

Letiště Praha, a. s.

a

Menzies Aviation (Czech), s.r.o.

SMLOUVA ev.č. 9000001727

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 („**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, jednající Ing. Jiřím Posem, předsedou představenstva a Mgr. Jozefem Sinčákem, místopředsedou představenstva

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Menzies Aviation (Czech), s.r.o., se sídlem: Praha 6, Ruzyně, K Letišti 57/1049, PSČ 161 00, IČ: 16948904 DIČ: CZ16948904, plátce DPH, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 2195, bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic, a.s., číslo účtu: 1157895003/2700, jednající: Danielem Kadlecem, jednatelem.

(dále jen „**Nájemce**“)

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

Smluvní strany se dohodly takto:

Článek I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

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

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

- 2.1 *Předmět Smlouvy.* Za podmínek stanovených touto Smlouvou Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do nájmu Předmět nájmu definovaný v bodě 2.2 tohoto článku Smlouvy, který Nájemce přebírá do nájmu a zavazuje se za jeho užívání platit Pronajímateli Nájemné a za poskytování Služeb s ním spojených Cenu za Služby. Smluvní strany jsou dále povinny plnit další povinnosti stanovené níže v této Smlouvě.
- 2.2 *Předmět nájmu.* Předmětem nájmu dle této Smlouvy jsou nebytové prostory - o výměře 301,94 m², umístěné v budově Terminálu 2, č.p.1017, vystavěné na pozemku KN parc. č. 2561 a

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

- 2.3 Údaj o předmětu podnikání, účel nájmu. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu jako kancelářské a provozní prostory pro administrativně provozní potřeby Nájemce v souladu s předmětem podnikání Nájemce uvedeném v obchodním rejstříku.
- 2.4 Vzhledem k tomu, že Nájemce užíval Předmět nájmu na základě smlouvy o nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha – Ruzyně ze dne 12.5.2006, ev.č. 43604052, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 19.1.2007, Dodatku č. 2 ze dne 2.1.2008 a Dodatku č. 3 ze dne 31.3.2008 (dále jen „nájemní smlouva“), dohodly se Smluvní strany, že okamžik nabytí účinnosti této Smlouvy je považován zároveň za okamžik předání Předmětu nájmu Nájemci, a to ve stavu, jak stojí a leží.

Článek III. NÁJEMNÉ A CENA ZA SLUŽBY

- 3.1 Nájemné. Od data uvedeného v čl. IV. odst. 4.1 této Smlouvy se Nájemce zavazuje měsíčně hradit Pronajímateli nájemné za užívání Předmětu nájmu ve výši, která se určí jako součin výměry Předmětu nájmu a sazby nájemného za 1 m² stanované v Příloze č. 1 této Smlouvy („Nájemné“). 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. Ode dne účinnosti této Smlouvy se Nájemce vedle Nájemného zavazuje Pronajímateli hradit každý měsíc paušalizovanou náhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu („Služby“), a to v rozsahu a ve výši určené v Příloze č. 1 této Smlouvy („Cena za služby“). K Ceně za služby bude účtována daň z přidané hodnoty ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Článek IV. DOBA NÁJMU

- 4.1 Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, která počíná běžet dnem nabytí účinnosti této Smlouvy („Doba nájmu“).
- 4.2 Smluvní strany jsou oprávněny vypovědět tuto Smlouvu bez udání důvodu, a to s tříměsíční výpovědní lhůtou, která se počítá od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla druhé Smluvní straně doručena písemná výpověď. Ustanovení Obchodních podmínek čl. XII. Odst. 12.2, 12.3 a 12.4 není tímto odstavcem dotčeno.

Článek V. JISTOTA NEBO BANKOVNÍ ZÁRUKA

Článek VI. USTANOVENÍ SJEDNANÁ ODCHYLNĚ OD OBCHODNÍCH PODMÍNEK

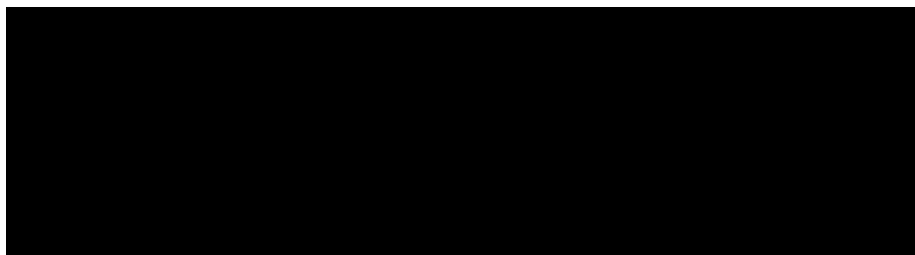
- 6.1 Ustanovení čl. II. Odst. 2.1 Obchodních podmínek se ruší a nahrazuje se novým tohoto znění :
- „2.1. Pronajímatel je oprávněn každý rok jednostranným právním úkonem zvýšit Nájemné o tolik procent, kolik činila průměrná roční míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok („Indexace“). Pokud nebude dohodnuto jinak, zvýší se výše Nájemného tak, že po provedení Indexace bude měsíční sazba Nájemného za 1 m² zaokrouhlena na 10,- 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.“
- 6.2 Ustanovení čl. XIII. odst. 13.1 písmeno (d) Obchodních podmínek se ruší a nahrazuje se novým tohoto znění:
- „(d) v třetí pracovní den po prokazatelném odeslání doporučeně, jestliže Smluvní strana na adrese platné pro zasílání pošty k jejím rukám podle Smlouvy nebo podle obchodního rejstříku zásilku nepřivezme.“
- 6.3 Ustanovení čl. III. odst. 3.2. písm. (b) Obchodních podmínek se ruší a nahrazuje se novým tohoto znění :
- „Nájemce je povinen označit Předmět nájmu v souladu se zák. č. 455/1991 Sb., o živnostenském oprávnění, v platném znění jako provozovnu, včetně viditelného vyznačení otevírací doby. Na toto označení se nevztahují odst. 3.2. písm. h) těchto Obchodních podmínek.“
- 6.4 Ve vztahu mezi Nájemcem a Pronajímatelem se neaplikují následující ustanovení Obchodních podmínek: čl. III odst. 3. 2. písm. (o), čl. III odst. 3. 2. písm. (aa), čl. VII. odst. 7.1., 7.2., 7.3., 7.4., 7.6.

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:

za Pronajímatele:

za Nájemce:



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

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

Příloha č. 1 - Nájemné a Ceny za služby a specifikace Předmětu nájmu
Příloha č. 2 - Plánek Předmětu nájmu

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

7.3 Stejnopisy: Tato Smlouva byla vyhotovena a podepsána v šesti (6) identických stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po třech (3) stejnopisech.

