k zaměstnanci Pronajímatele nebo k osobě jednající za Pronajímatele, který by mohl představovat střet zájmů nebo jeho zdání, nebo u něž lze předpokládat, že může ovlivnit práva a povinnosti plynoucí ze Smlouvy, je Nájemce povinen tuto skutečnost Pronajímateli oznámit prostřednictvím kontaktní osoby uvedené ve Smlouvě, a v případě, že v popsaném vztahu k Nájemci bude právě kontaktní osoba Pronajímatele, pak prostřednictvím kteréhokoli člena statutárního orgánu Pronajímatele.

#### V. KONTROLY ORGÁNŮ STÁTNÍ SPRÁVY

- 1) Nájemce je povinen bezodkladně informovat Pronajímatele, pokud je v souvislosti s činností Nájemce na Letišti Václava Havla Praha zahájena kontrola ze strany orgánů státní správy, která by se mohla dotýkat předmětu této Přílohy č. 15 Smlouvy. Nájemce je následně povinen i bez vyžádání poskytnout Pronajímateli výsledky takové kontroly.



- 2) Bude-li Nájemci pravomocně uložena sankce ze strany orgánu státní správy za jednání / opomenutí Nájemce, které je v rozporu s čl. II. a/nebo čl. III a/nebo čl. IV. této Přílohy č. 15 Smlouvy v souvislosti s jeho činností na Letišti Václava Havla Praha, je o tom Nájemce povinen Pronajímatele bezodkladně informovat.
- 3) Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli, že vůči němu či jeho poddodavateli bylo orgánem veřejné moci (zejména Státním úřadem inspekce práce či oblastními inspektoráty, Krajskou hygienickou stanicí apod.) zahájeno řízení pro porušení právních předpisů, jichž se dotýká ujednání v odst. 2 tohoto článku této Přílohy č. 15 Smlouvy, a k němuž došlo při plnění Smlouvy nebo v souvislosti s ním, a to nejpozději do 10 dnů od doručení oznámení o zahájení řízení. Součástí oznámení Nájemce bude též informace o datu doručení oznámení o zahájení řízení. Nájemce je povinen i bez vyžádání předat Pronajímateli kopii pravomocného rozhodnutí, jímž se řízení ve věci dle předchozího odstavce tohoto článku končí.

## VI. KONTROLA PRONAJÍMATELE

- 1) Nájemce souhlasí, že Pronajímatel je oprávněn provádět u Nájemce kontrolní činnost v oblasti férových pracovních podmínek, spočívající zejména v získávání informací z veřejně dostupných zdrojů, případně rozhovory se zaměstnanci Nájemce či jeho poddodavateli a zjišťovat informace rovněž formou tzv. mystery shoppingu, tj. vystupovat při kontrole jako zákazník Nájemce.
- 2) Kontrolu provádí zaměstnanec Pronajímatele nebo třetí osoba pověřená k tomu Pronajímatelem.
- 3) Nájemce je na základě Smlouvy a této přílohy povinen poskytnout součinnost k provedení kontroly, a to zejména:
  - a) doložit na vyžádání Pronajímatele způsob, kterým je zajištěno provádění Opatření,
  - b) Doložit a vysvětlit na vyžádání Pronajímatele případné další postupy, jimiž Nájemce brání Nežádoucím praktikám.

## VII. NÁPRAVNÁ OPATŘENÍ

- 1) Vznikne-li na straně Pronajímatele důvodné podezření nebo obdrží-li Pronajímatel podnět, že na straně Nájemce mohlo dojít k porušení čl. II a/nebo čl. III a/nebo čl. IV. této Přílohy č. 15 Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn žádat od Nájemce vysvětlení, případně předložení důkazů, které informace uvedené ve vysvětlení Nájemce dostatečně prokazují; Nájemce je povinen je Pronajímateli poskytnout. Pronajímatel je v takovém případě rovněž oprávněn svolat jednání se zástupci Nájemce o způsobu a termínu odstranění nedostatků (dále jen „**Nápravná opatření**“) a Nájemce je povinen se takového jednání zúčastnit.
- 2) V rámci Nápravných opatření bude rovněž dohodnut způsob, kterým se zavedení Nápravných opatření a jejich účinnost budou kontrolovat.



## **Příloha č. 16 – Seznam minimálně požadovaného a povoleného doplňkového sortimentu**

### **Minimální sortiment (musí být minimálně na 80% prodejní plochy jednotky):**

1. pekárenské a cukrářské výrobky
2. řeznictví a uzenářství
3. ovoce a zelenina
4. lahůdky
5. čokoláda, čokoládové výrobky a cukrovinky
6. mléčné výrobky
7. alkoholické a nealkoholické nápoje
8. mražené výrobky
9. potravinářské zboží
10. ostatní sortiment a/nebo služby pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele

### **Povolený doplňkový sortiment (může být maximálně na 20% prodejní plochy):**

1. drogistické zboží (př. prací a mycí prostředky, hygienické potřeby)
2. textilie (př. silonové ponožky a punčocháče)
3. doplňky (sortiment musí být specifikován v Příloze č. 5 a 12 Smlouvy)
4. sortiment pro domácí zvířata
5. domácí potřeby
6. řezané květiny



### **Stavební část:**

Nájemce odstraní veškeré vnitřní příčky a instalace (předstěny) a ponechá pouze obvodové konstrukce. Součástí předávaných prostor budou dále požární a bezpečnostní rolety (pokud se v Předmětu nájmu nachází).

Budou odstraněny podhledy a finální vrstva podlahy až na vrstvu hrubé podlahy. Hrubá podlaha bude očištěna.

### **Technologie:**

#### Vzduchotechnika

Vnitřní rozvody vzduchotechniky (přívod / odtah) určené pouze pro danou Obchodní jednotku budou Nájemcem demontovány až na určený napojovací bod (např. regulační klapku požární klapku atd.) dané jednotky, uzavřeny stávající regulační klapkou. Demontáží se rozumí veškeré prvky včetně kotevnic.

Rozvody a zařízení VZT, které nejsou ve vlastnictví Pronajímatele, zhotovené čistě pro účely dané Obchodní jednotky, budou Nájemcem demontovány v celém rozsahu. Stavební a jiné konstrukce budou Nájemcem uvedeny do stavu před montáží uvedených zařízení, resp. před předáním staveniště dotčené Obchodní jednotky.

#### Topení / chlazení

Vnitřní rozvody tepla a chladu určené pouze pro danou Obchodní jednotku budou Nájemcem demontovány až na určený napojovací bod dané jednotky a uzavřeny uzavíracím ventilem a zaslepeny zátkami. Demontáží se rozumí veškeré prvky včetně kotevnic.

Rozvody a zařízení RTCH, které nejsou v majetku Pronajímatele, zhotovené čistě pro účely dané Obchodní jednotky, budou Nájemcem demontovány v celém rozsahu. Stavební a jiné konstrukce budou Nájemcem uvedeny do stavu před montáží uvedených zařízení, resp. před předáním staveniště dotčené Obchodní jednotky.

#### ZTI (kanalizace, voda)

Vnitřní rozvody teplé, studené vody a kanalizace určené pouze pro danou Obchodní jednotku budou Nájemcem demontovány až na určený napojovací bod dané jednotky uzavřeny uzavíracím ventilem a zaslepeny zátkou. V případě kanalizace budou jednotlivé přípojky zaslepeny v úrovni podlahy dané jednotky.

#### SŘTP (MaR)

Veškeré autonomní systémy MaR (SŘTP) v majetku Nájemce, zhotovené čistě pro účely dané Obchodní jednotky, budou Nájemcem demontovány v celém rozsahu. Prostor bude Nájemcem uveden do stavu před montáží, respektive před předáním staveniště dotčené Obchodní jednotky.

Veškeré zásahy do centrálního systému MaR (SŘTP) v majetku Pronajímatele musí Nájemce koordinovat s OJ SET/ENG a odpojení jakýchkoliv zařízení či technologií provádět pouze po předchozí dohodě a za účasti pracovníků MaR Pronajímatele. Prostor bude nájemcem uveden do stavu před montáží, respektive před předáním staveniště dotčené Obchodní jednotky.

### Elektro SIL

Vnitřní rozvody elektro silnoproud včetně koncových prvků budou demontovány a bude ponechán pouze hlavní přívodní kabel do Obchodní jednotky, který může být zaslepen nebo zakončen v rozvaděči umístěném v jednotce.

### Elektro SLP (SCS)

Veškeré rozvody SLP (strukturovaná kabeláž) budou ponechány v jednotce včetně koncových prvků (zásuvek) a smotány nad podhledem.

