

KAV

ORIGINÁL

ČESKÉ AEROLINIE a.s.

Centrální nákup

Létiště Ruzyně, 160 08 Praha 6

-3-

Letiště Praha, a. s.

a

České aerolinie a.s.

SMLOUVA ev.č. 9000001273

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

EV.Č. ČSA: 2010/04460



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

Letiště Praha, a. s., se sídlem Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 160 08, IČ: 28244532, DIČ: CZ28244532, plátce DPH, zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B., vložka 14003, bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic a.s., číslo účtu: 801812025/2700, faxové spojení: +420-220111818,

jednající Mgr. Petrem Vlasákem, prvním místopředsedou představenstva a Martou Guthovou, členkou představenstva

(dále jen „Pronajímatel“)

a

České aerolinie a.s., se sídlem Praha 6, Letiště Ruzyně, PSČ 160 08, IČ: 45795908, DIČ: CZ45795908, je plátcem DPH, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 1662, bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: 104061/0100,

jednající [redacted] ředitelkou útvaru Centrální nákup

(dále jen „Nájemce“)

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

Smluvní strany se dohodly takto:

Článek I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Tato Smlouva je uzavírána na základě dále sjednaných smluvních podmínek.

1.2 Neoddělitelnou součástí této Smlouvy jsou jako její příloha č. 3 Obchodní podmínky nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených upravující práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce podle této Smlouvy („**Obchodní podmínky**“). Není-li ve Smlouvě výslovně stanoveno jinak, platí ustanovení Obchodních podmínek. V případě jakéhokoliv rozporu mezi ustanovením této Smlouvy a Obchodních podmínek platí příslušné ustanovení této Smlouvy. Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že se s Obchodními podmínkami seznámil a souhlasí s jejich obsahem. Článek VI. této Smlouvy tímto není dotčen.

Článek II. PŘEDMĚT SMLOUVY, ÚDAJ O PŘEDMĚTU PODNIKÁNÍ A ÚČEL NÁJMU

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

2.2 *Předmět nájmu.* Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou nebytové prostory uvedené v Příloze č. 1 Smlouvy, umístěné v budově Terminálu 1, čp.1017, vystavěné na pozemku KN parc. č. 2561 a

parc. č. 2553/5, v Katastrálním území Ruzyně, obec Praha, zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 1999, jejichž vlastníkem je Pronajímatel. Předmět nájmu je vyznačený na plánu Předmětu nájmu obsaženém v Příloze č. 2 této Smlouvy („**Předmět nájmu**“).

- 2.3 Údaj o předmětu podnikání, účel nájmu. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu specifikovaný v článku 2.2 za účelem provozování obchodní letecké dopravy, poskytování služeb při odbavovacím procesu na letišti Praha – Ruzyně a další činnosti související s předmětem podnikání nájemce.
- 2.4 Vzhledem k tomu, že do dne nabytí účinnosti této Smlouvy užíval Nájemce Předmět nájmu prostřednictvím své dceřiné společnosti Czech Airlines Handling, s.r.o., IČ: 25674285, na základě smlouvy ze dne 7.3.2007, ev.č. 436 04 164, ve znění Dodatku č. 1 – 7, Smluvní strany se dohodly, že okamžik nabytí účinnosti této Smlouvy je považován rovněž za okamžik, kdy Pronajímatel předal Nájemci Předmět nájmu ve stavu jak stojí a leží, o čemž byl mezi Smluvními stranami sepsán předávací protokol.
- 2.5 Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude užívat jen část místnosti č. 132 o výměře 24 m², a to za podmínky uvedené dále v tomto odstavci. V této souvislosti se Nájemce zavazuje, že na výzvu Pronajímatele zbuduje na své náklady sádkartonovou příčku v místnosti č. 132, a to do 1 měsíce od převzetí výzvy od Pronajímatele. Pokud nebude sádkartonová příčka zbudovaná v rozsahu stanoveném Pronajímatelem nebo nebude dodržen termín pro její zbudování, nebude částečné užití Předmětu nájmu umožněno.

Článek III. NÁJEMNÉ A CENA ZA SLUŽBY

- 3.1 Nájemné. Od dne 1. května 2010 se Nájemce zavazuje měsíčně hradit Pronajímateli nájemné za užívání Předmětu nájmu ve výši, která se určí jako součin výměry Předmětu nájmu a sazby nájemného za 1 m² stanovené v Příloze č. 1 této Smlouvy („**Nájemné**“). K Nájemnému bude účtována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění.
- 3.2 Cena za služby. Počínaje dnem 1. května 2010 se Nájemce vedle Nájemného zavazuje Pronajímateli hradit každý měsíc paušalizovanou náhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu („**Služby**“), a to v rozsahu a ve výši určené v Příloze č. 1 této Smlouvy („**Cena za služby**“). K Ceně za služby bude účtována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., v platném znění.
- 3.3 V rámci objektu sociálního zabezpečení u Trafostanice TS 12 (jedná se o budovu na pozemku KN parc. Č. 2551/1 v k.ú. Ruzyně, která je zapsána na LV 1999, kde je jako vlastník uveden Pronajímatel) jsou splaškové vody z tohoto objektu zaústěny do bezodtokové jímky, která je vyvážena fekálním vozem. V návaznosti na frekvenci vyvážení splaškových vod fekálním vozem bude odborné středisko Pronajímatele účtovat poměrnou část nákladů na likvidaci obsahu bezodtokové jímky splaškových vod Nájemci. Vyúčtování bude provedeno vždy 1x měsíčně dle frekvence vývozu. Cena bude fakturována dle platného ceníku Pronajímatele.

Článek IV. DOBA NÁJMU

- 4.1 Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, která začíná dnem účinnosti této Smlouvy („**Doba nájmu**“).

Článek V.

USTANOVENÍ SJEDNANÁ ODCHYLNĚ OD OBCHODNÍCH PODMÍNEK

5.1. Ustanovení čl. 2.1 Obchodních podmínek, které tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy se mění a nově zní takto:

2.1. Pronajímatel je oprávněn každý rok jednostranným právním úkonem zvýšit Základní Nájemné o tolik procent, kolik činila průměrná roční míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok („Indexace“), a to s účinností od 1. května daného kalendářního roku. Pokud nebude dohodnuto jinak, zvýší se výše Základního Nájemného tak, že po provedení Indexace bude sazba Základního Nájemného za 1 m² a měsíc zaokrouhlena na 20 Kč směrem nahoru. Navýšení se děje tak, že Pronajímatel oznámí novou výši Základního Nájemného nejpozději 15. dubna daného kalendářního roku doporučeným dopisem na adresu Nájemce. K doporučenému dopisu bude přiložena Příloha č. 1 Smlouvy, která bude platná nejdříve od 1. května daného roku, pokud nebude uvedeno jinak, a která bude mít náležitosti daňového dokladu.

5.2 Ustanovení čl. 12.4. Obchodní podmínek se doplňuje o následující text:

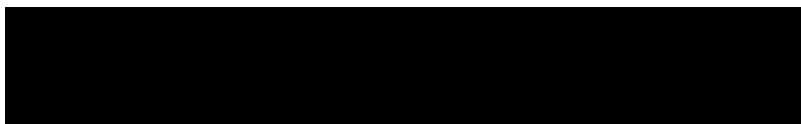
12.4 Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto Smlouvu bez udání důvodu, a to s tříměsíční výpovědní lhůtou, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé Smluvní straně doručena písemná výpověď. Ustanovení Obchodních podmínek č. XII. Odst. 12.2, 12.3 a 12.4 není tímto odstavcem dotčeno.

Článek VI.

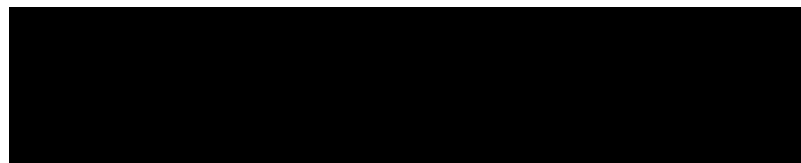
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

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

za Pronajímatele:



za Nájemce:



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

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

Příloha č. 1 - Základní nájemné a Ceny za služby a specifikace Předmětu nájmu

Příloha č. 2 - Plánek Předmětu nájmu

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

6.3 Stejnopisy: Tato Smlouva byla vyhotovena a podepsána v šesti (6) identických stejnopisech, z nichž Nájemce obdrží tři (3) stejnopisy a Pronajímatel tři (3) stejnopisy.

6.4 Účinnost: Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami. a účinnosti 1. května 2010.

Datum: 30.dubna 2010

Za Nájemce:

Podpis:

Jméno:

Funkce: ředitelka útvaru Centrální nákup
České aerolinie a.s.

Datum: 30.dubna 2010

Za Pronajímatele:

Podpis:

Jméno:

Funkce: Mgr. Petr Vlasák
první místopředseda představenstva
Letiště Praha, a. s.

Podpis:

Jméno:

Funkce: Marta Guthová
členka představenstva
Letiště Praha, a. s.