7.4 Smluvní strany konstatují, že na základě nájemní smlouvy ze dne 12.5.2006, ev.č. 43604052 uvedené v čl. 2.4. této Smlouvy byly se souhlasem Pronajímatele v předmětu nájmu provedeny stavební úpravy, které mají charakter technického zhodnocení nemovitosti, a dále Nájemce v předmětu nájmu realizoval vnitřní vybavení. Tyto stavební úpravy a vnitřní vybavení se považují za stavební úpravy a vnitřní vybavení provedené Nájemcem se souhlasem Pronajímatele a práva a povinnosti vyplývající z jejich realizace se řídí touto Smlouvou a Obchodními podmínkami.

7.5 Vzhledem k tomu, že Nájemce užíval Předmět nájmu specifikovaný v čl. 2.2 této Smlouvy již v období od 13.května 2011 do okamžiku účinnosti této Smlouvy, uzavírají tímto Smluvní strany následující dohodu o narovnání podle §585 a násl. Občanského zákoníku. Za užívání Předmětu nájmu a spotřebované Služby v neupraveném období poskytne Nájemce Pronajímateli odpovídající peněžní plnění specifikované v Příloze č. 1 (Splátkový kalendář) této Smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že touto dohodou budou mezi nimi vypořádány jejich vzájemné nároky vyplývající z užívání Předmětu nájmu Nájemcem ve výše uvedeném období. Tím není dotčeno právo kterékoli ze stran žádat náhradu škody vzniklé v tomto období. Na peněžní plnění v neupraveném období vystaví Pronajímatel Nájemci daňový doklad – fakturu. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění se považuje poslední den smluvně neupraveného období.

7.6 Platnost a účinnost:

Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

Datum:

Za Nájemce:

24/6/2011

Podpis:

Jméno: Daniel Kadlec

Funkce: jednatel

Menzies Aviation (Czech), s.r.o.

Datum:

Za Pronajímatele:

30.6.2011

Podpis:

Jméno: Ing. Jiří Pos

Funkce: předseda představenstva

Letiště Praha, a. s.

Podpis:

Jméno: Mgr. Jozef Sinčák

Funkce: místopředseda představenstva

Letiště Praha, a. s.

MENZIES AVIATION (Czech), s.r.o.
K Letišti 57/1049, 161 00 PRAHA 6 - Ruzyně
Czech Republic
DIČ: CZ16948904
Spisová značka: Rg. C 2195
Městský soud v Praze

③

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

JUDr. Hana Novotná (právnická)
Právní záležitosti

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

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

Příloha č. 1 Smlouvy 9000001727
Evidenční č. 001/9000001727

Pronajímatel: Letiště Praha, a.s., K Letišti 6/1019, 160 08 Praha 6, IČ: 282 44 532, DIČ: CZ282 44 532

Nájemce: Menzies Aviation (Czech), s.r.o.Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 160 08, IČ 16948904, DIČ CZ16948904

Objekt: Terminál 2

Cena služeb od: 1.7.2011 poprvé splatné dne: 5.7.2011 Dále podle splátkového kalendáře Nájemného.

Základní nájemné placeno od: 1.7.2011 poprvé splatné dne: 5.7.2011

Základní nájemné a ceny za služby

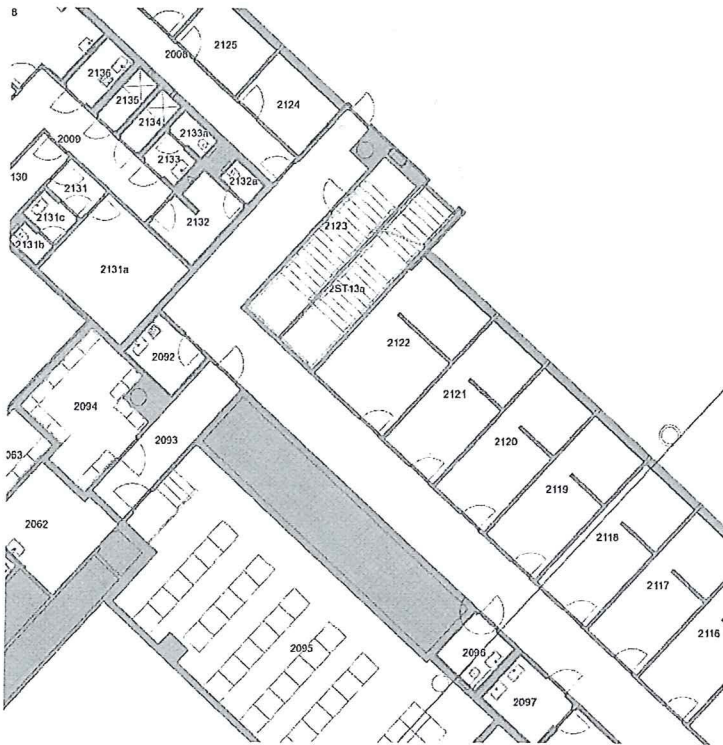
| Číslo místnosti: | Podlaží: | Účel využití: | plocha (m2): | Nájemné měsíční sazba za 1 m2: | Služby - měsíční sazba na m2 | | |
|---------------------------------------|----------|--------------------|--------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------------|-------|
| | | | | | elektrická energie* | tepelná energie, vodné a stočné | odpad |
| S1088 | 1.PP | šatna | 54,80 | | | | |
| S1088a | 1.PP | umývárna | 13,50 | | | | |
| S1088b | 1.PP | WC | 1,20 | | | | |
| S1088c | 1.PP | WC | 1,20 | | | | |
| 1051 | 1.NP | přepážka reklamace | 16,10 | | | | |
| 1051a | 1.NP | sklad | 12,20 | | | | |
| 1051b | 1.NP | provozní místnost | 10,20 | | | | |
| 2121 | 2.NP | přepážka | 13,28 | | | | |
| 3016 | 3.NP | sklad | 8,00 | | | | |
| 3059 | 3.NP | chodba | 11,50 | | | | |
| 3059a | 3.NP | kancelář | 33,40 | | | | |
| 3059b | 3.NP | kancelář | 19,20 | | | | |
| 3060 | 3.NP | chodba | 11,50 | | | | |
| 3060a | 3.NP | provozní místnost | 59,10 | | | | |
| 3060b | 3.NP | provozní místnost | 28,70 | | | | |
| 3060c | 3.NP | sklad | 8,06 | | | | |
| Plocha celkem: | | | 301,94 | | | | |
| Měsíční celkové platby: | | | | | | | |
| Sazba DPH: | | | | | | | |
| DPH v Kč: | | | | | | | |
| Měsíční úhrada služby včetně 20% DPH: | | | | | | | |
| Měsíční úhrada služby včetně 10% DPH: | | | | | | | |
| Měsíční úhrada nájemné včetně DPH: | | | | | | | |
| Měsíční úhrada celkem včetně DPH: | | | | | | | |

