

ORIGINÁL

Český Aeroholding, a.s.

a

Telefónica Czech Republic, a.s.

a

Vodafone Czech Republic a.s.

a

T-Mobile Czech Republic, a.s.

SMLOUVA ev. č. 01110010107

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

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

Český Aeroholding, a.s.

se sídlem: Praha 6, Jana Kašpara 1069/1, PSČ 160 08,
IČO: 248 21 993,
DIČ: CZ 248 21 993, plátce DPH,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 17005,
jednatel: Mgr. Petrem Vlasákem, 1. místopředsedou představenstva
Martou Guthovou, členkou představenstva

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Telefónica Czech Republic, a.s.

se sídlem: Praha 4, Michle, Za Brumlovkou 266/2, PSČ 140 22
IČO: 60193336,
DIČ: CZ60193336, plátce DPH,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 2322,
bankovní spojení: Citibank Europe plc,
číslo účtu: 2003520107/2600,
zastoupená: [redacted] na základě pověření ze dne 23.7.2012
identifikační kód: P6AIT;
finanční kód: 21857

(dále jen „Nájemce č. 1“)

a

T-Mobile Czech Republic, a.s.

se sídlem: Praha 4, Tomičkova 2144/1, PSČ 149 00
IČO: 64949681,
DIČ: CZ64949681, plátce DPH,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 3787,
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Náměstí Míru,
číslo účtu: 192235200217/0100,
zastoupena: [redacted] na základě pověření ze dne 12.2.2010
Číslo smlouvy: 045449-000-00, lokalita: 10666 Praha_Airport2New

(dále jen „Nájemce č. 2“)

a

Vodafone Czech Republic a.s.

se sídlem: Praha 10, Vinohradská 167, PSČ 100 00
IČO: 25788001,
DIČ: CZ25788001, plátce DPH,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B,
vložka 2322,
bankovní spojení: Citibank Europe plc, organizační složka,
číslo účtu: 2029850104/2600,
zastoupena: [redacted] na základě pověření ze dne 18.4.2012

(dále jen „Nájemce č. 3“)



(dále Nájemce č. 1, Nájemce č. 2 a Nájemce č. 3 společně jen „Nájemce“)
(Pronajímatel a Nájemce jsou dále označováni jednotlivě jako „Smluvní strana“ a společně jako „Smluvní strany“)

Smluvní strany se dohodly takto:

Článek I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Tato Smlouva je uzavírána na základě níže sjednaných podmínek.
- 1.2 Neoddělitelnou součástí této Smlouvy jsou jako její Příloha č. 3 Obchodní podmínky nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených upravující práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce podle této Smlouvy („**Obchodní podmínky**“). Není-li ve Smlouvě výslovně stanoveno jinak, platí ustanovení Obchodních podmínek. V případě jakéhokoliv rozporu mezi ustanovením této Smlouvy a Obchodních podmínek platí příslušné ustanovení této Smlouvy. Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že se s Obchodními podmínkami seznámil a souhlasí s jejich obsahem.
- 1.3 Všechny pojmy uvedené ve Smlouvě a psané velkým počátečním písmenem mají význam jim přidělený v textu Smlouvy či Obchodních podmínek.

Článek II. PŘEDMĚT SMLOUVY, PŘEDMĚT NÁJMU A ÚČEL NÁJMU

2.1 Předmět Smlouvy.

Za podmínek stanovených touto Smlouvou a v souladu s ustanovením § 3 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do nájmu Předmět nájmu definovaný v odst. 2.2 tohoto článku Smlouvy, který Nájemce přebírá do nájmu a zavazuje se platit Pronajímateli za jeho užívání Nájemné sjednané v čl. III. této Smlouvy a za poskytování Služeb s nájmem spojených Cenu za služby. Smluvní strany jsou dále povinny plnit další povinnosti stanovené níže v této Smlouvě.

2.2 Předmět nájmu.

Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou následující nebytové prostory: místnost č. S0175 – o výměře 54,4 m² umístěné v I. podzemním podlaží, místnost č. S1032 – o výměře 34,6 m² umístěné v I. nadzemním podlaží a místnost č. 3070 – o výměře 40,3 m² umístěné ve 3. nadzemním podlaží budovy č. p. 1017 (dále jen „Terminál 2“), vystavěné na pozemcích parc. č. 2561/1, parc. č. 2561/2, parc. č. 2561/3 a parc. č. 2561/4, vše v katastrálním území Ruzyně, obec Praha, zapsané na LV 1999 (parcela č. 2561/1) a na LV 3864 (parcela č. 2561/4, č. 2561/2, č. 2561/3) vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, jejichž vlastníkem je Pronajímatel. Předmět nájmu je vyznačený na plánu Předmětu nájmu obsaženém v Příloze č. 2 této Smlouvy a dále blíže specifikován v Příloze č. 1 a, b, c, d této Smlouvy („**Předmět nájmu**“).

2.2.1 Základnové převodní stanice

Před podpisem této Smlouvy umístil Nájemce v Předmětu nájmu základnové převodní stanice - vysílače a přijímače radiových signálů (dále jen „BTS“) a tyto bude v Předmětu nájmu provozovat, a to v souladu se všemi příslušnými právními předpisy pro zřízení a provoz takových zařízení. Nájemce prohlašuje, že je držitelem všech potřebných oprávnění pro provoz BTS, které vyžaduje zákon a jiné právní předpisy a tato povolení bude po celou dobu nájmu udržovat na své náklady v platnosti. BTS ve vlastnictví Nájemce č. 1 bude dále označováno jako „BTS č. 1“; BTS ve vlastnictví Nájemce č. 2 bude dále označováno jako „BTS č. 2“; BTS ve vlastnictví Nájemce č. 3 bude dále označováno jako „BTS č. 3“ a BTS č. 1, BTS č. 2 a BTS č. 3 budou dále společně označovány jako „BTS“. Počet BTS umístěných v Předmětu nájmu se nebude po dobu platnosti této Smlouvy měnit, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.

2.3 Účel nájmu.

Předmět nájmu se pronajímá Nájemci jako technologická místnost za účelem zajišťování sítí a poskytování služeb elektronických komunikací podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění (dále je „Zákon“), a to služeb veřejné telekomunikační sítě GSM/UMTS v Terminálu 2 nepřetržitě po všechny dny v roce a v kvalitě stanovené Zákonem v souladu s předmětem podnikání Pronajímatele dle výpisu z obchodního rejstříku.

- 2.4 Obě Smluvní strany prohlašují, že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k jeho užívání za účelem užívání dohodnutým v odst. 2.3 tohoto článku Smlouvy.
- 2.5 Smluvní strany se dohodly, že o předání a převzetí Předmětu nájmu bude oběma Smluvními stranami sepsán předávací protokol, který nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma Smluvními stranami. Předmětem předávacího protokolu bude popis skutečného stavu Předmětu nájmu v den předání a převzetí, který je blíže specifikován v příloze č. 1a této Smlouvy.

Článek III. NÁJEMNÉ A CENA ZA SLUŽBY

3.1 Nájemné.

Nájemce č. 1 se zavazuje měsíčně hradit nájemné za užívání Předmětu nájmu, přičemž jeho výše bude stanovena jako jedna třetina součinu výměry Předmětu nájmu a sazby nájemného za 1 m² stanovené v Příloze č. 1a této Smlouvy („Nájemné č. 1“). K Nájemnému č. 1 bude účtována DPH v zákonem stanovené výši.

Nájemce č. 2 se zavazuje měsíčně hradit nájemné za užívání Předmětu nájmu, přičemž jeho výše bude stanovena jako jedna třetina součinu výměry Předmětu nájmu a sazby nájemného za 1 m² stanovené v Příloze č. 1a této Smlouvy („Nájemné č. 2“). K Nájemnému bude účtována DPH v zákonem stanovené výši.

Nájemce č. 3 se zavazuje měsíčně hradit nájemné za užívání Předmětu nájmu, přičemž jeho výše bude stanovena jako jedna třetina součinu výměry Předmětu nájmu a sazby nájemného za 1 m² stanovené v Příloze č. 1a této Smlouvy („Nájemné č. 3“). K Nájemnému bude účtována DPH v zákonem stanovené výši.

(Nájemné č. 1, Nájemné č. 2 a Nájemné č. 3 dále jen společně jako „Nájemné“)

3.2 Cena za služby.

Nájemce č. 1 se vedle Nájemného č. 1 zavazuje Pronajímateli hradit každý měsíc paušalizovanou náhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu („Služby č. 1“), a to v rozsahu a ve výši jedné třetiny částky určené v Příloze č. 1a této Smlouvy („Cena za služby č. 1“). K Ceně za služby č. 1 bude účtována příslušná sazba DPH v zákonem stanovené výši.

Nájemce č. 2 se vedle Nájemného č. 2 zavazuje Pronajímateli hradit každý měsíc paušalizovanou náhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu („Služby č. 2“), a to v rozsahu a ve výši jedné třetiny částky určené v Příloze č. 1a této Smlouvy („Cena za služby č. 2“). K Ceně za služby č. 2 bude účtována příslušná sazba DPH v zákonem stanovené výši.

Nájemce č. 3 se vedle Nájemného č. 3 zavazuje Pronajímateli hradit každý měsíc paušalizovanou náhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu („Služby č. 3“), a to v rozsahu a ve výši jedné třetiny částky určené v Příloze č. 1a této Smlouvy („Cena za služby č. 3“). K Ceně za služby č. 3 bude účtována příslušná sazba DPH v zákonem stanovené výši.

(Cena za služby č. 1, Cena za služby č. 2 a Cena za služby č. 3 dále jen společně jako „Cena za služby“)

3.3 Účet pro platbu Nájemného.

Smluvní strany se výslovně dohodly, že Nájemné a Cena za služby podle této Smlouvy budou Nájemcem hrazeny na účet Letiště Praha, a. s., vedený u UniCredit Bank, a. s., číslo účtu: 801812025/2700.

Článek IV. DOBA NÁJMU

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. října 2012.

Článek V. JISTOTA

Nájemce č. 1 je povinen zaplatit Pronajímateli bezhotovostním převodem do patnácti (15) dnů od podpisu této Smlouvy jistotu ve výši [] Kč (slovy: [] korun českých) (dále jen jako „Jistota č. 1“) na účet Pronajímatele č. ú. 2106559530/2700 s užitím variabilního symbolu platby, který bude odpovídat IČO Nájemce č. 1.

Nájemce č. 2 je povinen zaplatit Pronajímateli bezhotovostním převodem do patnácti (15) dnů od podpisu této Smlouvy jistotu ve výši [] Kč (slovy: [] korun českých) (dále jen jako „Jistota č. 2“) na účet Pronajímatele č. ú. 2106559530/2700 s užitím variabilního symbolu platby, který bude odpovídat IČO Nájemce č. 2.

Nájemce č. 3 je povinen zaplatit Pronajímateli bezhotovostním převodem do patnácti (15) dnů od podpisu této Smlouvy jistotu ve výši [] Kč (slovy: [] korun českých) (dále jen jako „Jistota č. 3“) na účet Pronajímatele č. ú. 2106559530/2700 s užitím variabilního symbolu platby, který bude odpovídat IČO Nájemce č. 3.