### EPS (elektronický požární systém)

Rozvody EPS (elektronický požární systém) budou v druhé vrstvě ponechány beze změn, po odstranění podhledu Nájemce bude první vrstva vyvěšena pod stropem OJ.

### PER (požárně evakuační rozhlas)

Rozvody PER (požárně evakuační rozhlas) určené pro danou Obchodní jednotku včetně reproduktorů budou po odstranění podhledu Nájemce vyvěšeny pod stropem OJ.

### SHZ (stabilní hasící zařízení – sprinklery)

Rozvody SHZ (stabilní hasící zařízení – sprinklery) v první i druhé vrstvě včetně sprinklerových hlavice určené pro danou Obchodní jednotku budou ponechány v jednotce v původní podobě.

Der vorliegende Vertrag über die Miete und Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten und über die Erbringung einiger damit zusammenhängender Dienstleistungen wurde am folgenden Tag, Monat und Jahr zwischen:

1. **Letiště Praha, a. s.**, Geschäftsadresse K letišti 1019/6, Ruzyně, 161 00, Prag 6, Ident.-Nr.: 282 44 532, Steuer Ident.-Nr.: CZ699003361, eingetragen im Handelsregister, geführt vom Stadtgericht Prag, Az. B 14003, vertreten durch Ing. Jiří Pos, Vorsitzender des Verwaltungsrats, und Mgr. Jakub Puchalský, Mitglied des Verwaltungsrats

(nachfolgend der „**Vermieter**“)

und

2. **BILLA, spol. s r.o.**, Geschäftsadresse Říčany u Prahy, Modletice 67, PSČ 251 01, Ident.-Nr.: 006 85 976, eingetragen im Handelsregister, geführt beim Stadtgericht Prag, Az. C 61519, Steuer Ident.-Nr./USt - IdNr.: CZ00685976, der Mieter ist umsatzsteuerpflichtig, vertreten durch die Geschäftsführer, Dariusz Thomasz Bator und Ilse Holzer

(nachfolgend der „**Mieter**“)

Abgeschlossen.

Der Vermieter und Mieter gemeinsam ebenfalls die „**Parteien**“ oder „**Vertragsparteien**“ bzw. einzeln die „**Partei**“ bzw. „**Vertragspartei**“.

Angesichts

- (A) der Vermieter Alleineigentümer des Gebäudes ist;
- (B) sich im Gebäude der Mietgegenstand, zu dessen Vermietung der Vermieter berechtigt ist, befindet; und
- (C) der Mieter als Ergebnis eines veranstalteten Konzessionsverfahrens mit dem Titel Vermietung der Betriebsräumlichkeiten zum Zweck des Betriebs eines Selbstbedienungsladens für Lebensmittel und ergänzende Waren im öffentlichen Teil des Flugsteig 2 (nachfolgend das „**Vergabeverfahren**“ ) zum ausgewählten Lieferanten geworden ist, der beabsichtigt, den Mietgegenstand vom Vermieter anzumieten, um darin seine Geschäftstätigkeit gemäß dem Mietzweck und unter den im Vergabeverfahren wie auch in diesem Vertrag festgelegten Bedingungen zu betreiben, und der Vermieter beabsichtigt, dem Mieter den Mietgegenstand unter den in diesem Vertrag vereinbarten Bedingungen zu vermieten,

schließen die Parteien gemäß Gesetz Nr. 89/2012 GBl-CZ (nachfolgend das „**Bürgerliche Gesetzbuch**“), folgenden Vertrag ab:

## I. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

**1.1** Die in diesem Vertrag verwendeten Begriffe in Großbuchstaben haben folgende Bedeutung:

- 1.1.1 Der „**Flughafen**“ steht für eine funktional vollständige Gesamtheit, die sich aus Gebäuden, Grundstücken und sonstigen Immobilien einschließlich deren Einzelteile und der



zugehörigen Infrastruktur zusammensetzt, die das Gelände des internationalen öffentlichen Zivilflughafens Prag/Ruzyně bilden.

- 1.1.2 Das „**Gebäude**“ steht für das Gebäude Konstr.-Nr. 1017, befindlich im Gemeindeteil Ruzyně, das Bestandteil eines Grundstücks Flst. Nr. 2561/1 ist und auf den Grundstücken Flst. Nr. 2561/2 und Flst. Nr. 2553/19, in der Gemarkung Ruzyně, Gemeinde Prag, eingetragen im EB 3432, für die Gemarkung Ruzyně, alles eingetragen beim Grundbuchamt für die Hauptstadt Prag, Katasterdienststätte Prag, steht.
- 1.1.3 Der „**Flugsteig 2**“ steht für den Teil des Gebäudes, der als Flugsteig 2 bezeichnet wird, in dem in der Anlage Nr. 2 zu diesem Vertrag dargelegten Umfang.
- 1.1.4 Der „**Mietgegenstand**“ steht für die zur Geschäftstätigkeit dienenden und im Gebäude befindlichen Räumlichkeiten, so wie diese auf dem Plan des Mietgegenstandes in der Anlage Nr. 2 zu diesem Vertrag, einschließlich der Darlegung der Abmessungen der Geschäftseinheit und der Betriebsräumlichkeiten in der Anlage Nr. 1 zu diesem Vertrag, näher spezifiziert und farblich gekennzeichnet sind.
- 1.1.5 Die „**Geschäftseinheit**“ steht für den Teil des Mietgegenstands, so wie dieser in Art. 1.1.4 und den Anlagen Nr. 1 und Nr. 2 dieses Vertrages aufgeführt ist.
- 1.1.6 Der „**Mietzweck**“ hat die in Art. **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.**, Abs. 2.4 dieses Vertrags angeführte Bedeutung.
- 1.1.7 Der „**Mietbeginn**“ hat die in Art. IV., Abs. V dieses Vertrags angeführte Bedeutung.
- 1.1.8 Die „**Mietdauer**“ hat die in Art. IV. dieses Vertrags angeführte Bedeutung.
- 1.1.9 Der „**Mietzins**“ steht für sämtliche im Vertrag genannten Bestandteile des Mietzinses gemeinsam, d. h. z. B. für die Grund-, Sanktions- und Umsatzmiete bzw. für die MAG-Ausgleichszahlung.
- 1.1.10 Die „**Grundmiete**“ bezeichnet einen monatlich zu zahlenden Bestandteil des Mietzinses, dessen Höhe sich aus dem Produkt aus (i) der Quadratmeterzahl der Fläche des Mietgegenstands und (ii) [REDACTED]
- 1.1.11 Die „**Umsatzmiete**“ bezeichnet einen Bestandteil des Mietzinses, der der Summe eines Anteils des Vermieters am Umsatz des Mieters und dem Anteil des Vermieters am Umsatz aus Kursgewinnen des Mieters entspricht. Die Höhe der Umsatzmiete errechnet sich aus der Differenz der Summe a) der Beträge, die sich aus (i) der Anzahl der vom Mieter vertragsgemäß erzielten Prozente des Umsatzes und (ii) der Anzahl der vom Mieter vertragsgemäß erzielten Prozente des Umsatzes aus Kursgewinnen errechnen, und (b) der Höhe der Grundmiete.
- 1.1.12 Die „**Sanktionsmiete**“ ist mit einem täglichen Betrag von [REDACTED] festgelegt. Der Mieter hat die Sanktionsmiete unter den Vertragsbedingungen zu bezahlen, falls er im Mietgegenstand vertragswidrig keine Geschäftstätigkeit ausübt.
- 1.1.13 „**MAG**“ steht für eine jährliche Mindestumsatzmiete in Höhe von achtzig Prozent (80 %) der Summe aus Umsatz- und Grundmiete und etwaiger Sanktionsmiete, die für das Vertragsjahr zu zahlen ist; die MAG wird am ersten und allen folgenden Jahrestagen des Mietbeginns gemäß dem in Art. IV, Absätze 4.8 und 4.9 dieses Vertrags festgelegten





Verfahren ermittelt und gilt für das Vertragsjahr, das auf den Jahrestag des Mietbeginns folgt, zu dem sie festgelegt wurde.