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

Právní záležitosti



SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

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

Příloha č. 1
smlouvy ev.č.: 9000001273
evidenční číslo: 001/9000001273

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

Nájemce: České aerolinie, a.s., Praha 6, Letiště Ruzyně, PSC 160 08, IČ: 45795908, DIČ: CZ45795908

Objekt: Terminál 1

Cena služeb od: 1.5.2010 **poprvé splatné dne:** 5.5.2010

Základní nájemné placeno od: 1.5.2010 **poprvé splatné dne:** 5.5.2010

Základní nájemné a ceny za služby

Číslo místnosti:	Podlaží:	Účel využití:	plocha (m2):	Nájemné měsíční sazba za 1 m2:	Služby - měsíční sazba na m2
PROCESOR					
01124	1.PP	sklad	53,5		tepelná energie, vodné a stočné
PRST A					elektrická energie
A0118	1.PP	sklad	44,1		
A0118c	1.PP	sklad	40,4		
A0118b	1.PP	sklad	9,9		
A0118a	1.PP	sklad	31,6		

SOCIÁLNÍ ZAZEMÍ U TRAFOSTANICE č. 12

101 (poměrná část)	1.NP	zátveří	1,5		
101a (poměrná část)	1.NP	chodba	8,4		
103	1.NP	denní místnost	27,4		
103a	1.NP	provozní místnost	11,1		
105 (poměrná část)	1.NP	WC	2,4		
105a (poměrná část)	1.NP	WC	3,9		
106 (poměrná část)	1.NP	chodba	2,5		

ODLETY

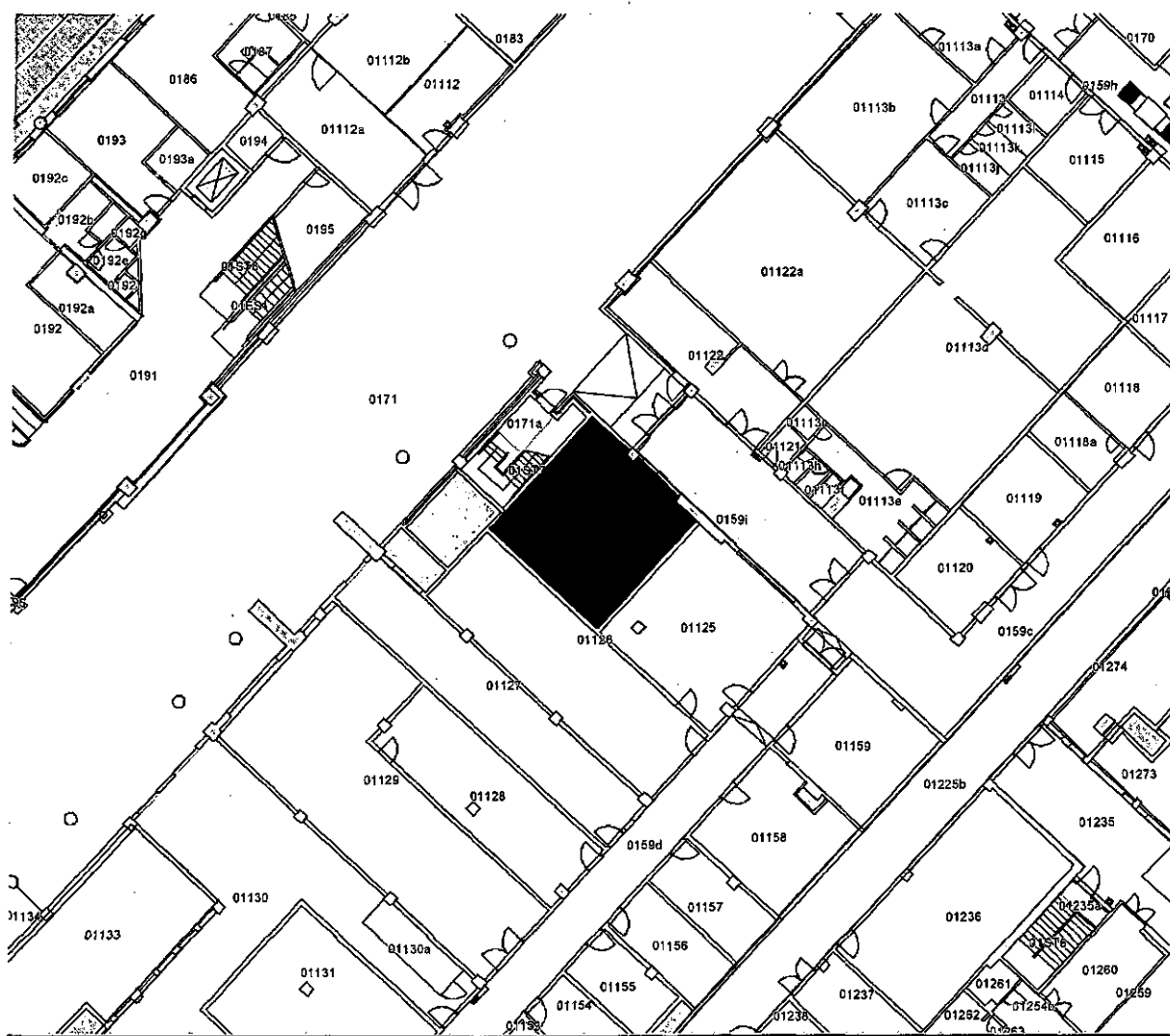
132 (část přeprážky)	1.NP	ticket sales	24		
1101	1.NP	kancelář	22,2		
1107a	1.NP	sklad	6		
1110	1.NP	kancelář	33,5		

Nájemné měsíční sazba za 1 m2:	elektrická energie	tepelná energie, vodné a stočné	odpad	úklid

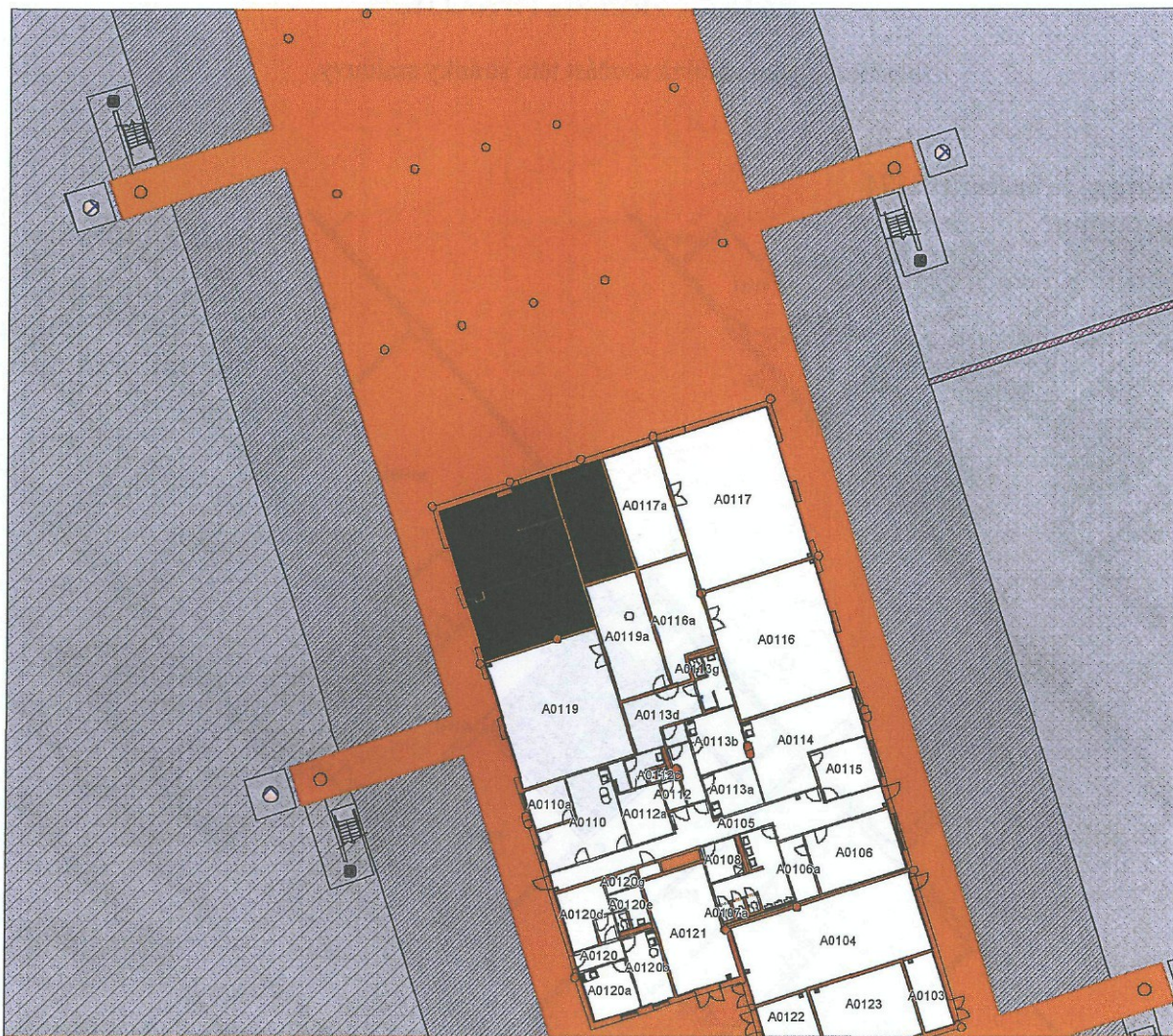
PLÁNEK PŘEDMĚTU NÁJMU

Je přiložen jako nedílná součást této stránky smlouvy.