Článek VI. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 6.1. Pronajímatel je oprávněn umístit v Předmětu nájmu, kde jsou instalovány BTS, vlastní nezávislé monitorovací zařízení ke sledování výkonových parametrů vysílaných signálů BTS, a to za účelem kontroly dodržování hygienických limitů stanovených platnými právními předpisy a za účelem sledování čistoty kmitočtového spektra formou diskrétního měření a záznamu. Tyto zaznamenávané hodnoty bude Pronajímatel využívat k vlastním analýzám sluchitelnosti s ostatními rádiovými systémy v prostoru letiště Praha-Ruzyně. Příslušné limity vysílaných signálů BTS vyplývají z hygienické normy, která vychází z nařízení vlády ČR č.1/2008 Sb., a ze zákona č. 258/2000 Sb., vše v platném znění.
- 6.2. Nájemce je povinen Pronajímateli kdykoli umožnit přístup k monitorovacímu zařízení za účelem jeho kontroly, údržby a oprav.
- 6.3. V případě, že Pronajímatel Nájemci doloží analýzou zaznamenaných hodnot, že BTS vyzařuje licenci nepovolené spektrum, či překračuje hygienické limity, je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu odchylku odstranit a provoz uvést do řádného režimu. V případě rušení provozem zařízení Nájemce, budou Smluvní strany postupovat v souladu s § 100 zákonem č.127/2005 Sb. v platném znění a zavazují se při zachování všech příslušných právních předpisů poskytovat si při odstranění rušení veškerou rozumně požadovanou součinnost. Porušení takto sjednaných pravidel se považuje za porušení této smlouvy.
- 6.4. Pronajímatel je povinen v rámci shora uvedeného dodržovat veškeré právní předpisy a je povinen učinit veškerá opatření, aby jeho jednáním (zejména sledováním ve smyslu čl. 6.3 této Smlouvy) či opomenutím nedošlo zejména k porušení zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, v platném znění.



- 6.5. Při připojování BTS na síť Pronajímatele (dále jen „Síť“) se Nájemce zavazuje dodržovat všechna pravidla Pronajímatele stanovená pro provoz Sítě a zároveň řídit se pokyny Pronajímatele.
- 6.6. Nájemce je po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele oprávněn BTS nacházející se v Předmětu nájmu technicky upravovat a přizpůsobovat technickému vývoji a jeho potřebám, pokud by toto rovněž nebylo v rozporu se stanovisky příslušných dotčených orgánů státní správy a samosprávy.
- 6.7. Nájemce se zavazuje na základě zdůvodněných požadavků Pronajímatele upravit nastavení a parametry své BTS, jestliže Pronajímatel vznesl tento požadavek při rekonstrukci nebo opravě svých Sítí.

Článek VII.

VZTAHY NÁJEMCE VŮČI JINÝM MOBILNÍM OPERÁTORŮM

- 7.1. Nájemce bere na vědomí, že z této Smlouvy pro něj nevyplývají žádná exkluzivní práva pro poskytování služeb mobilních operátorů na letišti Praha - Ruzyně a s ohledem na to se zavazuje respektovat oprávnění ostatních mobilních operátorů, která vyplynou z jejich smluvních vztahů s Pronajímatelem.
- 7.2. Nájemce č. 1 se zavazuje strpět a umožnit přístup do Předmětu nájmu Nájemci č. 2 a/nebo Nájemci č. 3, Nájemce č. 2 se zavazuje strpět a umožnit přístup do Předmětu nájmu Nájemci č. 1 a/nebo Nájemci č. 3, Nájemce č. 3 se zavazuje strpět a umožnit přístup do Předmětu nájmu Nájemci č. 1 a/nebo Nájemci č. 2 a jejich zástupcům, a to bez jakéhokoli časového omezení, tj. 24 hodin denně, 7 dní v týdnu, to vše za účelem dle čl. 2.3 této Smlouvy a z důvodů umístění a provozování BTS v Předmětu nájmu. V důsledku společného užívání Předmětu nájmu Nájemcem č. 1, Nájemcem č. 2 a Nájemcem č. 3 nebude Nájemce č. 1 a/nebo Nájemce č. 2 a/nebo Nájemce č. 3 po Pronajímateli požadovat slevu či jiné úlevy na Nájemném nebo Ceně za služby resp. jiná obdobná plnění.
- 7.3. Pronajímatel prohlašuje, že výše Nájemného a Ceny za služby byly stanoveny s ohledem na skutečnost, že bude Předmět nájmu užíván společně Nájemcem č. 1, Nájemcem č. 2 a Nájemcem č. 3. Nájemce tuto skutečnost bere na vědomí.
- 7.4. V souladu s ust. §415 a násl. zákona č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník v platném znění je Nájemce povinen zajistit, že při každém vstupu jeho zástupců do Předmětu nájmu bude provedena přiměřená kontrola stavu Předmětu nájmu nebo jeho části za účelem zjištění případně dříve vzniklých poškození, a to zejména s ohledem na fakt, že Předmět nájmu nebo jeho část může být dle odst. 7.2 a 7.3 užíván společně Nájemcem č. 1, Nájemcem č. 2 a Nájemcem č. 3. V případě, zjištění škod v/na Předmětu nájmu nebo jeho části bude Nájemce č. 1 a/nebo Nájemce č. 2 a/nebo Nájemce č. 3 okamžitě informovat Pronajímatele a zajistí dostupnými prostředky zdokumentování vzniklých škod.
- 7.5. Nájemce č. 1 se zavazuje, že nebude jakýmkoli způsobem zasahovat do BTS č. 2 Nájemce č. 2 a/nebo BTS č. 3 Nájemce č. 3 umístěných v Předmětu nájmu; Nájemce č. 2 se zavazuje, že nebude jakýmkoli způsobem zasahovat do BTS č. 1 Nájemce č. 1 a/nebo BTS č. 3 Nájemce č. 3 umístěných v Předmětu nájmu; Nájemce č. 3 se zavazuje, že nebude jakýmkoli způsobem zasahovat do BTS č. 1 Nájemce č. 1 a/nebo BTS č. 2 Nájemce č. 2 umístěných v Předmětu nájmu. V případě, že by z provozu těchto BTS zřejmě hrozilo nebezpečí vzniku škody na Předmětu nájmu nebo jiných věcech nacházejících se v/na Předmětu nájmu, je povinen o této skutečnosti okamžitě informovat Pronajímatele, a to jak telefonicky tak emailem na následující kontakty: tel. 220.111 870, email: ales.machka@prg.aero.
- 7.6. Nájemce č. 1 se zavazuje spolupracovat, komunikovat a poskytovat dostatečnou součinnost Nájemci č. 2 a Nájemci č. 3, kteří užívají Předmět nájmu společně s Nájemcem č. 1, jakož i Pronajímateli za účelem zajištění řádného výkonu práv a povinností Nájemce č. 2 a Nájemce č. 3 vyplývajících z této Smlouvy, zejména zajištění nerušeného provozování BTS č. 2 a BTS č. 3 nacházejících se v/na Předmětu nájmu. Nájemce č. 2 se zavazuje spolupracovat,



komunikovat a poskytovat dostatečnou součinnost Nájemci č. 1 a Nájemci č. 3, kteří užívají Předmět nájmu společně s Nájemcem č. 2, jakož i Pronajímateli za účelem zajištění řádného výkonu práv a povinností Nájemce č. 1 a Nájemce č. 3 vyplývajících z této Smlouvy, zejména zajištění nerušeného provozování BTS č. 1 a BTS č. 3 nacházejících se v/na Předmětu nájmu. Nájemce č. 3 se zavazuje spolupracovat, komunikovat a poskytovat dostatečnou součinnost Nájemci č. 1 a Nájemci č. 2, kteří užívají Předmět nájmu společně s Nájemcem č. 3, jakož i Pronajímateli za účelem zajištění řádného výkonu práv a povinností Nájemce č. 1 a Nájemce č. 2 vyplývajících z této Smlouvy, zejména zajištění nerušeného provozování BTS č. 1 a BTS č. 2 nacházejících se v/na Předmětu nájmu.

- 7.7 Nájemce č. 1 prohlašuje, že souhlasí s tím, aby byl ze závazků týkajících se užívání Předmětu nájmu s výjimkou placení Nájemného a Ceny za služby zavázán společně a nerozdílně s Nájemcem č. 2 a Nájemcem č. 3, Nájemce č. 2 prohlašuje, že souhlasí s tím, aby byl ze závazků týkajících se užívání Předmětu nájmu s výjimkou placení Nájemného a Ceny za služby zavázán společně a nerozdílně s Nájemcem č. 1 a Nájemcem č. 3. Nájemce č. 3 prohlašuje, že souhlasí s tím, aby byl ze závazků týkajících se užívání Předmětu nájmu s výjimkou placení Nájemného a Ceny za služby zavázán společně a nerozdílně s Nájemcem č. 1 a Nájemcem č. 2. Podpisem této Smlouvy Nájemce uvedenou solidární odpovědnost, přebírá. Toto ustanovení se neuplatní v případě, kdy bude zcela zřejmé, která z takto jinak solidárně zavázaných osob s vyloučením osob ostatních má nebo měla danou konkrétní povinnost splnit.

Článek VIII. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 8.1 Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu nevážnou žádná práva a povinnosti, s výjimkou nájemních práv Nájemce, které by bránily jeho řádnému užívání dle této Smlouvy. Obě Smluvní strany prohlašují, že ke dni podpisu této Smlouvy jim nejsou známy skutečnosti, které by mohly mít bezprostřední vliv na rozhodnutí druhé strany uzavřít tuto Smlouvu.
- 8.2 Práva a povinnosti Smluvních stran přecházejí na jejich právní nástupce.
- 8.3 Práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy mohou být postoupena na jinou osobu pouze se souhlasem druhé Smluvní strany.
- 8.4 Veškeré změny a doplňky této Smlouvy musí být učiněny písemně ve formě dodatku k této Smlouvě a podepsány oprávněnými zástupci obou Smluvních stran, jinak jsou neplatné. Změna kontaktních osob Smluvních stran, sídla společností, čísla účtu případně dalších údajů, kde z povahy věci vyplývá, že je strana oprávněna měnit je jednostranně, není důvodem k uzavření dodatku, takováto skutečnost bude druhé straně sdělena písemně.

Článek IX. NAROVNÁNÍ

- 9.1 Dne 28. března 2006 uzavřel právní předchůdce Pronajímatele společnost Letiště Praha, s.p. v postavení pronajímatele s právním předchůdcem Nájemce č. 1 (dříve Eurotel Praha, spol. s r.o.) v postavení nájemce smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „Stará smlouva č. 1“), jejímž předmětem se stal pronájem místnosti č. S0175 o výměře 54,4 m², místnosti č. S1032 o výměře 34,6 m² a místnosti č. 3070 o výměře 57 m², nacházející se v budově Terminálu 2 (dále jen „Starý předmět nájmu č. 1“).
- 9.2 Stará smlouva č. 1 a jí založený nájemní vztah byl ukončen uplynutím doby dne 10. května 2011. Nájemce č. 1 výslovně prohlašuje a činí nesporným, že i přes ukončení nájmu dle Staré smlouvy č. 1 užíval Starý předmět nájmu č. 1 od 11. května 2011 do 30. září 2012 (dále jen „Přechodné období č. 1“), a to bez jakéhokoli právního titulu. Nájemce č. 1 v Přechodném období č. 1 platil Pronajímateli nájemné ve výši [REDAKCE] Kč (měsíčně) a ceny za služby

spojené s nájmem ve výši [REDACTED] Kč (měsíčně) a Pronajímatel umožnil Nájemci č. 1 Starý předmět nájmu č. 1 užívat.

