

ORIGINAL

**Letiště Praha, a. s.**

a

**Proffil exclusive s.r.o.****SMLOUVA ev.č. 9000002471**

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

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

**Letiště Praha, a. s.**, se sídlem Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 160 08, IČ: 28244532, DIČ: CZ28244532, plátce DPH, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14003, bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic a.s., číslo účtu: 801812025/2700, faxové spojení: +420-220111818, zastoupena: PhDr. Bohumilem Neumannem, ředitelem pro Komerční aktivity a RNDr. Mgr. Richardem Chvojkou, CSc., výkonným ředitelem pro Právní záležitosti

(dále jen „Pronajímatel“)

a

**Proffi exclusive s.r.o.** se sídlem: Praha 4 - Michle, U michelského mlýna 383/33, PSČ: 140 00, IČ: 24152731, DIČ: CZ24152731, plátce DPH, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C., vložka 183497, bankovní spojení: Komerční banka, a.s., číslo účtu: 107-465230287/0100, faxové spojení: +420 224 236 665, zastoupena: Monikou Hasmanovou, jednatelkou společnosti

(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 podmínek.

1.2 Neoddělitelnou součástí této Smlouvy jsou jako její příloha č. 4 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 - obchod č.m. A136 – o výměře 22,9m<sup>2</sup> a sklad č.m. A136a – o výměře 4,6 m<sup>2</sup>, umístěné v 1.NP podlaží budovy Terminálu 1, č.p.1017, vystavěné na pozemku KN parc. č. 2561, v katastrálním území Ruzyně, obec Praha, zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha



na LV č. 1999, jehož 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 se zavazuje v provozovně umístěné v Předmětu nájmu provozovat jako předmět svého podnikání živnostenskou oprávnění s názvem: [REDAKCE] s tím, že se zavazuje Předmět nájmu užívat v rozsahu svého živnostenského oprávnění za účelem provozování maloobchodního prodeje s následujícím sortimentem zboží:

Sortiment značky **LONGCHAMP** – dámské kožené a látkové kabelky, peněženky, klíčenky, pásky, diáře, příslušenství na mobilní telefon, šátky, rukavice, kosmetické tašky, pánské kožené tašky a aktovky, cestovní tašky a zavazadla.

Sortiment značky **CASHMERE e SETA** – dámské a pánské cashmerové svetry (různých druhů a barevných provedení tak, aby doplňovaly barevnost a styl kabelek LONGCHAMP); cashmerové čepice a šály, dámská poncha.

Sortiment značky **JUNEK** – dámské a pánské kožené rukavice (v kombinaci s vlnou, hedvábím a kožesinou tak, aby barevně doplňovaly sortiment značky LONGCHAMP).

Nájemce je oprávněn rozšířit či změnit výše uvedený sortiment a značky zboží pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

**2.4** Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel předá Nájemci nejpozději v dne nabytí účinnosti této Smlouvy Předmět nájmu ve stavu tak jak je, a to na základě Protokolu o předání a převzetí Předmětu nájmu a Nájemce má povinnost Předmět nájmu převzít. Nájemce prohlašuje, že stav Předmětu nájmu je mu znám.

### **Článek III. NÁJEMNÉ A CENA ZA SLUŽBY**

**3.1 Nájemné.** Počínaje dnem **1. října 2011** se Nájemce zavazuje měsíčně hradit Pronajímateli nájemné za užívání Předmětu nájmu („Nájemné“). Nájemné se skládá:

- ze základního nájemného, které se určí jako součin výměry Předmětu nájmu a sazby nájemného za 1 m<sup>2</sup> stanovené v Příloze č. 1 této Smlouvy („Základní nájemné“), a
- z nájemného z Obratu, které se určí jako počet procent z Obratu („Nájemné z obratu“), přičemž od data **1. října 2011** činí Nájemné z obratu [REDAKCE] z Obratu. Smluvní strany se dále dohodly, že po celou dobu nájmu musí měsíční Nájemné z obratu činit minimálně [REDAKCE] Kč (slovy: [REDAKCE] korun českých) plus příslušná DPH („Minimální nájemné z obratu“). V případě neúplného kalendářního měsíce se výše Minimálního nájemného z obratu určí jako součin počtu dní v příslušném kalendářním měsíci a částky [REDAKCE] Kč/30.

K Nájemnému bude účtována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

**3.2 Cena za služby.** Počínaje dnem **1. října 2011** se Nájemce vedle Nájemného zavazuje Pronajímateli hradit každý měsíc paušalizovanou náhradu za plnění poskytovanou v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu („Služby“), a to v rozsahu a ve výši určené v Příloze č. 1 této Smlouvy („Cena za služby“). K Ceně za služby bude účtována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

**Článek IV.  
DOBA NÁJMU**

4.1 Smlouva se uzavírá na dobu určitou, která začíná dnem účinnosti této Smlouvy a končí uplynutím pěti (5) let ode dne účinnosti této Smlouvy („Doba nájmu“).

4.2 Nájemce je povinen zahájit prodej v Předmětu nájmu ke dni 1. října 2011.

**Článek V.  
JISTOTA**

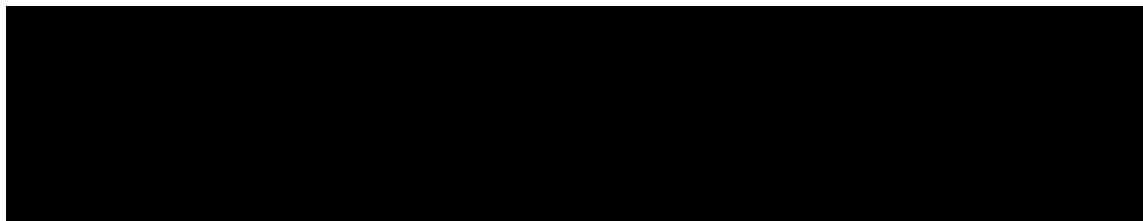
5.1. Jistota: Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli do patnácti (15) dnů ode dne podpisu Smlouvy jistotu ve výši: [REDACTED]-Kč („Jistota“) na účet Pronajímatele č. 801812041/2700 (variabilní symbol: IČ Nájemce).

**Článek VI.**

**USTANOVENÍ SJEDNANÁ ODCHYLNĚ OD OBCHODNÍCH PODMÍNEK  
„ NEAPLIKOVATELNÉ“**

**Článek VII.  
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

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



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

7.2 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 - Vzor avíza o platbě nájemného z obratu

Příloha č. 4 - Obchodní podmínky nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených.

7.3. Stejnopisy: Tato Smlouva byla vyhotovena a podepsána ve čtyřech (4) identických stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží po třech (3) a Nájemce jedno (1) vyhotovení.



7.4 Účinnost: Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dne 1. října 2011.

Dne ...

Monika Hašmanová  
jednatelka společnosti  
Proffii exclusive s.r.o.

PhDr. Bohumil Neumann  
ředitel pro Komerční aktivity  
Letiště Praha, a. s.

RNDr. Mgr. Richard Chvojka, CSc.  
výkonný ředitel pro Právní záležitosti  
Letiště Praha, a. s.

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

## Splátkový kalendář

Příloha č. 1 ke Smlouvě 9000002471

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

Evidenční číslo 001/9000002471

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

**Nájemce:** Proffí exclusive s.r.o., U michelského mlýna 383/33, 140 00 Praha-Michle, IČ: 24152731, DIČ: CZ24152731

**Objekt:** Terminál I

**Cena služeb od:** 1.10.2011 **poprvé splatné dne:** 5.10.2011 **Dále podle předpisu plateb Splátkového kalendáře**

**Základní nájemné** **1.10.2011** **poprvé splatné dne:** 5.10.2011 **Dále podle předpisu plateb Splátkového kalendáře**

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

| Nájemné | Služby - měsíční sazba v Kč na m <sup>2</sup> |
|---------|-----------------------------------------------|
|         |                                               |

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

**Datum uskutečnění zdanitelného plnění** je vždy první den měsíce, za který je platba předepsána. První DUZP je 1.10.2011

**Datum vystavení daňového dokladu** je den podpisu Smlouvy, jejíž je Splátkový kalendář přílohou.

**Příloha č. 2**

Smlouvy ev.č. 9000002471

**PLÁNEK PŘEDMĚTU NÁJMU**

Je přiložen jako nedílná součást této stránky smlouvy.



