

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Správa Letiště Praha, s.p.

jako pronajímatel

a

UCTAM AIRPORT Building s.r.o.

jako nájemce

ev.č. smlouvy Pronajímatele: 0600000019

NÁJEMNÍ SMLOUVA uzavřená v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „**Smlouva**“)

- Správa Letiště Praha, s.p.**, se sídlem Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 16008, IČO: 62413376, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka A 13317, plátce DPH - DIČ: CZ62413376, zastoupená Ing. Petrem Doberským, ředitelem

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

UCTAM AIRPORT Building s.r.o., se sídlem náměstí Republiky 2090/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 06496636, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 283106, plátce DPH, DIČ: CZ06496636, zastoupená Mgr. Luciou Ježkovou, advokátkou č. ev. ČAK:08806, na základě plné moci ze dne 24.11.2017

(dále jen „**Nájemce**“)

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

PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků uvedených v Příloze č. 1 této Smlouvy a má zájem jejich části uvedené v Příloze č. 2 pronajmout Nájemci na základě této Smlouvy,
- Nájemce se na základě kupní smlouvy mezi společnostmi HVB Leasing Czech Republic s.r.o., IČO: 629 17 188, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 10 a Nájemcem (dále jen „**Kupní smlouva**“) stane výlučným vlastníkem Budovy, přičemž jako budoucí vlastník Budovy má zájem užívat části Pozemků uvedené v Příloze č. 2 na základě a za podmínek této Smlouvy,
- Nájemce má současně zájem držet opci na budoucí nájem části Pozemků popsaných v Příloze č. 2b této Smlouvy a zakreslených v Příloze č. 3b této Smlouvy.

DOHODLY SE STRANY NÁSLEDOVNĚ:

1. DEFINICE A VÝKLAD POJMŮ

1.1 Definice. Níže uvedené termíny této Smlouvy mají význam definovaný v tomto odstavci 1.1 s tím, že v textu Smlouvy jsou uvedeny vždy velkým počátečním písmenem:

1.1.1 „**Budova**“ znamená budovu č.p. 1088, která stojí na pozemcích parc. č. 2569/22 a parc. č. 2569/41, v k.ú. Ruzyně, obec Praha, přičemž parc. č. 2569/22 je ve vlastnictví Pronajímatele, parc. č. 2569/41 je ve vlastnictví společnosti Český Aeroholding, a.s., IČO: 24821993, se sídlem Praha 6, Jana Kašpara 1069/1, PSČ 16008 a Budova bude ve vlastnictví Nájemce za předpokladu, že bude uzavřena Kupní smlouva.

- 1.1.2 „**Budoucí předmět nájmu**“ znamená části Pozemků, které nejsou zahrnuty v Předmětu nájmu a jejichž specifikace s uvedením výměry a zobrazení je uvedena v Příloze č. 2b a č. 3b této Smlouvy, které tvoří nedílnou součást této Smlouvy.
- 1.1.3 „**Doba nájmu**“ má význam uvedený v čl. 3.1 této Smlouvy.
- 1.1.4 „**Jistota**“ má význam uvedený v čl. 7, odst. 7.1 této Smlouvy.
- 1.1.5 „**Nájemné**“ znamená finanční částku za užívání Předmětu nájmu, specifikovanou ve Splátkovém kalendáři, jejíž způsob výpočtu je stanoven v čl. 4, odst. 4.2 Smlouvy.
- 1.1.6 „**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 1.1.7 „**Pozemky**“ znamenají pozemky uvedené v Příloze č. 1 této Smlouvy nacházející se v katastrálním území Ruzyně, obec Praha, zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ve vlastnictví Pronajímatele.
- 1.1.8 „**Předmět nájmu**“ znamená části Pozemků, jejichž specifikace s uvedením výměry a zobrazení je uvedena v Příloze č. 2a a č. 3a této Smlouvy, které tvoří nedílnou součást této Smlouvy.
- 1.1.9 „**Splátkový kalendář**“ znamená daňový doklad uvedený v Příloze č. 4 této Smlouvy.
- 1.2 Další definice. Další pojmy mohou být definovány přímo v textu Smlouvy s tím, že definice pojmu je zvýrazněna tučně a uvozena slovy „dále jen“ a při každém dalším výskytu je v textu Smlouvy vyznačena velkým počátečním písmenem.
- 1.3 Interpretace. Slova vyjadřující pouze jednotné číslo zahrnují i množné číslo a naopak, slova vyjadřující mužský rod zahrnují i ženský a střední rod a naopak, a výrazy vyjadřující osoby zahrnují fyzické i právnické osoby a naopak.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY A UŽÍVÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 2.1 Předmět smlouvy. Za podmínek stanovených touto Smlouvou Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do nájmu Předmět nájmu, který Nájemce do nájmu přebírá a zavazuje se za jeho užívání platit Pronajímateli Nájemné. Strany jsou dále povinny plnit další povinnosti stanovené níže v této Smlouvě.
- 2.2 Užívání Předmětu nájmu.
- 2.2.1 Účel. Nájemce se zavazuje užívat (i) Předmět nájmu vyznačený v Příloze č. 3a modrou barvou pouze za účelem umístění, provozování, provádění údržby a oprav Budovy, (ii) Předmět nájmu vyznačený v Příloze č. 3a červenou barvou pouze za účelem parkování vozidel, (dále jen „**Parkoviště**“) (ad (i) a (ii) dále jen společně „**Účel nájmu**“) a (iii) Budovu pouze v souladu s kolaudačním rozhodnutím vydaným Úřadem pro civilní letectví ze dne 12. 7. 2006, č.j. 7263/06-LSÚ a kolaudačním rozhodnutím vydaným Úřadem pro civilní letectví ze dne 5. 2. 2008, č.j. 00120/08-LSÚ, které společně tvoří Přílohu č. 7 této Smlouvy (dále jen „**Účel Budovy**“). Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu k jinému účelu a/nebo v rozporu s Účelem nájmu a zároveň není Nájemce oprávněn užívat Budovu k jinému účelu a/nebo v rozporu s Účelem

Budovy. Nájemce je oprávněn změnit Účel nájmu a/nebo Účel Budovy pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

2.2.2 Nájemce prohlašuje, že má v úmyslu poté, co tato Smlouva nabyde účinnosti, změnit Účel Budovy na skladovací prostory používané i /nikoliv však výlučně/ v rámci poskytování služeb při odbavovacím procesu na letišti. Pronajímatel prohlašuje, že nemá proti tomuto postupu námitek a tímto dává předchozí souhlas Nájemci se změnou Účelu Budovy na skladovací prostory používané i /nikoliv však výlučně/ v rámci poskytování služeb při odbavovacím procesu na letišti, ale neužívané jako skladovací prostory pro zbraně, střelivo, pyrotechniku, nebezpečné látky, jakožto i jiné předměty nebo látky, které by mohly ohrozit letecký provoz a/nebo provoz Letiště a/nebo životní prostředí Letiště a/nebo ohrozit zdraví nebo život lidí (dále jen jako „**Změněný účel užívání Budovy**“). Současně Pronajímatel prohlašuje, že poskytne Nájemci veškerou nezbytnou součinnost a veškeré potřebné souhlasy nezbytné ke změně Účelu Budovy na Změněný účel užívání Budovy. Náklady Pronajímatele vynaložené na součinnost při realizaci změny Účelu Budovy nese Nájemce. Poté, co Nájemce změní Účel Budovy na Změněný účel užívání Budovy, nebude Nájemce oprávněn užívat Budovu k jinému účelu a/nebo v rozporu se Změněným účelem užívání Budovy. Nájemce je oprávněn změnit Změněný účel užívání Budovy pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, který nebude bezdůvodně odepřen.

2.2.3 S užíváním Předmětu nájmu dle této Smlouvy není spojeno žádné právo provozovat, byť jen částečně, mezinárodní civilní letiště Praha/Ruzyně (dále jen „**Letiště**“) dle příslušných ustanovení zákona o civilním letectví. V tomto smyslu obě Strany prohlašují, že tato Smlouva není dokladem osvědčujícím souhlas Pronajímatele, s provozováním Letiště Nájemcem.

2.3 Prohlášení Nájemce. Nájemce prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy je Předmět nájmu ve stavu vhodném a způsobilém pro Účel nájmu a Nájemce se zavazuje Předmět nájmu ve stavu vhodném a způsobilém pro Účel nájmu po celou Dobu nájmu dle této Smlouvy udržovat, a zároveň je Nájemce povinen zajistit a opatřit si všechna nezbytná a právními předpisy stanovená veřejnoprávní povolení, souhlasy a oprávnění k umístění a užívání Budovy vystavěné na Předmětu nájmu a tato veřejnoprávní povolení, souhlasy a oprávnění po celou dobu nájmu udržovat v platnosti, to vše na svoje náklady.

2.4 Prohlášení Pronajímatele. Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu nevážnou dle výpisu z katastru nemovitostí ke dni podpisu této Smlouvy zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní či faktické vady, ani není dotčen jinými právy třetích osob, která by bránila užívání Předmětu nájmu za Účelem nájmu dle této Smlouvy, vyjma těch, které jsou uvedeny v Příloze č. 1 Smlouvy.

2.5 Předání. Strany sjednávají, že Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu nejpozději následující den poté, co Nájemce Pronajímateli (i) předloží doklad o pojištění Nájemce v rozsahu čl. 6.1.10 a/nebo doklad o pojištění Nájemce Budovy nebo Jiného uživatele v rozsahu čl. 6.1.9 a (ii) zaplatí Jistotu v souladu s touto Smlouvou (jak jsou definovány níže v této Smlouvě), a Nájemce má povinnost v této lhůtě od Pronajímatele Předmět nájmu převzít. Pronajímatel však není za žádných okolností povinen předat Nájemci Předmět nájmu (nebo jakoukoliv jeho část) dříve, než Nájemce Pronajímateli (i) předloží Doklad o pojištění a (ii) zaplatí Jistotu v souladu s touto Smlouvou. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepíší Strany protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu.

Předmětem předávacího protokolu bude popis skutečného stavu Předmětu nájmu v den předání a převzetí a výčet předané dokumentace.