* samostatná smlouva na el. energii

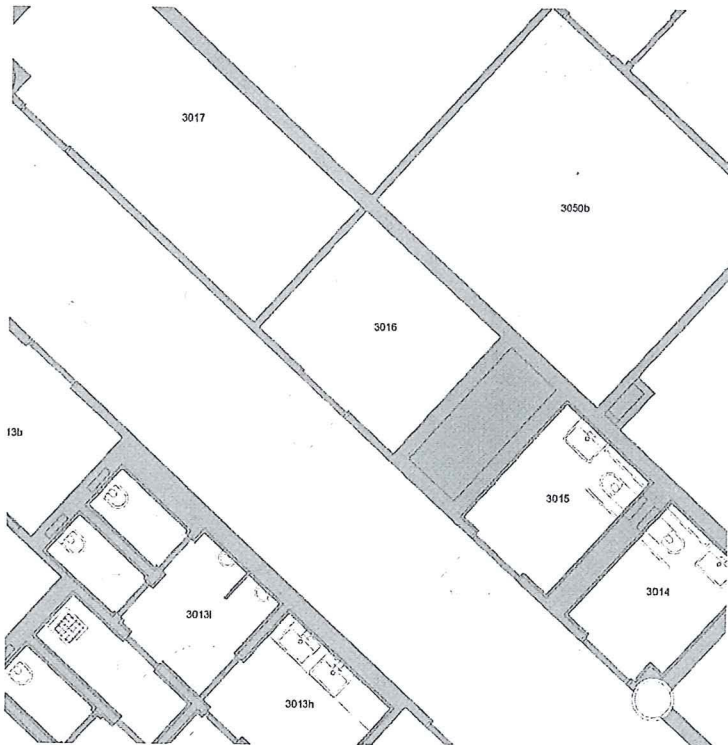
Platební kalendář: 5.7., 5.8., 5.9., 5.10., 5.11., 5.12., 5.1., 5.2., 5.3., 5.4., 5.5., 5.6., každoročně. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den v měsíci za který je předepsána platba. První DUZP je 1.7.2011.

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

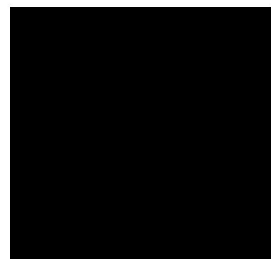
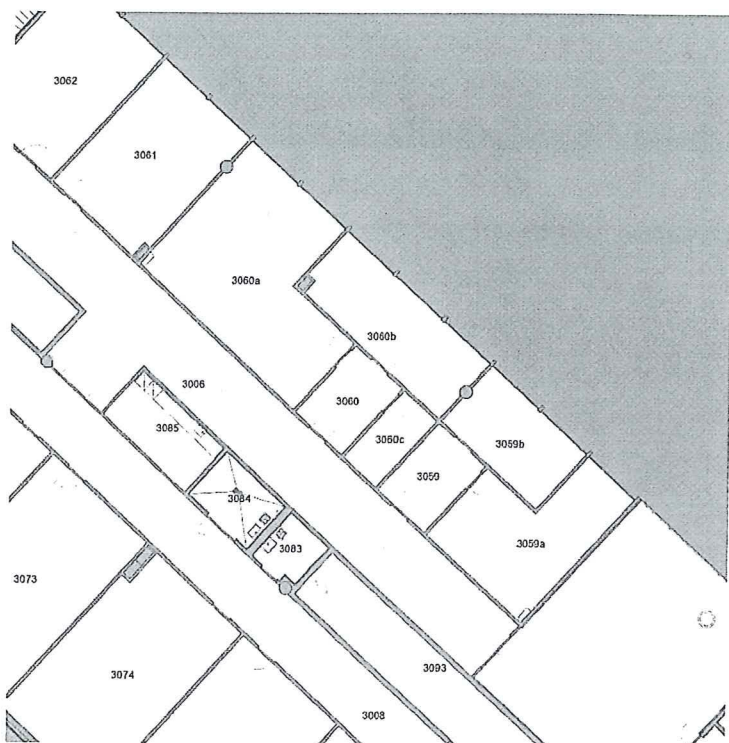
Místnost č.: 2121



Místnost č.: 3016



Místnost č.: 3059, 3059a, 3059b, 3060, 3060a, 3060b, 3060c



Příloha č. 3

Smlouvy ev.č. 9000001727

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: 282 44 532, DIČ: CZ28244532, plátce DPH, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14003, bankovní spojení: UniCredit Bank Czech Republic a.s., číslo účtu: 8018120252700 (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. 3.

Článek I. DEFINICE POJMŮ

- 1.1 „Cena za služby“ znamená cenu za služby poskytované Pronajímatelem, jejichž výše je stanovena v Příloze č. 1 Smlouvy.
- 1.2 „Doba nájmu“ znamená dobu, na níž se uzavírá Smlouva, a která začíná dnem účinnosti Smlouvy a končí uplynutím sjednaného časového úseku.
- 1.3 „Předmět nájmu“ znamená nebytové prostory specifikované v čl. 2.2 Smlouvy a Příloze č. 2 Smlouvy.
- 1.4 „Služby“ znamená služby, které je Pronajímatel povinen poskytovat Nájemci v souvislosti s nájmem nebytových prostor, a které jsou specifikovány v Příloze č. 1 Smlouvy.
- 1.5 „Nájemné“ znamená nájemné vypočtené jako součin výměry Předmětu nájmu a sazby nájemného za 1 m² uvedenou v Příloze č. 1 Smlouvy.

kontroly a revize rozvodů, měřidel, požárně bezpečnostních zařízení, hasicích prostředků 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;
- (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 z důvodů vstupu Pronajímatele. Pro takový případ bude mít Pronajímatel k dispozici univerzální klíč, který bude uložen na bezpečném místě a o každém užití tohoto klíče ve vztahu k Předmětu nájmu musí být sepsán písemný protokol. Pronajímatel je povinen dodatečně písemně informovat Nájemce o každém takovém vstupu do Předmětu nájmu;
- (f) Pronajímatel je během výpovědní doby v případě ukončení Smlouvy výpovědí nebo během doby určené pro vyklizení Předmětu nájmu v případě ukončení Smlouvy odstoupením nebo během šesti (6) měsíců před uplynutím Doby nájmu oprávněn vstoupit mezi 7,00 a 21,00 hodinou do Předmětu nájmu za účelem umožnění jejich prohlídky třetím stranám, které mají zájem o pronájem Předmětu nájmu;
- (g) Pronajímatel zajišťuje činnosti (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 pronajatém nebytovém prostoru v souladu s požárně bezpečnostním řešením stavby. V případě potřeby rozšíření vybavenosti EPS, ostatních PBZ a HP, vyvolaných stavebními úpravami v pronajatém 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 zajišťování dalších činností a služeb Pronajímatelem v oblasti požární ochrany a bezpečnosti je řešeno samostatně na základě smlouvy uzavřené mezi Smluvními stranami;
- (h) Pronajímatel je povinen oznamovat písemně Nájemci své organizační změny mající vliv na plnění této Smlouvy, jakož i změny kontaktních osob;
- (j) Pronajímatel je prostřednictvím divize bezpečnosti (BZP) povinen do patnácti pracovních dnů od obdržení písemné žádosti, avšak maximálně jedenkrát za měsíc, předat Nájemci seznam vydaných a nevrácených ID karet nebo jiného oprávnění vydaného Nájemci nebo jeho zaměstnancům.