*[Handwritten signature]*

**VZOR AVÍZA O PLATBĚ NÁJEMNÉHO Z OBRATU**

o platbě podílu z tržeb v prostorách Letiště Praha, a. s. pronajatých dle nájemní smlouvy

evidenční číslo smlouvy:

nájemce:

období:

prodejna:

Výše obratu: .....

(dle sazeb)

Smluvní sazba z obratu: .....%

Obrátové nájemné: .....

Výše obratu: .....

(dle sazeb)

Smluvní sazba z obratu: .....%

Obrátové nájemné: .....

Celkem obrátové nájemné .....

20 % DPH .....

**Částka k fakturaci celkem** .....

Výše uvedená platba bude převedena na účet Letiště Praha, a. s. u UniCredit Bank Czech Republic a.s.,

č.ú. 801812025/2700 na základě daňového dokladu, který nám bude zaslán Pronajimatelem.

.....

Jméno: .....

Funkce:

Podpis a razítko (podpis musí být buď statutárního orgánu nebo zmocněné osoby – zmocnění nutno doložit)



**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 uzavřen nájemní vztah mezi Nájemcem nebytového prostoru na letišti Praha-Ruzyně (dále jen „Letiště“) a společností Letiště Praha, a. s., se sídlem Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 160 08, IČ: 28244532, DIČ: CZ28244532, platce DPH, zapsanou, v obchodním rejstříku vedenou 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.

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

Nájemce stvrzuje svůj souhlas s těmito Obchodními podmínkami podpisem Smlouvy, k níž jsou tyto Obchodní podmínky přiloženy jako příloha č. 4.

Článek I.  
DEFINICE POJMŮ

- 1.1 „Cena za službu“ 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 „Minimální nájemné z obratu“ znamená minimální částku Nájemného z Obratu, jež je Nájemce povinen platit měsíčně.
- 1.4 „Nájemné z obratu“ znamená složku Nájemného, která se určí jako počet procent z Obratu dosaženého Nájemcem v souladu s článkem III, odst. 3, písm. b) Smlouvy.
- 1.5 „Obrat“ znamená pro účely těchto Obchodních podmínek a Smlouvy souhrn veškerých částek a jiných plateb (včetně plateb prostřednictvím šeků, debetní a kreditní karty) bez DPH obdržaných nebo splatných za veškeré zboží prodané nebo jinak získané 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 nepřesáhne prodejní cenu příslušného zboží nebo výši poplatku za příslušné služby obsažené v částce Obratu.
- 1.6 „Předmět nájmu“ znamená nebytové prostory specifikované v čl. 2.2 Smlouvy a Příloze č. 1 a 2 Smlouvy.
- 1.7 „Služby“ znamená služby, které je Pronajímatel povinen poskytovat Nájemci v souvislosti s nájmem nebytových prostor, a které jsou uvedené v čl. 3.2 Smlouvy a v Příloze č. 1 Smlouvy.
- 1.8 „Základní Nájemné“ znamená nájemné vypočtené jako součin výměry Předmětu nájmu a sazby nájemného za 1 m<sup>2</sup> uvedené v čl. III Smlouvy a v Příloze č. 1 Smlouvy.

2

Článek II.  
NÁJEMNÉ, CENA ZA SLUŽBY A JEJICH SPLATNOST

- 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“). Pokud nebude dohodnuto jinak, zvýší se výše Nájemného tak, že po provedení Indexace bude měsíční sazba Nájemného za 1 m<sup>2</sup> zaokrouhlena na celé 50 Kč směrem nahoru. Nájemné bude upraveno bezodkladně po zveřejnění Indexace se zpětnou účinností od 1. května každého roku a doplatek rozdílu mezi takto upraveným a původním nájemným bude zúčtován v samostatné faktuře.
- 2.2. Základní nájemné je splatné vždy do 5. kalendářního dne měsíce, na který se Nájemné 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. 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 Pronajímatele s uvedením variabilního symbolu, kterým je pro účely Smlouvy její evidenční číslo uvedené v záhlaví. Nejpozději k 5. kalendářnímu dni měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl Obrat realizován, zasle Nájemce Pronajímateli písemně avízo podle vzoru uvedeného v Příloze č. 3 Smlouvy, ze kterého bude zřejmé datum a kalkulace výše Nájemného z obratu a příslušná DPH.
- 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 Nájemci nejpozději 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 nájemcům v prostoru letiště Praha-Ruzyně, a že bude Nájemci zpřístupněn na jeho žádost. S aktuálním Ceníkem služeb Pronajímatele je možno 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 Nájemné 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 Nájemného, Nájemného z obratu nebo Minimálního nájemného z obratu a Cen za služby se roční dnem úhrady příslušné platby den, v němž je platba připisána na účet Pronajímatele. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděli či den pracovního klidu, přesouvá se na nejbližší předcházející pracovní den. V případě, že Nájemce poruší svou povinnost uhradit Nájemné nebo Cenou 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.

Článek III.  
PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

## 3.1. Práva a povinnosti Pronajímatele

- (a) Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvněmu užívání, zahrnující nerušený výkon práv Nájemce spojených s jeho užíváním a zabezpečovat řádné plnění Služeb,

- (b) Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci potřebnou součinnost před zahájením řízení o získání příslušného oprávnění ke vstupu pro Nájemce a jeho zaměstnance do režimového prostoru, v němž se Předmět nájmu nachází;
- (c) Pronajímatel je oprávněn kontrolovat, zda Nájemce užívá Předmět nájmu k účelu sjednanému ve Smlouvě, jestli přiměřeně užívá též prostory a plochy s užíváním Předmětu nájmu související a dále je oprávněn provádět dle potřeby stanovené kontroly a revize rozvodů, měřidel, požárně bezpečnostních zařízení, hasicích přístrojů a jiné obdobné odborné prohlídky Předmětu nájmu, a to vždy po předchozím oznámení Nájemci;
- (d) V případě přerušení dodávek Služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu ze strany dodavatelů těchto Služeb bez zavinení 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 a pokud nebude dosaženo Minimálního Nájemného z Obratu, bude toto proporcionálně upraveno;
- (e) V případě nutnosti odvrácení nebezpečí škody nebo hrozící škody v souvislosti s mimořádnou událostí je Pronajímatel a/nebo osoba jím pověřená oprávněna vstoupit do Předmětu nájmu bez předchozího oznámení Nájemci, přičemž při takovém vstupu do Předmětu nájmu je Pronajímatel povinen vynaložit veškeré úsilí, které lze od něj spravedlivě požadovat, k odvrácení škody hrozící majetku Nájemce a divodů 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 Nájemce o každém takovém vstupu do Předmětu nájmu;
- (f) Pronajímatel je během výpovědní doby v případě ukončení Smlouvy výpovědí nebo během doby určené pro výsluznici 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 (EPS) 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) rozmístěných v pronájemném nebytovém prostoru v souladu s požárně bezpečnostním technickým stavem. V případě potřeby rozšíření vybavenosti EPS, ostatních PBZ a HP, vyvolaných stavebními úpravami v pronájemném nebytovém 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 Nájemcem. 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 oznámit písemně Nájemci své organizační změny mající vliv na plnění této Smlouvy jakož i změny kontaktních osob
- (f) Pronajímatel je prostřednictvím divize bezpečnosti (BZP), povinen do patnáct pracovních dnů od obdržení písemné žádosti, avšak maximálně jedenkrát za měsíc předat Nájemci seznam vydaných a nevračených ID karet nebo jiného oprávnění vydaného Nájemci nebo jeho zaměstnancem