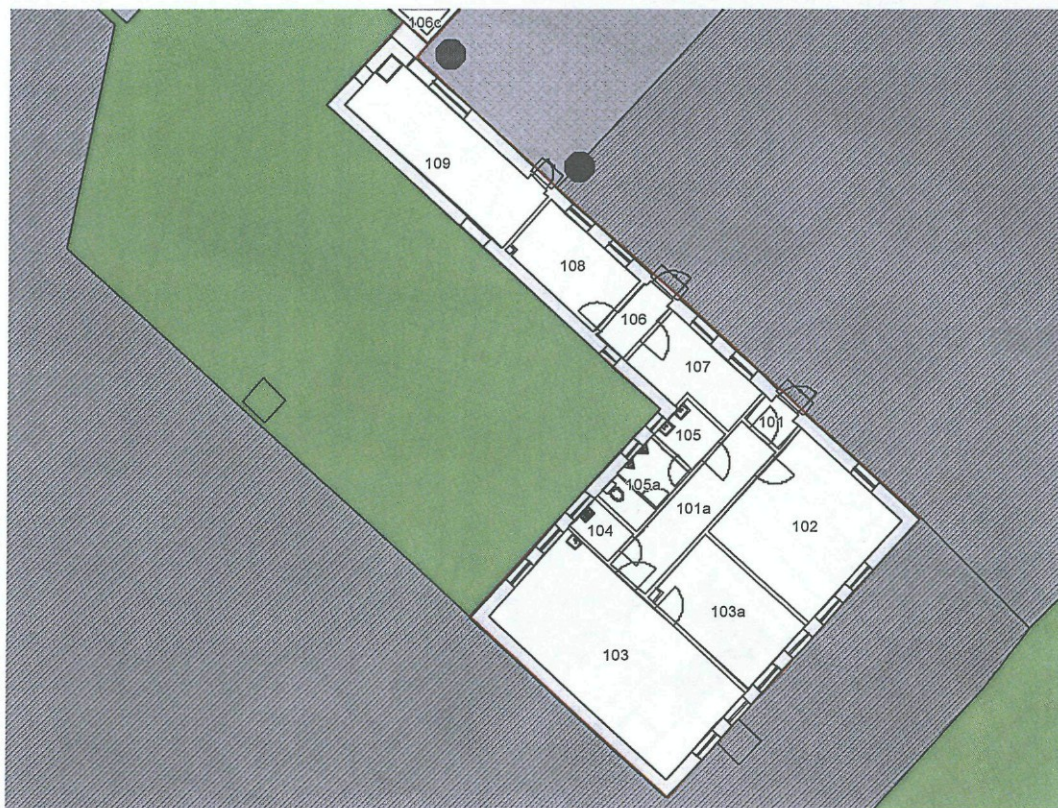
Processor: - místnost 01124



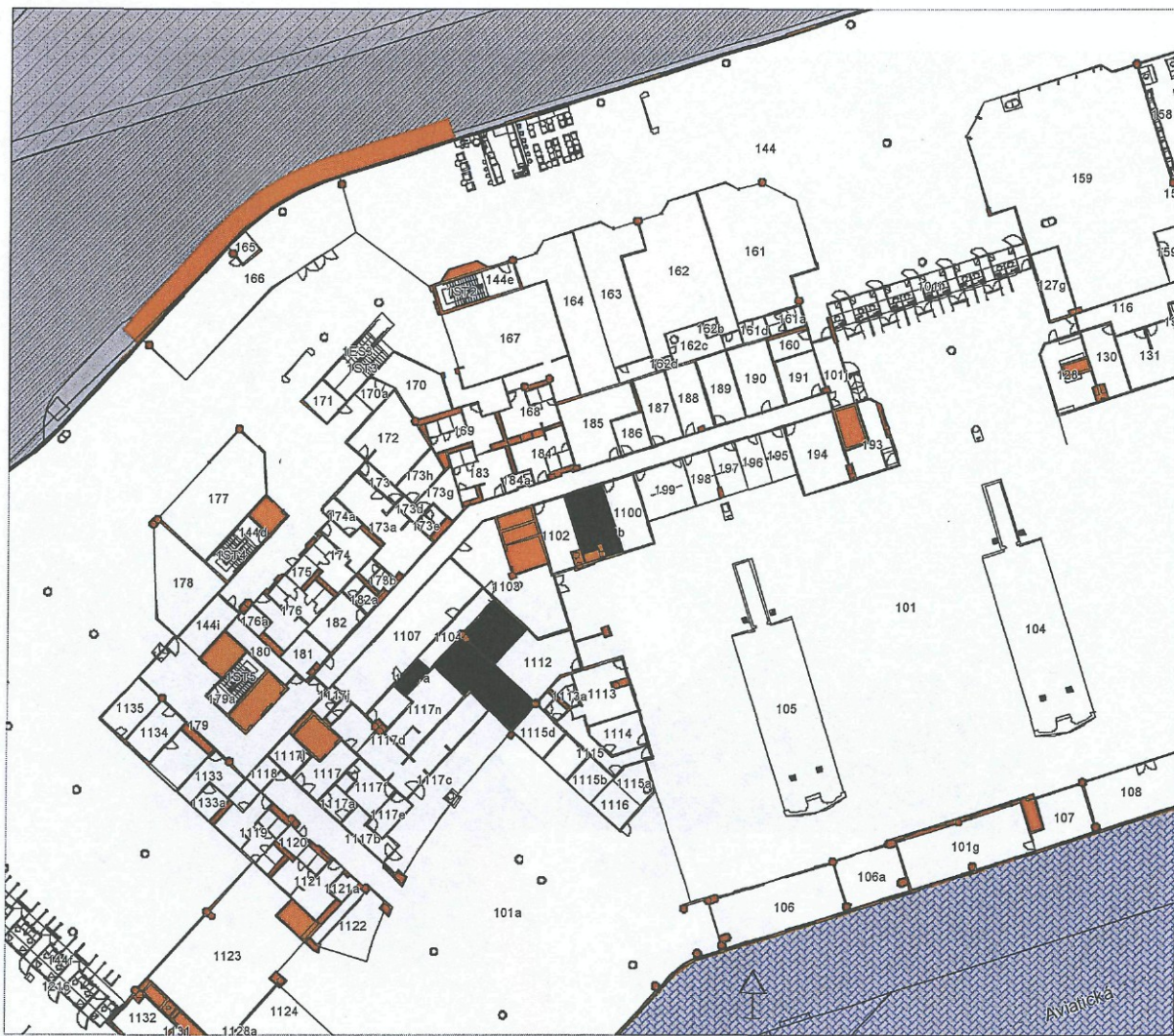
Nebytový prostor č. m. A0118, A0118c, A0118b, A0118a v Terminálu 1



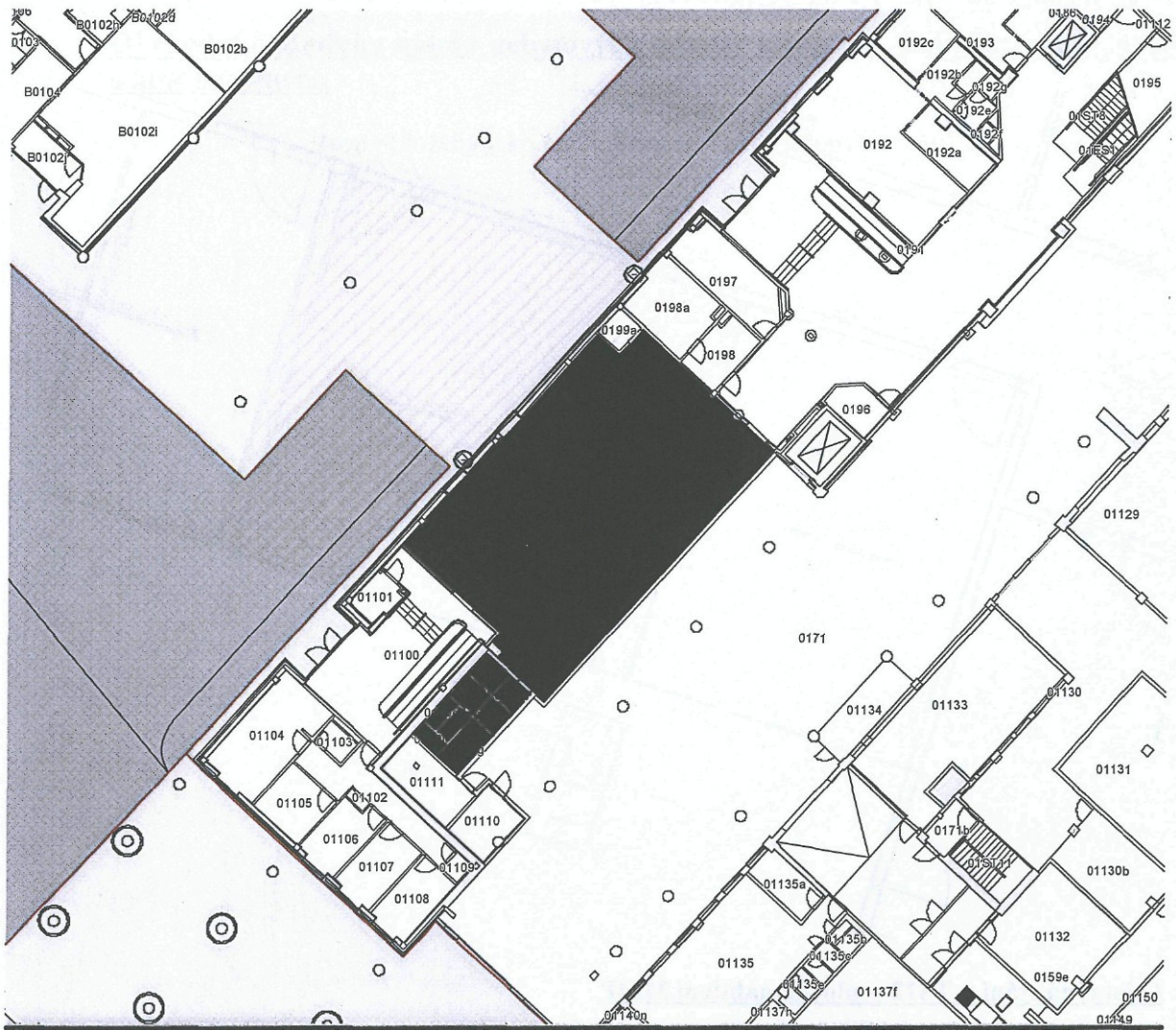
Sociální zázemí u trafostanice 12, č.m. 101, 101a, 103, 103a, 105, 105a, 106 v Terminále 1