- 2.6** Nepředání předmětu nájmu. V případě, že Nájemce nepředloží Pronajímateli Doklad o pojištění a nezaplatí Jistotu, není Pronajímatel za žádných okolností povinen předat Nájemci Předmět nájmu (nebo jeho části). Pronajímatel není rovněž povinen předat Nájemci Předmět nájmu (nebo jeho části) v případě, že Nájemce předloží Pronajímateli jen Doklad o pojištění nebo jen zaplatí Jistotu, nebo v případě, že Doklad o pojištění nesplňuje podmínky stanovené touto Smlouvou. Nepředání Předmětu nájmu (nebo jeho části) Nájemci z důvodů uvedených v tomto článku Smlouvy nebude dle dohody Stran v žádném případě považováno za porušení povinnosti Pronajímatele zajistit Nájemci nerušený výkon nájmu, ani žádné jiné povinnosti, která Pronajímateli vyplývá z této Smlouvy.
- 2.7** Rozšíření Předmětu nájmu. Nájemce je oprávněn nejpozději do dvou (2) let ode dne účinnosti této Smlouvy písemně oznámit Pronajímateli rozšíření Předmětu nájmu o Budoucí předmět nájmu. V případě, že Nájemce rozšíření Předmětu nájmu o Budoucí předmět nájmu Pronajímateli neoznámí v uvedené lhůtě, jeho právo na rozšíření Předmětu nájmu dle tohoto článku zaniká. Právo Nájemce na rozšíření Předmětu nájmu se vztahuje pouze k Budoucímu předmětu nájmu. V případě, že Nájemce ve stanovené lhůtě oznámí Pronajímateli rozšíření Předmětu nájmu o Budoucí předmět nájmu, dojde k rozšíření Předmětu nájmu od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém uplyne 45 dnů od dne doručení oznámení Nájemce o rozšíření Předmětu nájmu. Nájemné za Budoucí předmět nájmu bude hrazeno ve stejné výši a bude vypočteno stejně jako Nájemné, k jehož úhradě je Nájemce zavázán od 1. 2. 2018, přičemž bude již zohledňovat případnou Indexaci, pokud bude ze strany Pronajímatele uplatněna.

3. DOBA NÁJMU

- 3.1** Nájemní vztah založený (sjednaný) touto Smlouvou se sjednává na dobu určitou s dobou trvání třiceti (30) let, která začíná dnem účinnosti této Smlouvy (dále jen „**Doba nájmu**“). Strany výslovně vylučují možnost automatického opětovného uzavření Smlouvy dle § 2230 Občanského zákoníku. Jediný způsob, jak může být Doba nájmu prodloužena, je písemným dodatkem k této Smlouvě podepsaném oběma Stranami.

4. NÁJEMNÉ

- 4.1** Nájemné. Nájemce se zavazuje od počátku účinnosti této Smlouvy hradit za užívání Předmětu nájmu Nájemné v měsíčních splátkách, ve výši a termínech stanovených v tomto článku a Příloze č. 4 Smlouvy. S účinností od 1. 2. 2018 se Nájemce zavazuje hradit za užívání Předmětu nájmu Nájemné v měsíčních splátkách, ve výši a termínech stanovených v tomto článku a Příloze č. 4a Smlouvy.
- 4.2** Nájemné se určí jako součin výměry pronajaté plochy v m² Předmětu nájmu a sazby nájemného za 1 m² stanovené v Příloze č. 4 – Splátkový kalendář a Příloze č. 4a – Splátkový kalendář této Smlouvy (dále jen „**Nájemné**“), přičemž celková výše včetně podrobného rozpisu plateb Nájemného je stanovena v Příloze č. 4 a Příloze č. 4a této Smlouvy.
- 4.3** Splatnost Nájemného. Nájemné je splatné na základě Splátkového kalendáře vždy do 5. kalendářního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se Nájemné platí, a to bankovním převodem na účet Nájemce vedený u UniCredit Bank Czech Republic and

Slovakia, a. s., Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, číslo účtu: 1002548517/2700. Variabilním symbolem je pro účely této Smlouvy evidenční číslo této Smlouvy Pronajímatele uvedené v záhlaví. K Nájemnému bude účtována daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) ve výši dle právních předpisů platných a účinných ke dni zdanitelného plnění.

- 4.4** Indexace. Výslovně se mezi Stranami sjednává právo Pronajímatele každoročně jednostranným písemným oznámením zvýšit Nájemné o tolik procent, kolik činila průměrná roční míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (dále jen „**Indexace**“). Nájemné bude upraveno bezodkladně po zveřejnění Indexace se zpětnou účinností od 1. ledna každého roku a doplatek rozdílu mezi takto upraveným a původním nájemným uhrazeným v daném roce od 1. ledna, bude zúčtován v samostatné faktuře. Indexace bude provedena nejdříve v roce 2019 na základě průměrné roční míry inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za rok 2018. Pro potřeby DPH se v případě, že faktura bude daňovým dokladem, stanoví datum uskutečnění zdanitelného plnění na den zveřejnění Indexace. Pronajímatel se zavazuje Nájemci oznámit Nájemné zvýšené o Indexaci formou doporučeného dopisu, jehož součástí bude nový Splátkový kalendář. Faktura vystavená Pronajímatelem bude obsahovat všechny zákonné náležitosti a musí obsahovat ve vztahu k plnění předmětu Smlouvy věcně správné údaje. Strany sjednávají, že faktury vystavené na základě této Smlouvy mohou mít listinnou nebo elektronickou podobu ve formátu pdf. Pronajímatel doručí Nájemci fakturu v listinné podobě na adresu sídla uvedenou v záhlaví této Smlouvy a v elektronické podobě na adresu uvedenou v čl. 12, odst. 12.1, bod 12.1.2 této Smlouvy. Doba splatnosti faktury je sedmáct (17) dnů ode dne jejího vystavení. Případně-li termín splatnosti na sobotu, neděli, jiný den pracovního klidu nebo 31.12. nebo den, který není pracovním dnem podle zákona č. 284/2009 Sb. o platebním styku, v platném znění, posouvá se termín splatnosti na nejbližší předchozí pracovní den. K vyrovnání pohledávky Pronajímatele dojde připsáním fakturované částky na jeho bankovní účet.
- 4.5** Revize Nájemného. Pronajímatel má právo vždy minimálně tři (3) měsíce před uplynutím deseti (10) let a dvaceti (20) let od účinnosti Smlouvy písemně vyzvat Nájemce k provedení ověření zda výše Nájemného (případně Nájemného zvýšeného na základě Indexace) odpovídá tržnímu nájemnému v daném čase a místě (dále jen „**Revize Nájemného**“), a to postupem stanoveným v tomto odstavci. V případě, že Pronajímatel vyzve Nájemce k provedení Revize Nájemného ve lhůtě dle tohoto odstavce, zavazují se Strany nejpozději do šedesáti (60) dnů od doručení výzvy k Revizi Nájemného obstarat společný odborný posudek, jehož předmětem bude stanovení výše tržního nájemného za užívání Předmětu nájmu v daném čase a místě (dále jen „**Analýza nájemného**“). Nájemce vybere ze seznamu uvedeného v Příloze č. 6 této Smlouvy dva (2) subjekty a tyto navrhne Pronajímateli. Pronajímatel je povinen do třiceti (30) dnů od návrhu Nájemce sdělit Nájemci, který z vybraných subjektů odmítá; zbývající Nájemcem navržený a Pronajímatelem neodmítnutý subjekt pak vyhotoví Analýzu nájemného. Náklady na vypracování Analýzy nájemného uhradí Strany rovným dílem. Pronajímatel vyvine maximální úsilí k zajištění nezbytné součinnosti společnosti Letiště Praha, a. s. potřebné pro zajištění podkladů potřebných pro Analýzu nájemného.
- 4.6** Pokud bude zjištěná částka tržního nájemného uvedená v Analýze nájemného vyšší než Nájemné nebo vyšší než Nájemné zvýšené na základě Indexace, které je Nájemce povinen platit během desátého (10.) roku nebo dvacátého (20.) roku Doby nájmu, v závislosti na tom, kdy k Revizi Nájemného dochází, bude výše Nájemného od jedenáctého (11.) roku nebo dvacátého prvního (21.) roku Doby nájmu odpovídat výši

tržního nájemného uvedeného v Analýze Nájemného. Takto stanovená výše Nájemného na Dobu nájmu od jedenáctého (11.) roku nebo od dvacátého prvního (21.) roku může být dále zvyšována prostřednictvím Indexace podle čl. 4., odst. 4.4 této Smlouvy.

- 4.7** Pokud bude zjištěná částka tržního nájemného uvedená v Analýze nájemného nižší než nebo rovna Nájemnému nebo nižší než nebo rovna Nájemnému zvýšeném na základě Indexace, které je Nájemce povinen platit během desátého (10.) roku nebo dvacátého (20.) roku Doby nájmu, v závislosti na tom kdy k Revizi Nájemného dochází, nebude v důsledku Revize Nájemného upravena výše Nájemného od jedenáctého (11.) roku nebo od dvacátého prvního (21.) roku Doby nájmu, přičemž Nájemné může být dále zvyšováno prostřednictvím Indexace podle čl. 4., odst. 4.4 této Smlouvy.
- 4.8** V případě uplatnění práva Pronajímatele k Revizi Nájemného a zjištění výše nájemného dle čl. 4., odst. 4.6 se Strany zavazují nejpozději do konce desátého (10.) nebo dvacátého (20.) roku Doby nájmu, v závislosti na tom, kdy k Revizi Nájemného dochází, uzavřít ke Smlouvě dodatek potvrzující, že došlo ke zvýšení Nájemného a stanovující jeho novou výši. Prodlení při uzavírání dodatku k této Smlouvě či jeho neuzavření kteroukoli ze Smluvních stran nebude mít vliv na zvýšení Nájemného v souladu s čl. 4., odst. 4.5 a 4.6 této Smlouvy.

5. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

5.1 Pronajímatel je povinen:

- 5.1.1 zajistit Nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním Předmětu nájmu v rozsahu dle této Smlouvy,
- 5.1.2 obstarat Nájemci příležitost k uzavření smluv s třetí osobou, jejichž předmětem bude úplatný odběr vody, elektrické energie a odvod srážkových a splaškových vod, poskytování datových služeb,
- 5.1.3 předat Předmět nájmu Nájemci v případě splnění podmínek stanovených v čl. 2., odst. 2.5 této Smlouvy.

5.2 Pronajímatel nebo jím pověřená osoba, je oprávněn

- 5.2.1 kontrolovat, zda Nájemce užívá Předmět nájmu k Účelu nájmu a/nebo Budovu za Účelem Budovy, způsobem a za podmínek sjednaných v této Smlouvě,
- 5.2.2 vstupovat na Předmět nájmu a/nebo do Budovy za účelem uvedeným v odst. 5.2.1.