### 3.2. Práva a povinnosti Nájemce:

- (a) Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádným způsobem v souladu s jeho stavebním charakterem a účelem stanoveným ve Smlouvě. Nájemce je vyloučen s odkazem na umístění Předmětu nájmu na Letišti povinen zajistit, aby jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci, podnájemci, dodavatelé a další osoby v vědomí Nájemce vpuštěné do Předmětu nájmu dodržovali v Předmětu nájmu slušnost a pořádek a neruší okolí.
- (b) Nájemce je povinen označit Předmět nájmu v souladu se zák. č. 455/1991 Sb., o životnostním podniku, a písemně změnit, jako provozovnu, včetně viditelného vyznačení otevírací doby.
- (c) Nájemce je povinen Pronajímatelem 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 oprávnění (např. ke vjezdu motorového vozidla). Nájemce 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 oprávněními, které jim Pronajímatel vydal, prokazovali. Současně je Nájemce povinen zajistit, aby jemu a jeho zaměstnancům Pronajímatelem vydaná oprávnění ke vstupu či ke vjezdu nebyla zneužitá.
- (d) Nájemce je před vydáním ID karty nebo jiného oprávnění k pohybu v režimovém prostoru Pronajímatelem 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) Nájemce 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 nájemního vztahu je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli ID kartu nebo jiné jemu nebo jeho zaměstnancům vydané povolení či další karty (např. parkovací, stravovací, apod.), přičemž v případě skončení pracovního poměru zaměstnanec musí tuto povinnost Nájemce splnit neprodávě do čtrnáctého (14) dne měsíce následujícího po ukončení pracovního poměru zaměstnanec, v případě ukončení nájemního vztahu ke dni jeho ukončení vypořádá či dohodou nebo v případě ukončení nájemního vztahu odstoupením do pěti (5) dnů ode dne účinnosti odstoupení. Stejně tak je Nájemce povinen vrátit jemu a jeho zaměstnancům vydaná povolení či další karty při ukončení jejich platnosti.
- (f) Nájemce je povinen předložit Pronajímateli seznam zaměstnanců pracujících v Předmětu nájmu s uvedením jména, příjmení, bydliště, data narození, čísla občanského průkazu či pasu. V případě jakéhokoli změny je Nájemce povinen tento seznam aktualizovat okamžitě, a to e-mailem nebo faxem divizi bezpečnosti (BZP) Pronajímatele.

5

rozváděči a k zásuvkám datové sítě Pronajímatele, jsou-li tato zařízení v Předmětu nájmu instalována.

- (g) 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 – Ružyně zajistit nepřetržitý (24 hodin denně) přístup do Předmětu nájmu, a to tak, že zajistí osazení všech vstupních dveří či mříží do Předmětu nájmu či jakéhokoli jeho části zámkem systému EVVA nastavené tak, aby Pronajímatel a Policie ČR, inspektorát cizinecké policie Praha-Ružyně měli možnost otevřít tyto zámkové systémy univerzálním klíčem, který mají k dispozici.
- (q) Povinnost uvedená v článku 3.2 písm. (p) Obchodních podmínek neplatí pro Nájemce, jejichž Předmět nájmu je osazen na dveřích zámkem EVVA dodaným Pronajímatelem, neboť univerzální klíč k takovým dveřím je již u Pronajímatele a Policie ČR, resp. Inspektorátu cizinecké policie Praha-Ružyně uložen.
- (r) Nájemce je povinen držet se v Předmětu nájmu jakýchkoli záisad do slaboproudých sítí a elektrorozvodů, zejména hlásičů EPS, ostatních PBZ, HP, EZS aj.;
- (s) Nájemce je povinen provádět shromažďování odpadu podobného komunálního odpadu a Pronajímatelem definovaných vyřazených složek v souladu se systémem odpadového hospodářství Pronajímatele, který je uveřejněn na webových stránkách Pronajímatele [www.praha-airport.cz](http://www.praha-airport.cz) a dále dle pokynů Pronajímatele, se kterými byl prokazatelně seznámen. Původcem odpadu podobného komunálního odpadu a vyřazených složek uvedených výše, které vznikají při užívání Předmětu nájmu dle smlouvy, je Pronajímatel. Původcem jiných než výše uvedených odpadů je Nájemce a je povinen s nimi nakládat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, zejména zajistit na své náklady jejich odvoz a odstranění z Předmětu nájmu a prostoru Letiště Praha/Ružyně.
- (t) Nájemce je povinen v Předmětu nájmu supřit nezbytné nutné omezení v případě plánovaných oprav nebo rekonstrukcí ze strany Pronajímatele, případně omezení vzhledu při havarijních stavech nebo při odstraňování překážek, a poruch mající původ v letištním provozu nebo okolnostech s ním souvisejících s tím, že pokud tato období bude delší než 48 hodin za jeden kalendářní měsíc, bude náležitě upraveno Nájemce a pokud nebude dosaženo Minimálního Nájemného z Obrátu, bude touto proporcionálně upraveno.
- (u) Nájemce je povinen svůj jakýkoliv zájem umístit, zprovoznit a využívat jakéhokoli radiokomunikačního, radiolokačního a bezdrátového vysílání krátkodobého i dlouhodobého charakteru předem projednat s Pronajímatelem prostřednictvím odboru informačních a komunikačních technologií („ICT“), přičemž stanovisko ICT k zájmu, popřípadě k jeho realizaci a k podmínkám provozu zařízení je pro Nájemce závazné včetně odmítnutí realizace návrhu svého zájmu.

- (g) Nájemce není oprávněn dat Předmět nájmu, jeho část ani věci s ním související do podnájmu nebo jinak do užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- (h) Nájemce je oprávněn po předchozím písemném odsouhlasení Pronajímatelem označit Předmět nájmu návrhem, případně logem své firmy. Při ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen na své náklady uvesti místa po odmontování označení do původního stavu, v jakém se nacházela před umístěním označení.
- (i) Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu bez újmy ostatním nájemcům a prostorům Letiště. Nájemce je dále povinen při užívání Předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména z oblasti hygieny, ochrany životního prostředí, bezpečnosti práce, požární ochrany a bezpečnosti civilního letectví, jakož i organizační normy, provozní a požární řády, technické předpisy a směrnice vydané Pronajímatelem týkající se anebo mající dopad na provozování obchodní činnosti Nájemce v Předmětu nájmu, s nimiž byl Nájemce prokazatelně seznámen.
- (j) Nájemce je povinen po předchozím oznámení ze strany Pronajímatele umožnit přístup jim pověřeným zaměstnancům Pronajímatele do Předmětu nájmu za účelem provedení kontroly a revizí zabudovaných rozvodů, EPS, PBZ, HP a jiných zařízení, anebo za účelem provedení jiných stanovených kontrol včetně kontrol, zda Nájemce Předmět nájmu užívá k činnostem vymezeným Smlouvou.
- (k) Nájemce je povinen v Předmětu nájmu provádět běžnou údržbu a hradiť náklady spojené s běžným udržováním a běžnými opravami Předmětu nájmu, především pak malování, výměnu vadných vypínačů, zásuvek, zárovek nebo jiných svídek, jističů usnutí Předmětu nájmu, lakování dveří, výměnu poškozených výplní dveří a oken uvnitř Předmětu nájmu, opravy anebo výměny poškozených zahradních předmětů poskytnutých Pronajímatelem, včetně umyvadel, WC mis a splachovačů, baterií, náslapných vrstev podlah a dalších obvodových zařízení tak, aby prostory odpovídaly prověřené kvalitě očekávané na mezinárodním letišti. Nájemce je dále povinen v plném rozsahu, ale na základě předchozího odsouhlasení Pronajímatele, opravovat veškeré zařízení, rozvody či vestavby, které do Předmětu nájmu instaloval.
- (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 nesplněním této oznamovací povinnosti.
- (m) Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli instalaci každého nového spotřebiče a technického vybavení s příkonem vyšším než 1 kW, přičemž nesmí v Předmětu nájmu instalovat a používat jakéhokoli spotřebiče, které nejsou schváleny pro provoz v České republice. Nájemce je povinen provádět revize elektrických spotřebičů používaných v Předmětu nájmu v souladu s ČSN 331600 ed. 2 a ve vztazích dle ČSN 331600 ed. 2 a dále provádět revize svého elektrického zařízení v souladu s ČSN 331500 a ve vztazích dle ČSN 331500 a o těchto revizích vést záznam. Na základě žádosti Pronajímatele je Nájemce povinen předložit záznamy o provedených revizích k kontrole Pronajímateli.
- (n) Nájemce je při instalaci jakéhokoli vnitřního zařízení v Předmětu nájmu povinen postupovat pouze takovým způsobem, aby nebyly narušeny podmínky bezpečnostního provozu elektrické požární signalizace (EPS) a elektrické zabezpečovací signalizace (EZS) a současně, aby byl zajištěn okamžitý přístup pojízdných prostředků k jakémukoli hlásiči (EPS), požární bezpečnostnímu zařízení (PBZ), hasicímu přístroji (HP), čidlu (EZS), elektrickému