Článek II.

NÁJEMNÉ, CENA ZA SLUŽBY A JEJICH SPLATNOST

- 2.1. Pronajímatel je oprávněn každý rok jednostranným právním úkonem zvýšit Nájemné o tolik procent, kolik činila průměrná roční míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok („Indexace“). Pokud nebude dohodnuto jinak, zvýší se výše Nájemného tak, že po provedení Indexace bude měsíční sazba Nájemného za 1 m² zaokrouhlena na 50 Kč směrem nahoru. Nájemné bude upraveno bezodkladně po zveřejnění Indexace se zpětnou účinností od 1. května každého roku a doplatek rozdílů mezi takto upraveným a původním nájemným bude zúčtován v samostatné fakturě.
- 2.2. 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. Výše Cen za Služby může být ze strany Pronajímatele upravována 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, a to bude Nájemci zpřístupněn na jeho žádost. S aktuálním Ceníkem služeb Pronajímatele je možno se rovněž seznámit na internetových stránkách Pronajímatele, pokud nebude oznámeno jinak.
- 2.4. 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.
- 2.5. Pro účely úhrady Nájemného a Cen za služby se rozumí dnem úhrady příslušné platby den, v němž je platba připsána 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 svoji povinnost uhradit Nájemné nebo Centi za služby řádně a včas, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,03% z dlužné částky za každý den prodlení. Bude-li Nájemce povinen platit pevnou část Nájemného ode dne předcházejícího datu uvedenému v Příloze č. 1 Smlouvy, vystaví mu Pronajímatel na tuto platbu samostatnou fakturu/dáňový doklad.

Článek III.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

3.1. Práva a povinnosti Pronajímatele:

- (a) Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvněmu užívání, zaručit 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

3.2. Práva a povinnosti Nájemce:

- (a) Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádným způsobem v souladu s jeho stavebním charakterem a účelem stanoveným ve Smlouvě. Nájemce je výslovně s odkazem na umístění Předmětu nájmu na Letišti povinen zajišťovat, aby jeho zaměstnanci, zákazníci, návštěvníci, podnájemci, dodavatelé a další osoby s vědomím Nájemce vpuštěné do Předmětu nájmu, dozorovali v Předmětu nájmu slušnost a pořádek a nerušili okolí;
- (b) Nájemce je povinen oznámit Předmět nájmu v souladu se zák. č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, 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 jinými oprávněnými viditelně označeni a v místech určení Pronajímatelem se uwezenými 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 Pronajímatele povinen prostřednictvím divize bezpečnosti (BZP) Pronajímatele nebo jiné akreditované organizace zajistit na své náklady pro sebe a své zaměstnance absolvování bezpečnostního školení, které bude odpovídat rozsahu daného povolení;
- (e) 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 nejpozději do čtrnáctého (14) dne měsíce následujícího po ukončení pracovního poměru zaměstnanec; v případě ukončení nájemního vztahu ke dni jeho ukončení výpověď či dohodou nebo v případě ukončení nájemního vztahu odstoupením do pěti (5) dnů ode dne činnosti 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 jakékoliv změny je Nájemce povinen tento seznam aktualizovat okamžitě, a to e-mailem nebo faxem divizi bezpečnosti (BZP) Pronajímatele;
- (g) Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu, jeho část ani věci s nájmem související do podnájmu nebo jinak do užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- (h) Nájemce je oprávněn po předchozím písemném odsouhlasení Pronajímatelem označit Předmět nájmu názvem, případně logem své firmy. Při ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen na své náklady uvést místa po odmontování označení do původního stavu, v jakém se nacházela před umístěním označení;

(f) Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu bez újmy ostatním nájemcům a prostorům Letiště. Nájemce je dále povinen při užívání Předmětu nájmu dodržovat obecné závazné právní předpisy, zejména z oblasti hygieny, ochrany životního prostředí, bezpečnosti práce, požární ochrany a bezpečnosti civilního letectví, jakož i organizační normy, provozy a požární řády, technické předpisy a směrnice vydané 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 jím 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 kontroly, zda Nájemce Předmět nájmu užívá k činnostem vymezeným Smlouvou;

(k) Nájemce je povinen v Předmětu nájmu provádět běžnou údržbu a hradit náklady spojené s běžným udržováním a běžnými opravami Předmětu nájmu, především pak malování, výměnu vadných vypínačů, zásuvek, zárovek nebo jiných svítidel, jističů uvnitř Předmětu nájmu, lakování dveří, výměnu poškozených výplní dveří a oken uvnitř Předmětu nájmu, opravy anebo výměnu poškozených zařízení předmětů poskytnutých Pronajímatelem, včetně umyvadel, WC mis a splachovačů, baterií, náslapných vrstev podlah a dalších obchodních zařízení tak, aby prostory odpovídaly provozní kvalitě očekávané na mezinárodních letištích;

(l) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli poškození, které není povinen provést sám podle předchozího odstavce 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 jakýkoliv spotřebič, 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 lhůtách dle ČSN 331600 ed. 2 a dále provádět revize svého elektrického zařízení v souladu s ČSN 331500 a ve lhůtách dle ČSN 331500 a a těchto revizích vést záznam. Na základě žádosti Pronajímatele je Nájemce povinen předložit záznamy o provedených revizích ke kontrole Pronajímateli;

(n) Nájemce je při instalaci jakéhokoliv vnitřního zařízení v Předmětu nájmu povinen postupovat pouze takovým způsobem, aby nebyly narušeny podmínky bezproblémového provozu elektrické požární signalizace (EPS) a elektrické zabezpečovací signalizace (EZS) a současně, aby byl zajištěn okamžitý bezproblémový přístup k jakémukoliv hlásiči (EPS), požárně bezpečnostnímu zařízení (PBZ), hasicímu přístroji (HP), čidlu (EZS), elektrickému rozváděči a k zásuvkám datové sítě Pronajímatele, jsou-li tato zařízení v Předmětu nájmu instalována;

