

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

verze 01/2014

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou obchodní podmínky nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha/Ruzyně (dále jen „**Obchodní podmínky**“), které jsou připojeny jako Příloha č. 4.

Český Aeroholding, a.s.

jako Pronajímatel

a

Acron Czech, s.r.o.

jako Nájemce

Evidenční číslo Smlouvy Pronajímatele:

0111001893

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

1. **Český Aeroholding, a.s.**, se sídlem Praha 6, Jana Kašpara 1069/1, PSČ 160 08, IČO: 248 21 993, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17005, plátce DPH - DIČ: CZ699003361

zastoupená na základě plné moci společností

Letiště Praha, a. s., se sídlem Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 160 08, IČO: 28244532, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14003, zastoupená Ing. Jiřím Krausem, předsedou představenstva a Ing. Tomášem Rohlenou, členem představenstva

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. **Acron Czech, s.r.o.**, se sídlem Praha 6, Veleslavínská 150/44, PSČ 162 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 22202, IČO: 49702041, plátce DPH - DIČ: CZ49702041, zastoupená: Mgr. Petrem Jirsou, jednatelem společnosti

(dále jen „**Nájemce**“)

Pronajímatel a Nájemce dále společně také „**Strany**“ či jednotlivě „**Strana**“.

Vzhledem k tomu, že

- (A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem Budovy;
- (B) v Budově se nachází Předmět nájmu, který je Pronajímatel oprávněn pronajmout; a
- (C) Nájemce má v zájmu najmout si od Pronajímatele Předmět nájmu s cílem provozovat v něm podnikatelskou činnost dle Účelu nájmu za podmínek sjednaných v této Smlouvě a Pronajímatel má v zájmu pronajmout Nájemci Předmět nájmu za podmínek sjednaných v této Smlouvě;

dohodly se Strany v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku („**Občanský zákoník**“) na následujícím:

I. DEFINICE

- 1.1 Pojmy označené v této smlouvě velkými písmeny mají následující význam:

1.1.1 „**Budova**“ znamená následující budovy:

| Označení budovy podle Pronajímatele | Označení budovy podle katastru nemovitostí | Číslo listu vlastnictví v katastru nemovitostí (budova) | Číslo parcely, na které se budova nachází | Číslo listu vlastnictví v katastru nemovitostí (parcely) |
|-------------------------------------|--|---|---|--|
|-------------------------------------|--|---|---|--|

| | | | | |
|------------|-----------|------|--------|------|
| Terminál 1 | č.p.1017 | 1999 | 2561/1 | 1999 |
| | | | 2561/2 | 3864 |
| | | | 2561/3 | 3864 |
| Terminál 2 | č.p. 1017 | 1999 | 2561/1 | 1999 |
| | | | 2561/2 | 3864 |
| | | | 2561/3 | 3864 |

obě v katastrálním území Ruzyně, obci Praha, zapsané na LV č. 1999 (budova č.p. 1017, parc. č. 2561/1) a na LV č. 3864 (parc. č. 2561/2, parc. č. 2561/3) vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

1.1.2 **„Doba nájmu“** má význam stanovený článkem V. této Smlouvy.

1.1.3 **„Nájemné“** má význam stanovený v článku IV. této Smlouvy.

1.1.4 **„Počátek nájmu“** má význam stanovený v bodu 4.1 této Smlouvy.

1.1.5 **„Předmět nájmu“** znamená prostor sloužící podnikání nacházející se v Budově, blíže specifikovaný v Příloze č. 2 této Smlouvy.

1.1.6 **„Smlouva“** znamená tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených, ve znění jejich pozdějších změn a dodatků.

1.1.7 **„Účel nájmu“** má význam stanovený v bodu 2. 3 této Smlouvy.

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

II. PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1 Touto Smlouvou se Pronajímatel zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání po Dobu nájmu pro Účel nájmu a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli Nájemné.

2.2 Strany dále sjednávají, že Pronajímatel bude Nájemci poskytovat Služby spojené s nájmem Předmětu nájmu a Nájemce se zavazuje za poskytování Služeb s nájmem spojených platit Cenu za Služby, to vše v souladu s touto Smlouvou a Obchodními podmínkami.

2.3 Nájemce se zavazuje v Předmětu nájmu v souladu s Účelem nájmu provozovat činnost, která je předmětem jeho podnikání v souladu s jeho živnostenským oprávněním:

2.3.1

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

Strany sjednávají, že jediným účelem nájmu dle této Smlouvy je užívání Předmětu nájmu Nájemcem k podnikatelské činnosti v rozsahu jeho živnostenského oprávnění za účelem:

[REDAKCE] (dále jen „**Účel nájmu**“).

Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu k jakémukoliv jinému účelu než je Smlouvou definovaný Účel nájmu.

III. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 3.1** Nájemce je povinen předložit Pronajímateli Doklad o pojištění, a to nejpozději v den uzavření této Smlouvy.
- 3.2** Obě Strany konstatují, že Nájemce je seznámen se stavem Předmětu nájmu a tento mu nebude protokolárně předán, neboť jej Nájemce již užíval na základě smluvního vztahu založeného mezi právním předchůdcem Pronajímatele, společností Letiště Praha, s.p., IČ: 62413376, se sídlem Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 160 08, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 13317 (dále jen „**Letiště Praha**“) a Nájemcem smlouvou č. 43694196 ze dne 31.12.1998 (dále jen „**Původní smlouva**“). Dnem 1.12.2008 došlo k transformaci státního podniku **Česká správa letišť, s.p.** postupem zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů, s tím, že práva a povinnosti pronajímatele ze Smlouvy přešly od tohoto data ze **České správy letišť, s.p.** na **Letiště Praha, a.s.**; dále **Letiště Praha, a.s.**, která přešla s účinností ke dni 1.12.2008 v důsledku projektu rozdělení odštěpením sloučením Letiště Praha a Pronajímatele realizovaného v souladu se zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů na Pronajímatele, a která skončila uplynutím doby, dohodou smluvní stran k 28.2.2015. Strany se výslovně dohodly, že ke dni skončení Doby nájmu dle této Smlouvy uvede Nájemce Předmět nájmu do stavu, v jakém se nacházel v době předání dle Původní smlouvy (Smlouva o poskytnutí místa a o umožnění provozovat automaty na letišti Praha-Ruzyně č. 43694196 ze dne. 31.12.1998), tedy prázdnou vyčištěnou podlahu.
- 3.3** V případě, že Nájemce nepředloží Pronajímateli Doklad o pojištění nebo Doklad o pojištění nespĺňuje podmínky stanovené touto Smlouvou, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní pokutu dle čl. 11.7 Obchodních podmínek.

IV. NÁJEMNÉ

- 4.1** Nájemce je povinen platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu od okamžiku účinnosti této Smlouvy, tedy od 1.4.2015 („**Počátek nájmu**“) měsíčně Nájemné ve výši a způsobem, které jsou podrobně stanoveny níže a v Obchodních podmínkách („**Nájemné**“).
- 4.2** Nájemné se skládá z následujících složek:

- 4.2.1 ze základního nájemného („**Základní nájemné**“), přičemž celková výše včetně podrobného rozpisu plateb Základního nájemného je stanovena v Příloze č. 1 této Smlouvy, a
- 4.2.2 neaplikuje se.
- 4.3** Strany se dohodly, že Nájemce nebude Pronajímateli hradit Nájemné z Obratu ani Minimální nájemné z Obratu a ustanovení Obchodních podmínek upravující Obrat a/nebo Nájemné z Obratu a/nebo Minimální nájemné z Obratu se neaplikují.
- 4.4** DPH. K Nájemnému bude účtována daň z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“) ve výši dle právních předpisů platných a účinných ke dni zdanitelného plnění.
- 4.5** Nepoužije se.
- 4.6** Základní nájemné za první měsíc nájemního vztahu je splatné dle Přílohy č.1 – Splatkového kalendáře.
- 4.7** Ode dne Počátku nájmu se Nájemce vedle Nájemného zavazuje Pronajímateli hradit každý měsíc paušalizovanou náhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu („**Služby**“) ve výši a za podmínek sjednaných v samostatné smlouvě.
- 4.8** Strany se výslovně dohodly, že Nájemce bude hradit Nájemné a cenu za Služby spolu s příslušnou DPH dle této Smlouvy na následující bankovní účet vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., číslo účtu: 801812025/2700 (dále jen „**Účet**“).
- 4.9** Pro účely této Smlouvy Nájemce uvádí pro případné platby bankovní spojení číslo účtu (CZK): 164411738/0300 vedený u ČSOB, a.s. (dále jen „**Účet Nájemce**“).

V. DOBA NÁJMU

- 5.1** Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, která začíná dnem účinnosti této Smlouvy, tedy 1.4.2015 („**Doba nájmu**“).
- 5.2** Nájemce je povinen zahájit v Předmětu nájmu podnikatelskou činnost dle této Smlouvy a otevřít Předmět nájmu pro veřejnost ke dni 1.4.2015 (dále jen „**Den otevření**“).

VI. JISTOTA

- 6.1** Jistota. Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli bezhotovostním převodem do 30 (třiceti) dnů od podpisu Smlouvy jistotu ve výši [REDACTED],- Kč (slovy: [REDACTED] korun českých) (dále jen „**Jistota**“) na účet vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., číslo účtu: 2106286528/2700. Jako variabilní symbol pro tuto platbu použije Nájemce své IČO.
- 6.2** Nezaplatí-li Nájemce Jistotu ve lhůtě uvedené v čl. 6.1 Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši sjednané výše Jistoty., tedy [REDACTED],-Kč (slovy: [REDACTED] korun českých), a to do 3 (tří) dnů od uplynutí lhůty k zaplacení Jistoty na Účet. Jako variabilní symbol pro tuto platbu použije Nájemce své IČO.

VII. POJIŠTĚNÍ

- 7.1** Nájemce se zavazuje předložit Pronajímateli při podpisu této Smlouvy Doklad o pojištění souladný s příslušnými ustanoveními Obchodních podmínek.

VIII. KONTAKTNÍ OSOBY

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

- 8.1.1 Za Pronajímatele:

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

- 8.1.2 za Nájemce:

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

IX. ROZHODNÉ PRÁVO A OBCHODNÍ PODMÍNKY

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

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

[REDACTED]
[REDACTED]

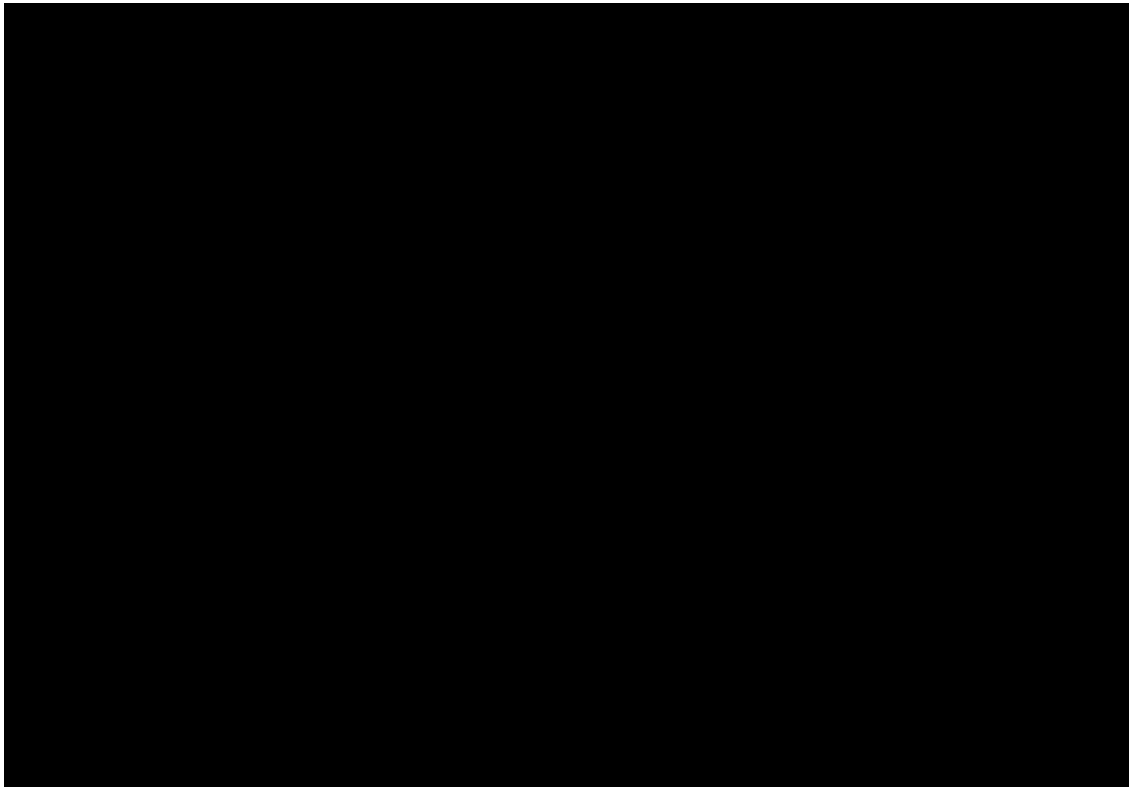
[REDACTED]
[REDACTED]

9.1.4

9.1.5

9.1.6

9.1.7



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

- 9.3** Tato Smlouva spolu s Obchodními podmínkami obsahuje úplná a konečná ujednání mezi Stranami a může být upravena či změněna pouze formou písemných dodatků, podepsaných Pronajímatelem a Nájemcem.
- 9.4** Žádný projev vůle Stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev vůle učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Stran.
- 9.5** Strany sjednávají, že si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy byla jakákoli práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu této Smlouvy, ledaže je ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak.
- 9.6** Strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této Smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této Smlouvy. Kromě ujištění, která si Strany poskytly v této Smlouvě, nebude mít žádná ze Stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoli skutečnostmi, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá Strana informace při jednání o této Smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná Strana úmyslně uvedla druhou Stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této Smlouvy.
- 9.7** Pokud některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, zůstanou ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná a Strany nahradí takové neplatné nebo nevymahatelné ustanovení této Smlouvy jiným ustanovením, které nejbližší odpovídá původnímu záměru Stran.
- 9.8** Neoddělitelnou součástí této Smlouvy jsou jako její Příloha č. 4 Obchodní podmínky. Není-li ve Smlouvě výslovně stanoveno jinak, platí ustanovení Obchodních podmínek. Odchylná ujednání ve Smlouvě mají před zněním Obchodních podmínek přednost.
- 9.9** Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že se s Obchodními podmínkami seznámil a souhlasí s jejich obsahem, jejich závazností, a zavazuje se tyto dodržovat bez jakýchkoliv výhrad. Nájemce dále výslovně prohlašuje, že neuplatňuje ani neodkazuje na žádné jiné obchodní podmínky.