6

- (v) Nájemce je povinen se při plnění povinností dle Smlouvy říditi pokyny Pronajímatele. Nájemce je povinen v rámci předcházení znečištění a poškození životního prostředí a v rámci zavedení EMS (System environmental management) dle ISO 14001 u Pronajímatele a v souladu s environmentální politikou ([www.prg.aero](http://www.prg.aero)), držet se takových činností, které by mohly přímo nebo nepřímo způsobit poškození nebo ohrožení jednotlivých složek životního prostředí. Pronajímatel požaduje po Nájemci provozování činností a poskytujících služeb, které mají nebo mohou mít dopady na životní prostředí, aby respektoval příslušné zásady ochrany životního prostředí a v případě poruch nebo havárií hlásil kontaktoval zaměstnance Pronajímatele prostřednictvím níže uvedených kontaktních spojení

|                                                          |            |
|----------------------------------------------------------|------------|
| V případě požáru, úniku nejméně látky (ohlašovací 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                                                                | <a href="mailto:bzrp@pra-airport.cz">bzrp@pra-airport.cz</a>                           |
| Požární prevence                                                                | <a href="mailto:technick.ro@pra-airport.cz">technick.ro@pra-airport.cz</a>             |
| Životní prostředí                                                               | <a href="mailto:zivotni.prostredi@pra-airport.cz">zivotni.prostredi@pra-airport.cz</a> |
| Stížnosti                                                                       | <a href="mailto:stiznosti@pra-airport.cz">stiznosti@pra-airport.cz</a>                 |

- (w) Nájemce odpovídá za škodu jím způsobenou a způsobenou porušením jeho povinností v Předmětu nájmu dle Smlouvy. Nájemce odpovídá osobně, případně společně a nerozdílně s osobami, které vpusťl do Předmětu nájmu, stejným způsobem i za škodu na Předmětu nájmu způsobenou jeho zaměstnanci, návštěvníky, podnájemci, zákazníky, Nájemcem objednanými dodavateli či řemeslníky a dalšími osobami s vědomím Nájemce vpuštěných do Předmětu nájmu.
- (v) Nájemce je povinen pojmout v pojistovně a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti pojistku

- (i) veškeré odpovědnosti za škodu způsobenou Pronajímateli a/nebo třetím osobám v souvislosti s Předmětem nájmu a jeho užíváním Nájemcem, a to ve výši 20 000 000,- Kč, a

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

Nájemce je povinen sjednat ve výše uvedeném rozsahu výslovně pojistit odpovědnost za škodu na Předmětu nájmu. Nájemce je povinen platit v řádných termínech splatnosti veškeré pojistné z výše uvedených pojištění a předložit Pronajímateli ověřenou kopii příslušné pojistné smlouvy nebo odpovídající potvrzení 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

- (s) 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, lze používat je např. pro přepravu zboží či jakéhokoli jiného materiálu. Zavazadlové vozíky slouží výhradně pro přepravu cestovních zavazadel cestující veřejnosti.

(e) 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 je-li se týká 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 jakákoliv 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;

(az) 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 otevíral k obchodování pro veřejnost nejpozději v den uvedený v čl. 4.2 Smlouvy.

(bb) Nájemce je povinen pořídit si elektronickou registrační pokladnu s fiskální pamětí, která bude zaznamenávat veškerý Obrát a používat ji pro účely uvedené ve Smlouvě. K použití vlastních registračních pokladen je povinen získat předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Nezávisle na tomto souhlasu Pronajímatele, je povinen odepisovat nebo pronajmout si takové zařízení od Pronajímatele. Nájemce zajistí, aby pokladny s fiskální pamětí splňovaly veškeré podmínky, které stanovil do 31.12.2007 zákon č. 215/2005 Sb., o registračních pokladech. Nájemce není oprávněn provádět jakákoliv korekce či manipulace, softwarové nebo jakkoliv jinak zasahovat do dat uložených do elektronické registrační pokladny. Nájemce je povinen automaticky transferovat 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 odsouhlasit data z pokladny na data v účetnictví.

(cc) Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněna kdykoliv v průběhu Doby nájmu provést technický audit funkčnosti pokladního systému Nájemce a jeho propojení s účetnictvím a audit Obrátu, který bude podkladem pro výpočet a platbu Nájemného z Obrátu. Kontrolu pokladního systému umístěného v prodejní a výstupní sestavě elektronické registrační pokladny, která souvisle a soustavně zachycuje veškerý denní prodej v Předmětu nájmu je Pronajímatel oprávněn provést kdykoliv, bez předchozího oznámení. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli nebo osobě pověřené Pronajímatелеm poskytnout minimálně následující informace:

- informace o účetních postupech používaných při vykazování Obrátu, příp. oceňování zboží;
- informace o tom, jakým způsobem jsou předávány informace z pokladního systému do hlavní knihy, jak jsou na základě hlavní knihy zpracovávány výkazy o Obrátu;
- sesouhlasení sestav z jednotlivých pokladen na doklady o objemu peněz v pokladech po konci Pronajímatelem náhodně vybraného dne či směny;
- doklady o odvodu peněz z Předmětu nájmu do banky obsahující výši peněz odvedených do banky a přijatých v bance;
- bankovní výpisy ke konci měsíce ve sledovaném období, případně další výpisy ve sledovaném období;
- účetní hlavní knihu za vybrané období;

9

které v průběhu auditu zjistí ménělivost. Výsledky auditu je Pronajímatel oprávněn použít pouze ke kontrole případně k doměření Nájmu z Obrátu v rámci interního procesu s tím, že je oprávněn zjištěné údaje poskytnout svému zadavateli. Pronajímatel dále není vázán ménělivostí vůči státním orgánům, které jsou oprávněny tyto informace ze zákona požadovat a vůči třetím osobám, které budou sami touto povinností ménělivosti zavázány a/nebo kterým budou poskytnuty informace v souhrnné podobě tak, že nelze identifikovat konkrétní subjekt, kterého se informace týká.

(ii) Nájemce je povinen písemně informovat Pronajímatele nejméně jeden (1) měsíc předem o veškerých změnách 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 byly práva a povinnosti Nájemce ze Smlouvy převedeny byt jen částečně na třetí osobu;
- přeměně společnosti Nájemce podle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměně obchodních společností a družstev, v platném znění;
- změně ve složení společníků resp. akcionářů společnosti Nájemce či změně majoritního vlastnicka společnosti Nájemce či ve změně ve složení společníků resp. akcionářů majoritního vlastnicka společnosti Nájemce;
- o změně obchodní firmy společnosti, jejího sídla nebo doručovací adresy;

jako i o všech změnách majících obdobný účinek jako některé ze změn uvedených nad písm. a) až d) výše.

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

(kk) Nájemce se zavazuje nejpozději k 5 kalendářnímu dni měsíce následujícího po kalendářnímu měsíci, ve kterém byl realizován Obrát, zaslat Pronajímatele písemně vlož podle vzoru uvedeného v Příloze č. 3 Smlouvy, ze kterého bude zřejmé datum a kalibrace výše Nájemného z Obrátu a příslušná DPH. Nodulou součástí avia bude standardní výstup z hlavní účetní knihy Nájemce, který bude obsahovat měsíční přehled o Obrátu vztahující se k provozování v Předmětu nájmu za sledovaný měsíc a výpis z pokladního systému obsahující celkovou hodnotu plateb přijatých v Předmětu nájmu v daném měsíci. V případě, že Nájemce hraří různá procenta z Obrátu 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.

(ll) 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 držet se takových činností, které by mohly přímo nebo nepřímo způsobit závažnou havárii, a dále podporovat činnosti, které posilují prevenci závažných havárií.

#### Článek IV. PLNĚNÍ NEZAHNUTÁ VE SLUŽBÁCH

41 Pro účely Smlouvy a těchto Obchodních podmínek se plněními spojenými službami Předmětu nájmu, která nejsou zahrnuta ve Službách rozumí plnění v podobě dodávek

g) ostatní podklady požadované auditorem pro řádné provedení auditu.

(dd) Pronajímatel je oprávněn kdykoli předložit Nájemci požadavky na úpravu systému evidence Obrátu registrační pokladnou a sdělit, jaké informace je Nájemce povinen poskytnout Pronajímatele nebo jím pověřené osobě při auditu Obrátu nad rámec výše uvedeného s tím, že Nájemce je povinen tyto požadavky akceptovat a do tří (3) měsíců od doručení písemné výzvy Pronajímatele na své náklady upravit výstup z jednotlivých registračních pokladen dle takového požadavku Pronajímatele nebo dle požadavku Pronajímatele umožnit Pronajímatele provést příslušnou úpravu systému evidence Obrátu registrační pokladnou. Požadavkům Pronajímatele na úpravu systému evidence Obrátu a/nebo sdělení informací podle předchozí věty je však Nájemce povinen vyhovět pouze tehdy, pokud jde o úpravy a/nebo informace, které jsou požadovány právními předpisy a Pronajímatel tak není oprávněn uplatnit jakýkoliv požadavek nad rámec požadavků právních předpisů.