- 9.3 Vzhledem k tomu, že v Přechodném období č. 1 nebyla mezi Nájemcem č. 1 a Pronajímatelem upravena vzájemná práva a povinnosti a ani vypořádány pohledávky vzniklé z titulu užívání Starého předmětu nájmu č. 1, narovnávají Pronajímatel a Nájemce č. 1 vzájemná práva a povinnosti vyplývající z užívání Starého předmětu nájmu č. 1 za Přechodné období č. 1 bez právního titulu. Pronajímatel a Nájemce č. 1 se dohodli, že dnem účinnosti této Smlouvy jsou veškeré jejich závazky vzniklé z užívání Starého předmětu nájmu č. 1 za Přechodné období č. 1 narovnány.
- 9.4 Dne 28. března 2006 uzavřel právní předchůdce Pronajímatele společnost Letiště Praha, s.p. v postavení pronajímatele s Nájemcem č. 2 v postavení nájemce smlouvu o nájmu nebytových prostor č. TMCZ 041481-000-00 (dále jen „Stará smlouva č. 2“), jejímž předmětem se stal pronájem místnosti č. S0175 o výměře 54,4 m², místnosti č. S1032 o výměře 34,6 m² a místnosti č. 3070 o výměře 57 m², nacházející se v budově Terminálu 2 (dále jen „Starý předmět nájmu č. 2“).
- 9.5 Stará smlouva č. 2 a jí založený nájemní vztah byl ukončen uplynutím doby dne 10. května 2011. Nájemce č. 2 výslovně prohlašuje a činí nesporným, že i přes ukončení nájmu dle Staré smlouvy č. 2 užíval Starý předmět nájmu č. 2 od 11. května 2011 do 30. září 2012 (dále jen „Přechodné období č. 2“), a to bez jakéhokoliv právního titulu. Nájemce č. 2 v Přechodném období č. 2 platil Pronajímateli nájemné ve výši [REDACTED] Kč (měsíčně) a ceny za služby spojené s nájmem ve výši [REDACTED] Kč (měsíčně) a Pronajímatel umožnil Nájemci č. 2 Starý předmět nájmu č. 2 užívat.
- 9.6 Vzhledem k tomu, že v Přechodném období č. 2 nebyla mezi Nájemcem č. 2 a Pronajímatelem upravena vzájemná práva a povinnosti a ani vypořádány pohledávky vzniklé z titulu užívání Starého předmětu nájmu č. 2, narovnávají Pronajímatel a Nájemce č. 2 vzájemná práva a povinnosti vyplývající z užívání Starého předmětu nájmu č. 2 za Přechodné období č. 2 bez právního titulu. Pronajímatel a Nájemce č. 2 se dohodli, že dnem účinnosti této Smlouvy jsou veškeré jejich závazky vzniklé z užívání Starého předmětu nájmu č. 2 za Přechodné období č. 2 narovnány.
- 9.7 Dne 31. března 2006 uzavřel právní předchůdce Pronajímatele společnost Letiště Praha, s.p. v postavení pronajímatele s Nájemcem č. 3 v postavení nájemce smlouvu o nájmu nebytových prostor (dále jen „Stará smlouva č. 3“), jejímž předmětem se stal pronájem místnosti č. S0175 o výměře 54,4 m², místnosti č. S1032 o výměře 34,6 m² a místnosti č. 3070 o výměře 57 m², nacházející se v budově Terminálu 2 (dále jen „Starý předmět nájmu č. 3“).
- 9.8 Stará smlouva č. 3 a jí založený nájemní vztah byl ukončen uplynutím doby dne 10. května 2011. Nájemce č. 3 výslovně prohlašuje a činí nesporným, že i přes ukončení nájmu dle Staré smlouvy č. 3 užíval Starý předmět nájmu č. 3 od 11. května 2011 do 30. září 2012 (dále jen „Přechodné období č. 3“), a to bez jakéhokoliv právního titulu. Nájemce č. 3 v Přechodném období č. 3 platil Pronajímateli nájemné ve výši [REDACTED] Kč (měsíčně) a ceny za služby spojené s nájmem ve výši [REDACTED] Kč (měsíčně) a Pronajímatel umožnil Nájemci č. 3 Starý předmět nájmu č. 3 užívat.
- 9.9 Vzhledem k tomu, že v Přechodném období č. 3 nebyla mezi Nájemcem č. 3 a Pronajímatelem upravena vzájemná práva a povinnosti a ani vypořádány pohledávky vzniklé



z titulu užívání Starého předmětu nájmu č. 3, narovnávají Pronajímatel a Nájemce č. 3 vzájemná práva a povinnosti vyplývající z užívání Starého předmětu nájmu č. 3 za Přejchodné období č. 3 bez právního titulu. Pronajímatel a Nájemce č. 3 se dohodli, že dnem účinnosti této Smlouvy jsou veškeré jejich závazky vzniklé z užívání Starého předmětu nájmu č. 3 za Přejchodné období č. 3 narovnány.

Článek X. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

10.1 Kontaktní osoby:

Osobou oprávněnou jednat ve všech záležitostech dle této Smlouvy (kromě podpisu změny smluvních podmínek) a Obchodních podmínek včetně zabezpečení jejich plnění je:

za Pronajímatele: [redacted]

za Nájemce č. 1: [redacted]

za Nájemce č. 2: [redacted]

za Nájemce č. 3: [redacted]

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

10.2 Přílohy:

Všechny níže uvedené přílohy této Smlouvy tvoří její nedílnou součást:

Příloha č. 1a – Popis stavu Předmětu nájmu

Příloha č. 1b – Popis Předmětu nájmu, Nájemné a Cena za služby a specifikace Předmětu nájmu – Splátkový kalendář, daňový doklad dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění pro Nájemce č. 1

Příloha č. 1c – Popis Předmětu nájmu, Nájemné a Cena za služby a specifikace Předmětu nájmu – Splátkový kalendář, daňový doklad dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění pro Nájemce č. 2

Příloha č. 1d – Popis Předmětu nájmu, Nájemné a Cena za služby a specifikace Předmětu nájmu – Splátkový kalendář, daňový doklad dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty v platném znění pro Nájemce č. 3

Příloha č. 2 – Plánek Předmětu nájmu

Příloha č. 3 – Obchodní podmínky nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených.

10.3. Stejnopisy:

Tato Smlouva byla vyhotovena a podepsána v sedmi (7) identických stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží čtyři (4) stejnopisy a Nájemce obdrží tři (3) stejnopisy.

10.4 Účinnost:

Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dne 1. října 2012.

V Praze dne: 27 -08- 2012

Za Nájemce č. 1:

[Redacted signature]

Telefónica Czech Republic, a.s.
na základě pověření

Telefónica Czech Republic, a.s.
Za Brumlovskou 266/17
140 22 Praha 4
DIČ: CZ 60193358

045

Za Nájemce č. 2:

[Redacted signature]

T-Mobile

T-Mobile Czech Republic, a.s.
Kovářská 27
100 00 Praha 1
DIČ: CZ 499681, DIČ: CZ 4949681

T-Mobile Czech Republic, a.s.
na základě pověření

V Praze dne: 26 -09- 2012

Pronajímatel:

[Redacted signature]

Mgr. Petr Vlasák
1. místopředseda představenstva
Český Aeroholding, a.s.

[Redacted signature]

095

Marta Gúthová
člen představenstva
Český Aeroholding, a.s.

Za Nájemce č. 3:

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Vodafone Czech Republic a.s.
Vinohradská 157, 100 00 Praha 1
IČ: 25788001, DIČ: CZ25788001
tel: 271 171 111, fax 271 171 921
(108-0)

Vodafone Czech Republic a.s.
na základě pověření

SCHVÁLENO
Právní věcí Český Aeroholding, a.s.

[Redacted signature]

**POPIS PŘEDMĚTU NÁJMU, STANOVENÍ NÁJEMNÉHO
A CENY ZA SLUŽBY, SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ****Specifikace a popis nebytových prostor:**

1. Stěny o minimální únosnosti 30kg/m s rovným a hladkým povrchem bez defektů jsou opatřeny omyvatelnou bezprašnou dispersní bílou barvou.
2. Strop s rovným a hladkým povrchem bez defektů je opatřen omyvatelnou bezprašnou dispersní bílou barvou.
3. Podlaha o únosnosti 350 kg/m² vodorovná v celé ploše je pokrytá voděodolnou a elektrostaticky vodivou krytinou (PVC), podloženou sítí pro odvod elektrostatického náboje s měděných pásků připojenou na zemnicí přípojnicí místnosti.
4. Vstup do místností je opatřen systémem Elektronické kontroly vstupu (EKV). Nájemce, jeho zástupci nebo zaměstnanci servisní společnosti, která dané zařízení spravuje, bude mít přístup do místností nakodován na identifikační kartě vydané Letištěm Praha.
5. Chlazení místností bude řešeno separátními split jednotkami klimatizace, které zajistí stálou pracovní teplotu 20°C a relativní vlhkost vzduchu 30 - 60%. Tyto jednotky umožní regulaci teploty v místnostech.
6. Každá z místností je připojena k distribučnímu rozvaděči 3x samostatně měřeným přívodem napájení.
7. Místnosti jsou vybaveny osvětlením s ovládáním od dveří a nouzovým osvětlením.

Výměra nebytových prostor:místnost č. S0175 – o celkové výměře 54,4 m²místnost č. S1032 – o celkové výměře 34,6 m²místnost č. 3070 – o celkové výměře 40,3 m²**CELKOVÁ VÝMĚRA MÍSTNOSTÍ: 129,3 m²****Nájemné:**Stanovená sazba nájemného za 1 m² : Kč**Nájemné dle čl. 3.1:** Kč / měsíc**Služby:**úklid pronajatých nebytových prostor: Kč/měsícdodávka neměřené energie: Kč/měsíc/**Cena za služby dle čl. 3.2:** Kč / měsíc

K Nájemnému a Ceně za služby bude účtována příslušná sazba DPH ve výši dle platných právních předpisů.