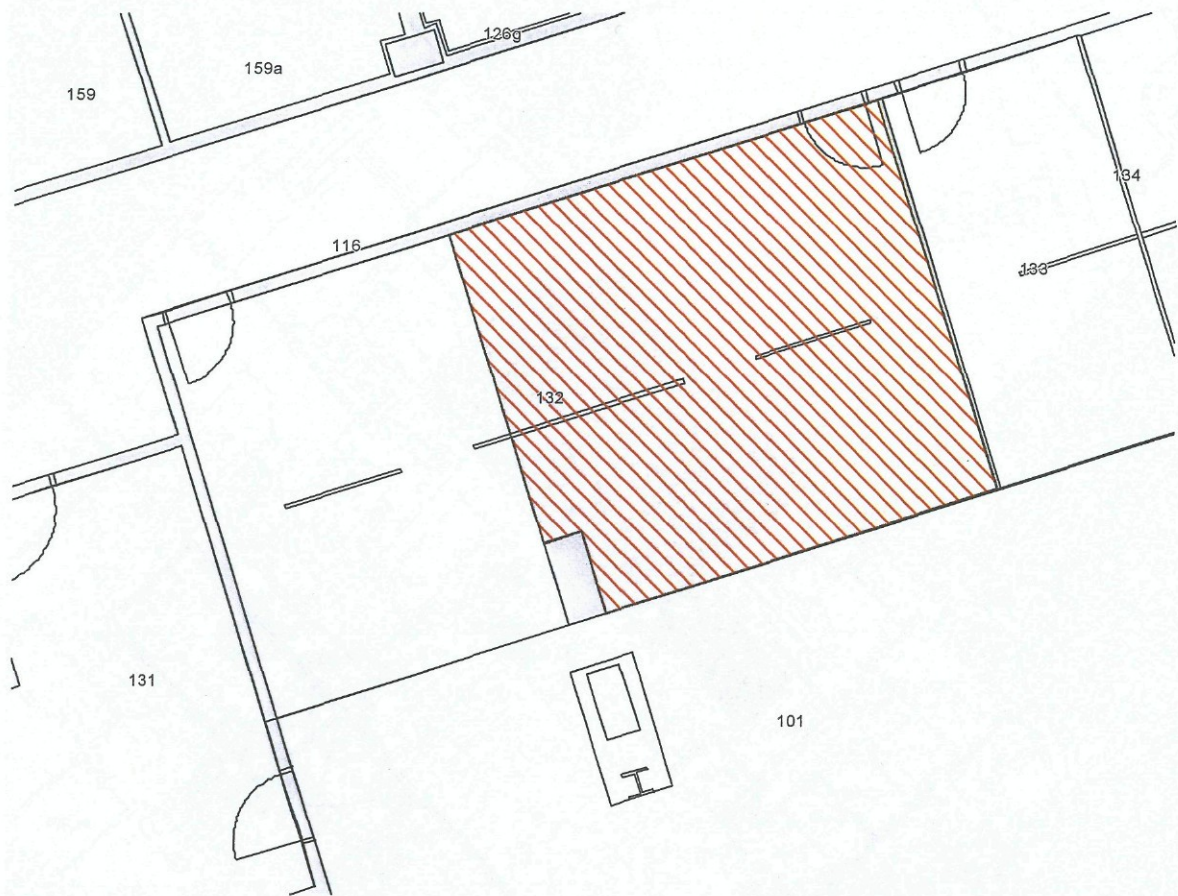
Nebytový prostor č. m. 1101, 1107a, 1110, 1111 v Terminálu 1



Nebytový prostor č. m. 0199, 0199a, 0199b, 0199c, 0199d, 0199e, 0199f, 0199g, 0199h, 0199i



Plánek pronajaté části místnosti č. 132 v Terminálu 1 a umístění dělicí přičky



Odstavná stání u TS12 – plocha nabíjení MMP



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

Jsou přiloženy jako nedílná součást této smlouvy.

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

Tyto obchodní podmínky nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha - Ruzyně (dále jen „Obchodní podmínky“) jsou nedílnou součástí Smlouvy o nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha - Ruzyně (dále jen „Smlouva“), na základě níž je uzavírán nájmem vztah mezi Nájmemcem nebytového prostoru na letišti Praha-Ruzyně (dále jen „Letiště“) a Letišťem Praha, a. s., se sídlem Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 160 08, IČ: 282 44 532, DIČ: CZ28244532, pláče DPH, zapsaném, v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14003, bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic a.s., číslo účtu: 801812025/2700 (dále jen „Pronajímatel“).

Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém vlastnictví Předmět nájmu specifikovaný ve Smlouvě.

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

Nájmemce stvrzuje svůj souhlas s těmito Obchodními podmínkami podpisem Smlouvy, k níž jsou tyto Obchodní podmínky přiloženy jako příloha č. 3.

**Článek I.
DEFINICE POJMŮ**

- 1.1 „Cena za služby“ znamená cenu za služby poskytované Pronajímatelem, jejichž výše je stanovena v Příloze č. 1 Smlouvy.
- 1.2 „Doba nájmu“ znamená dobu, na níž se uzavírá Smlouva, a která začíná dnem účinnosti Smlouvy a končí uplynutím sjednaného časového úseku.
- 1.3 „Předmět nájmu“ znamená nebytové prostory specifikované v čl. 2.2 Smlouvy a Příloze č. 2 Smlouvy.
- 1.4 „Služby“ znamená služby, které je Pronajímatel povinen poskytovat nájmemci v souvislosti s nájmem nebytových prostor, a které jsou specifikovány v Příloze č. 1 Smlouvy.
- 1.5 „Nájmem“ znamená nájmem vypočtené jako součin výměry Předmětu nájmu a sazby nájmemného za 1 m³ uvedené v Příloze č. 1 Smlouvy.

kontroly a revize rozvodů, měřidel, požárně bezpečnostních zařízení, hasicích přístrojů a jiné obdobné odborné prohlídky Předmětu nájmu, a to vždy po předchozím oznámení Nájmemce;

- (d) V případě přerušení dodávek Služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu ze strany dodavatele těchto Služeb bez zavinění Pronajímatele, není Pronajímatel za takové přerušení odpovědný, přičemž se Pronajímatel zavazuje vyvinout veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby dodávky těchto Služeb byly co nejdříve obnoveny s tím, že pokud toto období bude delší než 24 hodin za jeden kalendářní měsíc, bude adekvátně upravena Cena za služby;
- (e) V případě nutnosti odvrácení nebezpečí škody nebo hrozící škody v souvislosti s mimořádnou událostí je Pronajímatel a/nebo osoba jím pověřená oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu bez předchozího oznámení Nájmemci, přičemž při takovém vstupu do Předmětu nájmu je Pronajímatel povinen vynaložit veškeré úsilí, které lze od něj spravedlivě požadovat, k odvrácení škody hrozící majetku Nájmemce z důvodů vstupu Pronajímatele. Pro takový případ bude mít Pronajímatel k dispozici univerzální klíč, který bude uložen na bezpečném místě a o každém užití tohoto klíče ve vztahu k Předmětu nájmu musí být sepsán písemný protokol. Pronajímatel je povinen dodatečně písemně informovat Nájmemce o každém takovém vstupu do Předmětu nájmu;
- (f) Pronajímatel je během výpovědní doby v případě ukončení Smlouvy výpovědí nebo během doby určené pro vyklizení Předmětu nájmu v případě ukončení Smlouvy odstoupením nebo během šesti (6) měsíců před uplynutím Doby nájmu oprávněn vstoupit mezi 7,00 a 21,00 hodinou do Předmětu nájmu za účelem umožnění jejich prohlídky třetím stranám, které mají zájem o pronájem Předmětu nájmu;
- (g) Pronajímatel zajišťuje činnost (provoz, kontrolu, údržbu a opravy) související s provozem elektrické požární signalizace (ZPS) a ostatních požárně bezpečnostních zařízení (PBZ), a to v prostorách, které jsou EPS a PBZ vybaveny. Pronajímatel dále zajišťuje kontrolu provozuschopnosti a periodické zkoušky u všech hasicích přístrojů (HP) rozestavených v pronájemném nebytovém prostoru v souladu s požárně bezpečnostním řešením stavby. V případě potřeby rozšíření vybavenosti EPS, ostatních PBZ a HP, vyvolaných stavebními úpravami u pronájemného nebytového prostoru, je montáž těchto zařízení a prostředků a náklady s tím spojené zajišťovány Pronajímatelem. Vzniklé finanční náklady s tímto rozšířením budou předmětem dalšího jednání mezi Pronajímatelem a Nájmemcem. Z hlediska zajištění dalších činností a služeb Pronajímatelem v oblasti požární ochrany a bezpečnosti je řešeno samostatně na základě smlouvy uzavřené mezi Smluvními stranami;
- (h) Pronajímatel je povinen oznamovat písemně Nájmemci své organizační změny mající vliv na plnění této Smlouvy, jakož i změny kontaktních osob;
- (i) Pronajímatel je prostřednictvím divize bezpečnosti (BZP) povinen do patnácti pracovních dnů od obdržení písemné žádosti, avšak maximálně jedenkrát za měsíc, předat Nájmemci seznam vydaných a nevrácených ID karet nebo jiného oprávnění vydaného Nájmemci nebo jeho zaměstnancům.