(o) Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele rozšířit či změnit výše sortiment a značky zboží v Předmětu nájmu specifikované v čl. II, odst. 2.3 Smlouvy nebo propagovat v Předmětu nájmu jiné značky nebo jiný sortiment zboží, než který je uveden v článku 2.3 Smlouvy nebo provádět jakoukoliv propagaci mimo Předmět nájmu v prostorách Letiště. Způsob a rozsah propagace Nájemcem prodávaných výrobků a poskytování 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;

5

Bezpečnost práce bozp@prg.acro
Požární prevence technik.po@prg.acro
Životní prostředí zivni.prostredi@prg.acro
Stížnosti stiznosti@prg.acro

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

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

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

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

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

(y) Nájemce je povinen dodržovat zákaz používání zavazadlových vozíků ve vlastnictví Pronajímatele, sloužících k bezplatnému využití cestující veřejnosti pro přepravu cestovních zavazadel pro své provozní potřeby, tzn. používat je např. pro přepravu zboží či jakéhokoliv jiného materiálu. Zavazadlové vozíky slouží výhradně pro přepravu cestovních zavazadel cestující veřejnosti;

(z) Nájemce je povinen udržovat po dobu nájmu v platnosti živnostenská oprávnění a jakákoliv další oprávnění či povolení, kterými Nájemce disponuje k datu uzavření Smlouvy a jež se týkají jeho předmětu podnikání v Předmětu nájmu podle Smlouvy. Nájemce je povinen obstarat živnostenská oprávnění a jakákoliv další oprávnění či povolení nezbytná pro provozování obchodní činnosti v Předmětu nájmu podle Smlouvy kdykoliv v průběhu doby trvání Smlouvy a předložit jejich ověřené kopie Pronajímateli do pěti (5) pracovních dnů od jejich získání. Nájemce je dále povinen oznámit a doložit Pronajímateli jakékoliv změny týkající se oprávnění a/nebo povolení Nájemce provozovat obchodní činnost v Předmětu nájmu v souladu s touto Smlouvou, a to do pěti (5) pracovních dnů od každé takové změny;

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

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

7

(p) Nájemce je povinen v souvislosti s možností vzniku mimořádné události na letišti Praha – Ruzyň zajistit nepřetržitý (tj. 24 hodin denně) přístup do Předmětu nájmu, a to tak, že zajistí osazení všech vstupních dveří do Předmětu nájmu či jakékoliv jeho části zámkový systém EVVA nastavený tak, aby Pronajímatel a Policie ČR, Inspektorát cizinecké policie Praha-Ruzyň měli možnost otevřít tyto zámkový systém svým 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 klíčovým systémem EVVA dodaným Pronajímatelem, neboť univerzální klíč k takovým dveřím je již u Pronajímatele a Policie ČR, resp. Inspektorátu cizinecké policie Praha-Ruzyň uložen;

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

(s) Nájemce je povinen provádět shromažďování odpadu podobného komunálnímu odpadu a Pronajímatelem definovaných vytídných složek v souladu se systémem odpadového hospodářství Pronajímatele, který je uveřejněn na webových stránkách Pronajímatele www.prg.acro a dále dle pokynů Pronajímatele, se kterými byl prokazatelně seznámen. Původcem odpadu podobného komunálnímu odpadu a vytídných 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/Ruzyň.

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

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

(v) Nájemce je povinen se při plnění povinností dle Smlouvy řídit pokyny Pronajímatele. Nájemce je povinen v rámci předcházení znečištění a poškození životního prostředí a v rámci zavedení EMS (Systém environmentálního managementu) dle ISO 14001 u Pronajímatele a v souladu s environmentální politikou (www.prg.acro), zdržet se takových činností, které by mohly přímo nebo nepřímo způsobit poškození nebo ohrožení jednotlivých složek životního prostředí. Pronajímatel požaduje po Nájemci provozujícími činnostmi či poskytujícími služby, které mají nebo mohou mít dopady na životní prostředí, aby respektoval přijaté zásady ochrany životního prostředí a v případě poruch nebo hrozeb jejich havarií kontaktoval zaměstnance Pronajímatele prostřednictvím níže uvedených kontaktních spojů:

| | |
|---|------------|
| V případě požáru, úniku neznámé látky (ohlašova požáru) | 3333, 2222 |
| Zdravotní ambulance | 3301, 3302 |
| Bezpečnostní dispečink | 1000 |
| Centrální dispečink – ponuchy, havárie | 6000 |
| Ponuchy telefonních linek | 3000 |

V případě dotazů nebo podnětů ke zlepšení, směřujících o jednotlivých oblastech:

6

a) 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;

b) přeměně společnosti Nájemce podle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění;

c) změně ve složení společníků resp. akcionářů společnosti Nájemce či změně majoritního vlastníka společnosti Nájemce či změně ve složení společníků resp. akcionářů majoritního vlastníka společnosti Nájemce;

d) o změně obchodní firmy společnosti, jejího sídla nebo doručovací adresy;

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

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

(dd) 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 „Poličce prevence závažné havárie“, jednat zdržet se takových činností, které by mohly přímo nebo nepřímo způsobit závažnou havárii, a dále podporovat činnosti, které posilují prevenci závažných havárií.

Článek IV.

PLNĚNÍ NEZÁHRNUTÁ VE SLUŽBÁCH

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

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

Článek V. DOPLŇKOVÉ SLUŽBY

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

8

Článek VI. STAVEBNÍ ÚPRAVY

- 6.1 V případě provádění jakýchkoli stavebních úprav či nových instalací, které svým charakterem vybočují nad rámec běžných oprav Předmětu nájmu, a které budou prováděny v souladu se Smlouvou, je Nájemce povinen je provádět pouze v rozsahu podmínek, které budou stanoveny v soulahu s Pronajímatelem, na své náklady (mimo instalaci EPS, ostatních PBZ a HP) a dále je povinen po ukončení takových stavebních úprav, tj. po nabytí právní moci příslušného kolaudačního souhlasu, bude-li vydáván, předložit Pronajímateli projektovou dokumentaci skutečného provedení, včetně digitálního zpracování, vyhotovených v souladu s požadavky Pronajímatele, které Nájemce na jeho vyzvání sdělí příslušná odborná pracoviště Pronajímatele. Dále je Nájemce povinen předat Pronajímateli po řádném dokončení stavebních úprav kopie veškerých účelů a jiných dokladů prokazujících výši a charakter nákladů vynaložených na provedení stavební úpravy (faktury, objednávky, smlouvy apod.). Z těchto podkladů a dokladů musí být patrný rozsah provedených stavebních úprav a pro potřeby účetnictví a daně z příjmů i charakter (oprná, technické zhodnocení, rekonstrukce, modernizace atd.).
- 6.2 Pro proces přípravy a schvalování projektové dokumentace, se Pronajímatel a Nájemce dohodli na tomto postupu:
- Před zahájením projektových prací je Nájemce povinen seznámit s technickým a architektonickým řešením stavebních úprav v daném nájemním prostoru Generálního projektanta Terminálu 2 společnost Nikodem & partner s.r.o., ul. Staropramenná 3117/17, 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 Pronajímateli, a to ve 4 vyhotovených 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;
 - Pronajímatel se zavazuje písemně se vyjádřit Nájemci k předložené Projektové dokumentaci ve stupni Dokumentace ke stavebnímu povolení dle písm. b) do čtrnácti (14) dnů od obdržení Dokumentace;
 - V případě, že Pronajímatel nevznesl k předložené Projektové dokumentaci ve stupni Dokumentace ke stavebnímu povolení žádné připomínky, zavazuje se Pronajímatel zaslat vyjádření o schválení Dokumentace Nájemci s přiloženou písmou 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 nezhájí 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