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ PRO NÁJEMCE č.1

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

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

Příloha č. 1b Smlouvy ev.č.: 0111000107
evidenční číslo: 001/ev.č.smlouvyPronajímatel: Český Aeroholding, a.s.
Jana Kašpara 1069/1, 160 08 Praha 6, IČ: 24821993, DIČ: CZ24821993

Nájemce č.1: Telefonica Czech Republic, a.s. DIČ: CZ260493356

Objekt: Terminál 2

Cena služeb od: 1.10.2012 poprvé splatné dne: 5.10.2012

Základní nájemné placeno od: 1.10.2012 poprvé splatné dne: 5.10.2012

Základní nájemné a ceny za služby

Číslo místnosti:	Podlaží:	Účel využití:	plocha (m ²):	Nájemné měsíční sazba za 1 m ² :	Úklid pronajatých nebytových prostor	Dodávka neměřené energie
S0175	1.PP	technologická místnost	54,4			
S1032	1.NP	technologická místnost	34,6			
3070	3.NP	technologická místnost	40,3			
Plocha celkem:			129,3			
Měsíční celkové platby:						
Sazba DPH:						
DPH v Kč:						
Měsíční úhrada služeb bez DPH:						
20% DPH:						
Měsíční úhrada služby včetně 20% DPH:						
Měsíční úhrada pro Nájemce č. 1 celkem bez DPH:						
Měsíční úhrada pro Nájemce č. 1 celkem včetně DPH:						

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

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den v měsíci, za který je předepsána platba. První DUZP je 1.10.2012.

Datum vystavení daňového dokladu je den podpisu smlouvy, jehož je splátkový kalendář přílohou.

Příloha č. 1c

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ PRO NÁJEMCE č.2

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

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

Příloha č. 1c Smlouvy ev.č.: 0111000107
evidenční číslo: 001/ev.č.smlouvyPronajímatel: Český Aeroholding, a.s.
Jana Kašpara 1069/1, 160 08 Praha 6, IČ: 24821993, DIČ: CZ24821993

Nájemce č.2: T-Mobile Czech Republic, a.s. DIČ: CZ264749681

Objekt: Terminál 2

Cena služeb od: 1.10.2012 poprvé splatné dne: 5.10.2012

Základní nájemné placeno od: 1.10.2012 poprvé splatné dne: 5.10.2012

Základní nájemné a ceny za služby

Číslo místnosti:	Podlaží:	Účel využití:	plocha (m ²):	Nájemné měsíční sazba za 1 m ² :	Úklid pronajatých nebytových prostor	Dodávka neměřené energie
S0175	1.PP	technologická místnost	54,4			
S1032	1.NP	technologická místnost	34,6			
3070	3.NP	technologická místnost	40,3			
Plocha celkem:			129,3			
Měsíční celkové platby:						
Sazba DPH:						
DPH v Kč:						
Měsíční úhrada služeb bez DPH:						
20% DPH:						
Měsíční úhrada služby včetně 20% DPH:						
Měsíční úhrada pro Nájemce č. 2 celkem bez DPH:						
Měsíční úhrada pro Nájemce č. 2 celkem včetně DPH:						

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

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den v měsíci, za který je předepsána platba. První DUZP je 1.10.2012.

Datum vystavení daňového dokladu je den podpisu smlouvy, jehož je splátkový kalendář přílohou.

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ PRO NÁJEMCE č.3

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

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

Příloha č. 1d Smlouvy ev.č.: **01110008/107**
evidenční číslo: 001/ev.č.smlouvyPronajímatel: Český Aeroholding, a.s.
Jana Kašpara 1069/1, 160 08 Praha 6, IČ: 24821993, DIČ: CZ24821993
Nájemce č.3: Vodafone Czech Republic a.s. **DIČ: CZ25788001**

Objekt: Terminál 2

Cena služeb od: 1.10.2012 poprvé splatné dne: 5.10.2012

Základní nájemné placeno od: 1.10.2012 poprvé splatné dne: 5.10.2012

Základní nájemné a ceny za služby

Číslo místnosti:	Podlaží:	Účel využití:	plocha (m ²):	Nájemné	Úklid pronajatých nebytových prostor	Dodávka neměřené energie
				měsíční sazba za 1 m ² :		
S0175	1.PP	technologická místnost	54,4			
S1032	1.NP	technologická místnost	34,6			
3070	3.NP	technologická místnost	40,3			
Plocha celkem:			129,3			
Měsíční celkové platby:						
Sazba DPH:						
DPH v Kč:						
Měsíční úhrada služeb bez DPH:						
20% DPH:						
Měsíční úhrada služby včetně 20% DPH:						
Měsíční úhrada pro Nájemce č. 3 celkem bez DPH:						
Měsíční úhrada pro Nájemce č. 3 celkem včetně DPH:						

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

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den v měsíci, za který je předepsána platba. První DUZP je 1.10.2012.

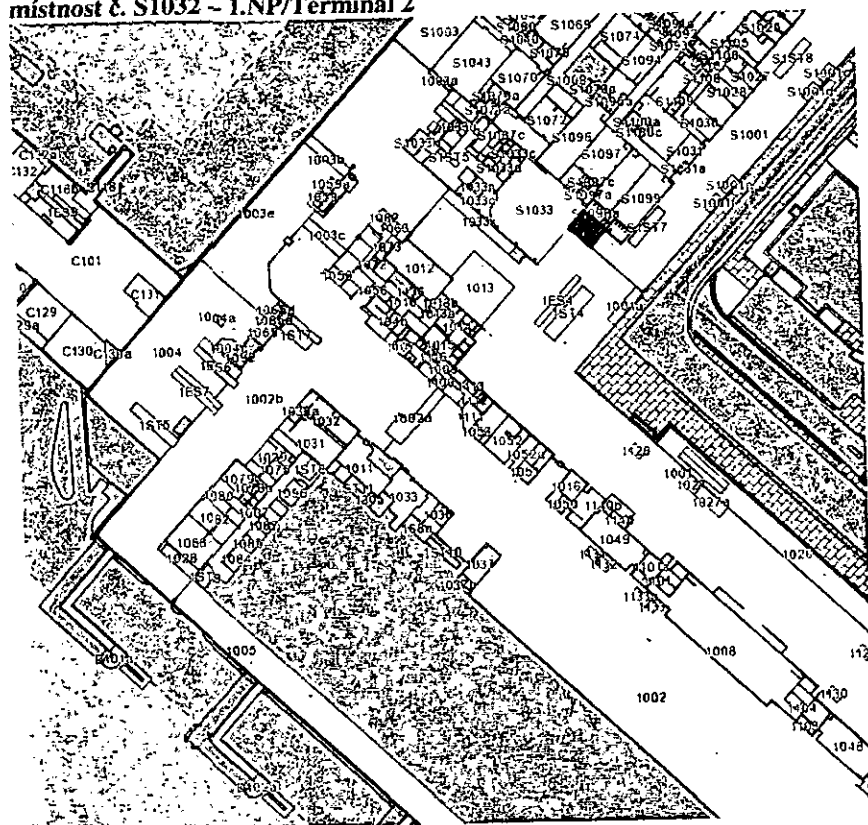
Datum vystavení daňového dokladu je den podpisu smlouvy, jehož je splátkový kalendář přílohou.

PLÁNEK PŘEDMĚTU NÁJMU

místnost č. 3070 – 3.NP/Terminál 2



místnost č. S1032 – 1.NP/Terminál 2



OBCHODNÍ PODMÍNKY NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR A POSKYTOVÁNÍ NĚKTERÝCH SLUŽEB S NÍM SPOJENÝCH

Tyto obchodní podmínky nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha/Ruzyně (dále jen „**Obchodní podmínky**“) jsou nedílnou součástí Smlouvy o nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha/Ruzyně (dále jen „**Smlouva**“), na základě níž je uzavírán nájemní vztah mezi Nájemcem nebytového prostoru v budovách nacházejících se v areálu mezinárodního veřejného letiště Praha/Ruzyně (dále jen „**Letiště**“) a společností **Český Aeroholding, a.s.**, se sídlem Praha 6, Jana Kašpara 1069/1, PSČ 160 08, IČ: 248 21 993, DIČ: CZ24821993, plátcem DPH, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17005 (dále jen „**Pronajímatel**“).

Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém vlastnictví Předmět nájmu specifikovaný ve Smlouvě. Pronajímatel dále prohlašuje, že správu Předmětu nájmu, v souladu se sjednanými podmínkami stanovenými příslušnou smlouvou, zajišťuje společnost Letiště Praha, a. s., se sídlem Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 160 08, IČ: 28244532, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14003 (dále jen „**LP**“).

Nájemce tedy bere podpisem Smlouvy na vědomí, že ve všech záležitostech týkajících se správy Předmětu nájmu a vyplývajících z nájemního vztahu založeného Smlouvou se bude obracet výhradně na LP, 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 Příloha č. 3.

Článek I. DEFINICE POJMŮ

- 1.1 „**Cena za Služby**“ znamená cenu za Služby poskytované Pronajímatelem, jejichž výše je stanovena v Příloze č. 1 Smlouvy.
- 1.2 „**Doba nájmu**“ znamená dobu, na níž se uzavírá Smlouva, a která začíná dnem účinnosti Smlouvy a končí uplynutím Smlouvou sjednaného časového úseku.
- 1.3 „**DPH**“ označuje daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění, nebo jiným právním předpisem, kterým bude uvedený zákon nahrazen.
- 1.4 „**Předmět nájmu**“ znamená nebytové prostory specifikované v čl. 2.2 Smlouvy a Příloze č. 1 a 2 Smlouvy.
- 1.5 „**Služby**“ znamená služby, které je Pronajímatel povinen poskytovat Nájemci v souvislosti s nájmem nebytových prostor, a které jsou uvedené v Příloze č. 1 Smlouvy.
- 1.6 „**Nájemné**“ znamená nájemné vypočtené jako součin výměry pronajaté podlahové plochy v m² Předmětu nájmu a sazby nájemného za 1 m² uvedené v Příloze č. 1 Smlouvy.

Článek II. NÁJEMNÉ, CENA ZA SLUŽBY A JEJICH SPLATNOST

- 2.1 Pronajímatel je oprávněn každý rok jednostranným právním úkonem zvýšit Nájemné o tolik procent, kolik činila průměrná roční míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok („**Indexace**“). Pokud nebude dohodnuto jinak, zvýší se výše Nájemného tak, že po provedení Indexace bude měsíční sazba Nájemného za 1 m² zaokrouhlena na celé 50 Kč směrem nahoru. Nájemné bude upraveno bezodkladně po zveřejnění Indexace se zpětnou účinností od 1. května každého kalendářního roku a doplatek rozdílu mezi takto upraveným a původním nájemným za období od 1. ledna do 30. dubna příslušného kalendářního roku bude účtován v samostatné faktuře zaslané Nájemci. 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, kterým výše uvedenou publikaci míry inflace nahradí. V žádném případě nemůže dojít v důsledku Indexace ke snížení Nájemného. Jakákoli změna rozsahu Předmětu nájmu a s tím související změna výše Nájemného nemá vliv na ustanovení tohoto článku.

Nájemné je splatné vždy do 5. kalendářního dne měsíce, na který se Nájemné platí, a to bankovním převodem na účet LP uvedený v čl. 3.3 Smlouvy, s uvedením variabilního symbolu, kterým je pro účely Smlouvy její evidenční číslo uvedené v záhlaví.