Článek II.**NÁJEMNÉ, CENA ZA SLUŽBY A JEJICH SPLATNOST**

- 2.1. Pronajímatel je oprávněn každý rok jednostranným právním úkolem zvýšit Nájmemné 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 Nájmemného tak, že po provedení Indexace bude měsíční sazba Nájmemného za 1 m³ zaokrouhlena na 50 Kč směrem nahoru. Nájmemné bude upraveno bezodkladně po zveřejnění Indexace se zpětnou účinností od 1. května každého roku a doplatek rozdílů mezi takto upraveným a původním nájmemným bude zúčtován v samostatné fakturě.
- 2.2. Nájmemné je splatné vždy do 5. kalendářního dne měsíce, na který se Nájmemné platí, a to bankovním převodem na účet Pronajímatele s uvedením variabilního symbolu, kterým je pro účely Smlouvy její evidenční číslo uvedené v záhlaví.
- 2.3. Nájmemné je splatné vždy do 5. kalendářního dne měsíce, na který se Nájmemné platí, a to bankovním převodem na účet Pronajímatele s uvedením variabilního symbolu, kterým je pro účely Smlouvy její evidenční číslo uvedené v záhlaví.
- 2.4. Výše Cen za Služby může být ze strany Pronajímatele upravena v závislosti na pohybu cen dodavatelů služeb v souladu s Ceníkem služeb Pronajímatele. Každou takovou úpravu je Pronajímatel povinen oznámit Nájmemci nepozději jeden (1) měsíc před provedením takové úpravy výše Cen za Služby. Pronajímatel potvrzuje, že Ceník služeb Pronajímatele se bude uplatňovat po celou dobu nájmu vůči všem maloobchodním nájmemcům v prostoru Letiště, a že bude Nájmemci zpřístupněn na jeho žádost. S aktualizací Ceníku služeb Pronajímatele je možné se rovněž seznámit na internetových stránkách Pronajímatele, pokud nebude oznámeno jinak.
- 2.5. Cena za služby je splatná vždy do 5. kalendářního dne měsíce, na který se Nájmemné platí, a to bankovním převodem na účet Pronajímatele s uvedením variabilního symbolu, kterým je pro účely Smlouvy její evidenční číslo uvedené v záhlaví.

2.6. Pro účely úhrady Nájmemného a Cen za služby se rozním dnem úhrady příslušné platby den, v němž je platba připsána na účet Pronajímatele. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděli či den pracovního klidu, přepisová se na nejbližší předcházející pracovní den. V případě, že Nájmemce poruší svoji povinnost uhradit Nájmemné nebo Cenu za služby rádně a včas, zavazuje se Nájmemce uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Bude-li Nájmemce povinen plnit pevnou část Nájmemného ode dne předcházejícího datu uvedenému v Příloze č. 1 Smlouvy, vystaví mu Pronajímatel na tuto platbu samostatnou fakturu/daňový doklad.

Článek III.**PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN****3.1. Práva a povinnosti Pronajímatele:**

- (a) Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvnímu užívání, zaručit nezrušený výkon práv Nájmemce spojených s jeho užíváním a zabezpečovat řádné plnění Služeb;
- (b) Pronajímatel je povinen poskytnout Nájmemci potřebnou součinnost před zahájením řízení o získání příslušného oprávnění ke vstupu pro Nájmemce a jeho zaměstnance do režimového prostoru, v němž se Předmět nájmu nachází;
- (c) Pronajímatel je oprávněn kontrolovat, zda Nájmemce užívá Předmět nájmu k účelům sjednaným ve Smlouvě, jestli přiměřeně užívá též prostory a plochy s užíváním Předmětu nájmu související a dále je oprávněn provádět dle potřeby stanovené

2

3.2. Práva a povinnosti Nájmemce:

- (a) Nájmemce je povinen užívat Předmět nájmu řádným způsobem v souladu s jeho stavebním charakterem a účelem stanoveným ve Smlouvě. Nájmemce je výslovně s odkazem na umístění Předmětu nájmu na Letišti povinen zajistit, aby jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci, podnájemci, dodavatelé a další osoby s vědomím Nájmemce vpuštěné do Předmětu nájmu, dodržovali v Předmětu nájmu slušnost a pořádek a nerušili oboli;
- (b) Nájmemce je povinen oznámit Předmět nájmu v souladu se zák. č. 455/1991 Sb., o životnostenském podnikání, v platném znění, jako provozovnu, včetně viditelného vyznačení otevírací doby;
- (c) Nájmemce je povinen Pronajímatelem stanoveným způsobem zajistit pro sebe a své zaměstnance příslušné oprávnění ke vstupu do režimového prostoru („JD karta“), v němž se Předmět nájmu nachází, anebo jiná oprávnění (např. ke vjezdu motorového vozidla). Nájmemce je povinen zabezpečit, aby tyto osoby následně při pohybu v tomto prostoru Letiště, byli ID kartou, anebo jiným oprávněním viditelně označeni a v místech určených Pronajímatelem se uvedenými oprávněním, které jim Pronajímatel vydal, prokazovali. Současně je Nájmemce povinen zajistit, aby jeho a jeho zaměstnancům Pronajímatelem vydaná oprávnění ke vstupu či ke vjezdu nebyla zneužitá;
- (d) Nájmemce je před vydáním ID karty nebo jiného oprávnění k pohybu v režimovém prostoru Pronajímatele povinen prostřednictvím divize bezpečnosti (BZP) Pronajímatele nebo jiné akreditované organizace zajistit na své náklady pro sebe a své zaměstnance absolvování bezpečnostního školení, které bude odpovídat rozsahu daného povolení;
- (e) Nájmemce je povinen okamžitě e-mailem nebo faxem divizi bezpečnosti (BZP) Pronajímatele ohlásit každou ztrátu, odcizení, poškození ID karty nebo jiného oprávnění vydaného jemu nebo jeho zaměstnancům a zároveň je povinen ohlásit ukončení pracovního poměru se svým zaměstnancem. Po ukončení pracovního vztahu se svým zaměstnancem anebo při skončení nájmemního vztahu je Nájmemce povinen vrátit Pronajímateli ID kartu nebo jiné jemu nebo jeho zaměstnancům vydané povolení či další karty (např. parkovací, stravovací, apod.), přičemž v případě zkončení pracovního poměru zaměstnanec musí tuto povinnost Nájmemce splnit nejpozději do čtrnáctého (14) dne měsíce následujícího po ukončení pracovního poměru zaměstnanec; v případě ukončení nájmemního vztahu ke dni jeho ukončení výpovědí či dohodou nebo v případě ukončení nájmemního vztahu odstoupením do pěti (5) dnů ode dne účinnosti odstoupení. Stejně tak je Nájmemce povinen vrátit jemu a jeho zaměstnancům vydaná povolení či další karty při ukončení jejich platnosti;
- (f) Nájmemce je povinen předložit Pronajímateli seznam zaměstnanců pracujících v Předmětu nájmu s uvedením jména, příjmení, bydliště, data narození, čísla občanského průkazu či pasu. V případě jakékoli změny je Nájmemce povinen (tenté seznam aktualizovat okamžitě, a to e-mailem nebo faxem divizi bezpečnosti (BZP) Pronajímatele;
- (g) Nájmemce není oprávněn dít Předmět nájmu, jeho část ani věci s nájmem související do podnájmu nebo jinak do užívání třetími osobami bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- (h) Nájmemce je oprávněn po předchozím písemném odsouhlasení Pronajímatelem označit Předmět nájmu názvem, případně logem své firmy. Při ukončení nájmemního vztahu je Nájmemce povinen na své náklady uvést místo po odmontování označení do původního stavu, v jakém se nacházela před umístěním označení;