- 1.1.14 „PAX“ steht für die Gesamtzahl der abgefertigten Passagiere (bei Mehrfachabfertigung desselben Passagiers wird jede Abfertigung gesondert gezählt) - im Folgenden der „Passagier/die Passagiere“ genannt - am Flughafen für den jeweiligen im Vertrag genannten Zeitraum.
- 1.1.15 Der „Umsatz/PAX“ beträgt [REDACTED]
- 1.1.16 Das „Vertragsjahr“ steht für den Zeitraum von zwölf 12 aufeinanderfolgenden Monaten ab dem Tag nach dem Mietbeginn (bzw. dem Jahrestag des Mietbeginns) bis zum Datum des nächsten Jahrestages des Mietbeginns.
- 1.1.17 Der „Vertrag“ steht für den vorliegenden Vertrag über die Miete und Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten und über die Erbringung einiger damit zusammenhängender Dienstleistungen in aktueller Fassung.
- 1.1.18 Die „Vergabeunterlagen“ stehen für die Vergabeunterlagen des Konzessionsverfahrens Nr. Z2021-021809, gemäß dem Gesetz Nr. 134/2016 GBI-CZ., über die Vergabe öffentlicher Aufträge, in aktueller Fassung.
- 1.1.19 „VergG“ steht für das Gesetz Nr. 134/2016 GBI-CZ., über die Vergabe öffentlicher Aufträge, in aktueller Fassung.
- 1.2** Soweit der Hauptteil des vorliegenden Vertrages keine Begriffsbestimmung beinhaltet, so gilt die in den Geschäftsbedingungen enthaltene Definition. Die sowohl im Hauptteil dieses Vertrages als auch in den Geschäftsbedingungen enthaltenen Begriffsbestimmungen, sind in gegenseitiger Übereinstimmung auszulegen. Bei Widersprüchen und Abweichungen der Begriffsbestimmungen geht die im Hauptteil dieses Vertrages enthaltene Begriffsbestimmung vor.

## II. VERTRAGSGEGENSTAND

- 2.1** Durch diesen Vertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter den Mietgegenstand für die zeitweilige Nutzung während der Mietdauer zum Mietzweck zu überlassen, wobei der Mieter den Mietgegenstand zu den Bedingungen dieses Vertrages, einschließlich der Geschäftsbedingungen, annimmt und sich verpflichtet, dem Vermieter dafür den Mietzins zu bezahlen.
- 2.2** Die Parteien vereinbaren ferner, dass der Vermieter dem Mieter die mit der Anmietung des Mietgegenstandes verbundenen Dienstleistungen erbringen wird und der Mieter sich verpflichtet, den Dienstleistungspreis für die Erbringung der mit der Anmietung verbundenen Dienstleistungen zu bezahlen, und dies in Übereinstimmung mit diesem Vertrag und den Geschäftsbedingungen.
- 2.3** Der Mieter verpflichtet sich, in der im Mietgegenstand befindlichen Betriebsstätte Tätigkeiten auszuüben, die sein Unternehmensgegenstand entsprechend seiner Gewerbeberechtigung sind:
- 2.3.1 Bäckerei, Konditorei;



2.3.2 Fleischerei und Selcherei;

2.3.3 Verpflegung;

2.3.4 Produktion, Handel und Dienstleistungen, die nicht in den Anlagen 1 bis 3 der Gewerbeordnung aufgeführt sind, und

2.3.5 Verkauf von Gärungsalkohol, Trinkalkohol und Spirituosen.

Eine Ablichtung des Handelsregistersauszugs des Mieters ist diesem Vertrag als dessen Anlage Nr. 3 beigelegt. Der Mieter ist lediglich mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters berechtigt, den Unternehmensgegenstand im Mietgegenstand zu ändern oder zu erweitern.

**2.4** Die Parteien sind sich darüber einig, dass der einzige Mietzweck nach diesem Vertrag die Nutzung des Mietgegenstandes durch den Mieter zur Geschäftstätigkeit im Umfang seiner Gewerbeberechtigung zum Zweck (i) der Betreuung eines Lebensmittel-Selbstbedienungsladens mit dem Sortiment: a) insbesondere Lebensmittel des täglichen Bedarfs (Fleischerei, Selcherei, Milchprodukte, Obst, Gemüse, Feinkost, Süßwaren, Backwaren, alkoholische und alkoholfreie Getränke u. ä.), das in der Anlage Nr. 12 und der Anlage Nr. 16 dieses Vertrags näher spezifiziert ist, und b) Waren und/oder Dienstleistungen, deren Verkauf oder Gewährung in der Geschäftseinheit der Vermieter vorher schriftlich genehmigt hat, und (ii) Betriebsräumlichkeiten zur Nutzung als Servicräumlichkeiten der Geschäftseinheit für das Personal (nachfolgend der „**Mietzweck**“). Der Mieter ist nicht berechtigt, den Mietgegenstand zu einem anderen als dem durch den Vertrag definierten Mietzweck zu nutzen. Die Parteien haben gleichzeitig vereinbart, dass der Mieter nicht berechtigt ist, im Mietgegenstand Waren zu verkaufen und/oder Dienstleistungen zu erbringen, die in der Anlage Nr. 11 – Liste von verbotenen Waren und Dienstleistungen angeführt sind.

### III. ÜBERGABE DES MIETGEGENSTANDES

**3.1** Der Vermieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand dem Mieter am 9.11.2021 (nachfolgend der „**Übergabetag**“) zu übergeben, vorausgesetzt, dass der Mieter dem Vermieter gemäß diesem Vertrag (i) den Versicherungsnachweis vorgelegt hat und (ii) die Bankgarantie vorgelegt hat, und der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand innerhalb dieser Frist vom Vermieter zu übernehmen.

**3.2** Der Vermieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand dem Mieter in dem Zustand und mit der Ausstattung, wie es in der Anlage Nr. 10 dieses Vertrags näher spezifiziert und beschrieben ist (nachfolgend die „**Ausstattung**“), zu übergeben. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter für die Nutzung der Ausstattung einen einmaligen nachträglichen Mietzins in Höhe von [REDACTED] ohne USt. aufgrund einer Rechnung – Steuerbelegs, zu deren/dessen Ausstellung der Vermieter frühestens zum Tag des Mietbeginns berechtigt ist, zu bezahlen. Der Tag des Mietbeginns ist gleichzeitig der Tag der Liefer- bzw. Leistungszeitpunkt.

**3.3** Über die Übergabe und Übernahme erstellen die Parteien ein Protokoll über die Übergabe und Übernahme des Mietgegenstandes. Gegenstand des Übergabeprotokolls ist die Beschreibung des Ist-Zustandes des Mietgegenstandes am Übergabe- und Übernahmetag, die Anzahl der übergebenen Schlüssel oder anderer Sachen, ggf. eine Auflistung der übergebenen Unterlagen.



- 3.4** Nichtübergabe des Mietgegenstandes. Falls der Mieter dem Vermieter entsprechend den Bedingungen dieses Vertrags keinen Versicherungsnachweis vorlegt und keine Bankgarantie vorlegt, ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem Mieter den Mietgegenstand (oder dessen Teile) zu übergeben. Die Nichtübergabe des Mietgegenstandes (oder dessen Teile) an den Mieter aus den in diesem Artikel angeführten Gründen gilt nach Vereinbarung der Parteien keineswegs als Verletzung der Pflicht des Vermieters, für den Mieter eine ungestörte Ausübung des Mietrechts sicherzustellen, oder einer anderen Pflicht, die für den Vermieter aus diesem Vertrag hervorgeht.