9.10

[REDACTED]

X. SEZNAM PŘÍLOH

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

- (a) Příloha č. 1 – **Splátkový kalendář – daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění**
- (b) Příloha č. 2 – **Plánek Předmětu nájmu**
- (c) Příloha č. 3 - **Výpis z obchodního rejstříku Nájemce**
- (d) Příloha č. 4 - **Obchodní podmínky**
- (e) Příloha č. 5 – **Plná moc**

XI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

11.1 Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve 3 (třech) stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží 2 (dvě) vyhotovení a Nájemce 1 (jedno) vyhotovení. Každý stejnopis má platnost originálu.

11.2 Tato Smlouva je platná podpisem poslední Stranou a účinná dnem 1.4.2015.

[Podpisy následují na podpisové straně.]

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

Datum: 

Za Pronajímatele:

Jméno: Ing. Jiří Kraus
Funkce: předseda představenstva
Letiště Praha, a. s.

Jméno: Ing. Jiří Petržilka
Funkce: člen představenstva
Letiště Praha, a. s.

Datum: 

Za Nájemce:

Jméno: Mgr. Petr Jirsa
Funkce: jednatel společnosti
Acron Czech, s.r.o.

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb.

Příloha č. 1 ke Smlouvě č.
evidenční číslo 001/0111001893Pronajímatel: **Český aeroholding, a.s., Jana Kašpara, čp. 1069/1, 160 08 Praha 6, IČ 24821993, DIČ: CZ699003361**Nájemce: **Acron Czech, s.r.o., Veleslavínská 150/44, Praha 6, IČ: 49702041, DIČ: CZ49702041**

Objekt: Terminál 1, Terminál 2

Cena služeb od: **1.4.2015** poprvé splatné: **5.4.2015**

Základní nájemné placeno

od: **1.4.2015** poprvé splatné: **5.4.2015****Základní nájemné, Ceny za služby a specifikace Předmětu nájmu**

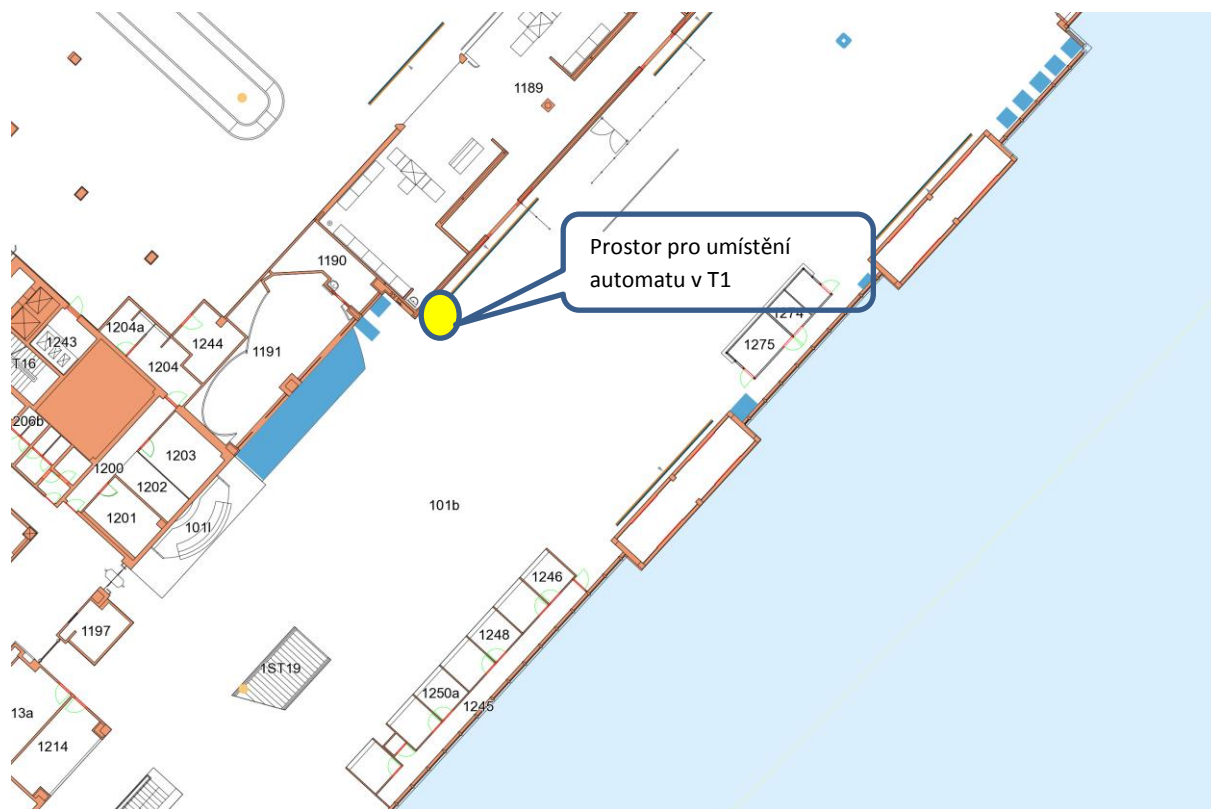
| | | | Nájemné |
|--|----------|----------|---------------|
| Účel využití: | Podlaží: | počet ks | měsíční sazba |
| automat na ubytování | 1.NP | | |
| Měsíční celkové platby: | | | |
| Sazba DPH: | | | |
| DPH: | | | |
| Měsíční úhrada celkem včetně DPH: | | | |

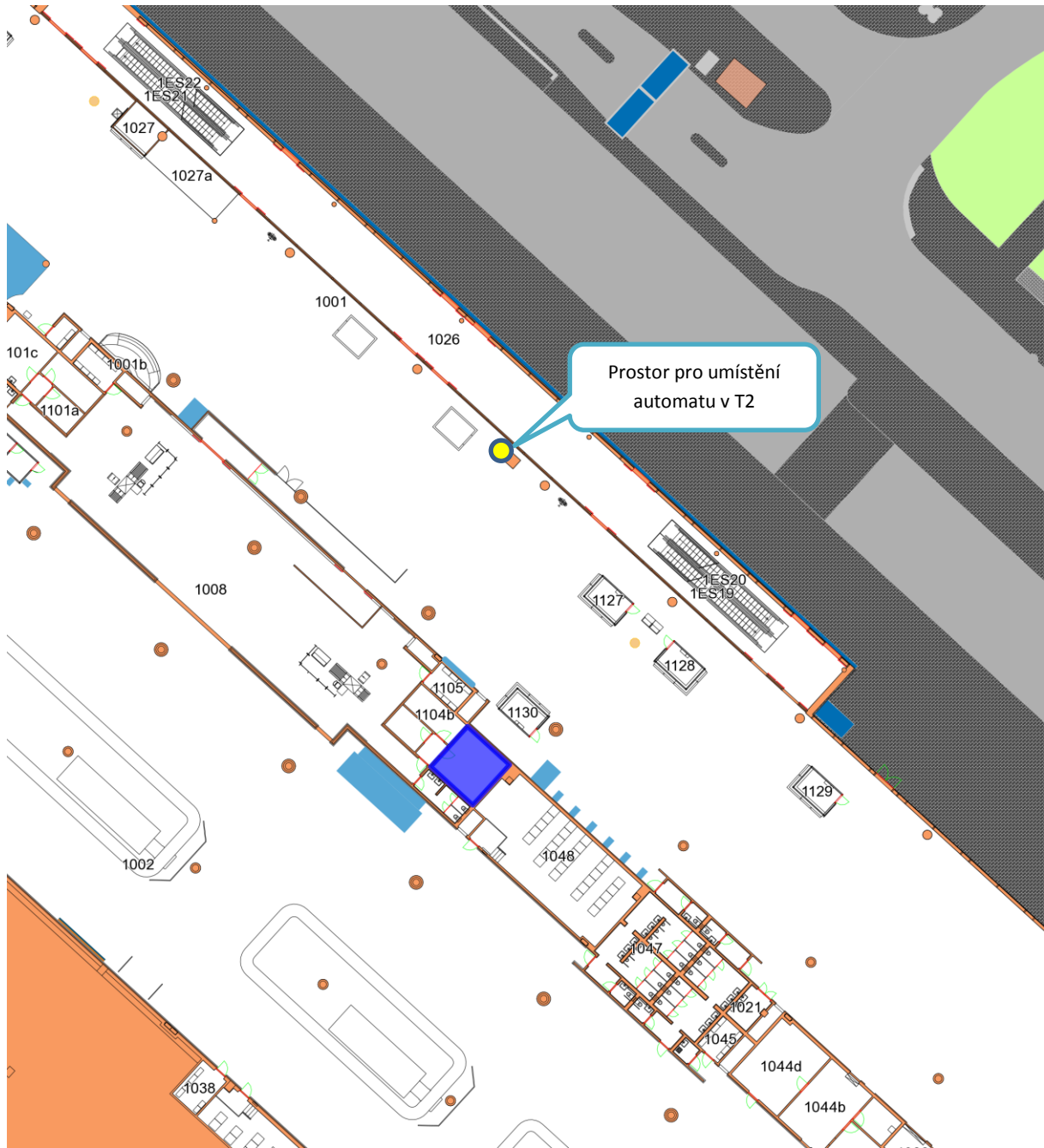
Předpis plateb: 5.4., 5.5., 5.6., 5.7., 5.8., 5.9., 5.10., 5.11., 5.12., 5.1., 5.2., 5.3. každoročně.

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den měsíce, za který je platba předepsána. První DUZP je 1.4.2015.

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

Příloha č. 2 – přiletová hala Terminál 1





– příletová hala Terminál 2

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 22202

Datum zápisu: 28. července 1993
Spisová značka: C 22202 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma: Acron Czech, s.r.o.
Sídlo: Praha 6, Veleslavínská 150/44, PSČ 16200
Identifikační číslo: 497 02 041
Právní forma: Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:

hostinská činnost

výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

Statutární orgán:

Jednatel:

PETR JIRSA, dat. nar. 20. července 1961
Praha 6 - Veleslavín, Veleslavínská 150/44, PSČ 16200

Jednatel:

HANA JIRSOVÁ, dat. nar. 29. června 1971
Ohrazenice 133, PSČ 26223

Jednatel:

VLASTIMIL HNÍZDIL, dat. nar. 12. května 1953
Praha 9, Mezilesí 2076, PSČ 19300

jednatel:

TOMÁŠ JIRSA, dat. nar. 5. prosince 1983
Hvozdec 101, PSČ 26762
Den vzniku funkce: 22. července 2011

Počet členů:

4

Způsob jednání:

Společnost zastupuje každý jednatel samostatně v plném rozsahu.

Společníci:

Společník:

PETR JIRSA, dat. nar. 20. července 1961
Veleslavínská 150/44, Veleslavín, 162 00 Praha 6

Podíl:

Vklad: 100 000,- Kč
Splaceno: 100%
Obchodní podíl: 100%
Druh podílu: základní

Základní kapitál:

100 000,- Kč

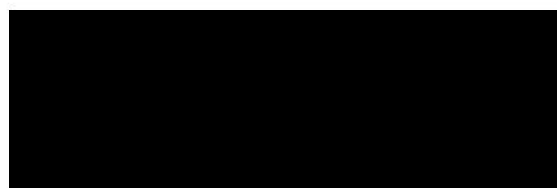
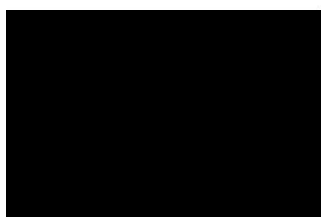
Ostatní skutečnosti:

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

Číslo účtu: 106008_073097

Číslo účtu: 106008_073097
Číslo účtu: 106008_073097
Číslo účtu: 106008_073097
Číslo účtu: 106008_073097
Číslo účtu: 106008_073097

Právní úkon



Obchodní podmínky nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených

verze 01/2014

Obchodní podmínky

nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených

Tyto obchodní podmínky nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha/Ruzyně (dále jen „**Obchodní podmínky**“) jsou neoddělnou součástí Smlouvy o nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha/Ruzyně (dále jen „**Smlouva**“), na základě níž je uzavírán nájemní vztah mezi Nájemcem prostoru sloužícího podnikání v budovách nacházejících se v areálu mezinárodního veřejného civilního letiště Praha/Ruzyně a společností Český Aeroholding, a.s., se sídlem Praha 6, Jana Kašpara 1069/1, PSČ 160 08, IČ: 248 21 993, DIČ: CZ699003361, 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 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 sjednáním ve Smlouvě. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem Smlouvy dostatečně seznámil se stavem Předmětu nájmu a neshledal žádné překážky anebo vadý Předmětu nájmu, které by bránily uzavření Smlouvy anebo užívání Předmětu nájmu v souladu se Smlouvou.