9

požární signalizace (EPS), ostatní požární bezpečnostní zařízení (PBZ) a hasicí přístroje (HP), kdy Pronajímatel rozhoduje o typech těchto zařízení a hradí náklady.

- 6.10 Hodnota provedených stavebních úprav, které mají charakter technického zhodnocení, provedených Nájemcem v Předmětu nájmu se souhlasem Pronajímatele 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 Pronajímatele nezvyší vstupní cenu pronajímaného majetku ve svém účetnictví. Nájemce písemně označí v účetní dokumentaci, předávané 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 pronájemného majetku (nemovitosti) do odpisové skupiny v souladu s příslušným ustanovením zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.
- 6.11 Za účelem uvedení Předmětu nájmu do stavu způsobilého k účelu užívání dle Smlouvy, i v případě provádění jakýchkoli dalších stavebních úprav či nových instalací, které budou realizovány v souladu se Smlouvou, se Pronajímatel zavazuje poskytnout Nájemci potřebnou součinnost; to se týká jak stavebního řízení, tak i řízení o získání příslušného oprávnění ke vstupu pro Nájemce, jeho zaměstnance a osoby, zajišťující provedení příprav a realizace stavebních prací, do režimového prostoru, v němž se Předmět nájmu nachází.
- 6.12 Pokud budou stavební úpravy, kterými bude Předmět nájmu, předáván Nájemci ve stavu dokončené hrubé stavby, uveden do stavu způsobilého k účelu užívání dle Smlouvy, vyžadovat i stavební úpravy či technologické instalace vně Předmětu nájmu, uzavře Pronajímatel a Nájemce zároveň s touto Smlouvou další zvláštní smlouvu, ve které budou odlišné úpravní podmínky provádění stavebních úprav. Veškeré takové úpravy bude hradit Nájemce, pokud nebude dohodnuto jinak.

Článek VII. PROVOZNÍ PODMÍNKY

- 7.1 Nájemce je povinen ode dne uvedeného v článku IV. odst. 4.2 Smlouvy, ponechat Předmět nájmu otevřený k obchodování pro veřejnost v rozsahu nejméně čtrnácti (14) hodin denně s tím, že otevírací hodina nastane nejpozději v sedm (7:00) hodin ráno každý den a během otevírací doby je Nájemce povinen zajistit nepřetržitý provoz obchodování v Předmětu nájmu, výjima případů, kdy nelze Předmět nájmu otevřít k obchodování pro veřejnost v důsledku poškození Předmětu nájmu událostí krytých pojištěním nebo jiných případy vyšší moci nebo v případech předem písemně schválených Pronajímatelem. Na základě písemného pokynu Pronajímatele bude možno otevírací dobu upravit.
- 7.2 Zásobování Předmětu nájmu bude probíhat pouze způsobem stanoveným Pronajímatelem a výhradně v nočních hodinách, a to v době od skončení otevírací doby do jejího začátku (nebude-li dohodnuto jinak a s výhradou zásobování se skludou zahrnutého v Předmětu nájmu, který bude možno zásobovat nepřetržitě při zachování bezpečnostních a provozních požadavků Pronajímatele). Rovněž inventarizaci zboží bude možno provádět jen v nočních hodinách.
- 7.3 Nájemce bere na vědomí, že provozování Předmětu nájmu vzhledem k jeho umístění a režimu vyžaduje odpovídající úroveň personálu, zejména dostatečné jazykové znalosti a jednotné obléčení, a zavazuje se, že přijme nezbytná opatření k zabezpečení příslušné úrovně personálu.

11

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 zjištění dodávek vody, el.energie, odvod odpadu, odvod odpadních vod apod., v souvislosti s prováděním stavebních prací s tím, že Nájemce na vlastní náklady bude realizovat měřicí zařízení na měření dodávky vody a el.energie po dobu stavebních úprav v Předmětu nájmu, když úhrada nákladů spojených zejména s odběrem el. energie a vody bude Nájemcem Pronajímateli hrazena na základě uzavřené smlouvy o dočasné dodávce el. energie a vody. Původcem odpadů vzniklých při stavebních úpravách Předmětu nájmu je Nájemce, který má povinnost zajistit jejich likvidaci.

- 6.5 Po ukončení stavebních úprav vyzve písemně Nájemce Pronajímatele ke kontrole provedených stavebních úprav dle odsouhlasené Projektové dokumentace. V případě instalace EPS a ostatních návazných PBZ předloží Nájemce Pronajímateli potřebnou dokumentaci k provedení komplexní funkční zkoušky provozuschopnosti instalovaných zařízení. Protokol z této zkoušky je podkladem pro kolaudační řízení a vydání kolaudačního souhlasu (za předpokladu úspěšného provedení). Nájemce předloží Pronajímateli kompletní Dokladovou část tj. zejména revizní zprávy, prohlášení o shodě, prohlášení o likvidaci odpadů a doklady v rozsahu podkladů ke kolaudaci ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. V případě zjištěných vad tyto Nájemce nejdříve opraví. V případě bezvadného provedení stavebních úprav nebo po odstranění vad Pronajímatel vydá Nájemci stanovisko k Nájemcem provedeným stavebním úpravám do pěti (5) pracovních dní 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 pravomocný kolaudační souhlas tak, aby při dodržení všech svých povinností a lhůt dle této Smlouvy byl Předmět nájmu otevřen k obchodování pro veřejnost nejpozději v den, na nějž odkazuje čl. 3.2 písm. aa) těchto Obchodních podmínek.
- 6.7 Nájemce je povinen do tří (3) pracovních dnů od nabytí právní moci kolaudačního souhlasu odevzdat Pronajímateli kopii kolaudačního souhlasu s vyznačením nabytí právní moci a vyhotovení v digitální formě, dále Dokladovou část ve dvou (2) vyhotovených v listinné a v jednom (1) vyhotovení v digitální formě, dále Dokladovou část ve dvou (2) provedeních. Dokumentaci skutečného provedení se rozumnou dokumentací zpracovanou v rozsahu přílohy č. 3 vylh. č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb, ve které budou vyznačeny změny a odchylky skutečného provedení stavebních úprav oproti Předložené dokumentaci, (a) která má písemnou a digitální formu ve formátu AutoCAD a MS Office zpracovanou v souladu s vnitřní normou Pronajímatele. Vedení digitální základní mapy letiště a metodický pokyn pro zpracování geodetické dokumentace skutečného provedení staveb pro Správu Letiště Praha, a. s., a (b) kdy jednotlivé výkresy a textové části písemné formy jsou označeny jako skutečné provedení a podepsány projektantem a zástupcem zhotovitele stavebních úprav.
- 6.8 Pokud z povahy stavebních úprav či nových instalací vyplývá, že vyžadují zpracování projektové dokumentace, bude postupováno dle článku 6.2, pokud zpracování projektové dokumentace nebude potřebné, zavazuje se Pronajímatel vydat Nájemci písemně 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. Výjimku tvoří pouze elektrická