#### IV. MIETZINS

- 4.1** Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter für die Nutzung des Mietgegenstandes ab dem Übergabetag den Mietzins zu den Terminen, in der Höhe und auf die Art und Weise, die in diesem Art. IV. und in den Geschäftsbedingungen ausführlich festgelegt sind, zu bezahlen.
- 4.2** Im Zeitraum vom Übergabetag bis zum Vortag der Eröffnung (nachfolgend der „**Zeitraum der Bauanpassungen**“) ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter lediglich die Grundmiete zu bezahlen, die in der Anlage Nr. 1 dieses Vertrags – Tilgungskalender angeführt ist, Erfassungsnummer der Rechnung: 001/0210008265, der eine Rechnung gemäß dem Gesetz Nr. 235/2004 GBl.-CZ, über Umsatzsteuer, in aktueller Fassung, ist. Im Falle eines unvollständigen Kalendermonats wird die Höhe der Grundmiete anteilmäßig (als Produkt (i) des Quotienten der Höhe der Monatsgrundmiete und der Zahl 30 und (ii) der Anzahl der Tage des Monats, für den die Grundmiete berechnet wird) ermittelt und der Vermieter stellt für einen derart bestimmten Betrag eine Rechnung – Steuerbeleg aus, wobei der Liefer- bzw. Leistungszeitpunkt der letzte Kalendertag des Monats ist, für den die Grundmiete berechnet wird. Zu der Grundmiete wird die Umsatzsteuer nach den zum Liefer- bzw. Leistungszeitpunkt geltenden Rechtsvorschriften hinzugerechnet.
- 4.3** Der Mietzins ab dem Eröffnungstag besteht aus der Grundmiete und der Umsatzmiete. Der Mieter ist verpflichtet, die Grundmiete und die Umsatzmiete monatlich ab dem Eröffnungstag während der ganzen Mietdauer auf die unten festgelegte Art und Weise zu zahlen.
- 4.4** Der Mieter ist verpflichtet, monatlich die Grundmiete, fällig aufgrund der Anlage Nr. 1 – Tilgungskalender, Erfassungsnummer der Rechnung: 001/0210008265, jeweils bis zum fünften Tag des Monats, für den die Grundmiete vorgeschrieben ist, zu zahlen. Die Grundmiete ist eine feste und unveränderliche Zahlung, zu der der Mieter stets verpflichtet ist, sofern der Vertrag nicht ausdrücklich etwas Anderes vorsieht.
- 4.5** Der Mieter ist weiterhin verpflichtet, monatlich die Umsatzmiete zu zahlen. Die Umsatzmiete für jeden Monat wird als Differenz (a) der Summe der aus (i) der Anzahl der Prozente vom Umsatz, die sich auf die PAX für den jeweiligen Monat beziehen, und (ii) der Anzahl der Prozente vom Umsatz aus Kursgewinnen, wobei die Prozentsätze vom Umsatz für die einzelnen PAX-Niveaus am Flughafen in der Anlage Nr. 12 dieses Vertrags angeführt sind, der Prozentsatz vom Umsatz aus Kursgewinnen beträgt stets [REDACTED] und (b) der Grundmiete berechneten Beträge bestimmt. Der Prozentsatz vom Umsatz aus Kursgewinnen und Prozentsätze vom Umsatz in der Anlage Nr. 12 sind während der ganzen Mietdauer verbindlich. Die Vertragsparteien stimmen überein, dass für die Fälle, in denen die berechnete Umsatzmiete eine negative Zahl ist, die Umsatzmiete CZK 0,00 beträgt.
- 4.6** Spätestens am 5. Kalendertag des Monats, der auf den Kalendermonat folgt, in dem der Umsatz und der Umsatz aus Kursgewinnen realisiert wurden, schickt der Mieter dem



Vermieter ein unterzeichnetes schriftliches Avis nach dem in der einschlägigen Anlage des Vertrags angeführten Muster. Der Vermieter bestimmt nach der PAX am Flughafen für den einschlägigen Kalendermonat die Anzahl der Prozente vom Umsatz und legt die Umsatzmiete für den jeweiligen Kalendermonat fest. Falls der Ergebnisbetrag der Umsatzmiete eine positive Zahl ist, stellt der Vermieter dem Mieter für den derart berechneten Betrag eine Rechnung – Steuerbeleg aus, deren Bestandteil auch die PAX für den Gegenstandsmonat sein wird, mit einer Fälligkeit bis zum 28. Kalendertag des Monats, der auf den Kalendermonat folgt, in dem der Umsatz und der Umsatz aus Kursgewinnen realisiert wurden. Der Liefer- bzw. Leistungszeitpunkt ist der letzte Kalendertag des Monats, für den die Umsatzmiete berechnet wird. Sämtliche in dieser Bestimmung angeführte Unterlagen werden elektronisch als E-Mail mit einer elektronischen Signatur oder schriftlich in Urkundenform an die im Vertrag angeführten Kontakte geschickt. Falls die Umsatzmiete negativ ist, hat der Mieter keinen Anspruch auf jegliche Erstattung oder Entschädigung für diesen Betrag.

**4.7** Vom Avis zur Umsatzmiete wird ersichtlich sein:

4.7.1 der Umsatz und der Umsatz aus Kursgewinnen des Mieters für den jeweiligen Kalendermonat für den ganzen Mietgegenstand,

4.7.2 wird nicht angewendet, und

4.7.3 die jeweils anfallende Umsatzsteuer.

**4.8** Ab dem zweiten Vertragsjahr besteht der Mietzins zusätzlich aus einer etwaigen Nachzahlung einer positiven Differenz zwischen der für das einschlägige Vertragsjahr gültigen MAG und dem für das einschlägige Vertragsjahr berechneten Gesamtbetrag der Grundmiete und der Umsatzmiete für den ganzen Mietgegenstand (nachfolgend die „**MAG-Nachzahlung**“). Der Mieter ist verpflichtet, die MAG-Nachzahlung einmalig jeweils nach dem Ablauf des einschlägigen Kalenderjahres auf die unten festgelegte Art und Weise zu bezahlen. Falls die Gesamtfläche der Geschäftseinheit oder der Geschäftseinheiten, die den Mietgegenstand bilden, aus Gründen, die nicht auf der Seite des Mieters liegen, gemindert wird, ist der Mieter nicht verpflichtet, für das Vertragsjahr, in dem es zu der Minderung des Mietgegenstandes kam, und für das direkt nachfolgende Vertragsjahr die MAG-Nachzahlung zu leisten. Zum Jahrestag des Mietbeginns nach dem Ablauf des Vertragsjahres, das auf das Vertragsjahr folgt, in dem der Mietgegenstand gemindert wurde, wird die MAG auf die im Art. 4.9 dieses Vertrags unten bestimmte Art und Weise festgelegt. Eine Erweiterung des Mietgegenstandes hat keinen Einfluss auf die Pflicht des Mieters, die MAG-Nachzahlung zu leisten. Ein Berechnungsbeispiel ist in der Anlage Nr. 14 angeführt.

**4.9** Für das zweite Vertragsjahr legt der Vermieter die MAG als achtzig Prozent (80 %) von der Summe (i) des Gesamtbetrags der Umsatzmiete, fällig für den Zeitraum von dem Eröffnungstag bis zum Jahrestag des Mietbeginns, und (ii) der Grundmiete sowie einer etwaigen Sanktionsmiete, fällig in demselben Zeitraum, fest. Anschließend passt der Vermieter die MAG für jedes folgende Vertragsjahr einseitig auf den höheren der folgenden Beträge an: (I) die für das vergangene Vertragsjahr bestimmte MAG nach dessen Anpassung gem. Art. 2.1 der Geschäftsbedingungen (*Indexierung*); oder (ii) der den achtzig Prozent (80 %) entsprechende Betrag von der Summe (i) der für das jeweils abgelaufene Vertragsjahr fälligen Umsatzmiete und (ii) der Grundmiete wie auch einer etwaigen Sanktionsmiete, fällig für denselben Zeitraum, entspricht. Eine Musterberechnung ist in der Anlage Nr. 14 dieses Vertrags angeführt. Die derart festgelegte MAG wird dem Mieter vom Vermieter in einer E-Mail, versehen mit einer elektronischen Signatur, oder schriftlich in Urkundenform auf die im





Vertrag angegebenen Kontakte innerhalb von sechzig (60) Tagen ab dem Jahrestag des Mietbeginns mitgeteilt.

**4.10** Der Mieter ist weiterhin verpflichtet, die MAG-Nachzahlung zu leisten, und zwar einmal jährlich bis zum 28. Kalendertag des Monats, der auf den Monat folgt, in dem die Fälligkeit der letzten Umsatzmiete für den letzten Monat des vorherigen Vertragsjahres eingetreten ist, angefangen mit dem zweiten Jahrestag des Mietbeginns. Es wird die nach der Vorgehensweise in Art. 4.8. dieses Vertrags oben festgelegte MAG angewendet; nur falls die PAX für das jeweils abgelaufene Vertragsjahr mindestens um 10 % niedriger als die PAX für das dem jeweils abgelaufenen Vertragsjahr vorhergehende Vertragsjahr ist, wird die MAG zum Zwecke der Berechnung der MAG-Nachzahlung genau um so viele Prozente gemindert, um wie viele Prozente die zwischenjährliche PAX gesunken ist. Diese MAG-Minderung teilt der Vermieter dem Mieter per E-Mail mit einer elektronischen Signatur oder schriftlich in Urkundenform auf die im Vertrag angegebenen Kontakte innerhalb von dreißig (30) Tagen ab dem Jahrestag des Mietbeginns, allerdings immer mit einem ausreichenden Vorsprung vor dem Termin der Avis-Absendung gem. Art. 4.11 unten, mit.