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

I. DEFINICE POJMŮ

- 1.1 „**Cena za služby**“ znamená cenu za služby poskytované Pronajímatelem, jejichž výše je stanovena ve Smlouvě.
- 1.2 „**Doba nájmu**“ znamená dobu, na níž se uzavírá Smlouva, a která začíná dnem účinnosti Smlouvy a končí uplynutím Smlouvy 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 „**Minimální nájemné z Obrátu**“ znamená složku Nájemného, která se určí jako minimální částka Nájemného z Obrátu, jež je Nájemce povinen platit měsíčně a které je blíže specifikováno ve Smlouvě a v avízo o platbě nájemného z obrátu, jehož vzor tvoří přílohu Smlouvy.
- 1.5 „**Nájemné z Obrátu**“ znamená složku Nájemného, která se určí jako počet procent z Obrátu dosaženého Nájemcem v souladu se Smlouvou.
- 1.6 „**Obrát**“ znamená pro účely těchto Obchodních podmínek a Smlouvy souhrn veškerých částek a jiných plateb (včetně plateb přijatých Nájemcem prostřednictvím šeku, debetní a kreditní karty) bez DPH obdrženerých nebo splatných za veškeré zboží prodané nebo jinak zcozené Nájemcem z Předmětu nájmu či v souvislosti s Předmětem nájmu (včetně prodeje na základě objednávek zaslaných elektronickou poštou, poštou, faxem, telefonicky nebo jinak a internetového prodeje) nebo za služby poskytnuté v Předmětu nájmu nebo z nich Nájemcem nebo jinou osobou užívající Předmět nájmu nebo jakoukoli jejich část, a to včetně:
 - (a) veškerých částek splatných za objednávky pocházející z Předmětu nájmu, a to i když příslušné zboží nebo služby mohou být poskytovány či dodávány z jiného místa než z Předmětu nájmu; a
 - (b) veškerých částek splatných za objednávky získané na jiném místě než v Předmětu nájmu osobami, jež působí v Předmětu nájmu (s výjimkou objednávek získaných v jiné provozovně Nájemce);avšak s výjimkou jakýchkoli vrácených částek spotřebitelům v souvislosti se závadným nebo neuspokojivým zbožím či službami, pokud taková částka nepředstavuje prodejní cenu příslušného zboží nebo vyšší poplatku za příslušné služby obsažené v částce Obrátu.
- 1.7 „**Předmět nájmu**“ znamená prostor sloužící podnikání specifikovaný ve Smlouvě.
- 1.8 „**Služby**“ znamená služby, které je Pronajímatel povinen poskytovat Nájemci v souvislosti s nájmem prostoru sloužícího podnikání, a které jsou uvedené ve Smlouvě.
- 1.9 „**Základní Nájemné**“ znamená 1.) nájemné vypočtené jako součin výměry pronajaté podlahové plochy v m² Předmětu nájmu a sazby nájemného za 1 m² uvedené v příslušné příloze Smlouvy nebo 2.) nájemné vypočtené jako paušální částka, jejíž výše je uvedena v příslušné příloze Smlouvy.
- 1.10 „**Nájemné**“ znamená nájemné vypočtené jako součet Základního Nájemného a Nájemného z Obrátu.
- 1.11 „**Ceník služeb**“ znamená seznam plnění poskytovaných Pronajímatelem Nájemci v souvislosti s nájmem Předmětu nájmu.
- 1.12 „**Letiště**“ znamená funkční ucelený soubor sestávající z budov, pozemků a dalších nemovitostí včetně jejich jednotlivých částí a související infrastruktury tvořící areál mezinárodního veřejného civilního letiště Praha/Ruzyně.
- 1.13 „**LP**“ znamená společnost Letiště Praha, a. s., která je provozovatelem Letiště.

II. NÁJEMNÉ, CENA ZA SLUŽBY A JEJICH SPLATNOST

Strany sjednávají každoroční zvyšování Nájemného, kdy Pronajímatel je oprávněn každý rok jednostranně zvýšit Základní 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 rozdílů mezi takto upraveným a původním nájemným kalendářně bude účtován v samostatné faktúře zaslané Nájemci. Pokud se míra inflace přestane publikovat způsobem uvedeným v tomto článku nebo nemůže být z jakéhokoliv důvodu aplikována, zavazuje se jí Pronajímatel nahradit jiným platným indexem, který 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.

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

2.2 Nájemné z Obratu je splatné vždy do 25. kalendářního dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl Obrat realizován, a to bankovním převodem na účet LP uvedený ve Smlouvě, s uvedením variabilního symbolu, kterým je pro účely Smlouvy její evidenční číslo uvedené v záhlaví. Nejpозději k 5. kalendářnímu dni měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl Obrat realizován, zašle Nájemce LP elektronicky formou emailu s elektronickým podpisem nebo písemně v listinné podobě, na kontakty uvedené ve Smlouvě, podepsané písemně avízo podle vzoru uvedeného v příloze příloze Smlouvy, ze kterého bude zřejmý datum a kalkulace výše Nájemného z obratu a příslušná DPH.

2.3 Výše Cen za Služby může být ze strany Pronajímatele upravována v závislosti na pohybu cen dodavatelů těchto služeb promítnutím do Ceníků služeb. Každou takovou úpravu cen je Pronajímatel a/nebo LP povinen oznámit Nájemci nejpozději jeden (1) měsíc před jejím provedením. Pronajímatel potvrzuje, že Ceník služeb se bude uplatňovat po celou dobu nájmu vůči všem maloobchodním nájemcům v prostoru Letiště, 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 ve Smlouvě, s uvedením variabilního symbolu, kterým je pro účely Smlouvy její evidenční číslo uvedené v záhlaví Smlouvy.

2.5 Pro účely úhrady Nájemného, Nájemného z Obratu nebo Minimálního nájemného z Obratu a Ceny za Služby se rozumí dnem úhrady příslušné platby den, v němž je platba připsána na účet LP. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděli či den pracovního klidu, přесouvá se na nejbližší předcházející pracovní den. V případě, že Nájemce poruší svoji povinnost uhradit Základní nájemné a/nebo Minimální nájemné z Obratu a/nebo Nájemné z Obratu a/nebo Cenu za Služby řádně a včas, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

2.6 V případě, že se datum účinnosti Smlouvy nebude shodovat s datem uvedeným na splátkovém kalendáři tvořícím příslušnou přílohu Smlouvy, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli poměrnou část Základního nájemného a/nebo Nájemného z Obratu a Ceny za

Služby za období ode dne účinnosti Smlouvy do data, podle kterého mají být platby hrazeny podle splátkového kalendáře, na základě faktury – daňového dokladu. Splátmost faktury je 17 dní od data jejího vystavení. Faktura se považuje za uhrazenou dnem připsání fakturované částky na účet LP. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění se považuje poslední kalendářní den před prvním dnem platnosti splátkového kalendáře, není-li ve Smlouvě uvedeno jinak.

III. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

3.1 Práva a povinnosti Pronajímatele:

3.1.1 Pronajímatel je sám nebo prostřednictvím LP povinen odevzdat Nájemci a udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvněmu užívání; zaručit nerušený výkon práv Nájemce spojených s jeho užíváním a zabezpečovat řádné plnění Služeb. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude oběma Smluvními stranami sepsán Předávací protokol, který nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podpisu oběma Smluvními stranami. Předmětem předávacího protokolu bude popis skutečného stavu Předmětu nájmu v den předání a převzetí, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, popřípadě výčet předané dokumentace. V případě, že Pronajímatel bude připraven Předmět nájmu předat Nájemci, ale k předání a převzetí nedojde z důvodů na straně Nájemce, má se za to, že Nájemce Předmět nájmu převzal v den, kdy k tomu byl Pronajímatel připraven. V takovém případě je Pronajímatel oprávněn namísto předávacího protokolu sestavit zápis o stavu Předmětu nájmu, který nahradí předávací protokol;

3.1.2 Pronajímatel je povinen 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).

3.1.3 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;

3.1.4 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;

3.1.5 V případě přerušeni dodávek Služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu ze strany dodavatelů těchto Služeb bez zavinení Pronajímatele není Pronajímatel za takové přerušeni 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 a pokud nebude dosaženo Minimálního Nájemného z Obratu, bude toto proporcionálně upraveno;

- 3.1.12 Pronajímatel neodpovídá za škodu nebo jinou újmu Nájemce, popřípadě třetích osob, která by byla způsobena vyšší mocí. Za vyšší moc se považují všechny případy, kdy splnění povinnosti Pronajímatele bránila překážka, která nastala nezávisle na vůli Pronajímatele a bránila mu ve splnění jeho povinnosti, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by ten tuto překážku nebo její následky mohl předem odvrátit. Pronajímatel je povinen vyvinout maximální úsilí k minimalizaci následků vyvolaných vyšší mocí.
- 3.1.13 Pronajímatel a Nájemce se dohodli na vyloučení práva Nájemce na náhradu škody vůči Pronajímateli. Nájemce se vzdává práva na náhradu škody, která vznikne z této Smlouvy nebo ze zákona v důsledku jejího/jeho porušení Pronajímatelem a nebude po Pronajímateli takovou náhradu škody požadovat.
- 3.2 Práva a povinnosti Nájemce:**
- 3.2.1 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádným způsobem v souladu s jeho stavebním charakterem a účelem stanoveným ve Smlouvě. Nájemce je výslovně s odkazem na umístění Předmětu nájmu na Letišti povinen zajistit, aby jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci, podnájemci, dodavatelé a další osoby s vědomím Nájemce vpuštěné do Předmětu nájmu dodržovali v Předmětu nájmu služnost a pořádek a nerušili okolí;
- 3.2.2 Nájemce je povinen plátně a včas platby stanovené Smlouvou;
- 3.2.3 Nájemce je povinen označit Předmět nájmu v souladu s platnou a účinnou právní úpravou živnostenského podnikání jako svou provozovnu, včetně viditelného vyznačení otevírací doby;
- 3.2.4 Nájemce je povinen Pronajímatelem a/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 a/nebo LP se uvedenými oprávněními, které jim LP vydalo, prokazovaly. Současně je Nájemce povinen zajistit, aby jemu a jeho zaměstnancům vydaná oprávnění ke vstupu či ke vjezdu nebyla zneužita;
- 3.2.5 Nájemce je před vydáním ID karty nebo jiného oprávnění k pohybu v režimovém prostoru LP 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;
- 3.2.6 Nájemce je povinen okamžitě e-mailem nebo faxem divizi bezpečnosti LP (BZP) ohlásit každou ztrátu, odcizení, poškození, pozměňování či padělání, zcizení či obdobně 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 zaměstnanec musí tuto povinnost Nájemce splnit nejpozději do čtrnáctého (14) dne měsíce následujícího po

- 3.1.6 V případě nutnosti odvrácení nebezpečí škody nebo hrozící škody nebo zmenšení 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 spravlivě požadovat, k odvrácení škody hrozící majetku Nájemce. Pro takový případ bude mít Pronajímatel k dispozici univerzální klíč, který bude uložen na bezpečném místě a o každém užítí tohoto klíče ve vztahu k Předmětu nájmu musí být sepsán písemný protokol. LP, Pronajímatel a/nebo osoba Pronajímatelem pověřená, je povinen dodatečně písemně informovat Nájemce o každém takovém vstupu do Předmětu nájmu;
- 3.1.7 Pronajímatel a/nebo LP je během výpovědní doby v případě ukončení Smlouvy výpovědi 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;
- 3.1.8 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“), která jsou ve vlastnictví Pronajímatele a/nebo LP, 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. Vzniklé finanční náklady s tímto rozšířením vybavenosti EPS a PBZ spojené nese Nájemce, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak. Náklady na rozšíření vybavenosti HP v Předmětu nájmu nese Pronajímatel vždy. Zajišťování dalších činností a služeb Pronajímatelem v oblasti požární ochrany a bezpečnosti může být řešeno samostatnou smlouvou uzavřenou mezi Smluvními stranami;
- 3.1.9 Pronajímatel sám nebo prostřednictvím LP je povinen oznamovat písemně Nájemci organizační změny mající vliv na plnění této Smlouvy jakož i změny kontaktních osob.
- 3.1.10 Pronajímatel je prostřednictvím divize bezpečnosti 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.
- 3.1.11 Pronajímatel a/nebo LP je oprávněn provádět v Předmětu nájmu stavební a udržovací práce. Pronajímatel bude postupovat tak, aby Nájemce byl těmito pracemi co nejvíce omezen v užívání Předmětu nájmu, bude-li to možné a je povinen informovat Nájemce o plánu těchto stavebních či udržovacích prací, které mohou omezit Nájemce při užívání Předmětu nájmu. V případě, že Pronajímatel bude tyto práce provádět na základě smluv sjednaných s třetími osobami, které jsou oprávněny tyto práce provádět, odpovídá Nájemci za vznik jakékoliv škody či jiné újmy v přičinné souvislosti s prováděním těchto prací taková třetí osoba, v důsledku jejíž činnosti při provádění prací ke škodě či újmě došlo.

ukončení pracovního poměru zaměstnance; v případě ukončení nájemního vztahu ke dni jeho ukončení vypovídní či dohodou nebo v případě ukončení nájemního vztahu odstoupením do pěti (5) dnů ode dne účinnosti odstoupení. Stejně tak je Nájemce povinen vrátit jemu a jeho zaměstnancům vydaná povolení či další karty při ukončení jejich platnosti;

3.2.7 Nájemce je povinen předložit 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); Nájemce je povinen zajistit od svých zaměstnanců veškeré případně zákonem vyžadované souhlasy k nakládání s osobními údaji dle tohoto článku;

3.2.8 Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu, jeho část ani věci s nájmem související do podnájmu nebo jinak do užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a/nebo jiné zmocněné osoby. Bude-li takový souhlas Pronajímatele nebo jiné zmocněné osoby udělen, je Nájemce oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo jinak do užívání třetí osobě pouze na dobu a za účelem výkonu činnosti schválených Pronajímatelem nebo jinou zmocněnou osobou;

3.2.9 Nájemce je oprávněn po předchozím písemném odsouhlasení Pronajímatelem a/nebo LP označit Předmět nájmu názvem, případně logem své firmy. Při ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen na své náklady uvést místa po odstranění označení do původního stavu, v jakém se nacházela před umístěním označení. Nájemce dále není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a/nebo LP umísťovat na Předmět nájmu a/nebo budovu, ve které se Předmět nájmu nachází (dále jen „Budova“), jakékoli billboardy, tabule a jiné reklamní vývěsky;

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

3.2.11 Nájemce je povinen do 30 kalendářních dnů od započetí nájmu zpracovat a na výzvu Pronajímatele a/nebo LP protokolárně předložit dokumentaci požární ochrany vztahující se k vykonávané činnosti, zejména zařazení do kategorie požárního nebezpečí, doklady o prováděných pravidelných školeních zaměstnanců vyžadovaných obecně závaznými předpisy v oblasti Požární ochrany a Bezpečnosti práce a dokumentací o provádění preventivních požárních prohlídek. Zpracovaná dokumentace musí respektovat a obsahovat interní předpisy PO provozovatele letiště, které mu byly předány nejpozději v den podpisu smlouvy (dokument o zařazení objektu, požární řády, požární poplachová směrnice, požární evakuační plán) a doklady o seznámení se závaznými předpisy LP - viz. čl. 3.2.10 Obchodních podmínek.