(ee) Pronajímatel je oprávněn po dobu platnosti a účinnosti Smlouvy dle vlastního uvážení provést sám audit účetních výkazů týkajících se Předmětu nájmu vztahujících se k právě probíhajícímu roku nebo ke kterémukoli předchozímu roku nebo objednat provedení takového auditu odborné kvalifikovaným účetním nebo auditorem pověřeným Pronajímatelem Audit Obrátu 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 jakýkoliv audit zkoumané období byl uveden nižší Obrát o více než jedno procento (1%) oproti skutečnému stavu, uhradí náklady auditu Nájemce. Nájemce je povinen umožnit Pronajímatele a/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 Obrátu Pronajímatele bez zbytečného odkladu od obdržení jejich konečného znění. V případě, že Pronajímatel bude požadovat provedení auditu Obrátu dle tohoto ustanovení více než jednou za účetní období nájemce, ponese náklady auditu obrátu Pronajímatel, ledaže by byl při auditu zjištěn rozdíl mezi vykázaným a skutečným Obrátem větší než výše uvedené jedno procento, v takovém případě ponese náklady auditu Nájemce.

(ff) Pronajímatel je oprávněn pro účely vizuální kontroly řádné registrace Obrátu v souladu se Smlouvou na vlastní náklady umístit v Předmětu nájmu kamerový systém, který bude na náklady Pronajímatele smístat prostor pokladny spolu s prostorem provádění plateb za zboží v Předmětu nájmu, včetně snímků klávesnice registrační elektronické pokladny a obrazovky či displeje registrační elektronické pokladny. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímatele veškerou nezbytnou součinnost k umístění kamerového systému podle předcházející věty a vynaložit maximální úsilí, aby nedošlo k poškození kamerového systému anebo jeho provozu. Nájemce je dále povinen zajistit, aby snímatel prostor podle tohoto ustanovení článku 3.2 (ff) nebylo znemožněno či zničeno předměty umístěnými v Předmětu nájmu anebo jakkoliv jinak.

(gg) Pokud bude na základě provedené kontroly nebo auditu nebo jiných okolností zjištěno, že je splatné Nájemné z Obrátu, které nebylo uhraceno, zaplatí jej Nájemce na požádání spolu s úroky z prodlení vypočtenými ode dne, kdy mělo být Nájemné z Obrátu zapláceno do dne jeho skutečné platby.

(hh) Pronajímatel je povinen zajistit, aby Pronajímatelovi zaměstnanci nebo jím pověřená třetí osoba, která bude audit u Obrátu provádět, byli povinni zachovávat o všech skutečnostech,

10

elektrické energie nebo v podobě dodávek vody a odvádění splaškových vod nebo likvidace odpadů, přičemž tato plnění (a) nejsou jako Služby specifikovány v Příloze č. 1 Smlouvy a (b) jsou samostatné měřitelná („Plnění nezahrnutá ve službách“).

42 V případě, že ve Službách nejsou zahrnuty dodávky elektrické energie nebo dodávky vody a odvádění splaškových vod nebo likvidace odpadů, zavazuje se Nájemce uzavřít dohodu o příslušném plnění samostatnou smlouvou, která bude časově omezena na dobu trvání Smlouvy. Podmínky dodávek elektrické energie a vody zajišťuje LP/RSM/AFN/ENP (Energie, nákup a prodej), tel. 22011 2519, fax: 22011 2911. Podmínky likvidace odpadů zajišťuje LP/RSM/IRS/ZPR (Životní prostředí), tel. 200 11 1612.

#### Článek V. DOPLŇKOVÉ SLUŽBY

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

#### Článek VI. STAVEBNÍ ÚPRAVY

61 V případě provádění jakýchkoli stavebních úprav či nových instalací, které svým charakterem vylučují 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 Pronajímatelem, na své náklady (mimo instalaci EPS, osazení FBZ a HP) a dále je povinen po ukončení takových stavebních úprav tj. po vydání příslušného kolaudačního souhlasu, bude-li vydán, předložit Pronajímatele projektovou dokumentaci skutečného provedení, včetně digitálního zpracování, vyhotovených v souladu s požadavky Pronajímatele, které Nájemce na jeho vyžádání sdělí příslušná odborná pracoviště Pronajímatele. Dále je Nájemce povinen předat Pronajímatele po řádném dokončení stavebních úprav kopie veškerých účetních a jiných dokladů prokazujících výši a charakter nákladů vynaložených na provedení stavebních úprav (faktury, objednávky, 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.).

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

- Před zahájením projektčních prací je Nájemce povinen seznámit s technickým a architektonickým řešením stavebních úprav v daném nájemním prostoru Generálního projektanta Terminál 2 společnost Nílkodem & partner s.r.o., ul. Starobátarů 3117/7, 150 00 Praha 5 (dále jen „N&P“).
- Po odsouhlasení Projektové dokumentace ve stupni Dokumentace ke stavebnímu povolení ze strany N&P předloží Nájemce projektovou dokumentaci Pronajímatele, a to

12

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 číselníku (14) dnů od obdržení Dokumentace;

d) V případě, že Pronajímatel nevzneje k předložené Projektové dokumentaci ve stupni Dokumentace ke stavebnímu povolení žádné připomínky, zavazuje se Pronajímatel zaslat vyjádření o schválení Dokumentace Nájemci s přiloženou plnou mocí pro Nájemce, za účelem řízení před stavebním úřadem a dotčeními orgány státní správy, když Nájemce bude dle dohody mezi Pronajímatelem a Nájemcem vystupovat při řízení před stavebním úřadem jako stavebník, pokud nebude dohodnuto jinak.

6.3 Za účelem zpracování Projektové dokumentace stavebních úprav Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn vstupovat do Předmětu nájmu ode dne předání Předmětu nájmu

6.4 Nájemce se zavazuje, že nezhodí 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 dodávky vody, el. energie, odvozu odpadů, odvod odpadních vod apod. v souladu 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, pokud již nebude uzavřena samostatná smlouva na jednotlivé energie. Původem odpadů vzniklých při stavebních úpravách Předmětu nájmu je Nájemce, který má povinnost zajistit jejich likvidaci

6.5 Po ukončení stavebních úprav vyžve písemně Nájemce Pronajímatel k kontrole provedených stavebních úprav dle odsouhlasené Projektové dokumentace. V případě instalace EPS a ostatních návazných PBZ předloží Nájemce Pronajímateli potřebnou dokumentaci k provedení kompletní funkční zkoušky provozuschopnosti instalovaných zařízení. Protokol z této zkoušky je podkladem pro kolaudační řízení a vydání kolaudačního souhlasu (z předpokladu úspěšného provedení) Nájemce předloží Pronajímateli kompletní Dokumentaci včetně řízení 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 zjištěných vad tyto Nájemce nejpozději 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, 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 do den, na nějž odkazuje čl. 3.2 písm. a) účelů Obchodních podmínek.

13

7.1 Nájemce je povinen ode dne uvedeného v článku IV. odst. 4.2 Smlouvy ponechat Předmět nájmu otevřený k obchodování pro veřejnost v rozsahu minimálně číselníku (14) hodin denně s tím, že otevírací doba nastane nejpozději v sedm (7:00) hodin ráno každý den a během otevírací doby je Nájemce povinen zajistit nepřetržitý provoz obchodování v Předmětu nájmu, výjima případů, kdy nelze Předmět nájmu otevřít k obchodování pro veřejnost v důsledku poškození Předmětu nájmu událostí krizového povahy nebo jiných případů vyšší moci nebo v případech předem písemně schválených Pronajímatel. Na základě písemného pokynu Pronajímatel bude možno otevírací dobu upravit

7.2 Zpracování Předmětu nájmu bude probíhat pouze způsobem stanoveným Pronajímatelem a vyhradí v nočních hodinách, a to v době od ukončení otevírací doby do jejího začátku (nebude-li dohodnuto jinak) a s výhradou zálohování ze základu zahrnutého v Předmětu nájmu, který bude možné zálohovat nepřetržitě při zachování bezpečnostních a provozních požadavků Pronajímatel. Rovněž maintenance 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 atraktivně vyzdobený 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, umožňujícími zákazníkům v Předmětu nájmu platbu alespoň platebními kreditními kartami VISA a Eurocard - Mastercard