10

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

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

7.6 K zabezpečení plymulého prodeje vybaví Nájemce svou provozovnu v Předmětu nájmu elektronickými pokladnami a zajistí si smluvní vztah s kreditními společnostmi, umožňující zákazníkům v Předmětu nájmu platbu alespoň platebními kreditními kartami VISA a Eurocard - Mastercard.

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

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

Článek VIII. VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 8.1 V den, kdy končí nájem uplynutím Doby nájmu nebo uplynutím výpovědní doby v případě předčasného ukončení Smlouvy výpovědí nebo do 5 dnů ode dne účinnosti ukončení Smlouvy odstoupením, je Nájemce povinen vrátit Pronajímateli Předmět nájmu vyklizený, ve stavu splňujícím podmínky Smlouvy a odpovídajícímu obvyklému opotřebení. Současně je povinen předat Pronajímateli veškeré věci poskytnuté mu spolu se služebními souvisujícími a 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 vybavení realizované Nájemcem po uzavření Smlouvy („Vnitřní vybavení“) nebo jeho část, a/nebo stavební úpravy provedené Nájemcem po dobu trvání Smlouvy, které mají charakter technického zhodnocení nebo jejich část, odkoupit, a to dle volby Pronajímatele buď za daňovou zůstatkovou cenu nebo za cenu odpovídající prohodnotě toho, o co se zvýšila hodnota Předmětu nájmu stanovenou na základě znaleckého posudku vypracovaného nezávislým znalcem určeným Pronajímatelem. Náklady na vyhotovení znaleckého posudku v takovém případě ponese Nájemce s tím, že Pronajímatel je povinen vynaložit rozumně požadované úsilí, aby tyto náklady odpovídaly tržním cenám obvyklým v daném čase a místě. Neuplatní-li Pronajímatel právo na odkoupení dle předcházející věty, je Nájemce povinen na vlastní náklady odstranit vnitřní vybavení, veškerý svůj movitý majetek a stavební úpravy z Předmětu nájmu a uvést Předmět nájmu do původního stavu (s přihlédnutím k obvyklému opotřebení), a to nejpozději ke dni ukončení Smlouvy nebo v případě ukončení Smlouvy odstoupením do 5 dnů od jejího ukončení.
- 8.3 Pokud po skončení Doby nájmu zůstane v Předmětu nájmu jakýkoliv majetek Nájemce a Nájemce tento majetek neodklidí do sedmi (7) dnů od výzvy Pronajímatele je Pronajímatel

12

oprávněně uvedený majetek z Předmětu nájmu odklidit na náklady Nájemce a zpeněžit jej s tím, že výsledek zpeněžení předá Nájemci po odečtení nákladů spojených s prodejem a po započtení pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci. Pokud Předmět nájmu nebude vrácen v souladu s výše uvedenými ustanoveními tohoto článku VIII, odpovídá Nájemce Pronajímateli za způsobenou škodu.

Článek IX.

JISTOTA NEBO BANKOVNÍ ZÁRUKA

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

9.1 Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli do dne uvedeného v čl. V Smlouvy Jistotu ve výši a na účet uvedený v čl. V Smlouvy („Jistota“). Při vlastním převodu Jistoty se DPH z Jistoty neuplatňuje. Nájemce Pronajímateli zaručuje, že Jistota je prosta jakýchkoli zatížení právy třetích osob.

9.2 Jistotou jsou zajištěny veškeré pohledávky Pronajímatele za Nájemcem vzniklé podle Smlouvy nebo v souvislosti se Smlouvou (včetně veškerých úroků z prodlení a veškerých smluvních pokut, škod, výdajů a ostatních nákladů a nároků z bezdůvodného obohacení). Pronajímatel je oprávněn čerpat peněžní prostředky z Jistoty za předpokladu, že Nájemce neuhradí takovou pohledávku Pronajímatele řádně a včas. Pronajímatel je povinen bez zbytečného 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 jejich část byla Pronajímatelem čerpána v souladu se Smlouvou, poté bude Nájemce do deseti (10) dnů ode dne, kdy k takové události došlo nebo kdy byla Nájemci oznámena, povinen doplnit Jistotu na Účtu o příslušnou částku.

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

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 nebo jí předat prostřednictvím banky formou klíčované smlouvy zprávy (via authenticated testid key message SWIFT) do nosné banky Letiště Praha, a. s., což je UniCredit Bank Czech Republic, a.s., která má SWIFT: BACXCZPP, v níž s bankou sjedná neodvolatelnou a nepodmíněnou Bankovní záruku (jednu nebo více), splatnou na první výzvu ve výši sjednané v čl. V Smlouvy („Bankovní záruka“). Pronajímatel bude přijímat Bankovní záruku vystavenou bankou, jejíž rating udělovavý agenturou Standard & Poor's bude dosahovat hodnoty alespoň BBB, v případě ratingu agentury Moody's hodnoty Baa2 a hodnoty BBB v případě hodnocení od Fitch Ratings. V případě Bankovní záruky vystavené bankami nedosahujícími výše uvedených hodnoty ratingu požaduje Pronajímatel vystavení protizáruky u některé z bank Pronajímatele. Pronajímatel předloží Nájemci vzorový text Bankovní záruky.