3.2.12 Nájemce je povinen po předchozím oznámení ze strany Pronajímatele a/nebo 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, která jsou ve vlastnictví Pronajímatele a/nebo LP nebo za účelem provedení jiných stanovených kontrol včetně kontroly, zda Nájemce Předmět nájmu užívá a činností vymezeným Smlouvou;

3.2.13 Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu v čistém a užitavém stavu, zejména je povinen v Předmětu nájmu provádět běžnou údržbu a běžné opravy, jakož i 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 zařizovacích předmětů poskytnutých Pronajímatelem, včetně umyvadel, WC mís a splachovačel, baterií, náštipných vrstev podlah a dalších obdobných zařízení tak, aby prostory odpovídaly prvotnímu kvalitě očekávané na mezinárodním letišti. Smluvní strany sjednávají, že za tzv. běžné opravy se považují zejména opravy vnitřního vybavení Předmětu nájmu, opravy a výměny jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvoničů, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzavěru pro Předmět nájmu, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace vodometů teplé a studené vody Předmětu nájmu, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, varičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní a výměny veškerých drobných součástí výše uvedených předmětů, jejichž výše v jednotlivém případě nepřekročí částku 39.000,- Kč. Pronajímatel není povinen odstranit vady Předmětu nájmu, které existují ke dni uzavření Smlouvy a které nebrání smluvněmu užívání. Jestliže Nájemce neprovede běžnou opravu nebo neprovádí běžnou údržbu, ke které je povinen, ani do pěti (5) pracovních dnů od doručení písemného upozornění zaslaného Pronajímatelem, je Pronajímatel oprávněn zajistit provedení potřebné opravy nebo údržbu na náklady Nájemce. Nájemce je dále povinen v plném rozsahu, ale na základě předchozího souhlasu Pronajímatele a/nebo LP, opravovat veškerá zařízení, rozvody či vestavy, která do Předmětu nájmu instaloval. Odpady vzniklé při provádění uvedených oprav se Nájemce zavazuje zlikvidovat na své náklady, a to prostřednictvím LP a nebo jiné oprávněné osoby. Nájemce Pronajímateli a/nebo LP na vyžádání doloží, jak bylo se vzniklým odpadem nakládáno.

3.2.14 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli a/nebo LP potřebu oprav, které není povinen provést sám podle předchozího odstave a umožnit Pronajímateli a/nebo LP jejich opravu, jinak Nájemce odpovídá za škodu vzniklou nespínáním této oznamovací povinnosti;

3.2.15 Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli a/nebo LP instalaci každého nového spotřebiče a technického vybavení s příkonem vyšším než 1 kW, přičemž nesmí v Předmětu nájmu instalovat a používat jakékoli spotřebiče, vybavení, technická zařízení a přístroje, které nejsou schváleny pro provoz v České republice, nejsou v souladu s právními řádem ČR a českými normami. Nájemce je povinen zajistit, že manipulace a používání jakýchkoli 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 takovoto užívání nebo manipulaci školenými, oprávněnými nebo kvalifikovanými. Nájemce je povinen provádět revize elektrických spotřebičů používaných v Předmětu nájmu v souladu s ČSN 331600 ed. 2 a ve lhůtách dle ČSN 331600 ed. 2 a dále provádět revize svého elektrického zařízení v souladu s ČSN 331500 a ve lhůtách dle ČSN 331500 a o těchto revizích vést záznam, jakož i provádět revize a kontrolní zkoušky všech zařízení, která instaloval do Předmětu nájmu, zejména revize elektrických zařízení, revize PBZ - EPS, SHZ, požárních klapek, požárních rolet apod., a to vše na své náklady. Na základě žádosti Pronajímatele a/nebo LP je Nájemce povinen předložit Pronajímateli a/nebo LP záznamy o provedených revizích ke kontrole;

3.2.16 Nájemce je při instalaci jakéhokoliv 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 „EVS“) a současně, aby byl zajištěn okamžitý bezproblémový přístup k jakémukoli hlásiči (EPS), požárně bezpečnostnímu zařízení (PBZ), hasičím přístrojům (HP), čidlu (EZS), elektrickému rozvaděči a k zásuvkám datové sítě Pronajímatele a/nebo LP, jsou-li tato zařízení v Předmětu nájmu instalována;

3.2.17 Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele poskytnutého prostřednictvím LP rozšířit či změnit sortiment a značky zboží a/nebo služeb v Předmětu nájmu specifikovaných ve Smlouvě nebo propagovat v Předmětu nájmu jiné značky nebo jiný sortiment zboží a/nebo služeb, než který je uveden ve Smlouvě nebo provádět jakoukoliv propagaci mimo Předmět nájmu v prostorech Letiště. Způsob a rozsah propagace Nájemcem prodávaných výrobků a poskytování služeb v Předmětu nájmu je Nájemce povinen předem předložit LP k odsouhlasení. Nájemce je oprávněn provádět tuto propagaci výhradně po předchozím písemném schválení návrhu propagace LP, a to výhradně v rozsahu podmínek, které budou v takovém souhlasu stanoveny;

3.2.18 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 jakéhokoliv jeho části zámkem systému EVVA nastavené tak, aby Pronajímatel, LP, Policie ČR a Inspektorát cizinecké policie Praha-Ruzyně měli možnost otevřít tyto zámkem svým univerzálním klíčem, který mají k dispozici; tato povinnost 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 uloženo;

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

3.2.20 Nájemce je povinen provádět shromažďování odpadu podobného komunálnímu odpadu a LP definovaných vyřazených složek komunálního 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 vyřazených složek uvedených výše, které vznikají při užívání Předmětu nájmu dle Smlouvy, je LP. Původcem jiných než výše uvedených odpadů je Nájemce a je povinen s nimi nakládat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména zajistit na své náklady prostřednictvím LP nebo jiné oprávněné osoby jejich odvoz a odstranění z Předmětu nájmu a prostoru

Letiště. Na vyžádání doloží Nájemce Pronajímateli a/nebo LP, jak bylo se vzniklým odpadem nakládáno.

3.2.21 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 Nájemně a pokud nebude dosaženo Minimálního Nájemného z Obrátu, bude toto proporcionálně upraveno;

3.2.22 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;

3.2.23 Nájemce je povinen svůj jakýkoliv záměr umístit, zprovoznit a využívat jakéhokoliv 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 závazně včetně případného odmítnutí realizace navrhovaného záměru; v případě odmítnutí realizace navrhovaného záměru se Nájemce zavazuje tento zákaz instalace bezvýhradně respektovat;

3.2.24 Nájemce je povinen se při plnění povinností dle Smlouvy řídit pokyny Pronajímatele a LP. Nájemce je povinen v rámci předcházení znetičování a poškození životního prostředí a v rámci zavedeného EMS (Systém environmentálního managementu) dle ISO 14001 na Letišti a v souladu s environmentální politikou, zdržet se takových činností, které by mohly přímo nebo nepřímo způsobit poškození nebo ohrožení jednotlivých složek životního prostředí. Pronajímatel požaduje po Nájemci provozujícími činnostmi či poskytováním služeb, které mají nebo mohou mít dopady na životní prostředí, aby respektoval přijaté zásady ochrany životního prostředí a v případě poruch nebo hroziících 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 |

3.2.25 Nájemce odpovídá za škody jím způsobené a/nebo způsobené porušením jeho povinností v Předmětu nájmu dle Smlouvy a/nebo škody způsobené porušením jeho povinností stanovených Smlouvou. Nájemce odpovídá osobně, případně společně a nerozdílně s osobami, které vpusťli do Předmětu nájmu, stejným způsobem i za škody

na Předmětu nájmu způsobené jeho zaměstnanci, návštěvníky, podnikající, zákaznickými, Nájemcem objednanými dodavateli či řemeslníky a dalšími osobami s vědomím Nájemce vpuštěnými do Předmětu nájmu. V případě, že Nájemce nebo osoby, které Nájemce vpusťou do Předmětu nájmu a do Budovy, způsobí na Předmětu nájmu nebo v Budově závažné nebo poškození, je Nájemce povinen tyto závažné a poškození na své náklady odstranit, a to bezodkladně;

3.2.26 Nájemce je povinen pojišťovat v pojistovny a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti pojištění:

- (i) veškeré odpovědnosti za škodu způsobenou Pronajímateli a/nebo třetím osobám v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, a to s pojistným plněním nejméně ve výši 20.000.000,- Kč; a
- (ii) vnitřního vybavení a veškerého zařízení Předmětu nájmu instalovaného Nájemcem a provozních prostředků a majetku umístěného v Předmětu nájmu, a to v plně vyšší jejich nahrazovací (nové) hodnoty.
- (iii) Nájemce je povinen sjednat a udržovat ve výše uvedeném rozsahu výslovně pojištění odpovědnosti za škodu na Předmětu nájmu. Nájemce je povinen platit v řádných termínech splatnosti veškeré pojistné z výše uvedených pojistek a předložit LP ověřenou kopii příslušné pojistné smlouvy nebo odpovídající potvrzení pojistovny dokládající uzavření této pojistné smlouvy (pojistných smluv) vždy do patnácti (15) dnů od jejich uzavření. Nájemce je povinen použít obdržené pojistné plnění výhradně k náhradě nebo odstranění následků příslušné pojistné události a k náhradě škody případně vzniklé Pronajímateli.

Nájemce se v případě vzniku pojistné události zavazuje neprodleně o této skutečnosti písemně informovat Pronajímatele prostřednictvím kontaktní osoby uvedené ve Smlouvě a předložit mu na jeho žádost písemnou dokumentaci vztahující se k příslušné pojistné události.

3.2.27 Nájemce je povinen dodržovat zákaz používání zavazadlových vozíků nebo nákupních vozíků sloužících k bezplatnému využití cestující veřejnosti pro přepravu cestovních zavazadel pro své provozní potřeby, tzn. používat je např. pro přepravu zboží či jakéhokoliv jiného materiálu. Zavazadlové nebo nákupní vozíky slouží výhradně pro přepravu cestovních zavazadel cestující veřejnosti;

3.2.28 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 Pronajímateli a/nebo LP do pěti (5) pracovních dnů od jejich získání. Nájemce je oprávněn změnit předmět podnikání v Předmětu nájmu a tedy změnit účel nájmu prostoru sloužícího podnikání pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele a/nebo LP. Nájemce je dále povinen oznámit a doložit Pronajímateli a/nebo LP jakékoli změny týkající se oprávnění a/nebo povolení Nájemce provozovat obchodní činnost v Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou, a to do pěti (5) pracovních dnů od každé takové změny;

3.2.29 Před počátkem obchodování v Předmětu nájmu je Nájemce povinen vybavit Předmět nájmu veškerými instalacemi a zařízeními nezbytnými pro jeho užívání Nájemcem v souladu se Smlouvou a vybavit Předmět nájmu zbožím tak, aby Nájemce Předmět nájmu řádně otevřel k obchodování pro veřejnost nejpozději v den uvedení ve Smlouvě. Nájemce je povinen pořídit si elektronickou registrační pokladnu s fiskální pamětí, která bude zaznamenávat veškerý Obrat a používat ji pro účely uvedené ve Smlouvě. K použití vlastních registračních pokladen je povinen získat předchozí písemný souhlas Pronajímatele a/nebo LP. Neziská-li tento souhlas, je povinen odkoupit anebo pronajmout si takové zařízení od Pronajímatele a/nebo LP. Nájemce zajistí, aby pokladny s fiskální pamětí splňovaly veškeré podmínky, které stanovil do 31. 12. 2007 zákon č. 215/2005 Sb., o registračních pokladnách. Nájemce není oprávněn provádět jakékoli korekce či manuálně, softwarově nebo jakkoli jinak zasahovat do dat vložených do elektronické registrační pokladny. Nájemce je povinen automaticky převést veškerá data z elektronické registrační pokladny do svého účetnictví bez jakéhokoliv zásahu do těchto dat, a to na samostatné analytické účty tak, aby bylo možné si kdykoli porovnat a odsouhlasit data z pokladny s daty v účetnictví.