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

7.8 Pronajímatel neodpovídá Nájemci za škodu, zejména újmu, v případě mimořádných událostí na Letišti, které mohou vzniknout bez zavinění Pronajímatel (zejména náhlých výbuchů, přetížení dodávek energií, zamezení přístupu k Předmětu nájmu, převraty či jakýmkoli jiná opatření přijatá v souvislosti s teroristickými útoky, požárem, vřelou občanskými nepokoji, vřelou, přítomností ionizujícího nebo radioaktivního záření, vybuchem či jinou živelnou nebo přírodní katastrofou), na jejichž základě musí být Předmět nájmu uzavřen veřejnosti

## Článek VIII. VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

8.1 V den, kdy končí nájem uplynutím Doby nájmu nebo uplynutím výpovědní doby v případě předčasného ukončení Smlouvy výpovědí nebo do 5 dnů ode dne účinnosti ukončení Smlouvy odstoupením, je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli Předmět nájmu vylisovaný, ve stavu splňujícím podmínky Smlouvy a odpovídajícímu obvyklému opotřebení. Současně je povinen

15

6.7 Nájemce je povinen do tří (3) pracovních dnů od vydání kolaudačního souhlasu odevzdat Pronajímateli kopii kolaudačního souhlasu s vyznačeným dnem vydání a Dokumentaci skutečného provedení ve dvou (2) vyhotoveních a listinně a v jednom (1) vyhotovení v digitální formě, dále Dokladovou část z provedení Dokumentaci skutečného provedení se rozdíly dokumentace zpracovanou v rozsahu přílohy č. 3 vyl. č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb, ve které budou vyznačeny změny, a obvyklý skutečného provedení stavebních úprav, oproti Prohlášení dokumentaci, (a) která má písemnou a digitální formu v formátu AutoCAD a MS Office pracovních a souborů s vnitřní normou Pronajímatel. Vedení digitální základní mapy, ležící a metodický pokyn pro zpracování geodetické dokumentace skutečného provedení staveb, (b) kdy jednotlivé vykresy 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. Výjima tvoří pouze elektrické požární signalizace (EPS), ostatní požární bezpečnostní zařízení (PBZ) a hasicí přístroje (HP), kdy Pronajímatel rozhoduje o typech těchto zařízení a hrazení nákladů

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 písemně omezí v účtení dokumentaci, předané Pronajímateli dle článku 6.1. ty finanční investice, které budou z jeho strany předmětem daňového odepisování. 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 zatřídění pronajímaného majetku (nemovitosti) do odpisové skupiny v souladu s příslušným ustanovením zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, a 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 přípravy a realizace stavebních prací, do režimového prostoru, v němž se Předmět nájmu nachází

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 technické instalace vně Předmětu nájmu, uzavře Pronajímatel a Nájemce zároveň s touto Smlouvou další zvláštní smlouvu, ve které budou odlišné úpravy podmínky provedení stavebních úprav. Veškeré takové úpravy bude hradit Nájemce, pokud nebude dohodnuto jinak.

## Článek VII. PROVOZOVNÍ PODMÍNKY

14

předat Pronajímateli veškeré věci poskytnuté mu spolu se službami souvisejícími s užíváním Předmětu nájmu podle Smlouvy anebo podle smluv na tuto Smlouvu navazujících. O předání a převzetí se sepíše zápis

8.2 Pronajímatel je oprávněn v případě ukončení Smlouvy vnitřní vybarvení realizované Nájemcem po uzavření Smlouvy („Vnitřní vybarvení“) nebo jeho část, anebo stavební úpravy provedené Nájemcem po dobu trvání Smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení nebo jejich část, odstoupit, a to dle volby Pronajímatel buď za daňovou ziskovou cenu nebo za cenu odpovídající průhlednosti toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu, stanovenou na základě zmluvního posudku vypracovaného nezávislým znalecům určeným Pronajímatel. Náklady na vyhotovení zmluvního posudku a takovém případě ponese Nájemce s tím, že Pronajímatel je povinen vynaložit rozumné požadované úsilí, aby tyto náklady odpovídaly tržním cenám obvyklým v dané době a místě. Neuplatnění Pronajímatel právo na odstoupení dle předcházející věty, je Nájemce povinen na vlastní náklady odstranit vnitřní vybarvení, veškerý svůj movitý majetek a stavební úpravy v Předmětu nájmu a uvést Předmět nájmu do původního stavu (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení), a to nejpozději do 5 dnů od ukončení Smlouvy nebo v případě ukončení Smlouvy odstoupením do 5 dnů od jejího ukončení

8.3 Pokud po ukončení Doby nájmu zůstane v Předmětu nájmu jakýkoli majetek Nájemce a Nájemce tento majetek neoddlíží do sedmi (7) dnů od výzvy Pronajímatel, je Pronajímatel oprávněn uvedený majetek z Předmětu nájmu oddělit na náklady Nájemce a zpeněžit jej s tím, že výstěžek zpeněžení předá Nájemci po odečtení nákladů spojených s prodejem a po zaplacení pohledávek Pronajímatel vůči Nájemci. Pokud Předmět nájmu nebude vrácen v souladu s výše uvedenými ustanoveními tohoto článku VIII., odpoví Nájemce Pronajímateli za způsobenou škodu

## Článek IX. JISTOTA NEBO BANKOVNÍ ZÁRUKA

Nájemce je povinen zajistit plnění dle této 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 a dle ustanovení článku V Smlouvy:

9.1 Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli do dne uvedeného v čl. V Smlouvy Jistotu ve výši a na účet uvedený v čl. V Smlouvy („Jistota“) Při vlastním převodu Jistoty se DPH Jistoty neuplatňuje. Nájemce Pronajímateli zaručuje, že Jistota je prostá jakýchkoli zatížení práv 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 bezúvodného obohacení) Pronajímatel je oprávněn čerpat peněžní prostředky z Jistoty za předpokladu, že Nájemce neuhradí takovou pohledávku Pronajímatel dříve, a věz. Pronajímatel je povinen být zbytkového odkladu informovat Nájemce o jakémkoli čerpání peněžních prostředků z Jistoty

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

9.4 Pronajímatel je po 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 jakýkoliv úrok z Jistoty nebo úrok z prodlení

16

## BANKOVNÍ ZÁRUKA

9.5 Nájemce je povinen na vlastní náklady obstarat a předat Pronajímateli nejpozději do dne uvedeného v čl. V Smlouvy originální záruční listiny anebo ji předat prostřednictvím banky formou klibového sdělovacího zprávy (via authenticated telex key message SWIFT) do nové banky Letiště Praha a.s., což je UniCredit Bank Czech Republic a.s. letiště SWIFT: BACXCZPP, v níž s bankou sjedná neodvolatelnou a nepodmiňovanou 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, její 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 uvedené hodnoty ratingu požaduje Pronajímatel vystavení protizáruky a některé z bank Pronajímatel. Pronajímatel předloží Nájemci vzorový text Bankovní záruky.

Těmito bankami jsou:

|                                     |                                                                   |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| HSBC Bank plc,                      | V Celnici 10, Millennium Plaza, 117 21 Praha 1                    |
| Swift: MIDLCZPP                     |                                                                   |
| UniCredit Bank Czech Republic, a.s. | nám. Republiky 3a, 110 00 Praha 1                                 |
| Swift: BACXCZPP                     |                                                                   |
| The Royal Bank of Scotland N.V.,    | Jungmannova Plaz, Jungmannova 745/24, P.O. Box 73, 111 21 Praha 1 |
| Swift: ABNACZPP                     |                                                                   |

Všecké poplatky spojené s vystavením takovéto 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 zárukou jsou zajištěny všechny pohledávky Pronajímatel za Nájemcem vzniklé podle této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou (včetně všech úroků z prodlení a všech smluvních pokut, škod, výsad a ostatních nákladů a nároků z bezdůvodného obohacení). Pronajímatel je oprávněn čerpat Bankovní záruku za předpokladu, že Nájemce neudrží takovou pohledávku Pronajímatel dle a včas. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o jakémkoli čerpání Bankovní záruky.