- 1.3 Výše Cen za Služby může být ze strany Pronajímatele upravována v závislosti na pohybu cen dodavatelů těchto služeb promítnutím do Ceníku služeb. Každou takovou úpravu cen je Pronajímatel povinen oznámit Nájemci nejpozději jeden (1) měsíc před jejím provedením. Pronajímatel potvrzuje, že Ceník Služeb se bude uplatňovat po celou Dobu nájmu vůči Nájemci, a že bude Nájemci zpřístupněn na jeho žádost.
- 2.4 Cena za Služby je splatná vždy do 5. kalendářního dne měsíce, na který se Cena za Služby platí, a to bankovním převodem na účet LP uvedený v čl. 3.3 Smlouvy, s uvedením variabilního symbolu, kterým je pro účely Smlouvy její evidenční číslo uvedené v záhlaví Smlouvy.
- 2.5 Pro účely úhrady Nájemného a Ceny za Služby se rozumí dnem úhrady příslušné platby den, v němž je platba připsána na účet LP. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděli či den pracovního klidu, přesouvá se na nejbližší následující pracovní den. V případě, že Nájemce poruší svoji povinnost uhradit Nájemné nebo Cenu za Služby řádně a včas, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0.05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
- 2.6 V případě, že se datum nabytí účinnosti Smlouvy nebude shodovat s datem uvedeným na splátkovém kalendáři uvedeném v Příloze č. 1 Smlouvy (dále jen „Splátkový kalendář“), zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli poměrnou část Nájemného a Cen za Služby za období od účinnosti Smlouvy do data, podle kterého mají být platby hrazeny podle Splátkového kalendáře, na základě faktury – daňového dokladu. Splatnost faktury je 17 dní od data jejího vystavení. Faktura se považuje za uhrazenou dnem připsání fakturované částky na účet LP.
- 2.7 DUZP se považuje za uskutečněné vždy k prvnímu dni v příslušném kalendářním měsíci, ve kterém je účinné plnění Předmětu Smlouvy.

Článek III.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

3.1 Práva a povinnosti Pronajímatele:

- (a) Pronajímatel je povinen odevzdat Nájemci a udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, zaručit nerušený výkon práv Nájemce spojených s jeho užíváním a zabezpečovat řádné plnění Služeb;
- (b) Pronajímatel je povinen prostřednictvím LP 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 nachází (ID karta);
- (c) Pronajímatel je oprávněn sám nebo prostřednictvím LP 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; Pronajímatel sám nebo prostřednictvím LP 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;
- (d) 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 adekvátně upravena Cena za Služby;
- (e) V případě nutnosti odvrácení nebezpečí škody nebo hrozící škody v souvislosti s mimořádnou událostí je LP, Pronajímatel a/nebo osoba Pronajímatelem pověřená, oprávněn vstoupit 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.;
- (f) Pronajímatel, nebo LP je během výpovědní doby v případě ukončení Smlouvy výpovědí nebo během doby určené pro vyklizení Předmětu nájmu v případě ukončení Smlouvy odstoupením nebo během šesti (6) měsíců před uplynutím Doby nájmu oprávněn vstoupit mezi 7.00 a 21.00 hodinou do Předmětu nájmu za účelem umožnění jejich prohlídky třetími stranami, které mají zájem o pronájem Předmětu nájmu, a to bez doprovodu Nájemce. Nájemce s tímto postupem Pronajímatele souhlasí;
- (g) Pronajímatel zajišťuje prostřednictvím LP činnosti (provoz, kontrolu, údržbu a opravy) související s provozem elektrické požární signalizace (dále jen „EPS“) a ostatních požárně bezpečnostních zařízení (dále jen „PBZ“), a to v prostorech, které jsou EPS a PBZ vybaveny. Pronajímatel dále prostřednictvím LP 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 prostřednictvím LP a/nebo Pronajímatelem. Nájemce se zavazuje strpět provedení těchto stavebních

úprav v Předmětu nájmu, a to bez jakéhokoli nároku na slevu nebo jinou úlevu či snížení Nájemného a/nebo Cen za Služby. Zajišťování dalších činností a služeb Pronajímatelem v oblasti požární ochrany a bezpečnosti může být řešeno samostatnou smlouvou uzavřenou mezi Smluvními stranami;

- j) Pronajímátel prostřednictvím LP je povinen oznamovat písemně Nájemci organizační změny mající vliv na plnění této Smlouvy jakož i změny kontaktních osob.
- i) Pronajímátel je prostřednictvím divize bezpečnosti LP (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.
- j) Pronajímátel je oprávněn provádět v Předmětu nájmu stavební a udržovací práce. Pronajímátel 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 Pronajímátel 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.
- k) Pronajímátel 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. Pronajímátel je povinen vyvinout maximální úsilí k minimalizaci následků vyvolaných vyšší mocí.
- l) Pronajímátel a Nájemce se dohodli, že maximální výše odpovědnosti Pronajímatele za škodu předpokládaná podle § 379 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku je omezena částkou 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých). Nájemce tedy není oprávněn požadovat po Pronajímateli náhradu škody převyšující tuto částku.

3.2 Práva a povinnosti Nájemce:

- a) 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, návštěvníci, podnájemci a další osoby s vědomím Nájemce vpuštěné do Předmětu nájmu dodržovali v Předmětu nájmu slušnost a pořádek a nerušili okolí;
- b) Nájemce je povinen platit řádně a včas platby stanovené Smlouvou;
- c) Nájemce je povinen Pronajímatelem, nebo LP stanoveným způsobem zajistit pro sebe a své zaměstnance příslušné oprávnění ke vstupu do režimového prostoru („ID karta“), v němž se Předmět nájmu nachází, anebo jiná nezbytná oprávnění (např. ke vjezdu motorového vozidla). Nájemce je povinen zabezpečit, aby osoby držící ID kartu následně při pohybu v prostoru Letiště byly ID kartou anebo jiným oprávněním viditelně označeny a v místech určených Pronajímatelem se uvedenými oprávněními, které jim Pronajímátel vydal, prokazovaly. Současně je Nájemce povinen zajistit, aby jemu a jeho zaměstnancům vydaná oprávnění ke vstupu či ke vjezdu nebyla zneužita;
- d) Nájemce je před vydáním ID karty nebo jiného oprávnění k pohybu v režimovém prostoru Pronajímatele povinen prostřednictvím divize bezpečnosti LP (BZP) nebo jiné akreditované organizace zajistit na své náklady pro sebe a své zaměstnance absolvování bezpečnostního školení, které bude odpovídat rozsahu daného povolení;
- e) Nájemce je povinen okamžitě e-mailem nebo faxem divizi bezpečnosti LP (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 LP 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;
- f) Nájemce je povinen předložit LP seznam zaměstnanců pracujících v Předmětu nájmu s uvedením jména, příjmení, bydliště, data narození, čísla občanského průkazu či pasu. V případě jakékoli změny je Nájemce povinen tento seznam aktualizovat okamžitě, a tyto aktualizované údaje zaslat e-mailem nebo faxem divizi bezpečnosti LP (BZP);
- g) 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 poskytnutého prostřednictvím LP. Bude-li takový souhlas Pronajímatele udělen, je Nájemce oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho části do podnájmu třetí osobě pouze na dobu určitou a pouze za účelem výkonu činností schválených Pronajímatelem;
- h) Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu bez újmy ostatním nájemcům a prostorám Letiště. Nájemce je dále povinen při užívání Předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména z oblasti hygieny,

ochrany životního prostředí, bezpečnosti práce, požární ochrany a bezpečnosti civilního letectví, jakož i organizační normy, provozní a požární řády, technické předpisy a směrnice vydané pro Letiště, týkající se anebo mající dopad na provozování obchodní činnosti Nájemce v Předmětu nájmu, s nimiž byl Nájemce prokazatelně seznámen. Nájemce zároveň není oprávněn v Předmětu nájmu ani ve společných prostorech Budovy nebo v podzemních garážích kouřit;

- (i) Nájemce je povinen po předchozím oznámení ze strany LP umožnit Pronajímateli, LP, nebo Pronajímatelem pověřené osobě přístup do Předmětu nájmu za účelem provedení kontroly a revizí zabudovaných rozvodů, EPS, PBZ, HP a jiných zařízení, anebo za účelem provedení jiných stanovených kontrol včetně kontroly, zda Nájemce Předmět nájmu užívá k činnostem vymezeným Smlouvou;
- (j) Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu v čistém a užitelném stavu, zejména je povinen v Předmětu nájmu provádět běžnou údržbu a hradit náklady spojené s běžným udržováním a běžnými opravami Předmětu nájmu, především pak malování, výměnu vadných vypínačů, zásuvek, žárovek nebo jiných svítidel, jističů uvnitř Předmětu nájmu, lakování dveří, výměnu poškozených výplní dveří a oken uvnitř Předmětu nájmu, opravu anebo výměnu poškozených zařízení předemtných 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. Za další běžnou údržbu a běžné opravy Předmětu nájmu se považují údržba a opravy spojené s běžným udržováním a opravami Předmětu nájmu v rozsahu stanoveném analogicky jako pro nájemce bytů dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku, v platném a účinném znění, s tím, že Smluvní strany sjednávají, že v případě tzv. dalších drobných oprav jejich výše v jednotlivém případě nepřekročí 39.000,-Kč. Pronajímatel není povinen odstranit vady Předmětu nájmu, které existují ke dni uzavření této smlouvy a které nebrání smluvenému užívání. Jestliže Nájemce neprovede běžnou opravu nebo neprovádí běžnou údržbu, ke které je povinen, ani do pěti (5) pracovních dnů od doručení následného písemného upozornění zaslaného Pronajímatelem, je Pronajímatel oprávněn zajistit provedení potřebné opravy nebo údržbu na náklad Nájemce. Nájemce je dále povinen v plném rozsahu, ale na základě předchozího souhlasu LP, opravovat veškerá zařízení, rozvody či vestavby, která do Předmětu nájmu instaloval.
- (k) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit LP potřebu oprav, které není povinen provést sám podle předchozího odstavce a umožnit LP jejich opravu, jinak Nájemce odpovídá za škodu vzniklou nesplněním této oznamovací povinnosti;
- (l) Nájemce je povinen oznámit LP instalaci každého nového spotřebiče a technického vybavení s příkonem vyšším než 1 kW, přičemž nesmí v Předmětu nájmu instalovat a používat jakékoliv spotřebiče, vybavení, technická zařízení a přístroje, které nejsou schváleny pro provoz v České republice, nejsou v souladu s právním řádem ČR a českými normami. Nájemce je povinen zajistit, že manipulace a používání jakýchkoliv vybavení a přístrojů v Předmětu nájmu je prováděna dle pokynů pro takovéto vybavení a přístroje, a že používání a manipulace je prováděna pouze osobami pro takovéto užívání nebo manipulaci školenými, oprávněnými nebo kvalifikovanými. Nájemce je povinen provádět revize elektrických spotřebičů používaných v Předmětu nájmu v souladu s ČSN 331600 ed. 2 a ve lhůtách dle ČSN 331600 ed. 2 a dále provádět revize svého elektrického zařízení v souladu s ČSN 331500 a ve lhůtách dle ČSN 331500 a o těchto revizích vést záznam, a to vše na své náklady. Na základě žádosti LP je Nájemce povinen předložit LP záznamy o provedených revizích ke kontrole;
- (m) Nájemce je při instalaci jakéhokoli vnitřního zařízení v Předmětu nájmu povinen postupovat pouze takovým způsobem, aby nebyly narušeny podmínky bezproblémového provozu elektrické požární signalizace (EPS) a elektrické zabezpečovací signalizace (dále jen „EZS“) a současně, aby byl zajištěn okamžitý bezproblémový přístup k jakémukoli hlásiči (EPS), požární bezpečnostnímu zařízení (PBZ), hasicímu přístroji (HP), čidlu (EZS), elektrickému rozvaděči a k zásuvkám datové sítě Pronajímatele, jsou-li tato zařízení v Předmětu nájmu instalována;
- (n) Nájemce je povinen v souvislosti s možností vzniku mimořádné události na Letišti zajistit nepřetržitý (tj. 24 hodin denně) přístup do Předmětu nájmu, a to tak, že zajistí osazení všech vstupních dveří či mříží do Předmětu nájmu či jakékoliv jeho části zámkem systému EVVA nastavené tak, aby Pronajímatel, LP, Policie ČR a Inspektorát cizinecké policie Praha-Ruzyně měli možnost otevřít tyto zámkové systémy svým univerzálním klíčem, který mají k dispozici;
- (o) Povinnost uvedená v článku 3.2 písm. (n) Obchodních podmínek neplatí pro Nájemce, jejichž Předmět nájmu je osazen na dveřích zámkem EVVA dodaným Pronajímatelem, neboť univerzální klíč k takovým dveřím je již u Pronajímatele, LP a Policie ČR, resp. Inspektorátu cizinecké policie Praha-Ruzyně uložen;
- (p) Nájemce je povinen zdržet se v Předmětu nájmu jakýchkoliv zásahů do slaboproudých sítí a elektrorozvodů, zejména hlásičů EPS, ostatních PBZ, HP, EZS aj.;
- (q) Nájemce je povinen provádět shromažďování odpadu podobného komunálnímu odpadu a LP definovaných vytríděných složek odpadu v souladu se systémem odpadového hospodářství, který je uveřejněn na webových stránkách LP www.prg.aero a dále dle pokynů LP, se kterými byl seznámen. Původcem odpadu podobného komunálnímu odpadu a vytríděných 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 jejich odvoz a odstranění z Předmětu nájmu a prostoru Letiště.