3.2.30 LP, Pronajímatel nebo Pronajímatelem pověřená osoba jsou oprávněni kdykoliv v průběhu Doby nájmu provést technický audit funkčnosti pokladního systému Nájemce a jeho propojení s účetnictvím a audit Obratu, který bude podkladem pro výpočet a platbu Nájemného z Obratu. Kontrolu pokladního systému umístěného v prodejné a výstupní sestavu elektronické registrační pokladny, která souvisle a soustavně zachycuje veškerý denní prodej v Předmětu nájmu je LP oprávněn provést kdykoliv, bez předchozího oznámení. Nájemce je povinen Pronajímateli, LP nebo osobě pověřené Pronajímatelem poskytnout minimálně následující informace:

- (i) informace o účetních postupech používaných při vykazování Obratu, příp. oceňování zboží;
- (ii) informace o tom, jakým způsobem jsou předávány informace z pokladního systému do hlavní knihy a jak jsou na základě hlavní knihy zpracovávány výkazy o Obratu;
- (iii) odsouhlasení sestav z jednotlivých pokladen na doklady o objemu peněz v pokladnách po konci náhodně vybraného dne či směny;
- (iv) doklady o odvodu peněz z Předmětu nájmu do banky obsahující výši peněz odvedených do banky a přijatých v bance;
- (v) bankovní výpisy ke konci měsíců ve sledovaném období, případně další výpisy ve sledovaném období;
- (vi) účetní hlavní knihu za vybrané období;
- (vii) ostatní podklady požadované auditorem pro řádné provedení auditu.

3.2.31 Pronajímatel a/nebo LP je oprávněno kdykoli předložit Nájemci požadavky na úpravu systému evidence Obratu registrační pokladnou a sdělit, jaké informace je Nájemce povinen poskytnout LP, Pronajímateli nebo Pronajímatelem pověřené osobě při auditu Obratu nad rámec výše uvedeného s tím, že Nájemce je povinen tyto požadavky akceptovat a do tří (3) měsíců od doručení písemné výzvy Pronajímatele a/nebo LP na své náklady upravit výstupy z jednotlivých registračních pokladen dle

takového požadavku nebo dle požadavku umožnit Pronajímateli a/nebo LP provést příslušné úpravy systému evidence Obratu registrační pokladnou. Požadavkům Pronajímatele a/nebo LP na úpravu systému evidence Obratu a/nebo sdělení informací podle předchozí věty je však Nájemce povinen vyhovět pouze tehdy, pokud jde o úpravy a/nebo informace, které jsou požadované právními předpisy.

3.2.32. Pronajímatel je oprávněn po dobu platnosti a účinnosti Smlouvy dle vlastního uvážení provést sám nebo prostřednictvím LP či osoby pověřené Pronajímatelem audit účetních výkazů týkajících se Předmětu nájmu vztahujících se k právě probíhajícímu roku nebo ke kterémukoli předchozímu roku nebo objednat provedení takového auditu odborně kvalifikovaným účetním nebo auditorem pověřeným Pronajímatelem. Audit Obratu pak bude proveden buď auditorskou společností, která provádí audit u Pronajímatele, a to na náklady Pronajímatele nebo jednou z následujících společností dle volby Nájemce: KPMG Česká republika Audit, s.r.o., Ernst & Young Audit, s.r.o., PriceWaterhouseCoopers Audit, s.r.o. a Deloitte Audit s.r.o., a to na náklady Nájemce. Pokud bude v průběhu takového auditu zjištěno, že za jakékoli auditem zkoumané období byl uveden nižší Obrat o více než jedno procento (1%) oproti skutečnému stavu, uhradí náklady auditu Nájemce. Nájemce je povinen umožnit LP, Pronajímateli nebo osobě pověřené Pronajímatelem provedení takového auditu účetních výkazů a okamžitý přístup k požadovaným účetním výkazům a souvisejícím dokladům a informacím. Nájemce je povinen předat neupravené a nezměněné výsledky takového auditu Obratu Pronajímateli a/nebo LP bez zbytečného odkladu od obdržení jejich konečného znění. V případě, že Pronajímatel bude požadovat provedení auditu Obratu dle tohoto ustanovení více než jednou za účetní období Nájemce, ponese náklady auditu Obratu Pronajímatel, ledaže by byl při auditu zjištěn rozdíl mezi vykázaným a skutečným Obratem větší než výše uvedené jedno procento (1%), v takovém případě ponese náklady auditu Nájemce.

3.2.33 Pronajímatel je oprávněn prostřednictvím LP pro účely vizuální kontroly řádné registrace Obratu v souladu se Smlouvou na vlastní náklady umístit v Předmětu nájmu kamerový systém, který bude na náklady Pronajímatele snímat prostor pokladny spolu s prostorem provádění plateb za zboží a/nebo služby v Předmětu nájmu, včetně snímání klávesnice registrační elektronické pokladny a obrazovky či displeje registrační elektronické pokladny. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli a/nebo LP veškerou nezbytnou součinnost k umístění kamerového systému podle předcházející věty a vynaložit maximální úsilí, aby nedošlo k poškození kamerového systému nebo jeho provozu. V případě vzniku takového poškození nese odpovědnost za škodu v plné výši Nájemce. Nájemce je dále povinen zajistit, aby snímání Předmětu nájmu podle tohoto ustanovení nebylo znemožněno či ztíženo předměty umístěnými v Předmětu nájmu anebo jakkoliv jinak.

3.2.34 Pokud bude na základě provedené kontroly nebo auditu nebo jiných okolností zjištěno, že je splatné Nájemné z Obratu, které nebylo uhrazeno, zaplatí jej Nájemce na požádání spolu s úroky z prodlení vypočtenými ode dne, kdy mělo být Nájemné z Obratu zaplaceno do dne jeho skutečné platby.

3.2.35 Pronajímatel je povinen zajistit, aby zaměstnanci LP nebo jím pověřená třetí osoba, která bude audit z Obratu provádět, byli povinni zachovat o všech skutečnostech, které v průběhu auditu zlistili mlčenlivost. Výsledky auditu je Pronajímatel oprávněn použít pouze ke kontrole případně k doměření Nájmu z Obratu v rámci interního procesu s tím, že je oprávněn zjištěné údaje poskytnout společníkům/společnickům

Pronajímatele. Pronajímatel dále není vázán mlčenlivostí vůči státním orgánům, které jsou oprávněny tyto informace ze zákona požadovat a vůči třetím osobám, které budou samy touto povinností mlčenlivosti zavázány a/nebo kterým budou poskytnuty informace v soulavné podobě tak, že nelze identifikovat konkrétní subjekt, kterého se informace týká.

3.2.36 Nájemce je povinen písemně informovat Pronajímatele a/nebo LP nejméně jeden (1) měsíc předem o veškerých záměrech směřujících k:

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

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

3.2.37 Nájemce je povinen oznámit LP změnu kontaktní osoby uvedené ve Smlouvě, a to nejpozději následující den po provedení změny.

3.2.38 Nájemce se zavazuje nejpozději k 5. kalendářnímu dni měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl realizován Obrat, zaslat LP písemné avízo podle vzoru uvedeného v patřičné příloze Smlouvy, ze kterého bude zřejmé datum a kalkulace výše Nájemného z Obratu a příslušná DPH. Nájemce se dále zavazuje kdykoli po dobu trvání Smlouvy předložit Pronajímateli na jeho žádost do 5 dnů standardní výstup z hlavní účetní knihy Nájemce, který bude obsahovat přehled o Obratu vztahující se k provozovně Nájemce v Předmětu nájmu za Pronajímatelem požadované období a výpis z pokladního systému Nájemce obsahující celkovou hodnotu plateb přijatých v Předmětu nájmu v daném Pronajímatelem požadovaném období. V případě, že Nájemce hraří různá procenta z Obratu za různé druhy služeb, musí předložit oba výstupy v členění podle těchto druhů. Správnost uvedených údajů bude vždy písemně potvrzena statutárním orgánem Nájemce nebo jím zmocněnou osobou.

3.2.39 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.

IV. PLNĚNÍ NEZAHRNUTÁ VE SLUŽBÁCH

4.1 Pro účely Smlouvy a těchto Obchodních podmínek se plněním spojenými s užíváním Předmětu nájmu, která nejsou zahrnuta ve Službách, rozumí plnění v podobě dodávek elektrické energie nebo v podobě dodávek vody a odvádění splaškových vod nebo likvidace odpadů, přičemž tato plnění (a) nejsou jako Služby specifikována ve Smlouvě a (b) jsou samostatně měřitelná („Plnění nezahrnutá ve Službách“).

4.2 V případě, že ve Službách nejsou zahrnuty dodávky elektrické energie nebo dodávky vody a odvádění splaškových vod nebo likvidace odpadů, zavazuje se Nájemce uzavřít ohledně příslušného plnění samostatnou smlouvu, která bude časově omezena na dobu trvání Smlouvy. Podmínky dodávek elektrické energie a vody zajišťuje LP - divize Energie, nákup a prodej, kterou může Nájemce kontaktovat na: tel. +420 220 11 2519, fax: +420 220 11 2911. Podmínky likvidace odpadů určuje LP - Životní prostředí s kontaktem na tel.: 420 220 11 1612.

V. DOPLŇKOVÉ SLUŽBY

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

5.2 Bude-li to technicky možné, bude Nájemce oprávněn uzavřít s LP samostatnou smlouvu, jejímž předmětem bude poskytování technických služeb LP, zejména instalace a provoz systému elektronicky kontrolovaných vstupů - EKV (čtečky ID) nebo připojení ke společné televizní anténě - MATV/JTA. Pronajímatel se nezavazuje uzavřít smlouvu dle předcházející věty Nájemci zajistit a neodpovídá Nájemci za případné škody, které by s jejím uzavřením Nájemci mohly vzniknout.

VI. STAVEBNÍ ÚPRAVY

6.1 V případě provádění jakýchkoliv stavebních úprav, nových instalací či jiných změn v/na Předmětu nájmu, které jdou svým charakterem nad rámec běžných oprav a běžné údržby Předmětu nájmu dle těchto Obchodních podmínek nebo Smlouvy (dále jen „Stavební úpravy“) a které budou prováděny v souladu se Smlouvou, je Nájemce povinen provádět pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a/nebo LP, a to v rozsahu podmínek v něm stanovených a na své náklady (mimo instalaci HP) a dále je povinen po ukončení takových Stavebních úprav tj. po vydání příslušného kolaudačního souhlasu, bude-li vydáván, předložit LP projektovou dokumentaci skutečného provedení (jak je definováno níže), včetně digitálního zpracování, vyhotovených v souladu s požadavky Pronajímatele a/nebo 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 provedení stavební úpravy (faktury, objednávků, smlouvy apod.). Z těchto dokladů a dokladů musí být patrný rozsah provedených Stavebních úprav a pro potřeby účetnictví a daně z příjmů i charakter (oprava, technické zhodnocení, rekonstrukce, modernizace atd.). V případě porušení povinnosti Nájemce dle tohoto článku je Pronajímatel oprávněn po Nájemci požadovat, aby tento jím provedené protiprávní úpravy a změny bezodkladně odstranil, a to na svůj náklad. Pokud Nájemce neoprávněně provedené úpravy

neodstraní, je Pronajímatel oprávněn odstranit tyto úpravy sám na náklady Nájemce. Nájemce se zavazuje odpady vzniklé z takto prováděných Stavebních úprav zlikvidovat na své náklady, a to prostřednictvím LP a nebo jiné oprávněné osoby. Nájemce Pronajímateli a/nebo LP na vyžádání doloží, jak bylo se vzniklým odpadem nakládáno.

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

(a) Před provedením Stavebních úprav předloží Nájemce Pronajímateli a/nebo 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 dvojezřetných 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 a/nebo LP.

(b) Nájemce dále předloží Pronajímateli a/nebo LP 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 a/nebo LP.

(c) V případě, že Pronajímatel resp. LP nevznesl k předložené Žádosti a Projektové dokumentaci žádné připomínky, zavazuje se Pronajímatel a/nebo LP zaslat Nájemci vyjádření o schválení Stavebních úprav a Projektové dokumentace s příloženou plnou mocí pro Nájemce, za účelem řízení před stavebním úřadem a dotčenými orgány státní správy, když Nájemce bude dle dohody mezi Pronajímatelem a Nájemcem vystupovat při řízení před stavebním úřadem jako stavebník pokud nebude dohodnuto jinak, a to do třiceti (30) kalendářních dnů od doručení žádosti Nájemcem. Současně se zasláním schválení Stavebních úprav a Projektové dokumentace zašle Pronajímatel a/nebo LP Nájemci provozní podmínky Stavebních úprav, které se Nájemce zavazuje dodržovat.

(d) V případě připomínek Pronajímatele a/nebo LP k Žádosti a/nebo Projektové dokumentaci ke Stavebním úpravám, zašle Pronajímatel a/nebo LP 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 a/nebo LP vydat Nájemci příslušné vyjádření o schválení Stavebních úprav do patnácti (15) pracovních dnů od doručení Žádosti Nájemcem.

6.3 Nájemce se zavazuje, že nezahájí Stavební úpravy v/na Předmětu nájmu dříve, než stavební povolení vydané příslušným stavebním úřadem nabude právní moci, případně bude vydán souhlas s provedením ohlášené stavby, a než bude kopie stavebního povolení opatřena doložkou o nabytí právní moci, případně kopie souhlasu s provedením ohlášené stavby předána Nájemcem Pronajímateli a/nebo LP.

6.4 Nájemce je povinen Stavební úpravy provádět tak, aby žádným způsobem nebyla porušena práva a zájmy ostatních nájemců nacházejících se v Budově, a zároveň je povinen Stavebními

úpravami nenarušovat provoz Budovy. Nájemce není oprávněn umísťovat nebo skladovat jakékoli materiály či jiné předměty, zařízení, pomůcky a nářadí nezbytná k realizaci Stavebních úprav na/v Předmětu nájmu, mimo Předmět nájmu. Nájemce není oprávněn skladováním materiálů či stavebního nářadí omezit přístup ke vstupům, průchodům, nouzovým východům nebo prostorům umožňujícím evakuaci osob z Budovy či veřejných komunikací. Nájemce je povinen provádět denní úklid znečištěných společných prostor Budovy, a to po celou dobu provádění Stavebních úprav na/v Předmětu nájmu. Nájemce je povinen zajistit řádnou likvidaci stavebního odpadu. Odložení tohoto odpadu do společných sběrných nádob nebo v okolí těchto nádob, respektive ve společných prostorách Budovy nebo v okolí Budovy je nepřípustné.