6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

6.1 Nájemce je povinen

- 6.1.1 užívat Předmět nájmu řádným způsobem (v souladu s touto Smlouvou), v souladu s ustanoveními obecně závazných právních předpisů a pouze za Účelem nájmu stanoveným touto Smlouvou a užívat Budovu za Účelem Budovy nebo Změněným účelem užívání Budovy za podmínek této Smlouvy; Nájemce není oprávněn provozovat Parkoviště živnostenským způsobem ve smyslu § 2 zákona č. 455/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, např. na základě živnosti Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

- obor Skladování, balení zboží, manipulace s nákladem a technické činnosti v dopravě tzn. vybírat úplatu za vjezd a stání vozidel na Parkovišti,
- 6.1.2 umožnit Pronajímateli nebo jím pověřeným osobám prohlídku Předmětu nájmu, a to za účelem kontroly Předmětu nájmu a způsobu užívání Předmětu nájmu Nájemcem,
- 6.1.3 umožnit Pronajímateli nebo jím pověřeným osobám prohlídku Budovy, a to za účelem kontroly účelu užívání Budovy Nájemcem,
- 6.1.4 při užívání Předmětu nájmu dodržovat obecně závazné právní předpisy, zejména z oblasti ochrany životního prostředí a bezpečnosti civilního letectví, jakož i organizační normy, provozní a požární řády, technické předpisy a směrnice vydané provozovatelem Letiště týkající se anebo mající dopad na provozování obchodní činnosti Nájemce na Předmětu nájmu. Pronajímatel se zavazuje zařídit, že Nájemci budou bezodkladně oznámeny všechny úpravy provozovatelem Letiště vydaných norem. Nájemce je povinen vést k jejich dodržování nájemce a jiné uživatele Budovy, své zaměstnance, zákazníky, návštěvníky a další osoby s vědomím Nájemce vpuštěné na Předmět nájmu a/nebo do Budovy. Upravené normy jsou pro Nájemce oznámením úprav závazné, kromě případů, kdyby provedené změny a úpravy norem zakládaly nové podstatné povinnosti či podstatná omezení práv Nájemce proti úpravě této Smlouvy,
- 6.1.5 podřídit nakládání s odpady, jichž je po Dobu nájmu původcem, systému nakládání s odpady přijatému provozovatelem Letiště, kterým je ke dni podpisu této Smlouvy společnost Letiště Praha, a. s.,
- 6.1.6 v rámci předcházení znečišťování a poškozování životního prostředí a v rámci zavedeného EMS (Systém environmentálního managementu) dle ISO 14001 u provozovatele Letiště a v souladu s environmentální politikou (www.prg.aero) zdržet se takových činností, které by mohly přímo nebo nepřímo způsobit poškození nebo ohrožení jednotlivých složek životního prostředí. V případě, že by došlo k události, která by měla nebo mohla mít dopady na životní prostředí, zavazuje se Nájemce respektovat přijaté zásady ochrany životního prostředí a v případě poruch nebo hrozících havárií kontaktovat Pronajímatele, nebo jím pověřenou osobu, prostřednictvím kontaktní osoby uvedené v čl. 12.1.1 této Smlouvy,
- 6.1.7 obracet se ve věcech vyplývajících z nájemního vztahu dle této Smlouvy na společnost Letiště Praha, a. s., která pro Pronajímatele zajišťuje správu Pozemků,
- 6.1.8 zajistit si sám a na vlastní náklady veškerá potřebná vyjádření a/nebo povolení a/nebo rozhodnutí a/nebo souhlasy třetích osob včetně orgánu státní správy nezbytná pro užívání a provozování Budovy dle sjednaného Účelu Budovy popř. Změněného účelu užívání Budovy a tato vyjádření a/nebo povolení a/ nebo rozhodnutí a/nebo souhlasy (zejména kolaudační rozhodnutí vydané Úřadem pro civilní letectví ze dne 2. 8. 2006, č.j. 7263/06-LSÚ a kolaudační rozhodnutí vydané Úřadem pro civilní letectví ze dne 5. 2. 2008, č.j. 00120/08-LSÚ, případně rozhodnutí, která se budou vztahovat ke Změněnému účelu užívání Budovy) udržovat po celou Dobu nájmu založeného touto Smlouvou v platnosti a účinnosti,

6.1.9 zařídit, aby každá osoba (např. nájemce Budovy), která bude v Budově provozovat podnikatelskou činnost (dále jen „**Nájemce Budovy**“), jakož i každá osoba, která bude užívat Předmět nájmu (dále jen „**Jiný uživatel**“), měla od prvního (1.) dne zahájení podnikatelské činnosti nebo od prvního (1.) dne zahájení užívání sjednané pojištění v níže uvedeném rozsahu a plnila povinnosti uvedené níže, to vše po celou Dobu nájmu:

- (i) Pojištění provozní odpovědnosti pro škody způsobené Pronajímateli a/nebo třetím osobám v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, včetně pojištění odpovědnosti za škodu na samotném Předmětu nájmu, a to ve výši alespoň 100.000.000,- Kč (slovy: sto milionů korun českých).
- (ii) Nájemce Budovy a/nebo Jiný uživatel platil v řádných termínech splatnosti veškeré pojistné z výše uvedených pojistek a předložil Pronajímateli ověřenou kopii příslušné pojistné smlouvy a/nebo odpovídající potvrzení pojišťovny dokládající uzavření této pojistné smlouvy (pojistných smluv) vždy do patnácti (15) dnů od jejich uzavření a dále pak vždy v rámci pravidelné roční obnovy. V případě, že takové dokumenty nebudou ze strany Nájemce Budovy nebo Jiného uživatele předloženy Pronajímateli zavazuje se tyto dokumenty předložit Pronajímateli Nájemce, a to do patnácti (15) dnů od jeho písemné výzvy. Nájemce je dále povinen zařídit, aby Nájemci Budovy a/nebo Jiní uživatelé použili obdržené pojistné plnění výhradně k náhradě nebo odstranění následků příslušné pojistné události a k náhradě škody případně vzniklé Pronajímateli a/nebo třetím osobám.

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

6.1.10 v případě, že nebude v Budově žádný Nájemce Budovy provozovat podnikatelskou činnost ani Jiný uživatel užívat Předmět nájmu, sjednat a po celou Dobu nájmu udržovat v platnosti pojištění v níže uvedeném rozsahu a po celou Dobu nájmu plnit povinnosti uvedené níže:

- (i) Pojištění provozní odpovědnosti pro škody způsobené Pronajímateli a/nebo třetím osobám v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, včetně pojištění odpovědnosti za škodu na samotném Předmětu nájmu, a to ve výši alespoň 100.000.000,- Kč (slovy: sto milionů korun českých).
- (ii) Nájemce je povinen platit v řádných termínech splatnosti veškeré pojistné z výše uvedených pojistek a předložit Pronajímateli ověřenou kopii příslušné pojistné smlouvy a/nebo odpovídající potvrzení pojišťovny dokládající uzavření této pojistné smlouvy (pojistných smluv) vždy do patnácti (15) dnů od jejich uzavření a dále pak vždy v rámci pravidelné roční obnovy. Nájemce je povinen použít obdržené pojistné plnění výhradně k náhradě nebo odstranění následků příslušné pojistné události a k náhradě škody případně vzniklé Pronajímateli a/nebo třetím osobám.

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

- 6.1.11 strpět při užívání Předmětu nájmu přiměřená omezení, která vyplynou z provozu jiných částí Letiště
- 6.1.12 neprovádět změny Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- 6.1.13 neprovádět stavební úpravy Budovy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele s výjimkou stavebních úprav nezbytných ke změně Účelu Budovy podle čl. 2., odst. 2.2.2 této Smlouvy a stavebních úprav Budovy, které mají charakter technického zhodnocení ve smyslu § 33 a násl. zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, jejichž hodnota v každém jednotlivém případě nepřevyšuje 3.000.000,- Kč a byly Nájemcem provedeny během trvání Smlouvy,
- 6.1.14 neposkytnout Předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do užívání a/nebo podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Schválení nájemce podle čl. 6., odst. 6.1.16 této Smlouvy znamená automaticky poskytnutí souhlasu k užívání Předmětu nájmu tímto schváleným nájemcem,
- 6.1.15 neposkytnout Parkoviště nebo jakoukoli jeho část do užívání a/nebo podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Schválení nájemce podle čl. 6., odst. 6.1.16 této Smlouvy znamená automaticky poskytnutí souhlasu k užívání Parkoviště tímto schváleným nájemcem,
- 6.1.16 neposkytnout Budovu nebo jakoukoli její část do nájmu a/nebo užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, který je Pronajímatel oprávněn odmítnout zejména v případě, že by
 - (i) takový nájem a/nebo užívání Budovy nebo její části nepříznivě ovlivňovalo dobré jméno a dobrou pověst Pronajímatele, provozovatele Letiště nebo jakékoli s ním propojené osoby včetně Českého Aeroholdingu, a.s. a České republiky či jejich představitelů;
 - (ii) takový nájem a/nebo užívání Budovy nebo její části bylo v rozporu se Změněným účelem užívání Budovy nebo obecně závaznými právními předpisy např. jednalo by se o podnik poskytující erotické služby;
 - (iii) takový nájem a/nebo užívání Budovy nebo její části narušil nebo by mohl narušit bezpečnost nebo provoz Letiště;
 - (iv) se jednalo o ekologicky nebezpečný provoz, u něž by hrozilo poškození životního prostředí a/nebo způsobení ekologické újmy v areálu Letiště a/nebo by mohla být tímto ekologicky nebezpečným provozem způsobena škoda velkého rozsahu na majetku Pronajímatele, provozovatele Letiště nebo jakékoli s ním propojené osoby včetně Českého Aeroholdingu, a.s.
- 6.1.17 udržovat Předmět nájmu na vlastní náklady ve stavu, v jakém se nachází ke dni nabytí účinnosti této Smlouvy tak, aby byl Předmět nájmu způsobilý k Účelu

nájmu; Nájemce je zejména povinen provádět veškerou údržbu Předmětu nájmu, odstraňovat veškeré faktické vady Předmětu nájmu a provádět veškeré opravy Předmětu nájmu; Nájemce je dále povinen dbát, aby nebyl poškozován majetek Pronajímatele a jiných třetích osob včetně inženýrských sítí a jiných rozvodů,