**4.11** Spätestens zum 5. Kalendertag des Monats, der auf den Kalendermonat folgt, in dem die Fälligkeit der letzten Umsatzmiete für den letzten Monat des Vertragsjahres eingetreten ist, schickt der Mieter dem Vermieter per E-Mail mit einer elektronischen Signatur oder schriftlich in Urkundenform auf die im Vertrag angegebenen Kontakte ein schriftliches unterzeichnetes Avis zur MAG nach der in der einschlägigen Anlage Nr. 13 des Vertrags angeführten Vorlage, aus dem ersichtlich sein wird:

4.11.1 die Umsatzmiete für jeden Monat des gerade abgelaufenen Vertragsjahres für den ganzen Mietgegenstand,

4.11.2 wird nicht angewendet,

4.11.3 der für das jeweils abgelaufene Vertragsjahr fällige Gesamtbetrag der Umsatzmiete für den ganzen Mietgegenstand, und

4.11.4 Datum und Kalkulation der positiven Differenz zwischen der für das jeweils abgelaufene Vertragsjahr geltenden MAG (eventuell um die PAX-Minderung ermäßigt) und dem Gesamtbetrag des für das gerade abgelaufene Vertragsjahr fälligen Mietzinses für den ganzen Mietgegenstand und die jeweils anfallende Umsatzsteuer.

Der Mieter ist verpflichtet, die MAG-Nachzahlung aufgrund einer Rechnung – Steuerbelegs per Banküberweisung auf das im Vertrag angegebene Konto des Vermieters zu leisten. Der Liefer- bzw. Leistungszeitpunkt ist der letzte Tag des Monats, in dem die MAG-Nachzahlung berechnet wird.

**4.12** Umsatzsteuer. Der Mieter verpflichtet sich, zusammen mit dem Mietzins ebenfalls die jeweils anfallende Umsatzsteuer unter den gleichen Bedingungen wie den Mietzins zu zahlen.

Dienstleistungspreis. Der Mieter verpflichtet sich, ab dem Mietbeginn dem Vermieter neben dem Mietzins monatlich einen pauschalisierten Ersatz für die im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietgegenstandes erbrachten Leistungen (nachfolgend die „**Dienstleistungen**“) zu zahlen, deren Aufzählung, Fälligkeit und Höhe des Entgelts für die Dienstleistungen in der Anlage Nr. 1 – Tilgungskalender, Erfassungsnummer der Rechnung: 001/0210008265 dieses Vertrags angeführt (nachfolgend der „**Dienstleistungspreis**“) und gleichzeitig entsprechend der Preisliste der Dienstleistungen festgelegt sind. Im Falle des ersten unvollständigen Kalendermonats, d.h. für den Zeitraum vom 9. November bis zum 30. November 2021 und ggf.



für den letzten unvollständigen Kalendermonat der Laufzeit dieses Vertrags, wird der Betrag der Dienstleistungen anteilig (als Produkt aus (i) 1/30 des Preises für die Dienstleistungen und (ii) der Anzahl der Tage in dem Monat, für den der Preis für die Dienstleistungen in Rechnung gestellt wird) ermittelt und der Vermieter stellt eine Steuerrechnung über den so ermittelten Betrag aus, wobei das Datum des steuerpflichtigen Umsatzes der letzte Kalendertag des Monats ist, für den der anteilige Preis für die Dienstleistungen in Rechnung gestellt wird.

- 4.13** Der Mieter verpflichtet sich weiterhin, dem Vermieter die jeweils anfallende Umsatzsteuer vom Dienstleistungspreis unter den gleichen Bedingungen wie den Dienstleistungspreis zu zahlen.
- 4.14** Die Vertragsparteien haben ausdrücklich vereinbart, dass der Mieter den Mietzins und den Dienstleistungspreis zusammen mit der jeweils anfallenden Umsatzsteuer nach diesem Vertrag auf das Bankkonto (CZK) 801812025/2700 (nachfolgend das „**Konto**“) zahlen wird.
- 4.15** Die Höhe der einzelnen Dienstleistungspreise kann seitens des Vermieters in Abhängigkeit von der Bewegung der Preise der Dienstleistungslieferanten durch deren Berücksichtigung in der Preisliste angepasst werden. Der Vermieter ist verpflichtet, jede Preisanpassung dem Mieter spätestens einen (1) Monat vor deren Realisierung mitzuteilen. Der Vermieter bestätigt, dass die Preisliste der Dienstleistungen dem Mieter auf Anfrage bereitgestellt wird.
- 4.16** Der Dienstleistungspreis ist aufgrund des Tilgungskalenders, der eine Rechnung gem. Gesetz Nr. 235/2004 GBL.-CZ, über Umsatzsteuer, in aktueller Fassung, und die Anlage Nr. 1 dieses Vertrags ist, jeweils bis zum 5. Kalendertag des Monats, für den der Dienstleistungspreis gezahlt wird, fällig, und zwar per Banküberweisung auf das im Vertrag angeführte Konto des Vermieters unter Angabe des variablen Symbols, das für die Zwecke des Vertrags dessen Erfassungsnummer im Kopf des Vertrags ist.
- 4.17** Für die Zwecke dieses Vertrags gibt der Mieter für etwaige Zahlungen die Bankverbindung Kontonummer (CZK): 5080120776/5500, IBAN: CZ65 5500 0000 0050 8012 0776, SWIFT: RZBCCZPP (nachfolgend das „**Konto des Mieters**“) an.

## **V. MIETDAUER**

- 5.1** Der Vertrag wird auf bestimmte Zeit abgeschlossen, die am 9.11.2021 (nachfolgend der „**Mietbeginn**“) anfängt und nach dem Verlauf von 10 Jahren endet (nachfolgend die „**Mietdauer**“). Die Parteien schließen ausdrücklich die Möglichkeit eines automatischen Vertragsschlusses gem. § 2230 BGB-CZ aus. Die einzige Art und Weise, wie die Mietdauer verlängert werden kann, ist durch einen von beiden Parteien unterzeichneten schriftlichen Nachtrag zu diesem Vertrag.
- 5.2** Der Mieter ist verpflichtet, im Mietgegenstand die Unternehmenstätigkeit nach diesem Vertrag aufzunehmen und den Mietgegenstand bis zum letzten Tag des Zeitraums der Bauanpassungen des Mietgegenstandes entsprechend den Geschäftsbedingungen für die Öffentlichkeit zu öffnen, spätestens jedoch innerhalb 4 Monate nach dem Übergabetag (nachfolgend der „**Eröffnungstag**“). Falls die Bauanpassungen einer Kollaudierungs-/Bauabnahmegenehmigung bedürfen, geht es vollständig zu Lasten des Mieters, falls er diese bis zum Eröffnungstag nicht eingeholt hat.



## VI. ERSTE BAUANPASSUNGEN

- 6.1** Der Mieter verpflichtet sich, im Mietgegenstand während des Zeitraums der Bauanpassungen bestimmte Bauanpassungen durchzuführen und den Mietgegenstand auszustatten (nachfolgend die „Ersten Bauanpassungen“). Die vom Mieter erstellten Projektunterlagen der Ersten Bauanpassungen müssen dem Vermieter zur vorherigen schriftlichen Zustimmung vorgelegt werden. Der Mieter verpflichtet sich, die Ersten Bauanpassungen so durchzuführen, dass Passagiere möglichst wenig betroffen werden. Der Mieter ist verpflichtet, während der ganzen Dauer der Durchführung der Ersten Bauanpassungen die Grundmiete ordentlich zu zahlen (unabhängig davon, ob im Mietgegenstand seine Handelstätigkeit betrieben wird oder nicht). Ab dem 9.3.2022 ist der Mieter verpflichtet, die Geschäftseinheit mit den durchgeführten Ersten Bauanpassungen für die Öffentlichkeit geöffnet zu haben.
- 6.2** Falls der Mieter mit der Beendigung der Ersten Bauanpassungen in Verzug gerät und die Geschäftseinheit nicht rechtzeitig für die Öffentlichkeit geöffnet wird, ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter eine tägliche Sanktionsmiete bis zum Eröffnungstag für die Öffentlichkeit zu zahlen. Die Sanktionsmiete stellt einen steuerpflichtigen Umsatz dar, der der Umsatzsteuer unterliegt. Die Sanktionsmiete wird vom Mieter aufgrund einer Rechnung bezahlt, und zwar in der Höhe, die einem Produkt (i) der Sanktionsmiete und (ii) der Anzahl der Tage, an denen die Geschäftseinheit im jeweiligen Monat aufgrund des Verzugs des Mieters mit der Beendigung der Ersten Bauanpassungen nicht für die Öffentlichkeit geöffnet war, entspricht. Das Recht des Vermieters, eine Rechnung zu stellen, ergibt sich aus dem Verzug des Mieters. Als Liefer- bzw. Leistungszeitpunkt gilt für diese Rechnungsstellung stets der letzte Kalendertag des Monats, in dem das Recht des Vermieters auf Berechnung der Sanktionsmiete entsteht.
- 6.3** Für die Zwecke dieses Vertrags gelten die Ersten Bauanpassungen als Bauanpassungen im Sinne der Geschäftsbedingungen. Im Zusammenhang mit der Durchführung der Ersten Bauanpassungen ist der Mieter verpflichtet dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand sämtliche aus dem vereinbarten Nutzungszweck hervorgehende Anforderungen erfüllt, insbesondere die Hygiene-, Brandschutz- und Sicherheitsanforderungen. In diesem Zusammenhang ist der Mieter verpflichtet, die nach Sondervorschriften erforderlichen Einwilligungen, Entscheidungen, Stellungnahmen, Gutachten oder sonstige Maßnahmen der betroffenen Staatsverwaltungsorgane einzuholen. Die vom Mieter erstellten und vom Vermieter genehmigten Projektunterlagen der Ersten Bauanpassungen werden Anlage des Antrags auf Eröffnung des Bauverfahrens.
- 6.4** Falls es wegen der Durchführung der Ersten Bauanpassungen zu einer Änderung des Außengrundrisses der Geschäftseinheit kommt, ist der Mieter verpflichtet, Mitwirkung bei der Neuermessung der Bodenfläche der Geschäftseinheit, die der Vermieter durchführt, zu leisten. Eine Änderung des Außengrundrisses der Geschäftseinheit und deren durch Messung festgestellte neue Grundfläche haben keinerlei Einfluss auf die Höhe des Mietzinses und des Dienstleistungspreises, die sich nicht ändert.