-)) Nájemce je povinen v Předmětu nájmu strpět nezbytně nutná omezení v případě plánovaných oprav nebo rekonstrukcí 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 adekvátně upraveno Nájemné;
- (s) Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel podle Smlouvy povinnost provést, a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
- (t) Nájemce je povinen svůj jakýkoliv záměr umístit, zprovoznit a využívat jakékoliv radiokomunikační, radiolokační a bezdrátové vysílací zařízení krátkodobého i dlouhodobého charakteru předem projednat s Pronajímatelem prostřednictvím odboru informačních a komunikačních technologií („ICT“), přičemž stanovisko ICT k záměru, popřípadě k jeho realizaci a k podmínkám provozu zařízení je pro Nájemce závazné včetně odmítnutí realizace navrhovaného záměru;
- (u) Nájemce je povinen se při plnění povinností dle Smlouvy řídit pokyny Pronajímatele a LP. 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	bozp@prg.aero
Požární prevence	technik.po@prg.aero
Životní prostředí	zivotni.prostredi@prg.aero
Stížnosti	stiznosti@prg.aero

- (v) Nájemce odpovídá za škody jím způsobené a způsobené porušením jeho povinností v Předmětu nájmu dle Smlouvy. Nájemce odpovídá osobně, případně společně a nerozdílně s osobami, které vpustil do Předmětu nájmu, stejným způsobem i za škody na Předmětu nájmu způsobené jeho zaměstnanci, návštěvníky, podnájemci. 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, způsobí na Předmětu nájmu nebo v Budově závady nebo poškození, je Nájemce povinen tyto závady a poškození na své náklady odstranit, a to bezodkladně;
- (w) Nájemce je povinen pojistit u pojišťovny a po celou Dobu nájmu udržovat v platnosti pojištění:
- (i) veškeré odpovědnosti za škodu způsobenou Pronajímateli a/nebo třetím osobám v souvislosti s užíváním Předmětem nájmu, a to ve výši 20.000.000,- Kč; a
- (ii) vnitřního vybavení a veškerého zařízení Předmětu nájmu instalovaného Nájemcem a provozních prostředků a majetku umístěného v Předmětu nájmu, a to v plné výši jejich nahrazovací (nové) hodnoty.
- (iii) Nájemce je povinen sjednat a udržovat ve výše uvedeném rozsahu výslovně pojištění odpovědnosti za škodu na Předmětu nájmu. Nájemce je povinen platit v řádných termínech splatností veškeré pojistné z výše uvedených pojistek a předložit LP 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 informovat Pronajímatele.
- (x) Nájemce je povinen dodržovat zákaz používání zavazadlových vozíků sloužících k bezplatnému využití cestující veřejnosti pro přepravu cestovních zavazadel pro své provozní potřeby, tzn. používat je např. pro přepravu zboží či jakéhokoli jiného materiálu. Zavazadlové vozíky slouží výhradně pro přepravu cestovních zavazadel cestující veřejnosti;
- (y) 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 obstarat 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 LP do pěti (5) pracovních dnů od jejich získání. Nájemce je oprávněn změnit předmět podnikání v Předmětu nájmu pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Nájemce je dále povinen oznámit a doložit LP 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;

- (z) Nájemce je povinen písemně informovat Pronajímatele prostřednictvím LP nejméně jeden (1) měsíc předem o veškerých záměrech směřujících k:
- a) prodeji podniku nebo části podniku Nájemce dle § 476 a násl. obchodního zákoníku, jakož i nájmu podniku Nájemce dle § 488b a násl. obchodního zákoníku, v jejichž rámci by byla práva a povinnosti Nájemce ze Smlouvy převedeny byť jen částečně na třetí osobu;
 - b) přeměně společnosti Nájemce podle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění;
 - c) změně ve složení společníků resp. akcionářů společnosti Nájemce či změně majoritního vlastníka společnosti Nájemce či ve změně ve složení společníků resp. akcionářů majoritního vlastníka společnosti Nájemce;
 - d) o změně obchodní firmy společnosti, jejího sídla nebo doručovací adresy;
- jakož i o všech záměrech majících obdobný účinek jako některý ze záměrů uvedený ad. písm. a) až d) viz výše.
- (aa) Nájemce je povinen oznámit LP změnu kontaktní osoby uvedené v čl. 9.1 Smlouvy, a to nejpozději následující den po provedení změny.
- (bb) 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.

Článek IV.

PLNĚNÍ NEZAHNUTÁ 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 v Příloze č. 1 Smlouvy a (b) jsou samostatně měřitelná („Plnění nezahrnutá ve Službách“).
- 4.2 V případě, že ve Službách nejsou zahrnuty dodávky elektrické energie nebo dodávky vody a odvádění splaškových vod nebo likvidace odpadů, zavazuje se Nájemce uzavřít ohledně příslušného plnění samostatnou smlouvu, která bude časově omezena na dobu trvání Smlouvy. Podmínky dodávek elektrické energie a vody zajišťuje LP - divize Energie, nákup a prodej, kterou může Nájemce kontaktovat na: tel. + 420 220 11 2519, fax: +420 220 11 2911. Podmínky likvidace odpadů zajišťuje Pronajímatel prostřednictvím příslušné divize LP Životní prostředí s kontaktem na tel.: 420 200 11 1612.

Článek V.

DOPLŇKOVÉ SLUŽBY

- 5.1 Bude-li to technicky možné, zajistí Pronajímatel na žádost Nájemce poskytování (a) spojových služeb (telefonní a faxové linky), (b) datových a informačních sítí a služeb (tj. zajištění připojení k Internetu, připojení k letištní síti, poskytnutí programových aplikací a strukturované kabeláže), a to za podmínek dohodnutých v samostatných smlouvách, které budou časově omezeny dobou trvání Smlouvy.

Článek VI.

STAVEBNÍ ÚPRAVY

- 6.1 V případě provádění jakýchkoliv stavebních úprav, nových instalací či jiných změn v/ná Předmětu nájmu, které jdou svým charakterem nad rámec běžných oprav a běžné údržby Předmětu nájmu dle čl. III, odst. 3.2 písm. (j) Obchodních podmínek (dále jen „Stavební úpravy“) a které budou prováděny v souladu se Smlouvou, je Nájemce povinen provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele poskytnutým prostřednictvím LP, a to v rozsahu podmínek v něm stanovených a na své náklady (mimo instalaci EPS, ostatních PBZ a HP) a dále je povinen po ukončení takových Stavebních úprav tj. po vydání příslušného kolaudačního souhlasu, bude-li vydáván, předložit LP projektovou dokumentaci skutečného provedení (jak je definováno níže), včetně digitálního zpracování, vyhotovených v souladu s požadavky Pronajímatele a LP, které Nájemci na jeho vyžádání sdělí LP. Dále je Nájemce povinen předat LP 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.