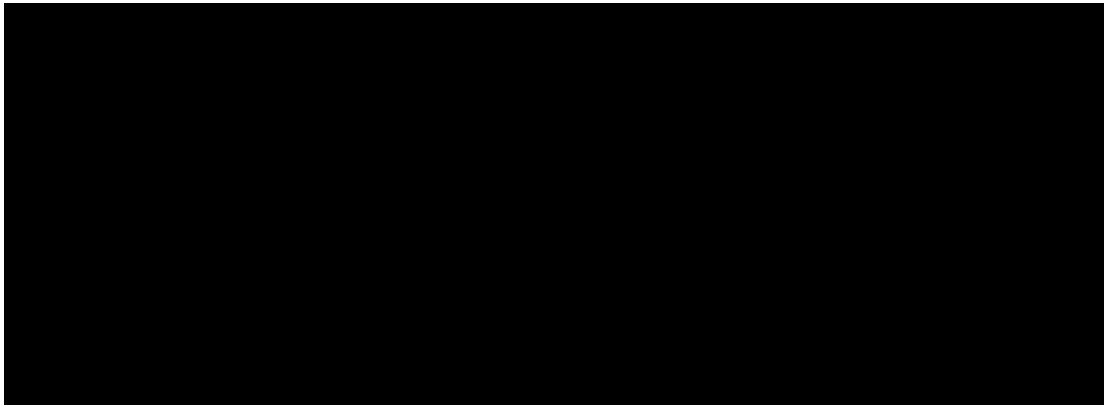
- 6.1.18 bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele neumisťovat na Předmět nájmu a/nebo Budovu jakékoli reklamy, telekomunikační, světelná či jiná zařízení, s výjimkou označení (loga) Nájemce a/nebo provozovatele Budovy; jakýkoli záměr Nájemce umístit zařízení či zprovoznit a využívat jakékoliv radiokomunikační, radiolokační a bezdrátové zařízení musí být předem projednáno s Pronajímatelem, který vydá závazné stanovisko k podmínkám provozu po posouzení technických a legislativních možností a elektromagnetické kompatibility a vydá potřebný souhlas k používání těchto zařízení.
- 6.1.19 platit řádně a včas Nájemné dle této Smlouvy.
- 6.1.20 strpět vstup a vjezd společností Letiště Praha, a. s. a Český Aeroholding, a.s. a jejich případných právních nástupců nebo jejich zástupců na Předmět nájmu za účelem provádění údržby, oprav, jakož i úprav inženýrských sítí za účelem jejich modernizace nebo zlepšení jejich výkonnosti, a to na nezbytnou dobu potřebnou pro provedení příslušné činnosti bez nároku na slevu z Nájemného.
- 6.2 Nájemce není oprávněn na Předmětu nájmu stavět nebo umisťovat jakékoli další stavby a/nebo dočasné stavby bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 6.3 Nájemce je oprávněn nerušeně užívat Předmět nájmu za Účelem nájmu dle této Smlouvy.
- 6.4 Nájemce odpovídá za škody jím způsobené a způsobené porušením jeho povinností na Předmětu nájmu dle této Smlouvy. Nájemce odpovídá osobně, případně společně a nerozdílně s osobami, které vpustil na Předmět nájmu, stejným způsobem i za škody na Předmětu nájmu způsobené jeho zaměstnanci, návštěvníky, zákazníky, Nájemcem objednanými dodavateli či řemeslníky a dalšími osobami s vědomím Nájemce vpustěných na Předmět nájmu.

7. JISTOTA

7.1

7.2

7.3



8. SKONČENÍ NÁJMU

- 8.1** Způsoby skončení nájmu. Nájemní vztah založený touto Smlouvou skončí:
- 8.1.1 písemnou dohodou Stran k datu uvedenému v takové dohodě; nebo
 - 8.1.2 písemnou výpovědí v případech uvedených v čl. 8, odst. 8.2 a/nebo odst. 8.3 této Smlouvy.
- 8.2** Výpověď Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět z následujících důvodů:
- 8.2.1 Nájemce bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele převede na třetí osobu svá práva a/nebo povinnosti vyplývající z této Smlouvy a/nebo postoupí tuto Smlouvu na třetí osobu;
 - 8.2.2 Nájemce umožní třetí osobě užívat Předmět nájmu nebo jeho část bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, přičemž takové porušení povinnosti Nájemce neodstraní ani ve lhůtě dvaceti (20) dnů od písemného upozornění Pronajímatele; nebo
 - 8.2.3 Nájemce (i) umožní třetí osobě užívat Budovu a/nebo jakoukoli její část v rozporu s touto Smlouvou, zejména v rozporu s Účelem Budovy nebo Změněným účelem užívání Budovy, nebo (ii) postaví na Předmětu nájmu nebo jakékoli jeho části další stavbu a/nebo dočasnou stavbu nad rámec Budovy, přičemž takové porušení povinnosti Nájemce neodstraní ani ve lhůtě třiceti (30) dnů od písemného upozornění Pronajímatele; nebo
 - 8.2.4 příslušným státním orgánem bylo pravomocně rozhodnuto o odstranění Budovy nacházející se na Předmětu nájmu; nebo
 - 8.2.5 Nájemce se ocitne v situaci, kdy (i) soud rozhodne o úpadku Nájemce v souladu se zákonem č. 186/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (dále jen „**Insolvenční zákon**“) nebo (ii) soud rozhodne o zrušení konkursu, protože majetek dlužníka zcela nepostačuje pro uspokojení věřitelů nebo (iii) Nájemce sám podá insolvenční návrh v souladu s Insolvenčním zákonem nebo (iv) je přijato rozhodnutí o povinném nebo dobrovolném zrušení Nájemce (vyjma případů sloučení nebo splynutí či jiného případu právního nástupnictví); nebo
 - 8.2.6 Nájemce je o více než jeden (1) měsíc v prodlení s placením Nájemného nebo jeho části, nebo jiné částky vyplývající z této Smlouvy a toto prodlení neodstraní ani po předchozím písemném upozornění ze strany Pronajímatele se stanovením dodatečné lhůty jednoho (1) měsíce ke splnění povinnosti; nebo

- 8.2.7 Nájemce užívá Předmět nájmu a/nebo jakoukoli jeho část v rozporu s touto Smlouvou, zejména v rozporu s Účelem nájmu, a takový způsob užívání znamená podstatné porušení Smlouvy, přičemž toto porušení neodstraní ani po předchozím písemném upozornění ze strany Pronajímatele se stanovením přiměřené lhůty nejméně dvaceti (20) dnů ke splnění povinnosti; nebo
- 8.2.8 Nájemce užívá Předmět nájmu a/nebo jakoukoli jeho část v rozporu s ustanoveními norem a předpisů provozovatele Letiště, která jsou obsahem přílohy č. 9 této Smlouvy nebo byla po podpisu této Smlouvy v souladu s čl. 6, odst. 6.1, bod 6.1.4 Smlouvy Nájemci oznámena, a toto porušení neodstraní ani po předchozím písemném upozornění ze strany Pronajímatele se stanovením přiměřené lhůty ke splnění povinnosti. Za přiměřenou se zpravidla považuje lhůta delší dvaceti (20) dnů; nebo
- 8.2.9 Nájemce užívá Budovu a/nebo jakoukoli její část v rozporu s touto Smlouvou, zejména v rozporu s Účelem Budovy nebo Změněným účelem užívání Budovy a takový způsob užívání znamená podstatné porušení Smlouvy, přičemž toto porušení Nájemce neodstraní ani po předchozím písemném upozornění ze strany Pronajímatele se stanovením přiměřené lhůty nejméně dvaceti (20) dnů ke splnění povinnosti a/nebo Nájemce změní Účel Budovy nebo Změněný účel užívání Budovy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, přičemž toto porušení neodstraní ani po předchozím písemném upozornění ze strany Pronajímatele se stanovením přiměřené lhůty nejméně dvaceti (20) dnů ke splnění povinnosti; nebo
- 8.2.10 Nájemce poruší některou z povinností uvedenou v čl. 6, odst. 6.1, bod 6.1.9 této Smlouvy; nebo
- 8.2.11 Nájemce poruší ustanovení Národního bezpečnostního programu ochrany civilního letectví České republiky před protiprávními činy či Bezpečnostního programu letiště Praha – Ruzyně a ani po výzvě obsahující přiměřenou lhůtu neodstraní nedostatky zjištěné systémem řízení kvality bezpečnostních opatření; nebo
- 8.2.12 Pronajímatel rozhodne o změně využití Předmětu nájmu nebo jeho části za účelem realizace stavby letištní infrastruktury nebo jiné obdobné stavby související s provozem letiště (dále jen „**Rozvojový projekt**“), aniž by k takovému Rozvojovému projektu disponoval rozhodnutím příslušného správního úřadu.
- 8.3** Výpověď Nájemce. Nájemce je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět z následujících důvodů:
- 8.3.1 Předmět nájmu se bez zavinění Nájemce stane nezpůsobilý k užívání za Účelem nájmu a Pronajímatel takový stav nenapraví ani ve lhůtě sto dvaceti (120) dnů od písemné výzvy Nájemce.
- 8.4** Výpověď nájmu (Smlouvy) musí být dána písemně a doručena druhé Straně. Výpovědní doba pro skutečnosti uvedené v čl. 8, odst. 8.2 této Smlouvy s výjimkou bodu 8.2.12, činí tři (3) měsíce a začíná plynout prvním dnem v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Nájemci. Právo Pronajímatele podat výpověď dle čl. 8., odst. 8.2, bod 8.2.12 vznikne uplynutím deseti (10) let ode dne účinnosti Smlouvy. Výpovědní doba pro skutečnosti uvedené v čl. 8., odst. 8.2, bod 8.2.12 činí pět (5) let a začíná plynout prvním dnem v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Nájemci. Výpovědní doba pro skutečnosti uvedené v čl. 8, odst. 8.3 této

Smlouvy činí tři (3) dny a začíná plynout dnem, ve kterém byla výpověď doručena Pronajímateli.

9. VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

9.1



9.2

9.3

9.4

9.5

9.6

10. PORUŠENÍ UJEDNÁNÍ SMLOUVY

- 10.1** Smluvní úrok z prodlení. Pro účely úhrady Nájemného dle čl. 4., odst. 4.3 a 4.4 této Smlouvy se rozumí dnem úhrady příslušné platby den, v němž je platba připsána na účet uvedený v čl. 4., odst. 4.3 této Smlouvy. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděli či den pracovního klidu, přesouvá se na nejbližší následující pracovní den. V případě, že Nájemce poruší svoji povinnost uhradit Pronajímateli Nájemné ve lhůtě dle čl. 4., odst. 4.3 a 4.4 této Smlouvy řádně a včas, zavazuje se Nájemce uhradit

Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení, počínaje dnem počátku prodlení.