## VII. BANKGARANTIE

- 7.1** Der Mieter hat dem Vermieter spätestens innerhalb von 15 (fünfzehn) Tagen nach der Unterzeichnung des Vertrages durch die letzte Partei eine gültige und wirksame Bankgarantie über [REDACTED] zu übergeben (nachfolgend die „Bankgarantie“). Die Bankgarantie im Namen des Mieters muss dem Mustertext der



Bankgarantie, der diesem Vertrag als Anlage Nr. 7 beiliegt, entsprechen. Die Höhe der Bankgarantie ist entsprechend den Geschäftsbedingungen weiter anzupassen.

- 7.2** Falls der Mieter dem Vermieter die Bankgarantie nicht innerhalb der in Art. VII, Abs. 7.1 des Vertrages festgelegten Frist übergibt, ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter eine Vertragsstrafe in Höhe der Bankgarantie, d.h. [REDACTED] zu verlangen, und zwar innerhalb von 3 (drei) Tagen ab der Zustellung der Aufforderung des Vermieters zur Zahlung der Vertragsstrafe an den Mieter. Der Mieter ist verpflichtet, diese Vertragsstrafe dem Vermieter zu bezahlen. Der Mieter hat als variables Symbol für diese Überweisung seine Ident.-Nr. zu verwenden.
- 7.3** Die in Art. 7.1 genannte Höhe der Bankgarantie ist lediglich bis zur ersten Festlegung der MAG verbindlich. Wenn die MAG nach den Bestimmungen von Art. 4.9 dieses Vertrags ermittelt oder geändert wird, verändert sich dementsprechend ebenfalls der Betrag der Bankgarantie, sodass dieser stets einem Viertel der MAG entspricht. Der Vermieter teilt dem Mieter den neu festgelegten Betrag der Bankgarantie gemeinsam mit der neu ermittelten Höhe der MAG auf die Vorgehensweise gemäß Art. 4.8 dieses Vertrages mit. Geht die neu festgelegte Bankgarantie über die aktuell gültige Bankgarantie hinaus, hat der Mieter innerhalb von sechzig (60) Tagen ab dem Tag, an dem der Mieter über die neu festgelegte Höhe der Bankgarantie unterrichtet wurde, dem Vermieter eine erneuerte bzw. ergänzte Bankgarantie über die entsprechende Summe zu übergeben, die mindestens zwei (2) Jahre gelten wird. Unterschreitet die neu festgelegte Höhe der Bankgarantie die aktuell gültige Bankgarantie, ist der Mieter berechtigt, dem Vermieter eine neue Bankgarantie über die jeweilige niedrigere Summe zu beliebigem Tag nach dem Datum zu übergeben, an dem er über die neu festgelegte Höhe der Bankgarantie unterrichtet wurde.

## VIII. VERSICHERUNG

- 8.1** Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter spätestens vierzehn (14) Tage vor dem Mietbeginn (i) ein Versicherungszertifikat, oder (ii) eine beglaubigte Ablichtung des entsprechenden Versicherungsvertrags, oder (iii) eine entsprechende Bestätigung der Versicherungsanstalt, die den Abschluss eines Versicherungsvertrags (Versicherungsverträge) gemäß den einschlägigen Bestimmungen der Geschäftsbedingungen nachweist, (nachfolgend der „Versicherungsnachweis“) vorzulegen.
- 8.2** Falls der Mieter dem Vermieter den Versicherungsnachweis innerhalb der im Art. VIII., Abs. 8.1. des Vertrags angeführten Frist nicht übergibt, ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter eine Vertragsstrafe in Höhe von CZK 5.000,- für jeden Verzugstag zu verlangen, und der Mieter ist verpflichtet, diese zu bezahlen, und zwar innerhalb von 3 (drei) Tagen ab der Zustellung der Aufforderung des Vermieters zur Zahlung der Vertragsstrafe an den Mieter. Als variables Symbol für diese Überweisung hat der Mieter seine Ident.-Nr. zu verwenden.

## IX. ÖFFNUNGSZEITEN

- 9.1** Der Mieter ist verpflichtet, die Geschäftseinheit ab dem Eröffnungstag zur Handelsstätigkeit für die Öffentlichkeit wenigstens im Umfang von vierzehn (14) Stunden am Tag geöffnet zu haben, wobei die Öffnungszeit spätestens um sieben (7:00) Uhr morgens jeden Tag beginnt, und der Mieter ist verpflichtet, während der Öffnungszeiten für eine ununterbrochene Handelstätigkeit im Mietgegenstand Sorge zu tragen. Eine Ausnahme von den derart vereinbarten Öffnungszeiten stellt eine Situation dar, wo der Mietgegenstand infolge einer





Beschädigung des Mietgegenstandes durch ein von der Versicherung gedecktes Ereignis oder in anderen Fällen höherer Gewalt, oder wenn dies gesetzlich oder durch eine behördliche Maßnahme angeordnet wird, nicht für eine Handelstätigkeit geöffnet werden kann, oder wenn der Mietgegenstandes in den vom Vermieter vorher genehmigten Fällen nicht geöffnet wird, wobei es ausreichend ist, wenn diese Genehmigung dem Mieter in Form einer E-Mail-Nachricht an die E-Mail-Adresse des Ansprechpartners geschickt wird.

- 9.2** Der Vermieter verpflichtet sich, ab dem zweiten Kalendermonat der Mietdauer ohne unnötigen Verzug nach der Feststellung der PAX-Anzahl für den letzten Kalendermonat diese Information dem Mieter mitzuteilen. Falls die PAX für einen Kalendermonat während der Mietdauer unter 250 000 sinkt, ist der Mieter berechtigt, vom Vermieter schriftlich eine Ausnahme von den Öffnungszeiten anzufordern (diese Ausnahme besteht in jeglicher Änderung der Öffnungszeiten einschließlich einer vollständigen Schließung der Geschäftseinheit), und zwar für genau einen Monat ab dem Tag, an dem der Vermieter dem Mieter die einschlägige PAX-Anzahl mitgeteilt hat; der Vermieter ist in diesem Falle verpflichtet, der Anforderung lediglich im Umfang der Kürzung der Öffnungszeiten auf mindestens 12 Stunden pro Tag stattzugeben, und der Vermieter ist nicht verpflichtet, der vollständigen Schließung der Geschäftseinheit stattzugeben. Die Einräumung einer Ausnahme berührt nicht die Pflicht des Mieters, die Grundmiete und die MAG-Nachzahlung zu bezahlen. Falls sich der Mieter anschließend entscheidet, den Mietgegenstand zur Handelstätigkeit für die Öffentlichkeit über den Umfang der genehmigten Ausnahme zu öffnen oder die Öffnungszeiten im Rahmen der Ausnahme zu ändern, ist er stets verpflichtet, den Vermieter darüber mindestens 24 Stunden vorher per E-Mail zu informieren.