9.8 Pokud výše peněžité částky uvedené v záruční listině vystavené bankou klesne v důsledku jejího čerpání Pronajímatel 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 MOVITEMU 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 prohlásují, že na právní vztah založený mezi nimi Smlouvou

17

v plném rozsahu použijí ustanovení § 672 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, podle níž 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 v Předmětu nájmu odstání nebo se pokusí odstátní svůj movitý majetek (věcné zboží), je Pronajímatel oprávněn přijmout přiměřené opatření, aby Nájemce zabránil odstátní movitého majetku z Předmětu nájmu za účelem zajištění platby dlužného Nájemného splatného na základě Smlouvy. Do osmi (8) dnů od zadržení movitého majetku Pronajímatel musí být soudním exekutorem sepsán soupis tohoto majetku

## Článek XI. SMLUVNÍ POKUTY

11.1 Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v článku 3.2 písm (r) 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 uplacení 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 (r) těchto Obchodních podmínek a ukončí Smlouvu písemnou výpovědí před uplynutím sjednané doby nájmu, proto, že stratil 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 v Ceny za služby a částky průměrného měsíčního Nájemného z Obrátu vypočteného za poslední tři (3) celé kalendářní měsíce výjma období, kdy byl Předmět nájmu uzavřen.

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

11.3 V případě porušení povinnosti stanovené v ustanovení článku 3.2 písm (bb) a/nebo článku 3.2 písm (cc) a/nebo článku 3.2 písm (dd) a/nebo článku 3.2 písm (ee) a/nebo článku 3.2 písm (ff) a/nebo článku 3.2 písm (gg) a/nebo článku 3.2 písm (ii) a/nebo článku 3.2 písm (kk) 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) dní od uplacení 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 povinnosti stanovené v ustanovení článku 3.2 písm (o) 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) 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 uplacení práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.

18

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 součtu dvojnásobku (2x) Základního nájemného v Ceny za služby a částky průměrného Nájemného z Obrátu vypočteného za poslední tři (3) celé kalendářní měsíce výjma období, kdy byl Předmět nájmu uzavřen.

11.6 V případě porušení povinností stanovené 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 článku 3.2 písm e) a/nebo článku 3.2 písm f) a/nebo článku 3.2 písm g) a/nebo článku 3.2 písm h) a/nebo článku 3.2 písm i) a/nebo článku 3.2 písm j) a/nebo článku 3.2 písm k) a/nebo článku 3.2 písm l) a/nebo článku 3.2 písm m) a/nebo článku 3.2 písm n) a/nebo článku 3.2 písm o) a/nebo článku 3.2 písm p) a/nebo článku 3.2 písm q) a/nebo článku 3.2 písm r) a/nebo článku 3.2 písm s) a/nebo článku 3.2 písm t) a/nebo článku 3.2 písm u) a/nebo článku 3.2 písm v) a/nebo článku 3.2 písm w) a/nebo článku 3.2 písm x) a/nebo článku 3.2 písm y) a/nebo článku 3.2 písm z) 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 uplacení 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 stanovené v ustanovení článku 9.1 a/nebo v článku 9.3 a/nebo v článku 9.5 a/nebo v článku 9.6 a/nebo článku 9.8 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 30 000 Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplacení 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 jakéhokoli další povinnosti stanovené těmito Obchodními podmínkami nebo Smlouvou je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 000 Kč za každé jednotlivé porušení, nenapravitelné takové porušení do sedmi (7) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatel k odstranění takového porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než sedm (7) dní od uplacení práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.

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

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

## Článek XII. UKONČENÍ NÁJMU

12.1 Nájemní smlouvu lze ukončit:

- písemnou dohodou Smluvních stran k datu uvedenému v takové době,
- uplynutím Doby nájmu;

19

(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 výpovědět, 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, neuzavře 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 nenapraví ani do sedmi (7) dnů po obdržení výzvy k úhradě dlužných částek; nebo
- Nájemce přes písemné upozornění, v němž je Pronajímatel stanovená 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 přenechá bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatel Předmět nájmu do podnájmu či k užívání jiné osobě; nebo
- Nájemce změnil v Předmětu nájmu svůj předmět podnikání (změna užívání nebytových prostor) nebo změnil sortiment zboží bez předchozího souhlasu pronajímatel, nebo
- Nájemce uskutečnil jeden ze záměrů uvedených v čl. 3.2 (ii) těchto Obchodních podmínek; Pronajímatel je oprávněn v tomto případě Smlouvu výpovědět ve třetí jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se prokazatelně dozvěděl, nejpozději však ve třetí 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 (ii) Obchodních podmínek.

12.3 Nájemce je oprávněn Smlouvu písemně výpovědět, jestliže

- se Předmět nájmu bez zavinění Nájemce stane nezpůsobilý k užívání za účelem nájmu; nebo
- 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 Výpovědní lhůta pro skutečnosti uvedené v předchozích článcích 12.2 a 12.3 činí jeden (1) měsíc a začíná plynout dnem kdy byla písemná výpověď doručena druhé Smluvní straně.

12.5 Smluvní strany se dohodly, že pro účely článku 12.3 písm (a) se Předmět nájmu považuje za nezpůsobilý k užívání, pokud (i) jeho stav v důsledku porušení povinností Pronajímatel

20

vyplyvajících z Obchodních podmínek či Smlouvy nebo příslušných právních předpisů bude Náměc 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 dostatečně časové lhůtě patřící (15) pracovních dnů od písemné výzvy Náměce, aby tak učinil, nebo (ii) jeho stav bude z jiného důvodu zcela ani zčásti nezávěsným Náměcem bránit Náměci v užívání jakékoliv části Předmětu nájmu po dobu delší než tři (3) měsíce během celé Doby nájmu a Pronajímatel situaci nenapraví v dostatečně časové lhůtě dvaceti (20) pracovních dnů od písemné výzvy Náměce, aby tak učinil.

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

- (a) Náměc je v prodlení s jakoukoliv povinnou platbou o více jak patnáct (15) dní a neuhradí platbu ani v dostatečně lhůtě sedmi (7) dnů od písemné výzvy Pronajímatele, nebo
- (b) Náměc bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele převeze na třetí osobu své 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) Náměc se ocitne v situaci, kdy (i) soud zahájí insolvenční řízení v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení nebo (ii) soud rozhodne o úpadku v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení nebo (iii) soud rozhodne o zrušení konkursu, protože majetek dlužníka zcela nepostačuje pro uspokojení věřitelů nebo (iv) Náměc sám podá insolvenční návrh v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení nebo (v) je přijato rozhodnutí o povinném nebo dobrovolném zrušení Náměce (vyjma případů sloučení nebo splynutí či jiného případu právního nástupnictví), nebo
- (d) Náměc nezíská či mu budou právoomocně odebrány jakákoliv povolení, licence, živnostenská oprávnění, schválení, souhlasy či licence potřebné k provozování předmětu podnikání, k němuž provozování se zavázal v této Smlouvě; nebo
- (e) Náměc (i) neovládá a/nebo (ii) zastaví nebo přerušuje provozování své obchodní činnosti v Předmětu nájmu v souladu s účelem nájmu sjednaným ve Smlouvě a obnovou svou činnost v přiměřené lhůtě stanovené Pronajímatelem v písemné výzvě Náměci; nebo
- (f) Náměc jakýmkoliv způsobem poruší ustanovení článku 3.2 písm (bb), 3.2 písm (cc), 3.2 písm (dd) a/nebo 3.2 písm (ee) Obchodních podmínek, a toto porušení nenapraví ani v náhradní lhůtě patřící (15) dnů či nezajistí potřebné opatření k dodržování těchto ustanovení; nebo
- (g) Obrát v jakýchkoli dvou (2) po sobě jdoucích kalendářních čtvrtletích během Doby nájmu nedosáhne takové výše, že Náměc z Obrátu vypočtené z takového Obrátu v daných dvou (2) kalendářních čtvrtletích se bude rovnat minimálně minimální výši Náměného z Obrátu; nebo

21

- (d) v třetí den po prokazatelném odeslání, jestliže Smluvní strana na adresu plně pro zaslání pošty k jejím rukám podle Smlouvy nebo podle obchodního rejstříku zaslala nepřevzatou (a to včetně doporučené pošty)

13.2 **Započítání:** Náměc není oprávněn započítat své závazky na pohledávky, které má za Pronajímatelem, ani postoupit takové pohledávky třetí osobě, pokud o těchto pohledávkách právoomocně nerozhodne soud anebo pokud je Pronajímatel písemně neuzná. Pronajímatel je oprávněn započítat své pohledávky za Náměcem. Pronajímatel je oprávněn započítat jakoukoliv platbu nebo pohledávku Náměce, 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 Náměce pouze písemně informovat, a to na adresu uvedenou v hlavičce Smlouvy nebo na doručovací adresu, je-li ve Smlouvě uvedena.