- 6.2 Pro proces přípravy a schvalování žádosti o provedení Stavebních úprav a s nimi související projektové dokumentace, se Pronajímatel a Nájemce dohodli na následujícím postupu:
- (a) Před provedením Stavebních úprav předloží Nájemce Pronajímateli prostřednictvím LP k posouzení a následnému schválení písemnou žádost obsahující popis a rozsah plánovaných Stavebních úprav na/v Předmětu nájmu (dále jen „Žádost“) a projektovou dokumentaci tzn. soubor dvojrozměrných schémat a výkresů doplněných textovou částí sloužící jako popis stavby (dále jen „Projektová dokumentace“). Stavební úpravy na/v Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn provádět pouze a v rozsahu Projektové dokumentace předem odsouhlasené Pronajímatelem.
 - (b) Nájemce dále předloží Pronajímateli vedle Žádosti a Projektové dokumentace veškerá nezbytná povolení a souhlasy všech subjektů zúčastněných na Stavebních úpravách dle platných právních a ostatních předpisů (např. hasičský záchranný sbor, památkový úřad, hygienické stanice apod.), ke kterým není nutná součinnost Pronajímatele.
 - (c) V případě, že Pronajímatel resp. LP nevznese k předložené Žádosti a Projektové dokumentaci žádné připomínky, zavazuje se Pronajímatel zaslat Nájemci vyjádření o schválení Stavebních úprav a Projektové dokumentace Nájemci s přiloženou plnou mocí pro Nájemce, za účelem řízení před stavebním úřadem a dotčenými orgány státní správy, když Nájemce bude dle dohody mezi Pronajímatelem a Nájemcem vystupovat při řízení před stavebním úřadem jako stavebník pokud nebude dohodnuto jinak, a to do třiceti (30) kalendářních dnů od doručení žádosti Nájemcem.
 - (d) V případě připomínek Pronajímatele k Žádosti a/nebo Projektové dokumentaci ke Stavebním úpravám, zašle Pronajímatel tyto Nájemci bez zbytečných odkladů včetně požadavků na odstranění zjištěných nedostatků a stanovením lhůty k jejich odstranění.
 - (e) V případě, že v souvislosti se Stavebními úpravami Předmětu nájmu nebude nutné vyhotovit Projektovou dokumentaci, zavazuje se Pronajímatel prostřednictvím LP vydat Nájemci příslušné vyjádření o schválení Stavebních úprav do patnácti (15) pracovních dnů od doručení Žádosti Nájemcem.
- 6.3 Za účelem zpracování Projektové dokumentace Stavebních úprav Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu ode dne předání Předmětu nájmu.
- 6.4 Nájemce se zavazuje, že ne zahájí Stavební úpravy v/na Předmětu nájmu dříve, než stavební povolení resp. ohlášení stavby vydané příslušným stavebním úřadem nabude právní moci, a než bude kopie stavebního povolení opatřená doložkou o nabytí právní moci předána Nájemcem Pronajímateli resp. LP.
- 6.5 Nájemce je povinen Stavební úpravy provádět tak, aby žádným způsobem nebyla porušena práva a zájmy ostatních nájemců nacházejících se v budově, kde je umístěn Předmět nájmu (dále jen „Budova“), a zároveň je povinen Stavebními pracemi nenarušovat provoz Budovy. Nájemce není oprávněn umísťovat nebo skladovat jakékoli materiály či jiné předměty, zařízení, pomůcky a nářadí nezbytná k realizaci Stavebních úprav na/v Předmětu nájmu, mimo Předmět nájmu. Nájemce není oprávněn skladováním materiálů či stavebního náčiní omezit přístup ke vstupům, průchodům, nouzovým východům nebo prostorům umožňujícím evakuaci osob z Budovy či veřejných komunikací. Nájemce je povinen provádět denní úklid znečištěných společných prostor Budovy, a to po celou dobu provádění Stavebních úprav na/v Předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit řádnou likvidaci stavebního odpadu. Likvidace tohoto odpadu do společných sběrných nádob nebo v okolí těchto nádob, respektive ve společných prostorách Budovy nebo v okolí budovy je nepřípustná. Po ukončení Stavebních úprav vyzve písemně Nájemce Pronajímatele resp. LP ke kontrole provedených Stavebních úprav dle odsouhlasené Projektové dokumentace. V případě instalace EPS a ostatních návazných PBZ předloží Nájemce Pronajímateli resp. LP 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). Nájemce předloží Pronajímateli resp. LP kompletní dokladovou část tj. zejména revizní zprávy, prohlášení o shodě, prohlášení o likvidaci odpadů a doklady v rozsahu podkladů ke kolaudaci ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „Dokladová část“). 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, provede Pronajímatel resp. LP kontrolu provedených Stavebních úprav a vydá Nájemci stanovisko k Nájemcem provedeným Stavebním úpravám do pěti (5) pracovních dní po ukončení kontroly. Stanovisko Pronajímatele musí předcházet vydání kolaudačního souhlasu se Stavebními úpravami.

Nájemce je povinen dokončit Stavební úpravy za podmínek dle článků 6.2 až 6.8, požádat o vydání kolaudačního souhlasu nejpozději do šesti (6) měsíců ode dne podpisu Smlouvy, pokud není dohodnuto jinak, a získat kolaudační souhlas tak, aby při dodržení všech svých povinností a lhůt dle této Smlouvy byl Předmět nájmu otevřen k obchodování pro veřejnost nejpozději v den, na nějž odkazuje čl. 3.2 písm. cc) těchto Obchodních podmínek.

- 6.7 Nájemce je povinen do tří (3) pracovních dnů od vydání kolaudačního souhlasu odevzdat Pronajímateli resp. LP kopii kolaudačního souhlasu s vyznačeným dnem vydání a Dokumentaci skutečného provedení (jak je definováno níže) ve dvou (2) vyhotoveních v listinné a v jednom (1) vyhotovení v digitální formě, dále Dokladovou část ve dvou (2) provedeních. Dokumentaci skutečného provedení se rozumí dokumentace zpracovaná v rozsahu přílohy č. 3 vyhl. č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb, ve které budou vyznačeny změny a odchylky skutečného provedení stavebních úprav oproti Prováděcí 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 resp. LP a (b) kdy jednotlivé výkresy a textové části písemné formy jsou označeny jako skutečné provedení a podepsány projektantem a zástupcem zhotovitele stavebních úprav.
- 6.8 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 (zejména náklady na vyhotovení Projektové dokumentace, správní poplatky apod.). Tyto náklady se zavazuje hradit Nájemce. Výjimku tvoří pouze elektrická požární signalizace (EPS), ostatní požárně bezpečnostní zařízení (PBZ) a hasicí přístroje (HP), kdy Pronajímatel rozhoduje o typech těchto zařízení a hradí náklady.
- 6.9 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 resp. LP dle článku 6.1 ty finanční investice, které budou z jeho strany předmětem daňového odepisování. Pronajímatel po splnění podmínek dle článku 6.5 a 6.7 Nájemcem vydá písemný souhlas s tím, aby daňové odpisy technického zhodnocení ze Stavebních úprav uplatňoval Nájemce do svého základu daně z příjmů. Poté Pronajímatel resp. LP Nájemci poskytne informaci o zařazení pronajatého majetku (nemovitosti) do odpisové skupiny v souladu s příslušným ustanovením zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.
- 6.10 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 prostřednictvím LP 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.
- 6.11 Pokud budou Stavební úpravy, kterými bude Předmět nájmu, předáván Nájemci ve stavu dokončené hrubé stavby, uveden do stavu způsobilého k účelu užívání dle Smlouvy, vyžadovat i stavební úpravy či technologické instalace 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.

Článek VII.

PROVOZNÍ PODMÍNKY

- 7.1 Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu uklizený a čistý a odklízet z Předmětu nájmu odpady.
- 7.2 Nájemce bere na vědomí, že v prostorách Terminálu 1, Terminálu 2 i 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.

Článek VIII.

VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 8.1 V den, kdy končí nájem uplynutím Doby nájmu nebo uplynutím výpovědní doby v případě předčasného ukončení Smlouvy výpovědí nebo do 5 dnů ode dne účinnosti ukončení Smlouvy odstoupením, je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli prostřednictvím LP Předmět nájmu vyklizený, čistě vymetený a uklizený bez poškození a závad, ve stavu splňujícím podmínky Smlouvy tzn. ve stavu, v jakém jej převzal od Pronajímatele s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Současně je povinen předat Pronajímateli prostřednictvím LP 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.

Pronajímatel je oprávněn v případě ukončení Smlouvy vnitřní vybavení realizované Nájemcem po uzavření Smlouvy („Vnitřní vybavení“) nebo jeho část, a/nebo stavební úpravy provedené Nájemcem po dobu trvání Smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení nebo jejich část, odkoupit, a to dle volby Pronajímatele buď za daňovou zůstatkovou cenu dle zákona č. 586/1992 o dani z příjmů, v platném znění nebo za cenu odpovídající protihodnotě toho, o čem se zvýšila hodnota Předmětu nájmu na základě znaleckého posudku vypracovaného nezávislým znalcem určeným Pronajímatelem. Náklady na vyhotovení znaleckého posudku v takovém případě ponese Nájemce s tím, že Pronajímatel je povinen vynaložit rozumně požadované úsilí, aby tyto náklady odpovídaly tržním cenám obvyklým v daném čase a místě. Neuplatní-li Pronajímatel právo na odkoupení dle předcházející věty, je Nájemce povinen na vlastní náklady odstranit vnitřní vybavení, veškerý svůj movitý majetek a stavební úpravy z Předmětu nájmu a uvést Předmět nájmu do původního stavu tzn. do stavu, ve kterém se Předmět nájmu nacházel v den předání Předmětu nájmu Nájemci při zahájení nájmu dle Smlouvy (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení), a to nejpozději ke dni ukončení Smlouvy nebo v případě ukončení Smlouvy odstoupením do 5 dnů od jejího ukončení. Pokud tak Nájemce neučiní, provede odstranění vybavení včetně odstranění případných stavebních úprav Pronajímatel prostřednictvím LP. Veškeré náklady, které mu tímto postupem vzniknou, budou následně vymáhány Pronajímatelem po Nájemci.

8.3 Pokud po skončení Doby nájmu zůstane v Předmětu nájmu jakýkoli majetek Nájemce a Nájemce tento majetek neodklidí do třiceti (30) dnů od výzvy LP, je Pronajímatel oprávněn prostřednictvím LP uvedený majetek z Předmětu nájmu odklidit na náklady Nájemce a zpeněžit jej s tím, že výtěžek zpeněžení předá Nájemci po odečtení nákladů spojených s prodejem a po započtení pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci. Pokud Předmět nájmu nebude vrácen v souladu s výše uvedenými ustanoveními tohoto článku VIII. Obchodních podmínek, odpovídá Nájemce Pronajímateli za způsobenou škodu.

8.4 Pro účely úhrady Vnitřního vybavení podle čl. 8.2 se rozumí dnem úhrady příslušné platby den, v němž je platba odepsána z účtu LP. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděli či den pracovního klidu, přesouvá se na nejbližší následující pracovní den. Splatnost vystavené faktury je 30 kalendářních dní.

Článek IX.

JISTOTA NEBO BANKOVNÍ ZÁRUKA

- 9.1 Nájemce je povinen zajistit plnění dle této Smlouvy a těchto Obchodních podmínek formou Jistoty dle čl. 9.2 až 9.4 nebo Bankovní záruky dle čl. 9.6 až 9.8 Obchodních podmínek a dle ustanovení článku V. Smlouvy;
- 9.2 Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli do dne uvedeného v čl. V. Smlouvy Jistotu ve výši a na účet uvedený v čl. V. Smlouvy („Jistota“). Při vlastním převodu Jistoty se DPH z Jistoty neuplatňuje. Nájemce Pronajímateli zaručuje, že Jistota je prostá jakýchkoli zatížení právy třetích osob.
- 9.3 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.
- 9.4 Pokud hodnota Jistoty uložená na účtu klesne pod stanovenou výši Jistoty nebo pokud peněžní prostředky z Jistoty nebo jakákoliv jejich část byla Pronajímatelem čerpána v souladu se Smlouvou, poté bude Nájemce do deseti (10) dnů ode dne, kdy k takové události došlo nebo kdy byla Nájemci oznámena, povinen doplnit Jistotu na účet o příslušnou částku.
- 9.5 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.