## **X. WEITERE SICH AUS DEM ERGEBNIS DES VERGABEVERFAHRES ERGEBENDEN PFLICHTEN DES MIETERS**

- 10.1** Der Mieter als ausgewählter Auftragnehmer wurde aufgrund des Ergebnisses des Vergabeverfahrens des Vermieters zum Mieter im Sinne dieses Vertrags.
- 10.2** Der Mieter erkennt diesbezüglich an, dass er aufgrund der Vorlage eines Angebots von weiteren Bedingungen des Mietverhältnisses zum Mietgegenstand ausgewählt wurde, die hiermit zu einem Bestandteil dieses Vertrags werden, und der Mieter verpflichtet sich, diese während der Laufzeit dieses Vertrags ordnungsgemäß zu erfüllen.
- 10.3** Im Falle eines Widerspruchs zwischen den im Vergabeverfahren und diesem Vertrag festgelegten Bedingungen, gehen die Bedingungen dieses Vertrags vor.
- 10.4** Der Vermieter erlegt dem Mieter im Rahmen seiner gewissenhaften Auftragsvergabe, zu der er gemäß VergG verpflichtet ist, zusätzliche Verpflichtungen auf, die in der Anlage Nr. 15 - Pflichten des Mieters im Bereich der fairen Arbeitsbedingungen und ethischen Geschäftspraktiken angeführt sind.

## **XI. ANSPRECHPARTNER**

- 11.1** Als Ansprechpartner, die in allen Belangen nach diesem Vertrag (abgesehen von der Unterzeichnung der geänderten Vertragsbedingungen) und den Geschäftsbedingungen handlungsberechtigt ist, gilt:

11.1.1 für den Vermieter:



[REDACTED]

11.1.2 für den Mieter:

[REDACTED]

## XII. ANWENDBARES RECHT UND GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

- 12.1** Rechtsordnung. Dieser Vertrag und die sich daraus ergebenden Verhältnisse unterliegen der Rechtsordnung der Tschechischen Republik, insbesondere dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Die Parteien sind übereingekommen, dass die Bestimmungen von § 1765, § 1766, § 1977 bis § 1979, § 2000, § 2002 bis § 2004, § 2208, § 2209, § 2210 Abs. (2) und (3), § 2212, § 2223, § 2227, § 2232, § 2287, § 2303, § 2305, § 2308, § 2311 und § 2314 sowie § 2315 des Bürgerlichen Gesetzbuches weder auf diesen Vertrag noch auf die sich daraus ergebenden Verhältnisse Anwendung finden. Eine vom Bürgerlichen Gesetzbuch abweichende Regelung der Rechte und Pflichten der Parteien ist im Einzelnen dem Art. XIV der Geschäftsbedingungen zu entnehmen.
- 12.2** Dieser Vertrag wird unter Kaufleuten im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit abgeschlossen, (i) weswegen auf diesen Vertrag gemäß § 1797 des Bürgerlichen Gesetzbuches die Bestimmungen von § 1793 bis § 1795 des Bürgerlichen Gesetzbuches über unverhältnismäßige Benachteiligung und § 1796 über den Wucher keine Anwendung finden und (ii) die Parteien deswegen gemäß § 1801 des Bürgerlichen Gesetzbuches vereinbart haben, dass die Bestimmungen von § 1799 und § 1800 des Bürgerlichen Gesetzbuches über die Adhäsionsverträge für die Zwecke dieses Vertrags nicht verwendet werden.
- 12.3** Die Parteien schließen die Anwendung der folgenden Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches auf diesen Vertrag aus: § 557 (die Regel contra proferentem), § 1740 Abs. 3 (qualifizierte Angebotsannahme) und § 1805 Abs. 2 (das Verbot ultra duplum).
- 12.4** Vertragsänderungen. Dieser Vertrag enthält gemeinsam mit den Geschäftsbedingungen die vollständige und endgültige Vereinbarung zwischen den Parteien. Handlungen, die den Inhalt des durch diesen Vertrag begründeten Rechtsverhältnisses ändern, bedürfen der Schriftform und (soweit in diesem Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist) in Form von fortlaufend nummerierten Nachträgen. Eine Änderung dieser Vertragsbestimmung kann lediglich in Schriftform durch einen Nachtrag zu diesem Vertrag vorgenommen werden. Für die Zwecke dieser Bestimmung gelten jegliche Handlungen, die durch elektronische oder andere technische Mittel erfolgen, die deren Inhalt aufzeichnen und die handelnde Person identifizieren können, nicht als Schriftform.



- 12.5** Einheitlichkeit der Vereinbarungen. Dieser Vertrag enthält die vollständige Vereinbarung der Parteien in Bezug auf den Gegenstand dieses Vertrags und ersetzt alle früheren Abmachungen, die in Bezug auf den Gegenstand dieses Vertrags getroffen wurden, mit Ausnahme von jeglichen Vertraulichkeits- oder Geheimhaltungsbestimmungen.
- 12.6** Keine Willensäußerung der Parteien, die bei den Verhandlungen über diesen Vertrag abgegeben wurde, oder eine Willenserklärung, die nach der Unterzeichnung dieses Vertrages abgegeben wurde, ist im Widerspruch zu den ausdrücklichen Bestimmungen dieses Vertrages auszulegen und begründet eine Verpflichtung für eine der Parteien.
- 12.7** Verkehrssitten der Parteien und Handelsbräuche. Die Parteien sind sich darüber einig, dass sie über die ausdrücklichen Bestimmungen dieses Vertrages hinaus keine Rechte und Pflichten aus vergangenen oder zukünftigen zwischen den Parteien eingeführten Verkehrssitten oder allgemein bzw. in der Branche befolgten Handelsbräuchen in Bezug auf den Gegenstand dieses Vertrages ableiten wollen, es sei denn, im Vertrag wird ausdrücklich etwas anderes vereinbart. Zusätzlich zum vorstehend Genannten bestätigen die Parteien, dass sie sich keiner zuvor zwischen ihnen eingeführten Handelsbräuche bzw. Verkehrssitten bewusst sind.
- 12.8** Haftung vor Vertragsschluss. Jede Partei sichert hiermit zu, dass sie der jeweils anderen Partei alle Tatsachen und rechtlichen Umstände offengelegt hat, von denen sie vor dem Abschluss dieses Vertrags wusste oder hätte wissen müssen und die für den Abschluss dieses Vertrags erheblich sind.
- 12.9** Salvatorische Klausel. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig, nicht erzwingbar oder unwirksam sein oder werden, bleiben die Gültigkeit, Erzwingbarkeit bzw. Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages davon unberührt. Die Parteien verpflichten sich, die ungültige, nicht erzwingbare oder unwirksame Bestimmung innerhalb von fünf (5) Werktagen nach Zustellung der Aufforderung der jeweils anderen Partei durch eine gültige, erzwingbare und wirksame Bestimmung zu ersetzen, deren Wortlaut der durch die ursprüngliche Bestimmung und diesen Vertrag insgesamt zum Ausdruck gebrachten Absicht entsprechen wird.
- 12.10** Ein integrierender Bestandteil dieses Vertrags sind die Geschäftsbedingungen, die als dessen Anlage Nr. 4 beigelegt sind. Abweichende Bestimmungen im Hauptteil des Vertrags gehen dem Wortlaut der Geschäftsbedingungen vor.
- 12.11** Der Mieter erklärt und bestätigt, dass er sich mit den Geschäftsbedingungen vertraut gemacht hat und mit deren Inhalt sowie Verbindlichkeit einverstanden ist und sich verpflichtet, diese vorbehaltlos einzuhalten. Der Mieter erklärt ferner ausdrücklich, dass er keine anderen Geschäftsbedingungen anwendet oder auf jegliche anderen Geschäftsbedingungen verweist.
- 12.12** Die Parteien vereinbaren, dass auf das durch diesen Vertrag begründete Mietverhältnis die folgenden Bestimmungen der Geschäftsbedingungen keine Anwendung finden, stattdessen sie vereinbaren:

- (a) Im Artikel 7 der Geschäftsbedingungen wird der Abs. 7.1 geändert, indem er nun wie folgt lautet:

„Die Versorgung des Mietgegenstandes ist lediglich über einen mit V7 gekennzeichneten Lastenaufzug von der Laderampe des Flugsteigs 2 (siehe Anlage Nr. 2 Plan des Flugsteigs 2 und Plan des Mietgegenstandes) ganztägig unter Einhaltung der Sicherheits- und Betriebsanforderungen des Vermieters möglich. Die Bestandaufnahmen können lediglich während der Nachtstunden erfolgen.“