Těmito bankami jsou:

HSBC Bank plc.,

V Celnici 10, Millennium Plaza, 117 21 Praha 1

Swift: MDLCZPP

13

HVB 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

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

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

Článek X. ZÁSTAVNÍ PRÁVO K MOVITÉMU MAJETKU NÁJEMCE

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

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

Článek XI. SMLUVNÍ POKUTY

11.1 Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v článku 3.2 písm.(z) těchto Obchodních podmínek, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně. Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v článku 3.2 písm.(z) těchto Obchodních podmínek a ukončí Smlouvu písemnou

14

výpovědí před uplynutím sjednané doby nájmu proto, že ztratili způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu najal, pokud by mu to bylo případně umožněno kognitivním ustanovením zákona, je povinen zaplatit Pronajímateli kromě dalších smluvních pokut podle těchto Obchodních podmínek smluvní pokutu za období od data ukončení Smlouvy do uplynutí sjednané Doby nájmu ve výši rovnající se dvojnásobku (2x) Nájemného vč. Ceny za služby.

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

11.3 V případě porušení povinnosti stanovené v ustanovení článku 3.2 písm. o) a/nebo 3.2 písm.(bb) těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.

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

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

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

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

11.9 V případě porušení jakékoliv další 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 Pronajímatele kod stranění takového porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než sedm (7) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.

11.10 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 povinnosti, jejíž splnění je zajištěno smluvními pokutami dle tohoto článku není dotčen.

Článek XII. UKONČENÍ NÁJMU

12.1 Nájemní smlouvu lze ukončit:

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

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

- (a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou nebo Obchodními podmínkami a přes písemné upozornění, v němž je stanovena lhůta pro odstranění závadného stavu, nezjedná nápravu; nebo
- (b) Nájemce je více 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
- (c) Nájemce přes písemné upozornění, v němž je Pronajímatelem stanovena lhůta pro odstranění závadného stavu, hubě poruší požární bezpečnost stavby, klid nebo pořádek; nebo
- (d) zrušeno
- (e) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo změně stavby, jež brání užívání Předmětu nájmu; nebo
- (f) Nájemce změnil v Předmětu nájmu svůj předmět podnikání (změna užívání nebytových prostor) nebo změnil sortiment zboží bez předchozího souhlasu pronajímatele; nebo

15

16

- (g) Nájemce přenechá bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu do podnájmu či k užívání jiné osobě; nebo
- (h) Nájemce změnil v Předmětu nájmu svůj předmět podnikání nebo změnil sortiment zboží bez předchozího souhlasu pronajímatele; nebo
- (i) Nájemce uskutečnil jeden ze záměrů uvedených v čl. 3.2.(bb) těchto Obchodních podmínek; Pronajímatel je oprávněn v tomto případě Smlouvu vypovědět ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se prokazatelně dozvěděl, nejpozději však ve lhůtě jednoho (1) roku od uskutečnění takového záměru; toto oprávnění má Pronajímatel i v případě, že jej Nájemce o takovém záměru včas a řádně informoval dle čl. 3.2.(bb) Obchodních podmínek.

12.3 Nájemce je oprávněn Smlouvu písemně vypovědět, jestliže:

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

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

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

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

- (a) Nájemce je v prodlení s jakoukoliv povinnou platbou o více jak patnáct (15) dní a neudrží platu ani v dodatečně lhůtě sedmi (7) dnů od písemné výzvy Pronajímatele; nebo
- (b) Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele převede na třetí osobu svá práva a/nebo povinnosti vyplývající ze Smlouvy či těchto Obchodních podmínek nebo umožní třetí osobě užívat Předmět nájmu nebo jeho část na základě podnájemní smlouvy nebo na základě jiného právního titulu než podnájemní smlouvy anebo bez právního titulu; nebo

17

Článek XIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVĚNÍ

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

Veškerá oznámení učiněná na základě Smlouvy budou považována za 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 nepřesíleného faxového přenosu v případě doručení faxem; nebo
- (d) v třetí den po prokazatelném odeslání, jestliže Smluvní strana na adresu platně pro zaslání pošty k jejím rukám podle Smlouvy nebo podle obchodního rejstříku zásilku nepřevzme (a to včetně doporučené pošty).

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

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

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

13.5 **Změny a dodatky:** Smlouva představuje spolu se svými přílohami úplnou dohodu Smluvních stran o svém předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání Smluvních stran. Žádné změny nebo dodatky této

19

- (c) Nájemce se ocitne v situaci, kdy (i) soud zahájí insolvenční řízení v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., o úpádku a způsobech jeho řešení nebo (ii) soud rozhodne o úpádku v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., o úpádku a způsobech jeho řešení nebo (iii) soud rozhodne o zrušení konkursu, protože majetek dlužníka zcela nepostačuje pro uspokojení věřitelů nebo (iv) Nájemce sám podá insolvenční návrh v souladu se zákonem č. 182/2006 Sb., o úpádku a způsobech jeho řešení nebo (v) je přijato rozhodnutí o povineném nebo dobrovolném zrušení Nájemce (vyjma případů sloučení nebo splynutí či jiného případu právního nástupnictví); nebo

- (d) Nájemce nezíská či mu budou pravomocně odebrány jakákoliv povolení, koncese, živnostenská oprávnění, schválení, souhlasy či licence potřebné k provozování předmětu podnikání, k němuž se ve Smlouvě zavázal; nebo

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

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

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

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

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

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

- (k) Nájemce nesložil na účet Pronajímatele Jistotu ve výši a ve lhůtě dle čl. V Smlouvy.

18

Smlouvy nebudou platné, pokud nebudou učiněny písemnými číslováními dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.

13.6 **Odcytlivá ujednání v Obchodních podmínkách a ve smlouvě:** Pokud některá ustanovení Smlouvy budou odcytlivá od ujednání v Obchodních podmínkách, mají přednost ujednání ve Smlouvě odcytlivá 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 jednájícími na základě právních předpisů a v souladu s nimi, nebo (c) jsou předmětné informace již veřejně dostupné v souladu s příslušnými právními předpisy nebo se Smlouvou, nebo (d) jsou tyto informace zpřístupněny právním či jiným poradcům příslušné Smluvní strany za předpokladu, že jsou tyto poradci zavázáni povinností mlčenlivosti ve stejném nebo dokonce větším rozsahu na základě smlouvy nebo ze zákona, nebo (e) jsou tyto informace nezbytné pro ochranu oprávněných zájmů příslušné Smluvní strany v případě porušení povinností dle Smlouvy dle Smluvní stranou, nebo (f) jsou tyto informace sděleny v nezbytném rozsahu zřizovateli či akcionářům, resp. společníkům, příslušné Smluvní strany nebo (g) zájemcům o koupi Nájemce nebo Pronajímatele či celého objektu Letiště, ve kterém se nachází Předmět nájmu, a to za předpokladu, že jsou tyto zájemci zavázáni povinností mlčenlivosti ve stejném nebo větším rozsahu jako v tomto odstavci.

13.8

13.9 **Řešení sporů:** Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory nebo konflikty vzešlé ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní smírou cestou. Pokud se Smluvním stranám některý spor nebo konflikt nepodaří vyřešit smírou 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 sjednály Smluvní strany věcně a místně příslušný soud Pronajímatele.

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

20