4

(i) Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu bez újmy ostatním nájemcům a prostorám Letiště. Nájemce je dále povinen při užívání Předmětu nájmu dodržovat obecné závazné právní předpisy, zejména z oblasti hygieny, ochrany životního prostředí, bezpečnosti práce, požární ochrany a bezpečnosti civilního letectví, jakož i organizační normy, provozní a požární řády, technické předpisy a směrnice vydané Pronajímatelem týkající se anche mající dopad na provozování obchodní činnosti Nájemce v Předmětu nájmu, s nimiž byl Nájemce prokazatelně seznámen;

(j) Nájemce je povinen po předchozím oznámení ze strany Pronajímatele umožnit přístup jiným pověřeným zaměstnancům Pronajímatele do Předmětu nájmu za účelem provedení kontroly a revizí zbudovaných rozvodů, EPS, PBZ, HP a jiných zařízení, anebo za účelem provedení jiných stanovených kontrol včetně kontroly, zda Nájemce Předmět nájmu užívá k činnostem vymezeným Smlouvou;

(k) Nájemce je povinen v Předmětu nájmu provádět běžnou údržbu a hradit náklady spojené s běžným udržováním a běžnými opravami Předmětu nájmu, především pak malování, výměnu vadných vypínačů, zásuvek, žárovek nebo jiných svítidel, jističů uvnitř Předmětu nájmu, lakování dveří, výměnu poškozených výplň dveří a oken uvnitř Předmětu nájmu, opravy anebo výměnu poškozených zařízení poskytnutých Pronajímatelem, včetně umyvadel, WC mis a splachovačů, baterií, nášlapných vestev podlah a dalších obdobných zařízení tak, aby prostory odpovídaly provádění kvalitě očekávané na mezinárodním letišti;

(l) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které není povinen provést sám podle předchozího odstave a umožnit Pronajímateli jejich provedení, jinak Nájemce odpovídá za škodu vzniklou nespěněním této oznamovací povinnosti;

(m) Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli instalaci každého nového spotřebiče a technického vybavení s příkonem vyšším než 1 kW, přičemž nesmí v Předmětu nájmu instalovat a používat jakýkoliv spotřebič, které nejsou schváleny pro provoz v České republice;

(n) 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 (EVS) a současně, aby byl zajištěn okamžitý bezproblémový přístup k jakémukoliv hlásiči (EPS), požární bezpečnostnímu zařízení (PBZ), hasičnickému přístroji (HP), čidlu (EVS), elektrickému rozváděči a k zásuvkám datové sítě Pronajímatele, jsou-li tato zařízení v Předmětu nájmu instalována;

(o) Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele rozšířit či změnit výše sortiment a značky zboží v Předmětu nájmu specifikované v čl. II. odst. 2.3 Smlouvy nebo propagovat v Předmětu nájmu jiné značky nebo jiný sortiment zboží, než který je uveden v článku 2.3 Smlouvy nebo provádět jakoukoliv propagaci mimo Předmět nájmu v prostorách Letiště. Způsob a rozsah propagace Nájemcem prodáváných výrobků a poskytovaných služeb v Předmětu nájmu musí Nájemce předem předložit Pronajímateli k odsouhlasení. Nájemce smí provádět tuto propagaci výhradně po předchozím písemném schválení návrhu propagace Pronajímatelem, a to výhradně v rozsahu podmínek, které budou v takovém souhlasu Pronajímatele stanoveny;

(p) Nájemce je povinen v souvislosti s možností vzniku mimořádné události na letišti Praha - Ruzyň zajistit nepřetržitý (24 hodin denně) přístup do Předmětu nájmu, a to tak, že zajistí osazení všech vstupních dveří do Předmětu nájmu či jakéhokoliv jeho části zámkem systémem EVVA nastaveným tak, aby Pronajímatel a Policie ČR, Inspektorát civilní policie Praha-Ruzyň měli možnost otevřít tyto zámkové systémy univerzálním klíčem, který mají k dispozici;

5

(q) Povinnost uvedená v článku 3.2 písm. (p) neplatí pro Nájemce, jejichž Předmět nájmu je osazen na dvouřadé zámek EVVA dodaným Pronajímatelem, nebo univerzální klíč k takovým dveřím je již u Pronajímatele a Policie ČR, resp. Inspektorátu civilní policie Praha-Ruzyň uložen;

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

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

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

(u) Nájemce je povinen svůj jakýkoliv záměr umístit, zprovoznit a využívat jakékoli radiokomunikační, radiolokační a bezdrátové vysílací zařízení krátkodobého i dlouhodobého charakteru, předem projednat s Pronajímatelem prostřednictvím odboru informatických a komunikačních technologií („ICT“), přičemž stanovisko ICT k záměru, popřípadě k jeho realizaci a k podmínkám provozu zařízení, je pro Nájemce závazné, včetně odmítnutí realizace navrhovaného záměru;

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

V případě požáru, úniku neznámé látky (ohlašova na požár)	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 o jednotlivých oblastech:	
Bezpečnost práce	hozp@prg.aero
Požární prevence	technik.po@prg.aero
Životní prostředí	zivotni.prostredi@prg.aero
Stížnosti	stiznosti@prg.aero

(w) Nájemce odpovídá za škody jiným způsobem a způsobem porušením jeho povinností v Předmětu nájmu dle Smlouvy. Nájemce odpovídá osobně, případně společně a nerozdílně s osobami, které vpusť do Předmětu nájmu, stejným způsobem i za škody na Předmětu nájmu způsobené jeho zaměstnanci, návštěvníky, podnájemci, zákazníky, Nájemcem objednanými dodavateli či řemeslníky a dalšími osobami s vědomím Nájemce vpuštěnými do Předmětu nájmu;

6

(x) Nájemce je povinen pojišťovat u pojišťovny a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti pojištění:

(i) veškeré odpovědnosti za škodu způsobenou Pronajímateli a/nebo třetím osobám v souvislosti s Předmětem nájmu a jeho užíváním Nájemcem, a to ve výši 10.000.000,- Kč; a

(ii) vnitřního vybavení a veškerého zařízení v Předmětu nájmu instalovaného Nájemcem a provozních prostředků a majetku umístěného v Předmětu nájmu, a to v plné výši jejich nárůzovací (nové) hodnoty.

Nájemce je povinen sjednat ve výše uvedeném rozsahu výslovné pojištění odpovědnosti za škodu na Předmětu nájmu. Nájemce je povinen platit v řádných termínech splatnosti veškeré pojistné z výše uvedených pojistek a předložit Pronajímateli ověřenou kopii příslušné pojistné smlouvy nebo odpovídající potvrzení pojišťovny dokládající uzavření této pojistné smlouvy (pojistných smluv) vždy do patnácti (15) dnů od jejich uzavření. Nájemce je povinen použít obdržené pojistné plnění výhradně k náhradě nebo odstranění následků příslušné pojistné události a k náhradě škody případně vzniklé Pronajímateli.

(y) Nájemce je povinen dodržovat zákaz používání zavazadlových vozíků ve vlastnictví Pronajímatele, 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 vozíky slouží výhradně pro přepravu cestovních zavazadel cestující veřejnosti;

(z) 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 do pěti (5) pracovních dnů od jejich získání. Nájemce je dále povinen oznámit a doložit Pronajímateli jakýkoliv změny týkající se oprávnění a/nebo povolení Nájemce provozovat obchodní činnost v Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou, a to do pěti (5) pracovních dnů od každé takové změny;

(aa) Před počátkem obchodování v Předmětu nájmu je Nájemce povinen vybavit Předmět nájmu veškerými instalacemi a zařízením nezbytným pro jeho užívání Nájemcem v souladu se Smlouvou a vybavit Předmět nájmu zbožím tak, aby Nájemce Předmět nájmu řádně otevřel k obchodování pro veřejnost nepozději v den uvedený v čl. IV. odst. 4.2 Smlouvy.

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

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

7

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

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

(ad) Nájemce je povinen, z důvodu předcházení závažným haváriím v souladu se systémem prevence závažné havárie, zavedeného Pronajímatelem na mezinárodním civilním letišti Praha - Ruzyň, který je definován v „Politice prevence závažné havárie“, jednak zdržet se takových činností, které by mohly přímo nebo nepřímo způsobit závažnou havárii, a dále podporovat činnosti, které posilují prevenci závažných havárií.

Článek IV. PLNĚNÍ NEZAHRNUTÁ VE SLUŽBÁCH

4.1 Pro účely Smlouvy a těchto Obchodních podmínek se plněním spojenými s užíváním Předmětu nájmu, které nejsou zahrnuta ve Službách rozumné plnění v podobě dodávek elektrické energie nebo v podobě dodávek vody a odvádění spláskových vod nebo likvidace odpadů, přičemž tato plnění (a) nejsou jako služby specifikovány v příloze č. 1 Smlouvy a (b) jsou samostatně měřitelná („Plnění nezahrnutá ve službách“).

4.2 V případě, že ve Službách nejsou zahrnuty dodávky elektrické energie nebo dodávky vody a odvádění spláskových vod nebo likvidace odpadů, zavazuje se Nájemce uzavřít obdobné příslušného plnění samostatnou smlouvou, která bude časově omezena na dobu trvání Smlouvy. Podmínky dodávek elektrické energie a vody zajišťuje LP/RSM/AFM/ (Energie, nákup a prodej), tel. 22011 2319, fax: 22011 2911. Podmínky likvidace odpadů zajišťuje SLP/RSM/R/S/ZPR (Životní prostředí), tel. 200 11 1612.