BANKOVNÍ ZÁRUKA

- 9.6 Nájemce je povinen na vlastní náklady obstarat a předat Pronajímateli prostřednictvím LP nejpozději do dne uvedeného v čl. V. Smlouvy originál záruční listiny anebo ji předat prostřednictvím banky formou klíčované swiftové zprávy (via authenticated tested key message SWIFT) do nosné banky Pronajímatele, což je UniCredit Bank Czech Republic, a.s., která má SWIFT: BACX CZPP, v níž s bankou sjedná neodvolatelnou a nepodmíněnou Bankovní záruku (jednu nebo více), splatnou na první výzvu ve výši sjednané v čl. V. Smlouvy („Bankovní záruka“). Pronajímatel předloží Nájemci jím preferovaný vzorový text Bankovní záruky nejpozději ke dni účinnosti Smlouvy. Veškeré poplatky spojené s vystavením takovéto Bankovní záruky hradí Nájemce.
- 9.7 Nájemce je povinen zajistit vystavení Bankovní záruky na období, které o devadesát (90) kalendářních dní přesahuje platnost smluvního vztahu dle Smlouvy.
- 9.8 Bankovní zárukou jsou zajištěny veškeré pohledávky Pronajímatele za Nájemcem vzniklé podle této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou (tzn. zejména pohledávky na Nájemném, Cenách za Služby a veškerých úroků z prodlení, veškerých smluvních pokut, škod, výdajů a ostatních nákladů a nároků z bezdůvodného

obohacení). Pronajímatel je oprávněn čerpat Bankovní záruku za předpokladu, že Nájemce neuhradí takovou pohledávku Pronajímatele řádně a včas. Pronajímatel prostřednictvím LP je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o jakémkoli čerpání Bankovní záruky.

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

Článek X. ZÁSTAVNÍ PRÁVO K MOVITÉMU MAJETKU NÁJEMCE

- 10.1 Za účelem zajištění platby Nájemného splatného na základě Smlouvy v případě, že Nájemce Pronajímateli Nájemné splatné na základě Smlouvy řádně nezaplatí, tímto Nájemce a Pronajímatel ve vzájemné shodě prohlašují, že na právní vztah založený mezi nimi Smlouvou v plném rozsahu použijí ustanovení § 672 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, podle nichž má Pronajímatel zástavní právo k veškerému movitému majetku Nájemce nacházejícímu se v Předmětu nájmu.
- 10.2 Pokud Nájemce nezaplatí Nájemné splatné na základě Smlouvy a z Předmětu nájmu odstraní nebo se pokusí odstranit svůj movitý majetek (včetně zboží), je Pronajímatel oprávněn přijmout přiměřená opatření, aby Nájemci zabránil odstranit movitý majetek z Předmětu nájmu za účelem zajištění platby dlužného Nájemného splatného na základě Smlouvy. Do osmi (8) dnů od zadržení movitého majetku Pronajímatelem musí být soudním vykonavatelem proveden soupis tohoto majetku.

Článek XI. SMLUVNÍ POKUTY

- 11.1 Veškeré níže uvedené smluvní pokuty se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli na účet Pronajímatele uvedený ve výzvě k úhradě příslušné platby.
- 11.2 V případě porušení jakékoliv povinnosti Nájemce stanovené Smlouvou nebo těmito Obchodními podmínkami je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 25.000,- Kč za každé jednotlivé porušení, nenapraví-li takové porušení do sedmi (7) dnů od doručení písemné výzvy LP k odstranění takového porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než sedm (7) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel prostřednictvím LP oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.
- 11.3 Neuhradí-li Nájemce kteroukoliv platbu dle Obchodních podmínek nebo Smlouvy řádně a včas, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 11.4 V případě, že Nájemce nesplní svoji povinnost dle čl. 8.3 Obchodních podmínek, zavazuje se za každý den prodlení s vyklizením Předmětu nájmu zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 4,- Kč za každý jeden m² podlahové plochy Předmětu nájmu.
- 11.5 Nárok na náhradu škody způsobené porušením povinností, jejíž splnění je zajištěno smluvními pokutami dle tohoto článku, není dotčen.

Článek XII. UKONČENÍ NÁJMU

- 12.1 Nájemní smlouvu lze ukončit:

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

- 12.2 Pronajímatel může Smlouvu písemně vypovědět, jestliže:

- (a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou nebo Obchodními podmínkami a přes písemné upozornění, v němž je stanovena lhůta pro odstranění závadného stavu, nezjedná nápravu; nebo
- (b) Nájemce je více než patnáct (15) kalendářních dní v prodlení s platbou Nájemného nebo Ceny za Služby dle Smlouvy a těchto Obchodních podmínek a toto prodlení nenapraví ani do sedmi (7) kalendářních dnů po obdržení výzvy k úhradě dlužných částek; nebo
- (c) Nájemce přes písemné upozornění, v němž je ze strany Pronajímatele stanovena lhůta pro odstranění závadného stavu, hrubě porušuje požární bezpečnost stavby (tzn. Budovy a/nebo Předmětu nájmu), klid nebo pořádek; nebo
- (d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo změně stavby (tzn. Budovy a/nebo Předmětu nájmu), jež brání užívání Předmětu nájmu; nebo

- (e) Nájemce přenechá bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu do podnájmu či k užívání jiné osobě; nebo
 - (f) Nájemce změnil v Předmětu nájmu svůj předmět podnikání (změna užívání nebytových prostor) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele; nebo
 - (g) Nájemce uskutečnil jeden ze záměrů uvedených v čl. 3.2 (z) 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 (z) Obchodních podmínek.
 - (h) Nájemce opakovaně přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele porušil ustanovení Smlouvy a/nebo Obchodních podmínek.
- 12.3 Nájemce je oprávněn Smlouvu písemně vypovědět, jestliže:
- (a) se Předmět nájmu bez zavinění Nájemce stane nezpůsobilý k užívání za účelem nájmu dle Smlouvy; nebo
 - (b) Pronajímatel přes písemné upozornění Nájemce po Nájemcem stanovené lhůtě k nápravě hrubě porušuje své povinnosti při údržbě a opravách Předmětu nájmu, k nimž je povinen.
- 12.4 Výpověď nájmu (Smlouvy) musí být dána písemně a doručena druhé Smluvní straně. Výpovědní lhůta pro skutečnosti uvedené v předchozích člancích 12.2 a 12.3 činí jeden (1) měsíc a začíná plynout dnem, kdy byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.
- 12.5 Smluvní strany se dohodly, že pro účely článku 12.3 písm. (a) 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 během celé Doby nájmu a Pronajímatel situaci nenapraví v dodatečně 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 dodatečně časové lhůtě dvaceti (20) pracovních dnů od písemné výzvy Nájemce, aby tak učinil.
- 12.6 Pronajímatel může doručením písemného oznámení v tomto smyslu odstoupit od Smlouvy s účinností k datu doručení písemného oznámení Nájemci před uplynutím Doby nájmu. Takové odstoupení může být založeno na následujících důvodech:
- (a) Nájemce je v prodlení s jakoukoliv povinnou platbou o více než patnáct (15) kalendářních dní a neuhradí platbu ani v dodatečně lhůtě sedmi (7) kalendářních dnů od písemné výzvy Pronajímatele; nebo
 - (b) Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele poskytnutého prostřednictvím LP převede na třetí osobu svá práva a/nebo povinnosti vyplývající z Obchodních podmínek či Smlouvy nebo umožní třetí osobě užívat Předmět nájmu nebo jeho část na základě podnájemní smlouvy nebo na základě jiného právního titulu než podnájemní smlouvy anebo bez právního titulu; nebo
 - (c) Nájemce se ocitne v situaci, kdy (i) soud zahájí insolvenční řízení v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech 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
 - (d) Nájemce nezíská či mu budou pravomocně odebrána jakákoliv povolení, koncese, živnostenská oprávnění, schválení, souhlasy či licence potřebné k provozování předmětu podnikání, k němuž provozování se zavázal v této Smlouvě; nebo
 - (e) Nájemce nesplní svou povinnost uvedenou v čl. 3.2 písm. (z) těchto Obchodních podmínek a/nebo třetí osoba, která dle čl. 3.2 písm. (z) Obchodních podmínek vstoupí, byť jen částečně, do práv a povinností Nájemce ze Smlouvy, bude mít ke dni takového vstupu jakékoliv neuhrazené splatné závazky vůči Pronajímateli po lhůtě splatnosti přesahující šedesát (60) dnů a/nebo pokud taková třetí osoba nespĺňuje 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
 - (f) Nájemce nesplní svoji povinnost dle článku 9.1 a/nebo článku 9.2 a/nebo článku 9.4 a/nebo článku 9.7 a/nebo článku 9.9 těchto Obchodních podmínek; nebo
 - (g) Nájemce poruší jinou povinnost podle Smlouvy a nenapraví takové porušení ani v dodatečně přiměřeně lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění takového porušení, která nebude kratší než deset (10) kalendářních dnů nebo Nájemce přes opakovaná upozornění LP opakovaně

poruší jakoukoliv povinnost podle této Smlouvy, přičemž k takovému porušování bude docházet ze strany Nájemce, ať již úmyslně nebo z nedbalosti; nebo

- (h) Nájemce poruší jakoukoliv svoji povinnost uvedenou v čl. VI. Obchodních podmínek; nebo
- (i) 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); nebo
- (j) Nájemce nesloží na účet Pronajímatele Jistotu ve výši a ve lhůtě dle čl. V. Smlouvy, nebo neposkytne Pronajímateli Bankovní záruku dle Smlouvy a těchto Obchodních podmínek; nebo
- (k) Nájemce nebude Předmět nájmu užívat po dobu delší než šedesát (60) kalendářních dnů.

Článek XIII.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

13.1 Oznámení: Není-li ve Smlouvě v konkrétním případě stanoveno jinak, veškerá oznámení, žádosti nebo jiná sdělení učiněná některou Smluvní stranou na základě Smlouvy budou učiněna písemně a budou považována za řádně učiněná, jakmile budou doručena druhé Smluvní straně osobně, kurýrní službou poskytující ověření doručení, doporučenou poštou nebo faxem, a to tak, jak jsou tyto adresy a spojení uvedeny v záhlaví Smlouvy nebo na jinou adresu a spojení, kterou příslušná Smluvní strana oznámí druhé Smluvní straně způsobem podle tohoto ustanovení.

Veškerá oznámení učiněná na základě Smlouvy budou považována za doručená:

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

13.2 Započtení: Nájemce není oprávněn započítat své závazky na pohledávky, které má za Pronajímatelem, ani postoupit takové pohledávky třetí osobě, pokud o těchto pohledávkách pravomocně nerozhodne soud anebo pokud je Pronajímatel písemně neuzná. Pronajímatel je oprávněn započíst své pohledávky za Nájemcem jednostranně. Pronajímatel je oprávněn započítat jakoukoliv platbu nebo pohledávku Nájemce, včetně Jistoty nebo Bankovní garance, učiněnou na základě této Smlouvy proti nejstarším pohledávkám z této Smlouvy nebo z těchto Obchodních podmínek vyplývajícím a bude o tomto Nájemce pouze písemně informovat, a to na adresu uvedenou v hlavičce Smlouvy nebo na doručovací adresu, je-li ve Smlouvě uvedena.

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

13.4 Postoupení práv a povinností, přechod práv ze Smlouvy: Nájemce je oprávněn postoupit svá práva anebo pohledávky z této Smlouvy pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele poskytnutým prostřednictvím LP.

13.5 Změny a dodatky: Smlouva představuje spolu se svými přílohami úplnou dohodu Smluvních stran o svém předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání Smluvních stran. Žádné změny nebo dodatky této Smlouvy nebudou platné, pokud nebudou učiněny písemnými číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.

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

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

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

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

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