- (b) Im Artikel 3 der Geschäftsbedingungen wird der Abs. 3.2.47 geändert, indem er nun wie folgt lautet:

„Der Vermieter ist berechtigt, zum Zwecke der visuellen Kontrolle der ordnungsgemäßen Erfassung des Umsatzes und/oder des Umsatzes aus Kursgewinnen in Übereinstimmung mit dem Vertrag auf eigene Kosten eine Videoüberwachungsanlage in den gemieteten Räumlichkeiten zu installieren, die auf Kosten des Vermieters den Bereich der Einrichtung zusammen mit dem Bereich der Bezahlung von Waren und/oder Dienstleistungen in den gemieteten Räumlichkeiten abbildet, einschließlich des Bildes der Tastatur der Einrichtung und des Bildschirms oder des Displays der Einrichtung, falls vorhanden. Der Mieter verpflichtet sich, dem Vermieter jede notwendige Unterstützung bei der Anbringung des Kamerasystems gemäß dem vorstehenden Satz zu gewähren und sich nach besten Kräften zu bemühen, Schäden am Kamerasystem und/oder dessen Betrieb zu vermeiden. Im Falle eines solchen Schadens haftet der Mieter in voller Höhe des Schadens. Der Mieter hat ferner dafür Sorge zu tragen, daß die Durchsuchung des Mietgegenstandes gemäß dieser Bestimmung nicht durch im Mietgegenstand befindliche Gegenstände oder auf andere Weise verhindert oder behindert wird. Der Vermieter als für die Datenverarbeitung Verantwortlicher muss alle Verpflichtungen aus der Verordnung einhalten.“

- (c) Der Artikel 10 der Geschäftsbedingungen wird geändert, indem er nun wie folgt lautet:

10.1 Zur Sicherung der Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter im Zusammenhang mit dem Vertrag, einschließlich der Zahlung der gemäß dem Vertrag fälligen Miete, für den Fall, dass der Mieter die fällige Miete oder andere Ansprüche aus dem Vertrag nicht ordnungsgemäß an den Vermieter zahlt, erklären der Mieter und der Vermieter hiermit gegenseitig, dass auf das zwischen ihnen durch den Vertrag begründete Rechtsverhältnis die Bestimmungen des § 2234 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der jeweils gültigen Fassung in vollem Umfang Anwendung finden, wonach dem Vermieter ein Zurückbehaltungsrecht an allen beweglichen Sachen des Mieters zusteht, die dieser in oder an der Mietsache hat (mit Ausnahme von Gütern mit kurzer Haltbarkeitsdauer, d.h. Für den Mieter gelten die folgenden Bestimmungen.

10.2 Zahlt der Mieter die fälligen Schulden aus dem Vertrag oder dem darauf beruhenden Vertrag nicht, ist der Vermieter berechtigt, die beweglichen Sachen, die der Mieter am oder im Mietgegenstand hat, zurückzubehalten (ausgenommen Waren mit kurzer Haltbarkeit, d.h. mit einer Haltbarkeit von bis zu einem Monat). Der Vermieter ist verpflichtet, dies dem Mieter schriftlich mitzuteilen. Versucht der Mieter, seine beweglichen Sachen (einschließlich Waren) aus dem Mietgegenstand zu entfernen, ist der Vermieter berechtigt, angemessene Maßnahmen zu ergreifen, um den Mieter an der Entfernung der beweglichen Sachen aus dem Mietgegenstand zu hindern.

- 12.13 Vertragsregistergesetz.** Der Vermieter weist den Mieter hin und der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Vermieter eine im § 2 Abs. 1 Buchst. n) des Gesetzes Nr. 340/2015 GBl-CZ, über besondere Voraussetzungen für die Wirksamkeit einiger Verträge, die Veröffentlichung dieser Verträge und das Vertragsregister (Vertragsregistergesetz) in aktueller Fassung, angeführte Person ist. Der Mieter erklärt, dass ihm bekannt ist, dass dieser Vertrag so, wie dieser abgeschlossen ist, einschließlich der Anlagen und sonstiger Teile, vom Vermieter im Vertragsregister veröffentlicht werden kann und erklärt sich mit einer solchen Veröffentlichung einverstanden. Der Vermieter ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, aus dem Vertrag vor dessen Veröffentlichung alle Angaben zu entfernen, die nach dem Vertragsregistergesetz nicht veröffentlicht werden oder nicht veröffentlicht werden müssen.





- 12.14** Die Parteien erklären, dass die Miete, die Sanktionsmiete, die Sicherheit/Bankgarantie, die in der Anlage Nr. 1, der Anlage Nr. 5, der Anlage Nr. 12 und in der Anlage Nr. 13 aufgeführten Tatsachen Geschäftsgeheimnisse im Sinne von § 504 des Bürgerlichen Gesetzbuches darstellen und verpflichten sich, diese geheim zu halten und entsprechend zu schützen. Um jegliche Zweifel aufzuräumen, erklären die Parteien, dass sie andere in diesem Vertrag genannten Tatsachen, mit Ausnahme der im ersten Satz dieser Bestimmung des Vertrags genannten, nicht als Geschäftsgeheimnisse betrachten.
- 12.15** Gerichtsstand. Sämtliche Streitigkeiten, die sich aus diesem Vertrag oder im Zusammenhang damit ergeben, werden gemäß § 89a des Gesetzes Nr. 99/1963 GBI-CZ, Zivilprozessordnung, in aktueller Fassung, dem Allgemeinen Gerichtsstand des Vermieters zur Entscheidung vorgelegt.

### **XIII. ANLAGENVERZEICHNIS**

- 13.1** Ein integrierender Bestandteil dieses Vertrags sind sämtliche beigefügten Anlagen, und zwar:
- (a) Anlage Nr. 1 – Ratenkalender – Rechnung gemäß dem Gesetz Nr. 235/2004 GBI-CZ, über die Umsatzsteuer, in aktueller Fassung, einschließlich des Dienstleistungspreises, die Auflistung der Dienstleistungen, Erfassungsnummer der Rechnung: 001/0210008265,
  - (b) Anlage Nr. 2 – Plan des Flugsteigs 1 und des Flugsteigs 2 und Plan des Mietgegenstandes
  - (c) Anlage Nr. 3 – Handelsregister-/Firmenbuchauszug des Mieters
  - (d) Anlage Nr. 4 – Geschäftsbedingungen
  - (e) Anlage Nr. 5 – Umsatzmiete, Art der Berechnung, Sätze, Avis-Vorlage
  - (f) Anlage Nr. 6 – Musterberechnung von Kursgewinnen
  - (g) Anlage Nr. 7 – Bankgarantie
  - (h) Anlage Nr. 8 – Abfallbehandlungssystem
  - (i) Anlage Nr. 9 – POS-Daten
  - (j) Anlage Nr. 10 – Zustand des Mietgegenstandes
  - (k) Anlage Nr. 11 – Liste von verbotenen Waren und Dienstleistungen
  - (l) Anlage Nr. 12 – Prozentsätze vom Umsatz, vom Umsatz aus Kursgewinnen und Sortiment
  - (m) Anlage Nr. 13 – Vorlage des Avis zur MAG
  - (n) Anlage Nr. 14 – Vorlage der Mietzinsstruktur
  - (o) Anlage Nr. 15 – Pflichten des Mieters im Bereich der fairen Arbeitsbedingungen und ethischen Geschäftspraktiken



**DIE PARTEIEN ERKLÄREN HIERMIT, DEN VORLIEGENDEN VERTRAG GELESEN ZU HABEN UND MIT  
DESSEN INHALT EINVERSTANDEN ZU SEIN. ZUM ZEICHEN DESSEN FÜGEN SIE IHRE  
UNTERSCHRIFTEN BEI:**

Datum:

Für den Vermieter:

Unterschrift:	_____	Unterschrift:	_____
Name:	Ing. Jiří Pos	Name:	Mgr. Jakub Puchalský
Funktion:	Vorsitzender des Verwaltungsrats <b>Letiště Praha, a. s.</b>	Funktion:	Mitglied des Verwaltungsrats <b>Letiště Praha, a. s.</b>

Datum:

Für den Mieter:

Unterschrift:	_____	Unterschrift:	_____
Name:	Dariusz Tomasz Bator	Name:	Ilse Holzer
Funktion:	Geschäftsführer <b>BILLA, spol. s r.o.</b>	Funktion:	Geschäftsführer <b>BILLA, spol. s r.o.</b>

3 R.O.  
7 Práhy  
nize