Článek V. DOPLŇKOVÉ SLUŽBY

5.1 Bude-li to technicky možné, zajistí Pronajímatel na žádost Nájemce poskytování (a) spojových služeb (telefonní a faxové linky), (b) datových a informačních sítí a služeb (tj. zajištění připojení k Internetu, připojení k letištní síti, poskytnutí programových aplikací a strukturovaných kabeláže), a to za podmínek dohodnutých v samostatných smlouvách, které budou časově omezeny dobou trvání Smlouvy. Dodávky spojových služeb zajišťuje SLP/ACT/LK (Komunikace a infrastruktura ICT), tel. 22011 2992, fax: 22011 2211. Dodávky datových a informačních služeb zajišťuje SLP/ACT/SAS (Síť a servery), tel. 22011 1170 a 22011 3434, fax: 22011 1916.

Článek VI. STAVEBNÍ ÚPRAVY

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

8

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

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

9

- 6.12 Pokud budou stavební úpravy, kterými bude Předmět nájmu, předáván Nájemci ve stavu dokončené hrubé stavby, uveden do stavu způsobilého k účelu užívání dle Smlouvy, vyžadovat i stavební úpravy či technologické instalace vně Předmětu nájmu, uzavře Pronajímatel a Nájemce zároveň s touto Smlouvou další zvláštní smlouvu, ve které budou odlišné upraveny podmínky provádění stavebních úprav. Veškeré takové úpravy bude hradit Nájemce, pokud nebude dohodnuto jinak.

Článek VII. PROVOZNÍ PODMÍNKY

- 7.1 Nájemce je povinen ode dne uvedeného v článku IV. odst. 2 Smlouvy, ponechat Předmět nájmu otevřený k obchodování pro veřejnost v rozsahu nejméně čtrnácti (14) hodin denně s tím, že otevírací hodina 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. Na základě písemného pokynu Pronajímatel bude možno otevírací dobu upravit.
- 7.2 Zásobování Předmětu nájmu bude probíhat pouze způsobem stanoveným Pronajímatelem a výhradně v nočních hodinách, a to v době od skončení otevírací doby do jejího začátku (nebude-li dohodnuto jinak a s výhradou zásobování ze skladu zahrnutého v Předmětu nájmu, který bude možné zásobovat nepřetržitě při zachování bezpečnostních a provozních požadavků Pronajímatel). Rovněž inventarizaci zboží bude možno provádět jen v nočních hodinách.
- 7.3 Nájemce bere na vědomí, že provozování Předmětu nájmu vzhledem k jeho umístění a režimu vyžaduje odpovídající úroveň personálu, zejména 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 atraktivní vystavené a kvalitní zboží a zajistit vysoký standard prodeje zboží a poskytování služeb odpovídající standardu mezinárodního letiště.
- 7.5 Nájemce je dále povinen držovat Předmět nájmu uklizený a čistý a odklízet z Předmětu nájmu odpady.
- 7.6 K zabezpečení plynulého prodeje vybaví Nájemce svou provozovnu v Předmětu nájmu elektronickými pokladnicami a zajistí si smluvní vztah s kreditními společnostmi, umožňující zákazníkům v Předmětu nájmu platbu alespoň platebními kreditními kartami VISA a Eurocard - Mastercard.
- 7.7 Nájemce bere na vědomí, že v prostorách Terminála 1, 2 a 3 a dále v celém oploceném areálu Letiště je zákaz kouření, vyjma přesně specifikovaných prostor, ve kterých je kouření povoleno (místo vyhrazené pro kouření). Nájemce je povinen tento zákaz kouření bezpodmínečně dodržovat, včetně zajištění dodržování zákazu všemi, kdo se v Předmětu nájmu nacházejí.
- 7.8 Pronajímatel neodpovídá Nájemci za škodu, zejména ušlý zisk, v případě mimořádných událostí na Letišti, které mohou vzniknout bez zavinění Pronajímatel (zejména nahlášení výbuchů, 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,

11

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

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

10

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

Článek VIII. VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 8.1 V den, kdy končí nájem uplynutím Doby nájmu nebo uplynutím výpovědní doby v případě předčasněho ukončení Smlouvy výpovědní nebo do 3 dnů ode dne účinnosti ukončení Smlouvy odstoupením, je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli Předmět nájmu vyklizený, ve stavu splňujícím podmínky Smlouvy a odpovídajícímu obvyklému opotřebení. Současně je povinen předat Pronajímateli veškeré věci poskytnuté mu spolu se službami souvisejícími s užíváním Předmětu nájmu podle Smlouvy, nebo podle smluv na tuto Smlouvu navazujících. O předání a převzetí se sepíše zápis.
- 8.2 Pronajímatel je oprávněn v případě ukončení Smlouvy vnitřní vybavení realizované Nájemcem po uzavření Smlouvy („Vnitřní vybavení“) nebo jeho část, a/nebo stavební úpravy provedené Nájemcem po dobu trvání Smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení nebo jejich část, odkoupit, a to dle volby Pronajímatel buď za daňovou zůstatkovou cenu nebo za cenu odpovídající protihodnotě toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu stanovenou 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 rozumné požadované úsilí, aby tyto náklady odpovídaly tržním cenám obvyklým v daném čase a místě. Neuplatní-li Pronajímatel právo na odkoupení dle předcházející věty, je Nájemce povinen na vlastní náklady odstranit vnitřní vybavení, veškerý svůj movitý majetek a stavební úpravy z Předmětu nájmu a uvést Předmět nájmu do původního stavu (s přihlednutím k obvyklému opotřebení), a to nejpozději ke dni ukončení Smlouvy nebo v případě ukončení Smlouvy odstoupením do 5 dnů od jejího ukončení.
- 8.3 Pokud po skončení Doby nájmu zůstane v Předmětu nájmu jakýkoli majetek Nájemce a Nájemce tento majetek neodklidí do sedmi (7) dnů od výzvy Pronajímatel, je Pronajímatel oprávněn uvedený majetek z Předmětu nájmu odklízet na náklady Nájemce a zpeněžit jej s tím, že výsledek zpeněžení předá Nájemci po odečtení nákladů spojených s prodejem a po započtení pohledávek Pronajímatel vůči Nájemci. Pokud Předmět nájmu nebude vrácen v souladu s výše uvedenými ustanoveními tohoto článku VIII., odpovídá Nájemce Pronajímateli za způsobenou škodu.

Článek IX. JISTOTA NEBO BANKOVNÍ ZÁRUKA

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

- 9.1 Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli do dne uvedeného v čl. V Smlouvy Jistotu ve výši a na účel uvedené v čl. V Smlouvy („Jistota“). Při vlastním převodu Jistoty se DPH z Jistoty neuplatňuje. Nájemce Pronajímateli zavazuje, že Jistota je prostá jakýchkoli zatížení právy třetích osob.
- 9.2 Jistotou jsou zajištěny veškeré pohledávky Pronajímatel za Nájemcem vzniklé podle Smlouvy nebo v souvislosti se Smlouvou (včetně veškerých úroků z prodlení a veškerých smluvních pokut, škod, výdajů a ostatních nákladů a nároků z bezdůvodného obohacení). Pronajímatel je oprávněn čerpat peněžní prostředky z Jistoty za předpokladu, že Nájemce neuhradí takovou

12

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

9.3 Pokud hodnota listiny uložená na Účtu klesne pod stanovenou výši listiny nebo pokud peněžní prostředky z listiny 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 listinu na Účtu o příslušnou částku.

9.4 Pronajímatel je po vypořádání všech vzájemných pohledávek a Nájemcem, nejpozději však do tří (3) kalendářních měsíců ode dne ukončení nájmu, povinen navrátit zpět na bankovní účet Nájemce listinu nebo její zůstatek. Nájemce nemá nárok na jakýkoliv úrok z listiny nebo úrok z prodlení.

BANKOVNÍ ZÁRUKA

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

Těmito bankami jsou:

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

Veškeré poplatky spojené s vystavením takové Bankovní záruky hradí Nájemce.

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

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

13

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.

11.5 V případě prodlení Nájemce se splněním povinností uvedených v článku 8.1 a/nebo 8.2 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu rovnající se dvojnásobku (2x) součinu Nájemného a Cen za Služby.

11.6 V případě porušení povinností stanovených v ustanovení článku 3.2 písm. a) a/nebo článku 3.2 písm. b) a/nebo článku 3.2 písm. c) a/nebo článku 3.2 písm. d) a/nebo 3.2 písm. e, f, g) a/nebo článku 3.2 písm. h) a/nebo článku 3.2 písm. i) a/nebo článku 3.2 písm. j) a/nebo článku 3.2 písm. k) a/nebo článku 3.2 písm. l) a/nebo článku 3.2 písm. m) a/nebo článku 3.2 písm. n) a/nebo článku 3.2 písm. o) a/nebo článku 3.2 písm. p) a/nebo článku 3.2 písm. q) a/nebo článku 3.2 písm. r) a/nebo článku 3.2 písm. s) a/nebo článku 3.2 písm. t) a/nebo článku 3.2 písm. u) a/nebo článku 3.2 písm. v) a/nebo článku 3.2 písm. x) a/nebo článku 3.2 písm. y) a/nebo článku 3.2 písm. za) a/nebo 4.2 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000 Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinností déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.