6.5 Po ukončení Stavebních úprav vyzve písemně Nájemce Pronajímatele a/nebo LP ke kontrole provedených Stavebních úprav dle odsouhlasené Projektové dokumentace. Při této kontrole předloží Nájemce Pronajímateli a/nebo LP dokumentaci skutečného provedení (jak je definováno níže) ve dvou (2) vyhotoveních v listinné a v jednom (1) vyhotovení v digitální formě, dále Dokladovou část (technická specifikace Stavebních úprav) ve dvou (2) vyhotoveních v listinné podobě (jak je definováno níže). 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 Projektové dokumentaci, (a) která má písemnou a digitální formu ve formátu AutoCAD a MS Office zpracovanou v souladu s normou „Vedení digitální základní mapy letiště a metodický pokyn pro zpracování geodetické dokumentace skutečného provedení staveb“, kterou Nájemci dodal Pronajímatel resp. LP a (b) jejíž jednotlivé výkresy a textové části písemné formy jsou označeny jako skutečné provedení a podepsány projektantem a zástupcem zhotovitele Stavebních úprav. Dále Nájemce předloží Pronajímateli a/nebo LP kompletní dokladovou část tj. zejména revizní zprávy, prohlášení o shodě, doklady o předání odpadu oprávněné osobě nebo objednavku služby likvidace odpadu prostřednictvím LP a doklady v rozsahu podkladů ke kolaudaci ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. V případě instalace EPS a ostatních návazných PBZ předloží Nájemce Pronajímateli a/nebo 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). V případě zjištěných vad, se Nájemce zavazuje tyto v Pronajímatelem stanovené lhůtě na své náklady odstranit. V případě bezvadného provedení Stavebních úprav nebo po odstranění vad, vydá Pronajímatel a/nebo LP Nájemci stanovisko k provedeným Stavebním úpravám a dalšímu stavebnímu řízení. Stanovisko Pronajímatele musí předcházet vydání kolaudačního souhlasu, případně souhlasu s užíváním stavby.

6.6 Nájemce je povinen dokončit Stavební úpravy za podmínek dle článků 6.2 až 6.5 těchto Obchodních podmínek, 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. 3.2.29 těchto Obchodních podmínek.

6.7 Nájemce je povinen do tří (3) pracovních dnů od vydání kolaudačního souhlasu případně souhlasu s užíváním stavby odezvat Pronajímateli a/nebo LP kopii kolaudačního souhlasu případně souhlasu s užíváním stavby s vyznačeným dnem vydání. Pronajímatel se nezavazuje k úhradě nákladů spojených s uvedením Předmětu nájmu do stavu způsobilého k účelu užívání dle této Smlouvy, ani k úhradě nákladů, spojených se Stavebními úpravami (zejména

náklady na vyhotovení Projektové dokumentace, správní poplatky apod.). Tyto náklady se zavazuje hradit Nájemce.

6.8 Hodnota provedených Stavebních úprav, které mají charakter technického zhodnocení, provedených Nájemcem v Předmětu nájmu se souhlasem Pronajímatele bude vedena jako majetek Nájemce, tj. Pronajímatel o hodnotu těchto provedených stavebních úprav, které mají charakter technického zhodnocení, provedených Nájemcem v Předmětu nájmu nezvyšuje vstupní cenu Předmětu nájmu ve svém účetnictví. Nájemce písemně označí v účetní dokumentaci, předávané Pronajímateli a/nebo LP dle článku 6.1 Obchodních podmínek ty finanční investice, které budou z jeho strany předmětem daňového odepisování. Pronajímatel po splnění podmínek dle článku 6.5 a 6.7 Obchodních podmínek Nájemcem vydá písemný souhlas s tím, aby daňové odpisy technického zhodnocení ze Stavebních úprav uplatňoval Nájemce do svého základu daně z příjmů. Poté Pronajímatel a/nebo LP Nájemci poskytnou informaci o zatřídění pronajatého majetku (nemovitosti) do odpisové skupiny v souladu s příslušným ustanovením zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.

6.9 Za účelem uvedení Předmětu nájmu do stavu způsobilého k účelu užívání dle Smlouvy, i v případě provádění jakýchkoliv Stavebních úprav, které budou realizovány v souladu se Smlouvou, se Pronajímatel zavazuje 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.

6.10 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.

6.11 Nájemce se zavazuje, že nepředloží Pronajímateli a/nebo LP Projektovou dokumentaci na Stavební úpravy a/nebo neprovede v Předmětu nájmu Stavební úpravy, kterými by porušil autorská a/nebo jiná práva autorů Budovy a/nebo ochranu duševního vlastnictví. Nájemce odpovídá za to, že Stavební úpravy a Projektová dokumentace, jakož i veškerá dokumentace související se Stavebními úpravami použitá v jejich rámci (dále jen „Dokumentace“) je v souladu s platnými právními předpisy České republiky, mezinárodními smlouvami, kterými je Česká republika vázána a nepoškozuje zájmy Pronajímatele a třetích osob, a že Stavební úpravy a/nebo Dokumentace neporušují autorská ani jiná práva třetích osob nebo ochranu duševního vlastnictví.

VII. PROVOZNÍ PODMÍNKY

7.1 Nájemce je povinen ode dne ujednání ve Smlouvě ponechat Předmět nájmu otevřený k obchodování pro veřejnost v rozsahu nejméně čtrnácti (14) hodin denně s tím, že otevírací hodina nastane nejpozději v sedm (7:00) hodin ráno každý den a během otevírací doby je Nájemce povinen zajistit nepřetržitý provoz obchodování v Předmětu nájmu, vyjma případů, kdy nelze Předmět nájmu otevřít k obchodování pro veřejnost v důsledku poškození Předmětu nájmu událostí krytých pojištěním nebo jiných případů vyšší moci nebo v případech předem písemně schválených Pronajímatelem a/nebo LP. Na základě písemného souhlasu Pronajímatele a/nebo LP bude možno otevírací dobu upravit.

8.2 Zásobování Předmětu nájmu bude probíhat pouze způsobem stanoveným Pronajímatelem a/nebo LP a výhradně v nočních hodinách, a to v době od skončení otvírací doby do jejího začátku (nebude-li dohodnuto jinak a s výhradou zásobování ze skladu zahrnutého v Předmětu nájmu, který bude možné zásobovat nepřetržitě při zachování bezpečnostních a provozních požadavků LP). Rovněž inventarizaci zboží bude možno provádět jen v nočních hodinách.

8.3 Nájemce bere na vědomí, že provozování Předmětu nájmu vzhledem k jeho umístění a režimu využívání odpovídající úroveň personálu, zejména dostatečné jazykové znalosti a jednotné oblečení, a zavazuje se, že přijme nezbytná opatření k zabezpečení příslušné úrovně personálu.

7.4 Nájemce je povinen udržovat v Předmětu nájmu atraktivně vystavené a kvalitní zboží a zajistit vysoký standard prodeje zboží a poskytování služeb odpovídající standardu mezinárodního letiště.

7.5 Nájemce je dále povinen udržovat Předmět nájmu uklizený a čistý a odklízet z Předmětu nájmu odpady.

7.6 K zabezpečení plynulého prodeje vybaví Nájemce svou provozovnu v Předmětu nájmu elektronickými pokladnicemi a zajistí si smluvní vztah s kreditními společnostmi tak, aby umožnil zákazníkům v Předmětu nájmu platbu alespoň platebními kartami VISA a Eurocard - Mastercard.

7.7 Nájemce bere na vědomí, že v prostorách Terminálu 1, Terminálu 2, Terminálu 3 a dále v celém oploteném areálu Letiště platí zákaz kouření, výjima přesně specifikovaných prostor, ve kterých je kouření povoleno (místo vyhrazené pro kouření). Nájemce je povinen tento zákaz kouření bezpodmínečně dodržovat, včetně zajištění dodržování zákazu všemi, kdo se v Předmětu nájmu nacházejí.

7.8 Pronajímatel neodpovídá Nájemci za škodu, zejména ušlý zisk, v případě mimořádných událostí na Letišti, které mohou vzniknout bez zavinění Pronajímatele (zejména nahlášení výbušnin, přerušení dodávek energií, zamezení přístupu k Předmětu nájmu, preventivní či jakákoliv jiná opatření přijatá v souvislosti s teroristickými útoky, požárem, válkou, občanskými nepokoji, vzpourou, přítomností ionizujícího nebo radioaktivního záření, výbuchem či jinou živelnou nebo přírodní katastrofou), na jejichž základě musí být Předmět nájmu uzavřen veřejnosti.

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 samotnému a/nebo prostřednictvím LP Předmět nájmu vyklizený, čistě vymetený a uklizený bez poškození a závad, ve stavu splňujícím podmínky Smlouvy tzv. ve stavu, v jakém jej převzal od Pronajímatele a/nebo LP s přihlídnutím k obvyklému opotřebení. Současně je povinen předat Pronajímateli a/nebo 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 vázající se k Předmětu nájmu. O předání a převzetí Předmětu nájmu se všim jeho příslušnostním se sepiše písemný přebírací protokol.

8.2

Pronajímatel a Nájemce sjednávají, že Nájemce nemá právo na náhradu za výhodu Pronajímatele nebo nového nájemce v souvislosti s jakýmkoliv druhem ukončení Smlouvy, a to ani v případě, že by Pronajímatel nebo nový nájemce získali prokazatelnou výhodu převzetím základny vybudované vypovězeným Nájemcem.

8.3

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 její část, odkoupit, a to dle volby Pronajímatele buď za daňovou zůstatkovou cenu dle platného a účinného zákona o dani z příjmů, v platném znění nebo za cenu odpovídající prohodnotě toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu na základě znaleckého posudku vypracovaného nezávislým znalecem 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 tzv. do stavu, ve kterém se Předmět nájmu nacházel v den předání Předmětu nájmu Nájemci při zahájení nájmu dle Smlouvy (s přihlídnutím 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 Vnitřního vybavení včetně odstranění případných stavebních úprav Pronajímatel prostřednictvím LP. Veškeré náklady, které mu tímto postupem vzniknou, budou následně vymáhány Pronajímatelem po Nájemci. Pro účely úhrady Vnitřního vybavení podle tohoto článku se rozumí dnem úhrady příslušné platby den, v němž je platba odepsána z účtu Pronajímatele. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděli či den pracovního klidu, přesouvá se na nejbližší předcházející pracovní den. Splatnost vystavené faktury je 30 kalendářních dní.

8.4

Pokud po skončení Doby nájmu zůstane v Předmětu nájmu jakýkoli majetek Nájemce a Nájemce tento majetek neodklidí do sedmi (7) dnů od výzvy LP, je Pronajímatel oprávněn prostřednictvím LP uvesti 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.

IX. JISTOTA NEBO BANKOVNÍ ZÁRUKA

9.1 Nájemce je povinen zajistit plnění dle Smlouvy a těchto Obchodních podmínek formou Jistoty dle čl. 9.2 nebo Bankovní záruky dle čl. 9.3 Obchodních podmínek a dle ustanovení Smlouvy.

9.2 Jistota

9.2.1 Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli do dne ujednaného ve Smlouvě Jistotu ve výši a na účet ujednaný ve Smlouvě („Jistota“). Při vlastním převodu Jistoty se DPH z Jistoty neuplatňuje. Nájemce Pronajímateli zaručuje, že Jistota je prosta jakýchkoli zatížení právy třetích osob.

9.2.2 Jistotou jsou zajištěny veškeré pohledávky Pronajímatele za Nájemcem vzniklé podle Smlouvy nebo v souvislosti se Smlouvou (tzv. zejména pohledávky na Nájemném, Cenách za Služby a veškerých úroků z prodlení, veškerých smluvních pokut, škod,

výdajů a ostatních nákladů a nároků z bezdůvodného obohacení). Pronajímatel je oprávněn čerpat peněžní prostředky z Jistoty za předpokladu, že Nájemce neuhradí takovou pohledávku Pronajímatele řádně a včas. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o jakémkoli čerpání peněžních prostředků z Jistoty.

9.2.3 Pokud hodnota Jistoty uložená na účtu klesne pod stanovenou výši Jistoty nebo pokud peněžní prostředky z Jistoty nebo jakákoli jejich část byla Pronajímatelem čerpána v souladu se Smlouvou, poté bude Nájemce do deseti (10) dnů ode dne, kdy k takové události došlo nebo kdy byla Nájemci oznámena, povinen doplnit Jistotu na účtu o příslušnou částku.

9.2.4 Pronajímatel je po vypořádání všech vzájemných pohledávek s Nájemcem, nejpozději však do tří (3) kalendářních měsíců ode dne ukončení nájmu, povinen navrátit zpět na bankovní účet Nájemce Jistotu nebo její zůstatek. Nájemce nemá nárok na jakékoli úroky z Jistoty nebo úroky z prodlení; případné úroky z Jistoty náleží Pronajímateli.

9.3 Bankovní záruka

9.3.1 Nájemce je povinen na vlastní náklady obstarat a předat Pronajímateli prostřednictvím LP nejpozději do dne sjednaného ve Smlouvě 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: BACXZPP, v níž s bankou sjedná neodvolatelnou a nepodmíněnou Bankovní záruku (jednu nebo více), splatnou na první výzvu ve výši sjednané ve Smlouvě („Bankovní záruka“). Pronajímatel předloží Nájemci jím požadovaný vzorový text Bankovní záruky nejpozději ke dni účinnosti Smlouvy. Veškeré poplatky spojené s vystavením takovéto Bankovní záruky hradí Nájemce.

9.3.2 Nájemce je povinen zajistit vystavení Bankovní záruky na období, které o devadesát (90) kalendářních dnů přesahuje platnost smluvního vztahu dle Smlouvy.