- 10.2** Nárok na náhradu škody. Uhrazením smluvního úroku z prodlení není dotčen nárok na náhradu škody způsobené porušením sjednané povinnosti.
- 10.3** Strany se dále dohodly, že zaplacením smluvní pokuty Nájemcem není dotčen nárok Pronajímatele požadovat náhradu škody v plné výši. I v případě, kdy bude smluvní pokuta snížena soudem, zůstává zachováno právo Pronajímatele na náhradu škody v plné výši. Pokud jakýkoliv právní předpis stanoví pokutu (penále) pro porušení smluvní povinností (kdykoliv během trvání této Smlouvy), pak nebude takovým nárokem nijak dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
- 10.4** Pronajímatel neodpovídá za škodu nebo jinou újmu Nájemce, popřípadě třetích osob, která by byla způsobena vyšší mocí. Za vyšší moc se považují všechny případy, kdy splnění povinnosti Pronajímatele dočasně nebo trvale bránila mimořádná nepředvídatelná a nepřekročitelná překážka, která vznikla nezávisle na vůli Pronajímatele a bránila mu ve splnění jeho povinnosti, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by ten tuto překážku nebo její následky mohl předem odvrátit. Pronajímatel je povinen vyvinout maximální úsilí k minimalizaci následků vyvolaných vyšší mocí.

10.5

10.6

10.7

10.8

11. OSTATNÍ SMLUVNÍ UJEDNÁNÍ

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

Veškerá oznámení učiněná na základě této Smlouvy budou považována za doručená:

11.1.1 v den jejich fyzického přijetí adresátem v případě osobního doručení nebo doručení kurýrní službou; nebo

11.1.2 v den uvedený na doručence v případě doručení doporučenou poštou; nebo

11.1.3 v den uvedený na potvrzení o provedení nepřerušného faxového přenosu v případě doručení faxem; nebo

11.1.4 v třetí den po prokazatelném odeslání, jestliže Strana na adrese platné pro zaslání pošty k jejím rukám podle této Smlouvy nebo podle obchodního rejstříku zásilku nepřevzme (a to včetně doporučené pošty).

11.2 Změny a dodatky. Tato Smlouva představuje spolu se svými přílohami úplnou dohodu Stran o svém předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání Stran. Žádné změny nebo dodatky této Smlouvy nebudou platné, pokud nebudou učiněny písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou Stran s uvedením data podpisu.

11.3 Důvěrnost informací. Strany považují veškeré informace obsažené v této Smlouvě nebo získané v souvislosti s ní za důvěrné. Bez předchozího písemného souhlasu druhé Strany nesmí žádná ze Stran takové informace sdělit jakékoli třetí straně, vyjma případů, kdy (a) je takové sdělení vyžadováno zákonem, nebo (b) příslušnými orgány jednajícími na základě právních předpisů a v souladu s nimi, nebo (c) jsou předmětné informace již veřejně dostupné v souladu s příslušnými právními předpisy nebo s touto Smlouvou, nebo (d) jsou tyto informace zpřístupněny právním či jiným poradcům příslušné Strany za předpokladu, že jsou tito 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 Strany v případě porušení povinností dle této Smlouvy druhou Stranou, nebo (f) jsou tyto informace sděleny v nezbytném rozsahu zřizovateli či akcionářům, resp. společníkům, příslušné Strany, společnosti Letiště Praha, a. s. a společnosti Český Aeroholding, a.s. nebo (g) zájemcům o koupi Nájemce nebo Pronajímatele či celého objektu Letiště, a případným právním nástupcům Pronajímatele, a to za předpokladu, že jsou tito zájemci zavázáni povinností mlčenlivosti ve stejném nebo větším rozsahu jako v tomto odstavci.

11.4 Rozhodné právo. Práva a povinnosti Stran, které nejsou výslovně upraveny Smlouvou, se řídí právem České republiky, zejména Občanským zákoníkem. Strany se dohodly, že ustanovení, § 1793 až § 1795, § 1796, § 2212, § 2227 Občanského zákoníku se na tuto

Smlouvu a na vztahy z této Smlouvy vyplývající nepoužijí. Strany se výslovně dohodly na následujících ustanoveních Smlouvy upravujících jejich práva a povinnosti odchylně od Občanského zákoníku:

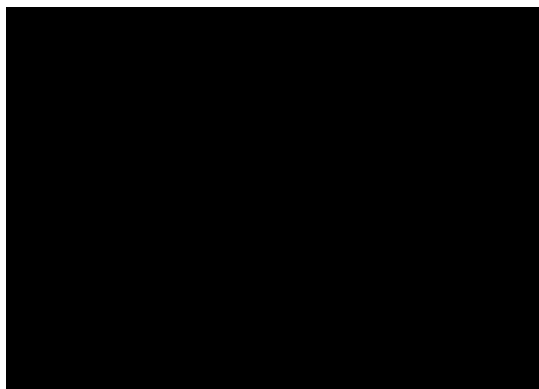
- 11.4.1 Nájemce na sebe ve smyslu § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku bere nebezpečí podstatné změny okolností, které mohou založit v právech a povinnostech Stran zvlášť hrubý nepoměr. Nájemci tak nevznikne právo domáhat se obnovení jednání o Smlouvě v případě takové podstatné změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 1 Občanského zákoníku.
- 11.4.2 Nájemce není oprávněn podat v souladu s ustanovením § 1766 Občanského zákoníku návrh soudu na změnu závazku ze Smlouvy.
- 11.4.3 Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci ochranu dle § 2212 Občanského zákoníku v případě, kdy třetí osoba uplatní vlastnické nebo jiné právo k Předmětu nájmu nebo žádá-li vydání nebo vyklizení Předmětu nájmu. Poskytnutím ochrany se rozumí zajištění nerušeného užívání Předmětu nájmu Nájemcem po dobu trvání této Smlouvy. Nájemce není oprávněn vypovědět Smlouvu v případě neposkytnutí ochrany ze strany Pronajímatele dle § 2212 Občanského zákoníku. Nájemce je však oprávněn požadovat slevu z Nájemného, bude-li rušen v užívání Předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby pokud takové jednání třetí osoby Pronajímateli včas oznámil.
- 11.4.4 Stane-li se Předmět nájmu nepoužitelným k Účelu nájmu z důvodů, které nejsou na straně Nájemce, je Nájemce povinen Pronajímatele písemně upozornit na nepoužitelnost Předmětu nájmu a vyzvat ho v přiměřené lhůtě, která nesmí být kratší než sto dvacet (120) kalendářních dnů, k odstranění stavu nepoužitelnosti Předmětu nájmu k Účelu nájmu; po marném uplynutí lhůty má Nájemce právo nájem vypovědět s výpovědní dobou, která činí tři (3) dny a začíná plynout dnem, ve kterém byla výpověď doručena Pronajímateli.
- 11.4.5 Na Smlouvu se neuplatní ustanovení § 1793 až § 1795 Občanského zákoníku o neúměrném zkrácení ani ustanovení § 1796 o lichvě.
- 11.5 **Salvatorní klauzule.** Pokud se některé podmínky nebo ustanovení této Smlouvy ukáží jako neplatná nebo nevymahatelná, ostatní ustanovení této Smlouvy zůstanou platná a účinná a Strany nahradí takové neplatné nebo nevymahatelné ustanovení jiným ustanovením, které nejlépe odpovídá původnímu záměru Stran.
- 11.6 **Řešení sporů.** Strany se zavazují řešit veškeré spory nebo konflikty vzešlé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní smírnou cestou. Pokud se Stranám některý spor nebo konflikt nepodaří vyřešit smírně v přiměřené lhůtě nepřesahující v žádném případě šedesát (60) dnů, počítáno ode dne, kdy bude kterékoli ze Stran doručena výzva druhé Strany ke smírnému řešení, 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.
- 11.7 **Registr smluv.** Vzhledem k tomu, že se v případě Smlouvy jedná o smlouvu ve smyslu § 2, odst. 1, písm. n) zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále jen „**Zákon o registru smluv**“), bude tato Smlouva v souladu s § 5, odst. 2 Zákona o registru smluv uveřejněna v registru smluv.

- 11.8** Strany uvádějí, že Nájemné, výše Jistoty a skutečnosti uvedené v čl. 7, čl. 9, čl. 10., odst. 10.5 až 10.8 a skutečnosti uvedené v Příloze č. 4 a Příloze č. 4a 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.
- 11.9** Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev vůle Stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev vůle učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Stran. Tato Smlouva nahrazuje veškeré ostatní písemné či ústní dohody učiněné ve věci předmětu této Smlouvy.
- 11.10** Strany sjednávají, že si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této Smlouvy byla jakákoli práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi Stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu této Smlouvy, ledaže je ve Smlouvě výslovně sjednáno jinak.
- 11.11** Strany si sdělily všechny skutkové a právní okolnosti, o nichž k datu podpisu této Smlouvy věděly nebo vědět musely, a které jsou relevantní ve vztahu k uzavření této Smlouvy. Kromě ujištění, která si Strany poskytly v této Smlouvě, nebude mít žádná ze Stran žádná další práva a povinnosti v souvislosti s jakýmkoli skutečností, které vyjdou najevo a o kterých neposkytla druhá Strana informace při jednání o této Smlouvě. Výjimkou budou případy, kdy daná Strana úmyslně uvedla druhou Stranu ve skutkový omyl ohledně předmětu této Smlouvy.

12. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 12.1** Kontaktní osoby. Osobou oprávněnou jednat ve všech záležitostech dle této Smlouvy (kromě podpisu dodatků k této Smlouvě) včetně zabezpečení jejich plnění je:

12.1.1 za Pronajímatele:



12.1.2 za Nájemce:



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

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

- 12.2.1 Příloha č. 1: Specifikace Pozemků
- 12.2.2 Příloha č. 2a: Specifikace částí Pozemků tvořících Předmět nájmu
- 12.2.3 Příloha č. 2b: Specifikace Budoucího předmětu nájmu
- 12.2.4 Příloha č. 3a: Zobrazení částí Pozemků tvořících Předmět nájmu
- 12.2.5 Příloha č. 3b: Zobrazení částí Pozemků tvořících Budoucí předmět nájmu
- 12.2.6 Příloha č. 4: Splátkový kalendář, daňový doklad dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (do 31. 1. 2018)
- 12.2.7 Příloha č. 4a: Splátkový kalendář, daňový doklad dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění (od 1. 2. 2018)
- 12.2.8 Příloha č. 5: Výpis z Obchodního rejstříku Nájemce
- 12.2.9 Příloha č. 6: Seznam znaleckých společností
- 12.2.10 Příloha č. 7: Kolaudační souhlasy
- 12.2.11 Příloha č. 8: Postup posouzení stavu Předmětu nájmu
- 12.2.12 Příloha č. 9: Předpisy provozovatele Letiště

12.3 Stejnopisy. Tato Smlouva byla vyhotovena a podepsána ve třech (3) identických stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží dva (2) a Nájemce jeden (1) stejnopis.