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

13.4 **Postoupení práv a povinností, přechod práv ze Smlouvy:** Náměc je oprávněn postoupit své práva a/nebo pohledávky z této Smlouvy pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

13.5 **Změny a dodatky:** Smlouva představuje spolu se svými přílohami úplnou dohodu Smluvních stran o svém předmětu a zahrnuje 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 **Odklínění ujednání v Obchodních podmínkách a ve Smlouvě:** Pokud některá ustanovení Smlouvy budou odchýlná od ujednání v Obchodních podmínkách, mají přednost ujednání ve Smlouvě odchýlná 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 předmětem 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 Náměce 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 odstáve.

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.

22

- (h) Náměc nesplní svou povinnost uvedenou v čl. 3.2 písm (ii) těchto Obchodních podmínek a/nebo třetí osoba, která dle čl. 3.2 písm (ii) Obchodních podmínek, vstoupí, byť jen částečně, do práv a povinností Náměce ze Smlouvy, bude mít ke dni takového vstupu jakékoli neuhrazené splatné závazky vůči Pronajímateli po lhůtě splatnosti přesahující sedm (60) dnů a/nebo pokud taková třetí osoba nesplňuje veškeré podmínky v oblasti bezpečnosti civilního letectví a ochrany civilního letectví před protiprávními činy, stanovené platnými právními předpisy a vnitřními normami Pronajímatele. V pochybnostech se má za to, že tato třetí osoba vyhovuje podmínkám platných právních norem týkajících se provozu letiště, pokud předloží Pronajímateli souhlasné stanovisko Úřadu pro civilní letectví Ministerstva dopravy k této otázce; nebo

- (i) Náměc 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

- (j) Náměc poruší jinou povinnost podle Smlouvy a nenapraví takové porušení ani v dostatečně přiměřené lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění takového porušení, která nebude kratší než 10 dnů nebo Náměc přes opakovaná upozornění Pronajímatele opakovaně poruší jakoukoliv povinnost podle této Smlouvy, přičemž k takovému porušení bude docházet ze strany Náměce, ať již úmyslně nebo z nedbalosti

- (k) Náměc poruší jakoukoliv svoji povinnost uvedenou v čl. 6.4 a/nebo čl. 6.6 a/nebo čl. 6.7 Obchodních podmínek.

- (l) Náměc poruší povinnost na úseku požární ochrany a bezpečnosti a chováním poškozuje technologie EPS, EZS a ostatních požárně bezpečnostních zařízení (PBZ) včetně basicích přístrojů (HP)

- (m) Náměc nesloží na účet Pronajímatele Jistotu ve výši a ve lhůtě dle čl. V Smlouvy.

### 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, kurýrní službou poskytující ověření doručení, doporučenou poštou nebo faxem, a to tak, jak jsou tyto adresy a spojení uvedeny v hlavičce Smlouvy nebo na jinou adresu a spojení, kterou příslušná Smluvní strana oznámí druhé Smluvní straně způsobem podle tohoto ustanovení.

Veškerá oznámení učiněná na základě Smlouvy budou považována za doručena

- (a) v den jejich fyzického přijetí adresátem v případě osobního doručení nebo doručení kurýrní službou; nebo
- (b) v den uvedený na doručence v případě doručení doporučenou poštou; nebo
- (c) v den uvedený na potvrzení o provedení nepřerušového faxového přenosu v případě doručení faxem; nebo

22

13.9 **Řešení sporů:** Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory nebo konflikty vzniklé 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 a účinnosti jakožto nedílná součást Smlouvy ve stejný den, kdy nabude Smlouva účinnosti.

24

## Dodatek č. 1 ke smlouvě ev. č. 9000002471

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

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. **Proffi exclusive s.r.o.**, se sídlem Praha - Michle, U michelského mlýna 383/33, PSČ 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 183497, IČO: 24152731, plátce DPH - DIČ: CZ24152731, zastoupená: Monikou Hasmanovou, jednatelkou společnosti

(dále jen „**Nájemce**“)

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

#### PREAMBULE

- (A) Společnost Letiště Praha, a.s. (dále jen „**Letiště Praha**“) realizovala v souladu s ustanoveními § 2 písm. b), § 243 písm. d) bod 2 a § 290 a násl. zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o přeměnách**“) projekt rozdělení odštěpením sloučením se společností Český Aeroholding, a.s., kterým došlo s účinností ke dni 1.10.2011 k přechodu odštěpované části obchodního jmění společnosti Letiště Praha, kterou tvoří zejména veškeré nemovitosti náležející k letišti Praha – Ruzyně, na společnost Český Aeroholding, a.s., která se tak v souladu se Zákonem o přeměnách stala ve vztahu k odštěpované části obchodního jmění společnosti Letiště Praha univerzálním právním nástupcem společnosti Letiště Praha.

#### Článek I.

1. Smluvní strany se dohodly, že se odst. 3.1 písm. b) ruší a nahrazuje se zcela novým odst. 3.1 písm. b) v tomto znění:

„3.1 b) z nájemného z Obratu, které se určí jako počet procent z Obratu („**Nájemné z obratu**“), přičemž od data **1. října 2016** činí Nájemné z obratu ■■■■ Obratu. Smluvní strany



se dále dohodly, že po celou Dobu nájmu musí měsíční Nájemné z obratu činit minimálně [REDACTED] Kč (slovy: [REDACTED] korun českých) plus příslušná DPH („**Minimální nájemné z obratu**“). V případě neúplného kalendářního měsíce se výše Minimálního nájemného z obratu určí jako součin počtu dní v příslušném kalendářním měsíci a částky [REDACTED]/30.

K nájemnému bude účtována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

## **Článek II.**

2. Smluvní strany se dohodly, že se čl. IV. „Doba nájmu“ odst. 4.1 ruší a nahrazuje se zcela novým odst. 4.1 tohoto znění:

„4.1 Smlouva se uzavírá na dobu určitou do **31.1.2017**.

## **Článek III.**

1. 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), ve znění pozdějších předpisů povinen uveřejnit tuto Smlouvu v registru smluv, přičemž Nájemce tuto skutečnost bere na vědomí a s uveřejněním Smlouvy souhlasí.
2. Strany se dohodly, že Nájemné, identifikace Stran, skutečnosti uvedené v čl. V. 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.
3. Tento dodatek č. 1 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
4. Tento Dodatek je vyhotoven ve třech (3) výtiscích, z nichž Pronajímatel obdrží dva (2) výtisky a Nájemce obdrží jeden (1) výtisk.
5. 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.
6. Nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 1 je následující příloha:

Příloha č. 1/D1 – Základní nájemné a Ceny za služby a specifikace Předmětu nájmu

Datum:

Za Pronajímatele:

[Redacted signature]

[Redacted line]

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:

Po [Redacted signature]

Jméno: Monika Hasmanová

Funkce: jednatelka společnosti

**Proffi exclusive s.r.o.**

# Splátkový kalendář

daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb.

Příloha č. 1 ke Smlouvě 9000002471

Evidenční číslo daňového dokladu 008/900000247

Pronajímatel: **Český Aeroholding, a. s., Jana Kašpara, čp. 1069/1, 160 08 Praha 6, IČ: 24821993, DIČ: CZ699003361**

Nájemce: **Proffi exclusive s.r.o., U michelského mlýna 383/33, 140 00 Praha-Michle, IČ: 24152731, DIČ: CZ24152731**

Objekt: **Terminál 1**

Cena služeb od: **1.10.2016** poprvé splatné dne **5.10.2016** Dále podle předpisu plateb Splátkového kalendáře

Základní

nájemné

placeno od: **1.10.2016** poprvé splatné dne **5.10.2016** Dále podle předpisu plateb Splátkového kalendáře

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

|                  |          |               |              | Nájemné                        | Služby - měsíční sazba v Kč na m2 |                       |       |
|------------------|----------|---------------|--------------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-------|
| Číslo místnosti: | Podlaží: | Účel využití: | plocha (m2): | měsíční sazba v Kč<br>za 1 m2: | tepelná energie<br>(voda)         | elektrická<br>energie | odpad |
|                  |          |               |              |                                |                                   |                       |       |

Předpis plateb: 5.10., 5.11., 5.12.2016, 5.1.2017.

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den měsíce, za který je platba předepsána. První DUZP je 1.10.2016.

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