9.3.3 Bankovní zárukou jsou zajištěny veškeré pohledávky Pronajímatele za Nájemcem vzniklé podle této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou (tzn. zejména pohledávky na Nájemném, Cenách za Služby a veškerých úroků z prodlení, veškerých smluvních pokut, škod, výdajů a ostatních nákladů a nároků z bezdůvodného obohacení). Pronajímatel je oprávněn čerpat Bankovní záruku za předpokladu, že Nájemce neuhradí takovou pohledávku Pronajímatele řádně a včas. Pronajímatel prostřednictvím LP je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o jakémkoli čerpání Bankovní záruky.

9.3.4 Pokud výše peněžité částky uvedené v záruční listině vystavené bankou klesne v důsledku jejího čerpání Pronajímatelem v souladu s 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.

X. ZADRŽOVACÍ PRÁVO PRONAJÍMATELE K MOVITÝM VĚCEM NÁJEMCE

10.1 Za účelem zajištění pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci, včetně platby Nájemného splatného na základě Smlouvy v případě, že Nájemce Pronajímateli Nájemné či jiné pohledávky 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 § 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, podle něž má Pronajímatel zadržovací právo k veškerým movitým věcem Nájemce, které má Nájemce v nebo na Předmětu nájmu.

10.2 Pokud Nájemce nezaplatí Nájemné splatné na základě Smlouvy a z Předmětu nájmu odstraní nebo se pokusí odstranit svoje movité věci (včetně zboží), je Pronajímatel oprávněn přijmout přiměřená opatření, aby Nájemci zabránil odstranění movité věci z Předmětu nájmu za účelem zajištění platby dlužného Nájemného splatného na základě Smlouvy. Do osmi (8) dnů od zadržení movitých věcí Pronajímatelem musí být soudním vykonavatelem proveden soupis těchto věcí.

XI. SMLUVNÍ POKUTY

11.1 Veškeré níže uvedené smluvní pokuty se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli na účet Pronajímatele uvedený ve výzvě k úhradě příslušné platby.

11.2 Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v článku 3.2.28 těchto Obchodních podmínek, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně. Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v článku 3.2.28 těchto Obchodních podmínek a ukončí Smlouvu písemnou výpovědí před uplynutím sjednané doby nájmu proto, že ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu najal, pokud by mu to bylo případně umožněno kogentním ustanovením zákona, je povinen zaplatit Pronajímateli kromě dalších smluvních pokut podle těchto Obchodních podmínek smluvní pokutu za období od data ukončení Smlouvy do uplynutí sjednané doby nájmu ve výši rovnající se součtu dvojnásobku (2x) Základního nájemného vč. Ceny za Služby a částky průměrného měsíčního Nájemného z Obratu vypočteného za poslední tři (3) celé kalendářní měsíce vyjma období, kdy byl Předmět nájmu uzavřen.

11.3 Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v článku 7.1 těchto Obchodních podmínek (provozní závazek), zaplatí Nájemce Pronajímateli za každý den prodlení s řádným splněním povinnosti smluvní pokutu odpovídající součtu Základního Nájemného vč. Ceny za Služby a částky průměrného měsíčního Nájemného z Obratu vypočteného za poslední tři (3) celé kalendářní měsíce vyjma období, kdy byl Předmět nájmu uzavřen. Pokud od počátku Doby nájmu do porušení výše uvedené povinnosti Nájemcem neuplynuly tři (3) celé kalendářní měsíce, za průměrné Nájemné z Obratu se pro účely výpočtu smluvní pokuty považuje trojnásobek (3x) Minimálního nájemného z Obratu.

11.4 V případě porušení povinnosti stanovené v ustanovení článku 3.2.30 a/nebo článku 3.2.31 a/nebo článku 3.2.32 a/nebo článku 3.2.33 a/nebo článku 3.2.34 a/nebo článku 3.2.35 a/nebo článku 3.2.37 a/nebo článku 3.2.39 a/nebo článku 3.2.40 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dnů od

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

11.5 V případě porušení povinnosti stanovené v ustanovení článku 3.2.17 a/nebo článku 3.2.19 a/nebo článku 3.2.23 a/nebo článku 3.2.24 a/nebo článku 3.2.38 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.

11.6 V případě prodlení Nájemce se splněním povinností uvedených v článku 8.1 a/nebo 8.3 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu rovnající se součtu dvojnásobku (2x) Základního nájemného vč. Ceny za Služby a částky průměrného Nájemného z Obratu vypočteného za poslední tři (3) celé kalendářní měsíce výjma období, kdy byl Předmět nájmu uzavřen.

11.7 V případě porušení povinnosti stanovené v ustanovení článku 3.2.1 a/nebo článku 3.2.2 a/nebo článku 3.2.3 a/nebo článku 3.2.4 a/nebo článku 3.2.5 a/nebo článku 3.2.8 a/nebo článku 3.2.9 a/nebo článku 3.2.10 a/nebo článku 3.2.11 a/nebo článku 3.2.12 a/nebo článku 3.2.13 a/nebo článku 3.2.14 a/nebo článku 3.2.15 a/nebo článku 3.2.16 a/nebo článku 3.2.18 a/nebo článku 3.2.20 a/nebo článku 3.2.24 a/nebo článku 3.2.25 a/nebo článku 3.2.26 a/nebo článku 3.2.27 a/nebo článku 3.2.29 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) 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.

11.8 V případě porušení povinností Nájemce uvedených v čl. 6.1 a/nebo čl. 6.2 a/nebo čl. 6.3 a/nebo čl. 6.4 a/nebo čl. 6.5 a/nebo čl. 6.6 a/nebo čl. 6.7 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za porušení každé i jednotlivé povinnosti zde uvedené.

11.9 V případě porušení povinností Nájemce uvedených v čl. 6.11 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli veškeré náklady, které Pronajímatel v důsledku porušení těchto povinností Nájemce vzniknou, zejména náklady, vzniklé v souvislosti s nároky třetích stran uplatňovaných v důsledku realizovaných Stavebních úprav. Tímto ustanovením není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody v plné výši.

11.10 V případě porušení povinností Nájemce stanovené v ustanovení čl. 9.1 a/nebo v čl. 9.2 a/nebo v čl. 9.3 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn prostřednictvím LP uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.

11.11 V případě porušení jakékoliv další povinnosti Nájemce stanovené těmito Obchodními podmínkami nebo Smlouvou je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč za každé jednotlivé porušení, nenapravitelné takové porušení do sedmi (7) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele a/nebo 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.

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

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

XII. UKONČENÍ NÁJMU

12.1 Nájemní smlouvu lze skončit:

(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 před uplynutím Doby nájmu 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 nenapravi 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 podnájemní či k užívání jiné osobě; nebo

(f) Nájemce změnil v Předmětu nájmu svůj předmět podnikání (změna užívání prostor sloužících podnikání) nebo změnil sortiment zboží bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a/nebo LP; nebo

(g) Nájemce uskutečnil jeden ze záměrů uvedených v čl. 3.2.36 těchto Obchodních podmínek; Pronajímatel je oprávněn v tomto případě Smlouvou 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. 3.2.36 Obchodních podmínek.

(h) Nájemce opakovaně přes předchozí písemné upozornění Pronajímatele poruší ustanovení Smlouvy a/nebo Obchodních podmínek.

12.3 Nájemce je oprávněn Smlouvu písemně vypovědět pouze, jestliže:

(a) se Předmětu 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 článkách 12.2 a 12.3 činí jeden (1) měsíc a začíná plynout dnem, kdy byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně. Smluvní strany se dohodly, že v případě výpovědi nájmu (Smlouvy) ze strany Pronajímatele, nevzniká Pronajímateli povinnost poskytnout Nájemci jakékoli odstupné, náhradu či jiné kompenzační plnění.

12.5 Smluvní strany se dohodly, že pro účely čl. 12.3 písm. (a) se Předmět nájmu považuje za nezpůsobilý k užívání, pokud (i) jeho stav v důsledku porušení povinností Pronajímatele vyplývajících z Obchodních podmínek či Smlouvy nebo příslušných právních předpisů bude Nájemci bránit k užívání jakékoliv části Předmětu nájmu po dobu delší než jeden kalendářní (1) měsíc během celé Doby nájmu a Pronajímatel situaci nenapraví v dodatečné časové lhůtě patnácti (15) pracovních dnů od písemné výzvy Nájemce, aby tak učinil, anebo (ii) jeho stav bude z jiného důvodu zcela ani zčásti nezaviněného Nájemcem bránit Nájemci v užívání jakékoliv části Předmětu nájmu po dobu delší než tři (3) kalendářní měsíce během celé Doby nájmu a Pronajímatel situaci nenapraví v dodatečné časové lhůtě dvaceti (20) pracovních dnů od písemné výzvy Nájemce, aby tak učinil.

12.6 Pronajímatel může doručení písemného oznámení v tomto smyslu odstoupit od Smlouvy s účinností k datu doručení písemného oznámení. Nájemci před uplynutím Doby nájmu. Takové odstoupení může být založeno na následujících důvodech:

(a) Nájemce je v prodlení s jakoukoliv povinnou platbou o více než patnáct (15) kalendářních dní a neuhradí platbu ani v dodatečné lhůtě sedmi (7) kalendářních dnů od písemné výzvy Pronajímatele; nebo

(b) Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele převede na třetí osobu svá práva a/nebo povinnosti vyplývající z Obchodních podmínek či Smlouvy nebo umožní třetí osobě užívat Předmět nájmu nebo jeho část na základě podnájemní smlouvy nebo na základě jiného právního titulu než podnájemní smlouvy anebo bez právního titulu; nebo

(c) Nájemce se ocitne v situaci, kdy (i) soud zahájí insolvenční řízení v souladu s platným a účinným zákonem upravujícím insolvenční, úpadek a způsob jeho řešení (dále jen „Insolvenční zákon“) nebo (ii) soud rozhodne o úpadku v souladu s insolvenčním zákonem nebo (iii) soud rozhodne o zrušení konkursu, protože majetek dlužníka zcela nepostačuje pro uspokojení pohledávek věřitelů nebo (iv) Nájemce sám na sebe podá insolvenční návrh v souladu s insolvenčním zákonem nebo (v) je přijato rozhodnutí o povinném nebo dobrovolném zrušení Nájemce (vyjma případů sloučení nebo splynutí či jiného případu právního nástupnictví); nebo

(d) Nájemce nezíská či mu budou pravomocně odebrána jakákoli povolení, koncese, živnostenská oprávnění, schválení, souhlasy či licence potřebné k provozování předmětu podnikání, k němuž provozování se zavázal v této Smlouvě; nebo

(e) Nájemce (i) neotevře a/nebo (ii) zastaví nebo přeruší provozování své obchodní činnosti v Předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu sjednaným ve Smlouvě a neobnoví svou činnost v přiměřené lhůtě stanovené Pronajímatelem resp. LP v písemné výzvě Nájemci; nebo

(f) Nájemce jakýmkoli způsobem poruší ustanovení článku 3.2.29, 3.2.30, 3.2.31 a/nebo 3.2.32 Obchodních podmínek, a toto porušení nenapraví ani v náhradní lhůtě patnácti (15) kalendářních dnů či nezajistí potřebné opatření k dodržování těchto ustanovení; nebo

(g) Obrat v jakýchkoli dvou (2) po sobě jdoucích kalendářních čtvrtletích během Doby nájmu nedosáhne takové výše, že Nájemné z Obratu vypočtené z takového Obratu v daných dvou (2) kalendářních čtvrtletích se bude rovnat minimálně Minimální výši Nájemného z Obratu; nebo

(h) Nájemce nesplní svou povinnost uvedenou v čl. 3.2.36 těchto Obchodních podmínek a/nebo třetí osoba, která dle čl. 3.2.36 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 pochýbnostech se má za to, že tato třetí osoba vyhovuje podmínkám platných právních norem týkajících se provozu Letiště, pokud předloží Pronajímateli souhlasné stanovisko Úřadu pro civilní letectví Ministerstva dopravy k této otázce; nebo

(i) Nájemce nesplní jakoukoli svou povinnost vyplývající z čl. IX. těchto Obchodních podmínek; nebo

(j) Nájemce poruší jinou povinnost podle Smlouvy a nenapraví takové porušení ani v dodatečné přiměřené lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění takového porušení, která nebude kratší než deset (10) kalendářních dnů nebo Nájemce přes opakovanou upozornění Pronajímatele a/nebo LP opakovaně poruší jakoukoli povinnost podle této Smlouvy, přičemž k takovému porušování bude docházet ze strany Nájemce, ať již úmyslně nebo z nedbalosti; nebo

(k) Nájemce poruší jakoukoli svoji povinnost uvedenou v čl. VI. těchto Obchodních podmínek; nebo

(l) Nájemce poruší povinnost na úseku požární ochrany a bezpečnosti a chování poskytnuté technologie EPS, E2S a ostatních požárně bezpečnostních zařízení (PBZ) včetně hasících přístrojů (HP); nebo

(m) Nájemce nesloží Jistotu na účet, ve výši a ve lhůtě dle čl. VI. Smlouvy, nebo neposkytne Pronajímateli Bankovní záruku dle Smlouvy a těchto Obchodních podmínek.