12.4 Účinnost. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Stranami. Stanoví-li však zvláštní právní předpis, že tato Smlouva může nabýt účinnosti nejdříve k určitému dni, který je dnem pozdějším než den podpisu této Smlouvy poslední Stranou, nabývá tato Smlouva účinnosti až dnem, ke kterému může tato Smlouva nabýt dle takového právního předpisu účinnosti nejdříve. V případě, že nedojde k zápisu vlastnického práva k Budově ve prospěch Nájemce do katastru nemovitostí nejpozději do 31. 3. 2018, Smlouva zaniká.

12.5 Zápis do katastru nemovitostí. Smluvní strany se zavazují zapsat nájemní právo Nájemce podle této Smlouvy v rozsahu nájmu pozemku parc. č. 2569/22, k.ú. Ruzyně nacházejícím se pod Budovou do katastru nemovitostí, a to poté, co dojde k zápisu vlastnického práva k Budově ve prospěch Nájemce do katastru nemovitostí. Pronajímatel se zavazuje dát souhlas k zápisu. Náklady na zápis nese Nájemce.

30. 11. 2017

V Praze dne

Za Pronajímatele:

29. 11. 2017

V Praze dne

Za Nájemce:

Ing. Petr Doberský
ředitel
Správa Letiště Praha, s.p.

Mgr. Lucia Ježková
advokátka
UCTAM AIRPORT Building s.r.o.
na základě plné moci

Specifikace Pozemků

katastrální území	obec	zapsáno u	parcelní číslo	výměra (m ²)	vlastnictví	list vlastnictví
Ruzyně	Praha	Katastrální úřad pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha	2569/7	4.414	Správa Letiště Praha, s.p.	26
Ruzyně	Praha	Katastrální úřad pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha	2569/22	3.310	Správa Letiště Praha, s.p.	26

Služebnost inženýrské sítě (dešťová kanalizace, splašková kanalizace, tuková kanalizace, vodovod pitný, STL plynovod) váznoucí na pozemku parc. č. 2569/7: Pronajímatel – povinný, Nájemce – oprávněný

Specifikace částí Pozemků tvořících Předmět nájmu

katastrální území	obec	zapsáno u	parcelní číslo	výměra (m ²)	část parc. / celá parcela	vlastnictví	list vlastnictví
Ruzyně	Praha	Katastrální úřad pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha	2569/7	2.597	část	Správa Letiště Praha, s.p.	26
Ruzyně	Praha	Katastrální úřad pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha	2569/22	3.310	celá	Správa Letiště Praha, s.p.	26

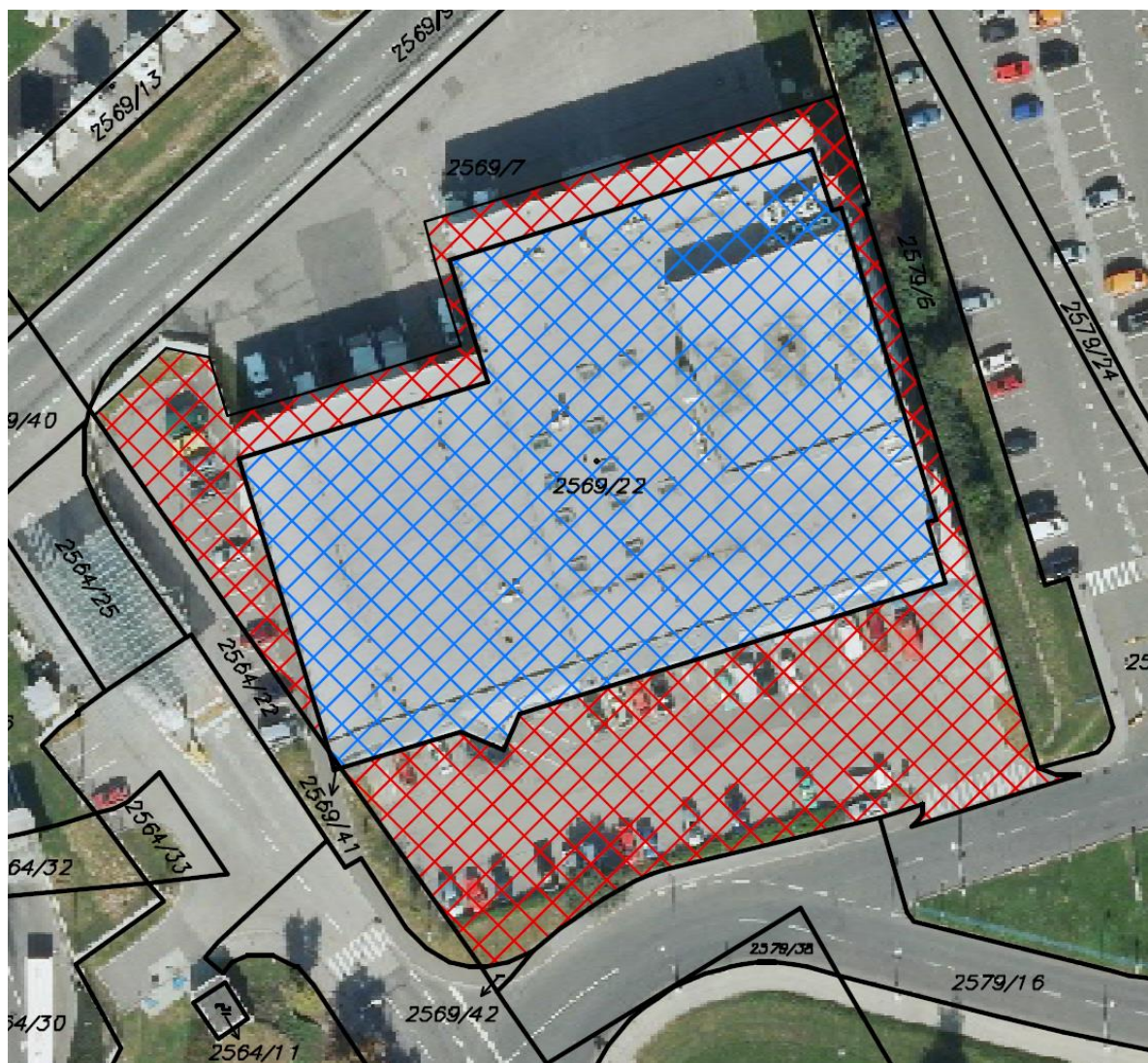
Předmět nájmu celkem:**5.907 m²**

Specifikace částí Pozemků tvořících Budoucí předmět nájmu

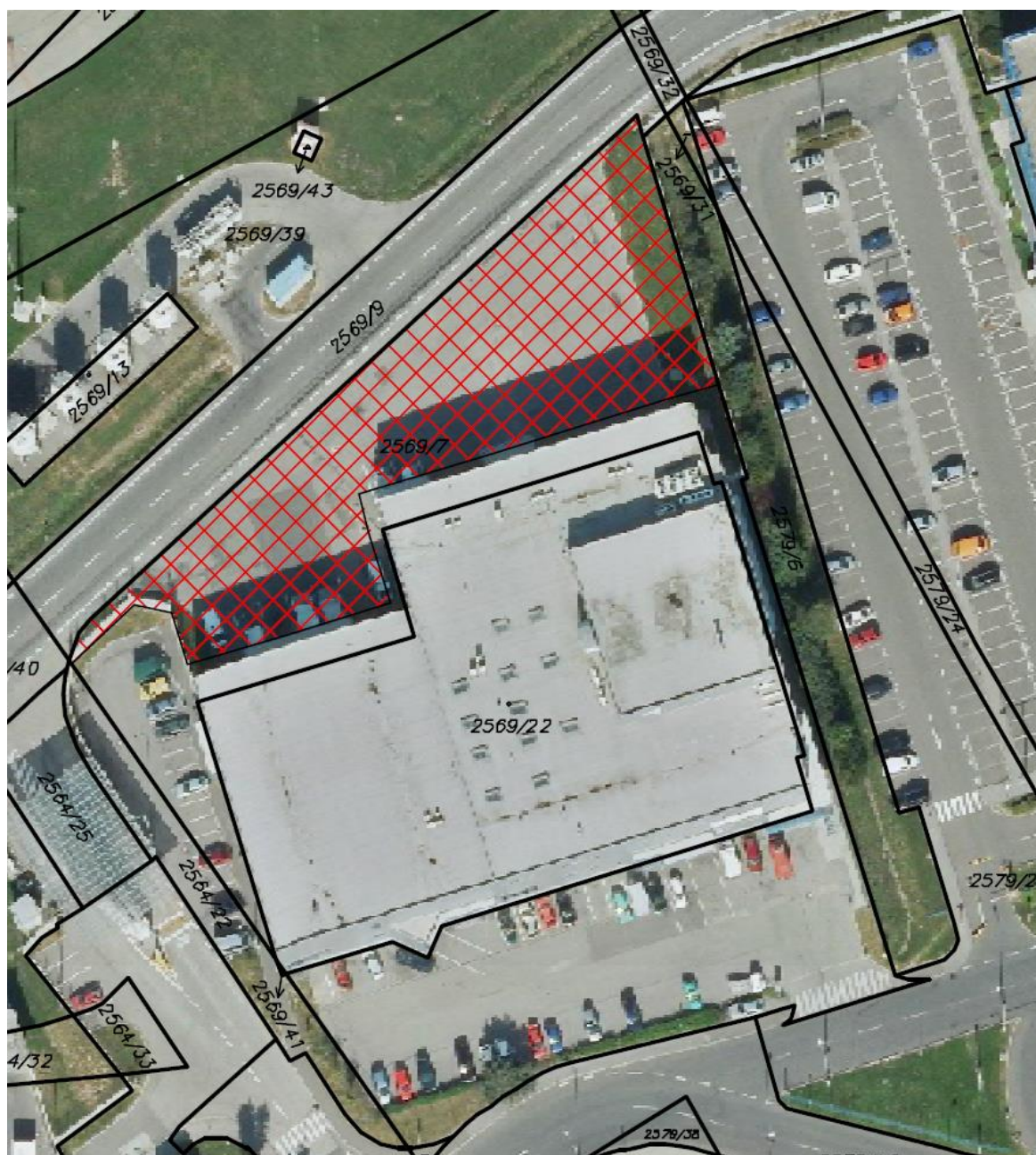
katastrální území	obec	zapsáno u	parcelní číslo	výměra (m ²)	část parc. / celá parcela	vlastnictví	list vlastnictví
Ruzyně	Praha	Katastrální úřad pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha	2569/7	1817	část	Správa Letiště Praha, s.p.	26

Budoucí předmět nájmu**celkem:****1.817 m²**

Zobrazení částí Pozemků tvořících Předmět nájmu



Zobrazení částí Pozemků tvořících Budoucí předmět nájmu



SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb.