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

11.8 V případě porušení povinností stanovených v ustanovení článku 9.1. a/nebo v článku 9.3 a/nebo v článku 9.5. a/nebo v článku 9.6. a/nebo článku 9.8 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 30.000 Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinností 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.

11.9 V případě porušení jakékoliv další povinností stanovených těmito Obchodními podmínkami nebo Smlouvou je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000 Kč za každé jednotlivé porušení, nenapravitelné takové porušení do sedmi (7) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele k odstranění takového porušení. V případě trvání stavu porušení povinností déle než sedm (7) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.

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

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

15

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

Článek X. ZÁSTAVNÍ PRÁVO K MOVITÉMU MAJETKU NÁJEMCE

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

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

Článek XI. SMLUVNÍ POKUTY

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

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

11.3 V případě porušení povinností stanovených v ustanovení článku 3.2 písm. o) a/nebo 3.2 písm. (bb) těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinností déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.

11.4 V případě porušení povinností stanovených v ustanovení článku 3.2 písm. r) a/nebo článku 3.2 písm. u) a/nebo článku 3.2 písm. v) a/nebo článku 3.2 písm. ce) těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé

14

Článek XII. UKONČENÍ NÁJMU

12.1 Nájemní smlouvu lze ukončit:

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

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

- Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou nebo Obchodními podmínkami a přes písemné upozornění, v němž je stanovena lhůta pro odstranění závadného stavu, neuzdělá nápravu; nebo
- Nájemce je více jak patnáct (15) dní v prodlení s platbou Nájemného nebo Ceny za služby dle Smlouvy a těchto Obchodních podmínek a toto prodlení nenapravit ani do sedmi (7) dnů po obdržení výzvy k úhradě dlužných částek; nebo
- Nájemce přes písemné upozornění, v němž je Pronajímatelem stanovena lhůta pro odstranění závadného stavu, hrubě porušuje požární bezpečnost stavby, klid nebo pořádek; nebo
- bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo změně stavby, jež brání užívání Předmětu nájmu; nebo
- Nájemce změnil v Předmětu nájmu svůj předmět podnikání (změna užívání nebytových prostor) nebo změnil sortiment zboží bez předchozího souhlasu pronajímatele; nebo
- Nájemce přenechá bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu do podnájmu či k užívání jiné osobě; nebo
- Nájemce změnil v Předmětu nájmu svůj předmět podnikání nebo změnil sortiment zboží bez předchozího souhlasu pronajímatele; nebo
- Nájemce uskutečnil jeden ze záměrů uvedených v čl. 3.2.(bb) těchto Obchodních podmínek; Pronajímatel je oprávněn v tomto případě Smlouvu vypovědět ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se prokazatelně dozvěděl, nejpozději však ve lhůtě jednoho (1) roku od uskutečnění takového záměru; toto oprávnění má Pronajímatel i v případě, že jej Nájemce o takovém záměru včas a řádně informoval dle čl. 3.2.(bb) Obchodních podmínek.

16

12.3 Nájemce je oprávněn Smlouvou písemně vypovědět, jestliže:

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

12.4 Vypovědní lhůta pro skutečnosti uvedené v předchozích člancích 12.2 a)-f) a 12.3 činí jeden (1) měsíc a začíná plynout dnem kdy byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.

12.5 Smluvní strany se dohodly, že pro účely článku 12.3(a) se Předmět nájmu považuje za nezpůsobilý k užívání, pokud (i) jeho stav v důsledku porušení povinností Pronajímatele vyplývajících z Obchodních podmínek či Smlouvy nebo příslušných právních předpisů bude Nájemci bránit v užívání jakékoliv části Předmětu nájmu k užívání po dobu delší než jeden (1) měsíc během celé Doby nájmu a Pronajímatel situaci nenapraví v dodatečně časové lhůtě patnácti (15) pracovních dnů od písemné výzvy Nájemce, aby tak učinil, anebo (ii) jeho stav bude z jiného důvodu zcela ani zčásti nezávadného Nájemcem bránit Nájemci v užívání jakékoliv části Předmětu nájmu po dobu delší než tři (3) měsíce během celé Doby nájmu a Pronajímatel situaci nenapraví v dodatečně 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 platbou o více jak patnáct (15) dní a neuhradí platbu ani v dodatečně lhůtě sedmi (7) dnů od písemné výzvy Pronajímatele; nebo
- (b) Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele převede na třetí osobu svá práva a/nebo povinnosti vyplývající ze Smlouvy či těchto Obchodních podmínek nebo umožní třetí osobě užívat Předmět nájmu nebo jeho část na základě podnětnosti smlouvy nebo na základě jiného právního titulu než podnětnosti smlouvy anebo bez právního titulu; nebo
- (c) Nájemce se ocitne v situaci, kdy (i) soud zahájí insolvenční řízení v souladu se zákonem č. 186/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení nebo (ii) soud rozhodne o úpadku v souladu se zákonem č. 186/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení nebo (iii) soud rozhodne o zrušení konkursu, protože majetek dlužníka zcela nepostačuje pro uspokojení věřitelů nebo (iv) Nájemce sám podá insolvenční návrh v souladu se zákonem č. 186/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení nebo (v) je přijato rozhodnutí o povolení nebo dobrovolném zrušení Nájemce (vyjma případů sloučení nebo splnutí či jiného případu právního nástupnictví); nebo
- (d) Nájemce neziská či mu budou pravomocně odebrány jakákoliv povolení, koncese, živnostenská oprávnění, schválení, souhlasy či licence potřebné k provozování předmětu podnikání, k němuž se ve Smlouvě zavázal; nebo

17

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

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

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

13.4 Postoupení práv a povinností předchodí práva ze Smlouvy: Nájemce je oprávněn postoupit svá práva anebo pohledávky z této Smlouvy pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. **13.5 Změny a dodatky:** Smlouva představuje spolu se svými přílohami úplnou dohodu Smluvních stran o svém předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání Smluvních stran. Žádné změny nebo dodatky této Smlouvy nebudou platné, pokud nebudou učiněny písemnými číselnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.

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

13.7 Důvěrnost informací: Smluvní strany považují veškeré informace obsažené ve Smlouvě nebo získané v souvislosti s ní za důvěrné. Bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany nesmí žádná ze Smluvních stran takové informace sdělit 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 právními či jinými předpisy příslušné Smluvní strany za předpokladu, že jsou tyto předpisy zavazující povinnosti mlčenlivosti ve stejném nebo dokonce větším rozsahu na základě smlouvy nebo ze zákona, nebo (e) jsou tyto informace nezbytné pro ochranu oprávněných zájmů příslušné Smluvní strany v případě porušení povinností dle Smlouvy druhou Smluvní stranou, nebo (f) jsou tyto informace sděleny v nezbytném rozsahu zřizovatelům či akcionářům, resp. společníkům, příslušné Smluvní strany

19

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

(f) Nájemce nesplní svou povinnost uvedenou v čl. 3.2(bb) těchto Obchodních podmínek a/nebo třetí osoba, která dle čl. 3.2(bb) Obchodních podmínek vstoupí, byť jen částečně, do práv a povinností Nájemce ze Smlouvy, bude mít ke dni takového vstupu jakékoliv neuhrazené splatné závazky vůči Pronajímateli po lhůtě splatnosti přesahující čedesát (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 a vnitřními normami Pronajímatele. V pochybnostech se má za to, že tato třetí osoba vyhovuje podmínkám platných právních norem týkajících se provozu letišť, pokud předloží Pronajímateli souhlasné stanovisko Úřadu pro civilní letectví Ministerstva dopravy k této otázce; nebo

(g) Nájemce nesplní svoji povinnost dle článku 9.1. a/nebo článku 9.3. a/nebo 9.5. a/nebo 9.6. a/nebo 9.8 těchto Obchodních podmínek; nebo

(h) Nájemce poruší jinou povinnost podle Smlouvy a nenapraví takové porušení ani v dodatečně přiměřené lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění takového porušení, která nebude kratší než 10 dnů, nebo Nájemce přes opakované upozornění Pronajímatele opakovaně poruší jakoukoliv povinnost podle této Smlouvy, přičemž k takovému porušování bude docházet ze strany Nájemce, ať již úmyslně nebo z nedbalosti.

(i) Nájemce poruší jakoukoliv svoji povinnost uvedenou v čl. 6.4 a/nebo čl.6.6. a/nebo čl.6.7 Obchodních podmínek.

(j) Nájemce poruší povinnost na úseku požární ochrany a bezpečnosti a chováním poškozuje technologie EPS, EZS a ostatních požárně bezpečnostních zařízení (PBZ) včetně hasicích přístrojů (HP).

Článek XIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

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

Veškeré oznámení učiněná na základě Smlouvy budou považována za doručení:

18

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

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

13.9 Řešení sporů: Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory nebo konflikty vešle ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní smírnou cestou. Pokud se Smluvními stranami 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 včetně a místně příslušný soud Pronajímatele.

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

20