XIII. ZMĚNA PŘEDMĚTU NÁJMU V RÁMCI PŘEMÍSTĚNÍ NÁJEMCE

- 13.1** Nájemce je srozuměn s tím, že v průběhu Doby nájmu může dojít ke změně konceptu skladby nájemců na Letišti.
- 13.2** Nájemce souhlasí s tím, že je Pronajímatel oprávněn k ovládnutí vyzvat Nájemce k jednání o přemístění Nájemce a Předmětu nájmu na jinou plochu a/nebo do jiného prostoru nebo místnosti v rámci Letiště, jež je z hlediska umístění (v rámci ploch a/nebo prostor Letiště) a základních technických parametrů včetně výměry a podmiнок přístupu zákazníkům přímější srovnatelná s původním Předmětem nájmu, a Nájemce je povinen o takovém přemístění s Pronajímatel v dobré víře jednat.
- 13.3** Důvodem pro přemístění Nájemce a Předmětu nájmu v rámci Letiště může být zejména:
- 13.3.1 změna konceptu skladby nájemců na Letišti;
 - 13.3.2 změna marketingové resp. prodejní koncepce Letiště, jež vyvolají potřebu přemístění Nájemce a Předmětu nájmu, včetně změn podlahové plochy;
 - 13.3.3 bezpečnost na Letišti či jakákoliv jiná bezpečnostní hlediska z důvodů, ze kterých bude nutné či vhodné přemístit Nájemce a Předmět nájmu; nebo
 - 13.3.4 stavební změny na Letišti, zejména výstavba či přestavba infrastruktury Letiště.
- 13.4** Požaduje-li Pronajímatel přemístění Nájemce a Předmětu nájmu z jednoho či více důvodů uvedených v tomto článku a nedojde-li ve lhůtě jednoho (1) měsíce od doručení výzvy k přemístění Nájemce a Předmětu nájmu k úplné dohodě mezi Pronajímatel a Nájemcem o změně Předmětu nájmu, která spočívá v nahrazení stávajícího Předmětu nájmu jiným předmětem nájmu, na kterém se Strany dohodly, je Pronajímatel oprávněn odstoupit od Smlouvy s účinností a účinky k okamžiku doručení odstoupení Nájemci.
- 13.5** Nájemce je oprávněn požadovat v souvislosti s realizací přemístění Předmětu nájmu náhradu případných příměřeních a prokazatelně vynaložených nákladů spojených s realizací přemístění Předmětu nájmu v rámci Letiště.
- 13.6** Nájemce zůstává při realizaci přemístění za předpokladu splnění povinností Pronajímatele dle tohoto článku nadále vázán Smlouvou a nemá právo po uzavření Smlouvy od ní odstoupit ani ji ukončit jiným způsobem z důvodů spočívajících v přemístění Nájemce a Předmětu nájmu.

XIV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

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

Veškerá oznámení učiněná na základě Smlouvy budou považována za doručena:

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

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

14.2

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

14.3

Splnění dluhu: Ustanovení § 1932 a 1933 občanského zákoníku se neuplatní. Pronajímatel 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.

14.4

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

14.5

Převod nájmu prostor sloužícího podnikání: Nájemce je oprávněn převést nájem Předmětu nájmu pouze v výstavním předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

14.6

Změna vlastnicka: Změní-li se vlastník Předmětu nájmu, pak přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Nájemce nemá právo vypovědět Smlouvu a skončit nájem jen proto, že se změnil vlastník Předmětu nájmu.

- 14.7** **Změny a dodatky:** Smlouva představuje spolu se svými přílohami úplnou dohodu Smluvních stran o svém předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání Smluvních stran. Žádné změny nebo dodatky této Smlouvy nebudou platné, pokud nebudou učiněny písemnými číselnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.
- 14.8** **Odcytná ujednání v Obchodních podmínkách a ve Smlouvě:** Pokud některá ustanovení Smlouvy budou odchylná od ujednání v Obchodních podmínkách, mají přednost ujednání ve Smlouvě odchylná od ujednání v Obchodních podmínkách.
- 14.9** **Důvěrnost informací:** Smluvní strany považují veškeré informace obsažené ve Smlouvě nebo získané v souvislosti s ní za důvěrné. Bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany nesmí žádná ze Smluvních stran takové informace sdělit jakékoli třetí straně, vyjma případů, kdy (a) je takové sdělení vyžadováno zákonem, nebo (b) příslušnými orgány jednajícími na základě právních předpisů a v souladu s nimi, nebo (c) jsou předmětné informace již veřejně dostupné v souladu s příslušnými právními předpisy nebo se Smlouvou, nebo (d) jsou tyto informace zpřístupněny právním či jiným poradcům příslušné Smluvní strany za předpokladu, že jsou tyto poradci zavázáni povinností mlčenlivosti ve stejném nebo dokonce větším rozsahu na základě smlouvy nebo ze zákona, nebo (e) jsou tyto informace nezbytné pro ochranu oprávněných zájmů příslušné Smluvní strany v případě porušení povinnosti 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.
- 14.10** **Rozhodné právo:** Práva a povinnosti Smluvních stran, které nejsou výslovně upraveny Smlouvou nebo těmito Obchodními podmínkami, se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění a dalšími aplikovatelnými právními předpisy České republiky. Smlouva, Obchodní podmínky, nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem a práva a povinnosti Smluvních stran z něj vyplývající se řídí a budou vykládány v souladu s právem České republiky. Pronajímatel a Nájemce souhlasí, že ukončení této Smlouvy se řídí výhradně Obchodními podmínkami a Smlouvou. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 1765, § 1766, § 2208, § 2209, § 2210 odst. (2) a (3), § 2212, § 2227, § 2322, § 2323, § 2303, § 2305, § 2308, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku se na Smlouvu a na vztahy ze Smlouvy vyplývající nepoužijí.
- 14.11** **Řešení sporů:** Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory nebo konflikty vzešlé ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní smírnou cestou. Pokud se Smluvním stranám některý spor nebo konflikt nepodaří vyřešit smírně v přiměřené lhůtě nepřesahující v žádném případě třicet (30) dnů, bude takový spor nebo konflikt vyřešen soudy České republiky a bude postupováno v souladu se zákony a dalšími právními předpisy České republiky upravujícími tuto smluvní oblast. Jako soud příslušný pro řešení případných sporů sjednaly Smluvní strany věcně a místně příslušný soud Pronajímatele.
- 14.12** **Platnost a účinnost:** Tyto Obchodní podmínky nabývají platnosti a účinnosti jakožto nedílná součást Smlouvy ve stejný den, kdy nabude Smlouva účinnosti.

PLNÁ MOC

Český Aeroholding, a.s. se sídlem Praha 6, Jana Kašpara 1069/1, PSČ 16008, IČO: 248 21 993, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 17005, zastoupená Ing. Zuzanou Tairovou, místopředsedkyní představenstva a JUDr. Petrem Pavelcem, členem představenstva, (dále jen „Zmocnitel“),

z p l n o m o c ň u j e t í m t o

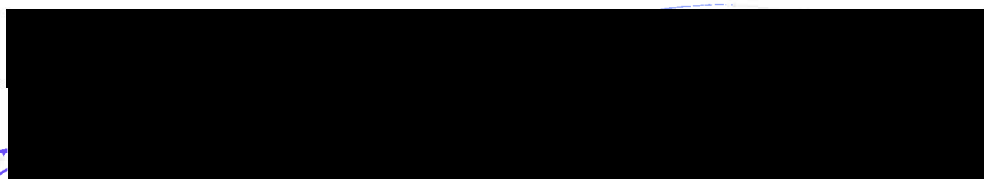
společnost **Letiště Praha, a. s.**, se sídlem Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 16008, IČO: 282 44 532, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 14003, zastoupená Ing. Jiřím Krausem, předsedou představenstva a Ing. Jiřím Petržilkou, členem představenstva (dále jen „Zmocněnec“),

aby za Zmocnitele a jeho jménem jednal ve věci Správy nemovitostí dle Smlouvy o nájmu a smlouvy o poskytování služeb uzavřené mezi Zmocněncem a Zmocnitelem dne 30.9.2011, zejména aby Zmocnitele zastupoval v a při uzavírání nájemních smluv se stávajícími nájemci či potenciálními novými nájemci, dodatků k těmto smlouvám a při jejich ukončování, upravoval a vydával splátkové kalendáře nájemních smluv, vymáhal pohledávky z nájemních smluv a zajišťoval komunikaci se všemi soukromoprávními a veřejnoprávními subjekty ohledně administrativních a daňových záležitostí týkajících se Spravovaných nemovitých věcí.

Jmenovaný Zmocněnec je oprávněn podepisovat jakákoli právní jednání ve výše uvedené věci.

Zmocnitel dále prohlašuje, že Zmocněnec není oprávněn zplnomocnit ve výše uvedené záležitosti další osoby.

Tato plná moc je platná do 31.12.2016.



Český Aeroholding, a.s.
Ing. Zuzana Tairova
místopředsedkyně představenstva

Český Aeroholding, a.s.
JUDr. Petr Pavelce
člen představenstva

Český Aeroholding, a.s.
Jana Kašpara 1069/1
160 08 Praha 6
Česká republika
(2)

V Praze dne 16. prosince 2014

Zmocněnec plnou moc v celém rozsahu přijímá



Letiště Praha, a. s.
Ing. Jiří Kraus
předseda představenstva

Letiště Praha, a. s.
K Letišti 6/1019
160 08 Praha 6
2

Letiště Praha, a. s.
Ing. Jiří Petržilka
člen představenstva

Dodatek č. 1 ke smlouvě ev. č. 0111001893

o nájmu prostor sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených

1. **Český Aeroholding, a.s.**, se sídlem Praha 6, Jana Kašpara 1069/1, PSČ 160 08, IČO: 248 21 993, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17005, plátce DPH - DIČ: CZ699003361

zastoupená na základě plné moci společností

Letiště Praha, a. s., se sídlem Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 160 08, IČO: 28244532, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14003, zastoupená Ing. Jiřím Krausem, předsedou představenstva a Ing. Jiřím Petržilkou, členem představenstva

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. **Acron Czech, s.r.o.**, se sídlem Praha 6, Veleslavínská 150/44, PSČ 162 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 22202, IČO: 49702041, plátce DPH - DIČ: CZ49702041, zastoupená: Mgr. Petrem Jirsou, jednatelem společnosti

(dále jen „**Nájemce**“)

Pronajímatel a Nájemce dále společně také „**Strany**“ či jednotlivě „**Strana**“.

PREAMBULE

- (A)** Vzhledem k rekonstrukci, která proběhla v rámci příletové haly v Terminálu 1 se Smluvní strany dohodly na změně pozice hotelového rezervačně informačního automatu v rámci příletové haly T1 (změna předmětu nájmu). Bližší specifikace a schematický zakres vymezeného prostoru je uveden v příloze č. 2 tohoto Dodatku č. 1.

Článek I.

1. Ruší se příloha č. 2 Smlouvy – Plánek předmětu nájmu a nahrazuje se novou Přílohou č. 2/D1 Smlouvy – Plánek předmětu nájmu, který je nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 1.
2. Pronajímatel je v souladu s § 2, odst. 1, písm. n) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) povinen uveřejnit tuto Smlouvu v registru smluv, přičemž Nájemce tuto skutečnost bere na vědomí a s uveřejněním Smlouvy souhlasí.
3. Strany se dohodly, že Nájemné, Jistota, ustanovení čl. IX. odst. 9.1, 9.2, 9.10. Smlouvy, skutečnosti uvedené v Příloze č. 1 Smlouvy tvoří obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku, a zavazují se zařídit jeho utajení a odpovídajícím způsobem jej chránit.

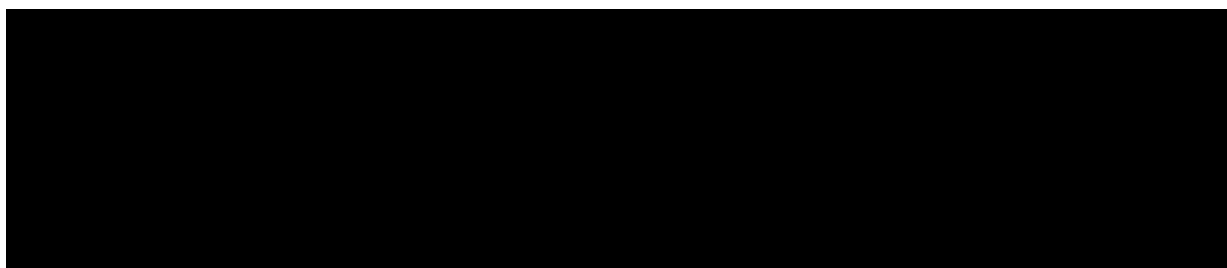
Pro vyloučení pochybností Strany prohlašují, že jiné skutečnosti uvedené v této Smlouvě než skutečnosti uvedené v první větě tohoto ustanovení Smlouvy nepovažují za obchodní tajemství.

4. Ostatní ustanovení Smlouvy zůstávají beze změny.

Článek II.

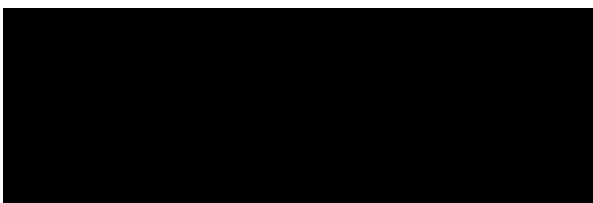
1. Tento dodatek č. 1 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
2. Tento Dodatek je vyhotoven ve třech (3) výtiscích, z nichž Pronajímatel obdrží dva (2) výtisky a Nájemce obdrží jeden (1) výtisk.
3. Po přečtení tohoto Dodatku č. 1 Smluvní strany potvrzují, že jeho obsah odpovídá jejich pravdivým, vážným a svobodným záměrům, a že tento Dodatek č. 1 byl uzavřen na základě vzájemné dohody, nikoli ve stavu nouze ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho Smluvní strany k tomuto Dodatku č. 3 připojily vlastnoruční podpisy.
4. Nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 1 je následující příloha:

Příloha č. 2/D1 – Plánek předmětu nájmu



Jméno: Ing. Jiří Kraus
Funkce: předseda představenstva
Letiště Praha, a. s.

Jméno: Ing. Jiří Petržilka
Funkce: člen představenstva
Letiště Praha, a. s.



Jméno: Mgr. Petr Jirsa
Funkce: jednatel společnosti
Acron Czech, s.r.o.

Příloha č. 2/D1 – Příkladová hala Terminál 1