Příloha č.4 Smlouvy ev.č. 0600000019
Evidenční číslo daňového dokladu 001/0600000019

Pronajímatel:

Správa Letiště Praha, s.p., Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 160 08, IČO:62413376, DIČ: CZ62413376

Nájemce:

UCTAM AIRPORT Building s.r.o., Praha 1 - Nové Město, náměstí Republiky 2090/3a, PSČ 110 00, IČO: 06496636, DIČ: CZ06496636

Bankovní spojení pro úhradu nájemného: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s.

Číslo účtu: 1002548517/2700

Variabilní symbol: 0600000019

Nájemné placeno od:

1.7.2017

Poprvé splatné dne:

5.7.2017

Dále podle Předpisu plateb

Předmět smlouvy: pronájem pozemků / částí pozemků

Předmět nájmu / m²:	5 907
Sazba nájemného 1m² a rok:	
Roční nájemné:	
Měsíční nájemné:	
DPH 21%:	
Měsíční úhrada nájemného celkem vč. DPH:	

Předpis plateb: 5.12. 2017 a 5.1.2018

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je 1.12.2017 a 1.1.2018.

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

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ

daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb.

Příloha č.4a Smlouvy ev.č. 0600000019
Evidenční číslo daňového dokladu 002/0600000019

Pronajímatel:

Správa Letiště Praha, s.p., Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 160 08, IČO:62413376, DIČ: CZ62413376

Nájemce:

UCTAM AIRPORT Building s.r.o., Praha 1 - Nové Město, Náměstí Republiky 2090/3a, PSČ 110 00, IČO: 06496636, DIČ: CZ06496636

Bankovní spojení pro úhradu nájemného: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s.

Číslo účtu: 1002548517/2700

Variabilní symbol: 0600000019

Nájemné placeno od:

1.2.2018

Poprvé splatné dne:

5.2.2018

Dále podle Předpisu plateb

Předmět smlouvy: pronájem pozemků / částí pozemků

Předmět nájmu / m²:	5 907
Sazba nájemného 1m² a rok:	
Roční nájemné:	
Měsíční nájemné:	
DPH 21%:	
Měsíční úhrada nájemného celkem vč. DPH:	

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

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den měsíce, za který je předepsána platba. První DUZP je 1.2.2018.

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

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 283106

Datum vzniku a zápisu:	5. října 2017
Spisová značka:	C 283106 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	UCTAM AIRPORT Building s.r.o.
Sídlo:	náměstí Republiky 2090/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1
Identifikační číslo:	064 96 636
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět činnosti:	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Statutární orgán:	
Jednatel:	JUDr. JIŘÍ HERMANN, Ph.D., dat. nar. 22. června 1980 Jungmannovo náměstí 769/7, Nové Město, 110 00 Praha 1
Jednatel:	Mag. JÖRG-THOMAS LEITNER, dat. nar. 26. září 1971 3034 Maria Anzbach, Bahnweg 207, Rakouská republika
Počet členů:	2
Způsob jednání:	Jednatelé zastupují společnost ve všech věcech vždy dva společně.
Společníci:	
Společník:	UniCredit Turn-Around Management CEE GmbH 1020 Vídeň, Lassallestrasse 5, Rakouská republika Registrační číslo: HRB 33234
Podíl:	Vklad: 100 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 100%
Základní kapitál:	100 000,- Kč

Veřejný rejstřík

Övěřuji pod pořadovým číslem 104005_012638 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu platných údajů z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 1 listu, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Praha 4

dne 06.11.2017 v 17:03

Podpis
[Redacted signature]

Razítko



Seznam odborných společností pro účely čl. 4.5

- 1) KPMG Česká republika, s.r.o., IČO: 00553115
- 2) E & Y Valuations s.r.o., IČO: 16190581
- 3) PriceWaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o, IČO: 61063029
- 4) Deloitte Advisory s.r.o., IČO: 27582167
- 5) KNIGHT FRANK, spol. s r.o., IČO: 41191536,
- 6) JONES LANG LASALLE, s.r.o., IČO: 24789704
- 7) CBRE s.r.o., IČO: 25759604

případně právní nástupce kteréhokoli subjektu uvedeného ad 1.) až 7.) výše

Seznam znaleckých společností pro účely čl. 9.3

- 1) KPMG Česká republika, s.r.o., IČO: 00553115
- 2) E & Y Valuations s.r.o., IČO: 16190581
- 3) PriceWaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o, IČO: 61063029
- 4) Deloitte Advisory s.r.o., IČO: 27582167

případně právní nástupce kteréhokoli subjektu uvedeného ad 1.) až 4.) výše

ÚŘAD PRO CIVILNÍ LETECTVÍ

Letiště Ruzyně
160 08 PRAHA 6

Č.j. 7263/06-LSÚ
V Praze dne 12. července 2006

Letiště Praha, s.p. - RSM	
Došlo dne	14 -07- 2006
Hodina	Č.j. 33/0 Poč. listů
Přílohy:	Přiděleno 121



ROZHODNUTÍ

Toto rozhodnutí bylo vykonatelné - nabylo právní moci 2.8.2006
ÚŘAD PRO CIVILNÍ LETECTVÍ ČR
Dne 12.7.2006

Úřad pro civilní letectví jako speciální stavební úřad pro letecké stavby ve smyslu ustanovení § 120 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a ustanovení § 36 a § 89 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví v platném znění

vydává

na základě návrhu GASTRO-HROCH, s.r.o., 152 53 Praha 5, Kříženeckého nám. 322, IČ 63979845 podaného dne 6. června 2006 a na základě výsledku provedeného šetření podle ustanovení § 76 a následujících stavebního zákona

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ kterým se povoluje k trvalému provozu a užívání stavba

a zároveň

ROZHODNUTÍ O PRODLOUŽENÍ ZKUŠEBNÍHO PROVOZU části stavby

„Catering Gastro-Hroch, na letišti Praha -Ruzyně“

Místo stavby: letiště Praha Ruzyně, dle SP parc. č. 2564/1; 2565/1; 2569/1; 2569/7; 2569/9; 2575/8; 2579/4; 2579/6; 2579/16; 2580/17; 2579/15 k.ú. Praha Ruzyně
nebyl předložen oddělovací GP, pouze zaměření skutečného provedení, kolauduje se objekt na výše uvedených pozemcích

Stavebník: GASTRO-HROCH, s.r.o., 152 53 Praha 5, Kříženeckého nám. 322
Zhotovitel: PROSTAV CZ, spol. s r.o., Plzeňská 222/22, 326 00 Plzeň, IČ 25229931

Projektant: NIKODEM A PARTNER, spol. s r.o., Staropramenná 17, Praha 5
Uživatel: GASTRO-HROCH, s.r.o., 152 53 Praha 5, Kříženeckého nám. 322
Úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Lubomír Pavlát, GSG spol. s r.o.

Na stavbu bylo vydáno stavební povolení pod. č.j. 10879/409/01/LSÚ ze dne 25. října 2001, které nabylo právní moci 16.11.2001.

Změna stavby před jejím dokončením byla vydána Úřadem pro civilní letectví/ LSÚ pod č.j. 12828/04-LSÚ dne 4.11.2004.

Změnu č. 2 stavby před jejím dokončením vydal Úřad pro civilní letectví/ LSÚ pod č.j. 3610/05-LSÚ dne 22.3.2005.

Pro část Trafostanice (SO 03 díl 700 Trafostanice; SO 10 Přípojka VN) bylo vydáno povolení k předčasnému užívání do doby kolaudace (nejpozději do 30.6.2006) celé stavby pod č.j.: 10800/05-LSÚ dne 5. září 2005. Investorem v této části stavby bylo Letiště Praha, s.p. Pod č.j.5277/06-LSÚ ze dne 25.4.2006 bylo vydáno kolaudační rozhodnutí pro tuto část stavby, právní moci nabylo 18.5.2006.

Rozhodnutím ze dne 1.12.2005 č.j. 15530/05-LSÚ uvedl část stavby specifikovanou v rozhodnutí do předčasného užívání. Rozhodnutím ze dne č.j. 16861/05-LSÚ ze dne 14.12.2005 bylo rozhodnuto o části stavby specifikované v rozhodnutí do předčasného užívání ke zkušebnímu provozu nejdéle do 30.6.2006.

Předmětem kolaudované stavby je objekt sloužící k výrobě, skladování, expedici jídel teplé i studené kuchyně, cukrářských výrobků a nápojů a zároveň obsahuje administrativní prostory a další prostory sloužící činností spojeným s výše uvedeným účelem objektu. Objekt je dvoupodlažní s částečným třetím podlažím o obdélníkovém půdorysu 72 x 50,4m. Objekt je připojen na inženýrské sítě, kolem objektu jsou manipulační zpevněné plochy, příjezd k objektu je ze stávající komunikace, vybudována jsou parkovací místa.

Prostor je od bezpečnostní zóny oddělen plotem.

Ostatní podrobnosti jsou součástí dokumentace ověřené ve stavebním řízení, resp. v řízení o změně stavby před jejím dokončením a dále dle dokumentace skutečného provedení.

Užívání stavby se povoluje za těchto podmínek:

1. Stavba bude využívána pro účely, pro které byla na základě schválené projektové dokumentace, stavebního povolení, a rozhodnutí o změně stavby vybudována a pro které byla uvedena do trvalého provozu
2. Stavba bude udržována v řádném technickém stavu, aby byla zajištěna její bezpečná a trvalá provozuschopnost.
3. z užívání se vyjímají místnosti číslo: 242 cukrářská příprava a 242b dokonč. cukrářských výrobků
4. zkušební provoz se stanovuje část stavby, která umožní výrobu jídel v denní kapacitě 1000 jídel případně v objemu blízkém se plné kapacitě
5. zkušební provoz se povoluje do 31.12.2006, stavebník v souladu s §84 stavebního zákona požádá o uvedení do trvalého provozu

Odůvodnění:

Návrh na prodloužení předčasného užívání ke zkušebnímu provozu byl podán dne 6.6.2006, stavební úřad rozeslal oznámení o zahájení řízení svým č.j. 10962.1/06-LSÚ ze dne 7.6.2006. Účastníci obdrželi oznámení a v zákonné lhůtě byla vznesena námitka účastníka Letiště Praha, s.p., který požadoval uvedení objektu do trvalého provozu s tím, že technologie výroby jídel může být nadále do navrženého termínu ve zkušebním provozu. Stavební úřad svolal k vyjasnění záležitosti místní šetření, které stanovil na den 26.6.2006. Doručeny obdrželi všichni pozvaní s dostatečným předstihem, pokračování jednání bylo stanoveno se souhlasem účastníků na 11.7.2006. Na tomto jednání došlo k dohodě o uvedení stavby do trvalého provozu se zachováním zkušebního provozu pro technologie. Tím se námitce účastníka vyhovělo v plném rozsahu.

Ke kolaudačnímu řízení předložil stavebník tyto doklady:

- doklady byly předány již v době místních šetření k předčasnému užívání částí stavby (viz výše uvedená č.j.)

Letecký stavební úřad po provedeném řízení a předložení stanovisek k šetření dospěl k závěru, že při dodržení podmínek stanovených v tomto rozhodnutí nic nebrání tomu, aby stavba byla uvedena do trvalého provozu, resp. aby byl zachován zkušební provoz technologických zařízení nejdéle do 31.12.2006, a proto rozhodl jak je uvedeno ve výroku.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání k Ministerstvu dopravy a spojů ČR podáním učiněným u Úřadu pro civilní letectví ČR letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6 do 15-ti dnů ode dne doručení rozhodnutí.

[REDACTED]
Vedoucí referátu
Letecký stavební úřad



Doručí se:

Účastníci řízení:

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

GASTRO-HROCH, s.r.o., 152 53 Praha 5, Kříženeckého nám. 322

Dotčené orgány státní správy:

Občanské sdružení „Obchvat Dobrovíz“ občanů postižených provozem těžké nákladní dopravy na silnici III/0073, Pražská 13, 252 61 Jeneč

Sdružení občanů postižených provozem letiště Praha Ruzyně, OÚ Horoměřice, Velvarská 100, 252 62 Horoměřice

Hygienická stanice hl. m. Prahy, pob. Praha- severozápad, Nechanského 1/590, 160 00

Hasičská záchranný sbor hl. m. Prahy, Sokolská 62, 121 24 Praha 2

Magistrát hl.m. Prahy, odbor dopravy, 110 00 Praha 1, Řásnovka 8/770

Policie České republiky, SHMP-DI, P.O.Box 51, 140 21 Praha 4

Vojenská ubytovací a stavební správa, Hradební 12, 111 21 Praha 1

ÚCL/ŘLP – odd. letišť

Na vědomí:

Úřad městské části Praha 6, odbor výstavby, ČS armády 23, 160 52 Praha 6

ÚŘAD PRO CIVILNÍ LETECTVÍLetiště Ruzyně
160 08 PRAHA 6

Č.j.: 00120/08-LSÚ

V Praze dne 5. února 2008

Toto rozhodnutí je vykonatelné - nabylo
právní moci 07. 02. 2008
ÚŘAD PRO CIVILNÍ LETECTVÍ ČR
Dne 6. 2. 2008**ROZHODNUTÍ**

Úřad pro civilní letectví jako speciální stavební úřad pro letecké stavby ve smyslu ustanovení § 120 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dále jen stavební zákon a ustanovení § 36 a § 89 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví v platném znění,

vydává

po přezkoumání žádosti stavebníka GASTRO - HROCH, s.r.o., Kříženeckého nám. 322, 152 53 Praha 5, IČ 63979845 (dále jen „stavebník“), podle § 76 a následujících stavebního zákona

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

který je dokladem o povoleném trvalém užívání.

„**technologického provozního zařízení stavby Catering Gastro-Hroch, na letišti Praha Ruzyně**“
pro stavebníka: GASTRO - HROCH, s.r.o., Kříženeckého nám. 322, 152 53 Praha 5, IČ 63979845
postavené dle projektu zpracovaného Generálním projektantem: NIKODEM A PARTNER, spol.
s r.o., Staropramenná 17/3117, 150 00 Praha 5

na pozemku parc.č. 2569/22; v katastrálním území Ruzyně, v objektu zkolaudovaným rozhodnutím LSÚ č.j. 7263/06-LSÚ ze dne 12. 7. 2006, právní moci nabylo 2. 8. 2006. Kolaudovaná technologická část byla stejným rozhodnutím uvedena do zkušebního provozu a rozhodnutím č.j. 2715/07-LSÚ ze dne 22. 2. 2007 byl zkušební provoz prodloužen do 31.12.2007.

Závěrečná kontrolní prohlídka byla provedena dne 7. 1. 2008

Popis stavby:

Provozovna Catering Gastro Hroch byla od 12.7. 2006 ve zkušebním provozu s technologickým vybavením na denní výrobní kapacitu 1000 jídel. V průběhu zkušebního provozu bylo technologické vybavení doplněno a pracoviště uspořádána na dnešní deklarovanou a kolaudovanou kapacitu. Hlavní výrobní zařízení obsahuje:

- Konvektomat 20xGN1/1	3 ks
- Konvektomat 10xGn 1/1+příslušenství	1 ks
- Tlakový varný kotel hranatý, 289 litrů	3 ks
- Smažicí pánev 120 l	2 ks
- Smažicí pánev 80 l	4 ks
- Fritéza 2x 12 l	2 ks
- Šestiplatnový sporák	2 ks
- Šokový zchlazovač Irinox LC 402.500 pro 2 vozíky 20xGN 2/1	1 ks
- Šokový zchlazovač pro 60 kg	1 ks
- El. mycí stroj 2000 ks nádobí/hod	1 ks

Užívání stavby se povoluje za těchto podmínek:

1. Kantýna zaměstnanců bude užívána pouze pro výdej obědů event. večeří, nikoli jako kantýna s celodenním provozem.

2. Dietní kuchyně, cukrárna a laboratoř jsou vyjmuty z této kolaudace, prostory jsou nevybaveny, zakonzervovány a nepoužívány. Provozovatel řeší tyto potřeby externí dodávkou.
3. Povolená výrobní kapacita je **8000 zchlazených jídel denně**.

Ostatní podrobnosti jsou uvedeny projektové dokumentací skutečného provedení k vyhodnocení zkušebního provozu zpracovanou Ing. Janem Přindišem, G-TEAM, Veleslavínská 39, Praha 6 ze dne 14.1.2008.

Odůvodnění:

Dne 19. 12. 2007 podal stavebník žádost o zahájení kolaudačního řízení po ukončení zkušebního provozu a o vydání kolaudačního rozhodnutí na výše jmenovanou stavbu.

Letecký stavební úřad oznámil zahájení kolaudačního řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. K tomu nařídil, a spolu se zástupci Hygienické stanice hl.m.Prahy, , dne 7. 1. 2008 závěrečnou kontrolní prohlídku stavby. Z které byl vyhotoven samostatný zápis.

Při závěrečné kontrolní prohlídce byly stavebníkem předloženy požadované doklady, především:

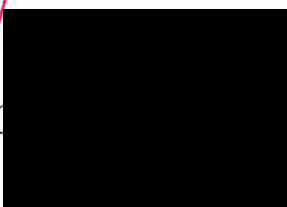
- Dokumentace skutečného provedení
- Souhlasné stanovisko Hygienické stanice hl.m.Prahy č.j. SZ.HV./139/60139/08 ze dne 24.1.2008

Letecký stavební úřad dále nezjistil závady bránící bezpečnému užívání staveb ani rozpor se závaznými stanovisky dotčených orgánů ku užívání stavby a shledal, že skutečné provedení a její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, bezpečnost a životní prostředí a při dodržení podmínek stanovených v v tomto rozhodnutí je stavba schopna trvalého provozu a užívání.

Letecký stavební úřad proto vydal rozhodnutí o uvedení do trvalého provozu stavby

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání k Ministerstvu dopravy ČR podáním učiněným u Úřadu pro civilní letectví ČR letiště Ruzyně, 160 08 Praha 6 do 15-ti dnů ode dne doručení rozhodnutí.



vedoucí referátu
Letecký/stavební úřad

Obdrží:

GASTRO - HROCH, s.r.o., Kříženeckého nám. 322, 152 53 Praha 5,
Letiště Praha, s.p., K letišti 6/1019, 160 08 Praha 6
Hygienická stanice hl.m.Prahy, Nechanského 1, 160 00 Praha 6

Postup posouzení stavu Předmětu nájmu

1. Ke dni předání Předmětu nájmu na začátku a na konci Doby nájmu provedou Smluvní strany posouzení stavu Předmětu nájmu.
2. Posouzení bude provedeno komisionální prohlídkou, za účasti zástupce / zástupců Pronajímatele a Nájemce. Předmětem posouzení bude zjištění stavu Předmětu nájmu, tj. kontrola stavu zpevněné a nezpevněné plochy na Předmětu nájmu, vč. pořízení fotografické dokumentace viditelných poškození a znečištění Předmětu nájmu.
3. Z každé prohlídky bude zpracován zápis, jehož přílohou bude fotodokumentace.
4. Odbornou firmou budou odebrány 2 vzorky zemin z nezpevněných ploch kolem parkoviště vozidel do hloubky 1,5 m se stanovením parametru C10-C40 na určení přítomnosti ropných látek. Výsledný analytický protokol bude součástí příloh Protokolu.

Předpisy provozovatele Letiště

Seznam norem LP platných k 7/2017 dle odst. 6.1.4 (pro Účel Budovy dle odst. 2.2.1)

LP-RD-001C/2011	Letištní pohotovostní plán letiště PRAHA/RUZYNĚ
LP-SM-008/2014	Tvorba a správa Bezpečnostního programu
LP-SM-013D/2010	Pravidla pro vstup osob a vjezd vozidel a pro jejich pobyt v neveřejném prostoru letiště Praha/Ruzyně