

# ORIGINAL

**Dodatek č. 7 ke SMLOUVĚ ev. č. 43694946 o nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha – Ruzyně**

**Amendment No. 7 to the lease contract No. 43694946 for the non-residential premises and providing related services at the international public civil airport Praha – Ruzyně**

**Český Aeroholding, a.s.**  
se sídlem Praha 6, K Letišti 1040/10, PSČ 160 08  
IČ 24821993  
DIČ CZ24821993  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17005  
jdnající Mgr. Petrem Vlasákem, prvním místopředsedou představenstva, a Martou Guthovou, členkou představenstva  
(dále jen „Pronajímatel“)

**Český Aeroholding, a.s.**  
with its registered seat at Praha 6, K Letišti 1040/1, Post Code 160 08  
ID No. 24821993  
Tax No. CZ24821993  
registered in the Commercial Register maintained by the Municipal court in Prague, Section B, Insert 17005  
acting through Mgr. Petr Vlasák, first Vice-chairman of the board, and Marta Guthová, member of the board  
(hereinafter referred as the “Landlord”)

a

and

**Airest Czech Republic a.s.**  
se sídlem Praha 6, Ruzyně, Aviatická 1017/2, PSČ 161 00  
IČ 25058282  
DIČ CZ25058282  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4101  
zastoupená Antonem Josefem Müllerem na základě plné moci  
(dále jen „Nájemce“, spolu s Pronajímatelem dále jen „Smluvní strany“)

**Airest Czech Republic a.s.**  
with its registered seat at Praha 6, Ruzyně, Aviatická 1017/2, Post Code 161 00  
ID No. 25058282  
Tax No. CZ25058282  
registered in the Commercial Register maintained by the Municipal court in Prague, Section B, Insert 4101  
represented by Anton Josef Müller, on basis of the Power of Attorney  
(hereinafter referred as the „Tenant“, together with the Landlord hereinafter referred as the „Contractual Parties“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tento dodatek č. 7 ke SMLOUVĚ ev. č. 43694946 o nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha – Ruzyně (dále jen „Dodatek č. 7“).

concluded on the below day, month and year this amendment No. 7 to the lease contract No. 43694946 for the non-residential premises and the provision of certain related services at the international public civil airport Praha – Ruzyně (hereinafter referred as the “Amendment No. 7”).

**Preamble:**

**Preamble:**

A. Právní předchůdci Smluvních stran uzavřeli smlouvu č. 43694946 o nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha – Ruzyně ve znění Dodatku č. 1 až Dodatku č. 6 (dále jen „Nájemní smlouva“).

A. The legal predecessors of the Contractual Parties concluded the lease contract No. 43694946 for the non-residential premises and the provision of certain related services at the international public civil airport Praha – Ruzyně as amended by the Amendment No. 1 to Amendment No. 6 (hereinafter referred as the “Lease Contract”).

B. Vzhledem k tomu, že právní předchůdce Pronajímatele společnost Letiště Praha, a. s. (dále jen „Letiště Praha“) realizovala v souladu s ustanoveními § 243 odst. 1 písm. b) bod 2 a § 290 a

B. As the legal predecessor of the Landlord the company Letiště Praha, a. s. (hereinafter referred as the “Letiště Praha“) realized the project of dividing by

násl. zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o přeměnách“), projekt rozdělení odštěpením sloučením s Pronajímatelem, došlo s účinností ke dni 1. 10. 2011 k přechodu odštěpované části obchodního jmění společnosti Letiště Praha, kterou tvoří zejména veškeré nemovitosti náležející k letišti Praha-Ruzyně, na Pronajímatele, která se tak v souladu se Zákonem o přeměnách stala ve vztahu k odštěpované části obchodního jmění společnosti Letiště Praha univerzálním právním nástupcem společnosti Letiště Praha.

- C. Smluvní strany se dohodly na určitých změnách Nájemní smlouvy týkající se Alternativního Nájemného a za tímto účelem uzavírají tento Dodatek č. 7.
- D. Nebude-li v tomto Dodatku č. 7 určeno jinak, mají veškeré názvy s velkým počátečním písmenem stejný význam dle Nájemní smlouvy ve znění jejich pozdějších dodatků.

#### I. Dohodnuté změny

1. Smluvní strany tímto mění a nahrazují čl. 2.5 Dodatku č. 4 Nájemní smlouvy tak, že platnost dohody ohledně Alternativního Nájemného sjednaného Dodatkem č. 4 Nájemní smlouvy (dále jen „Dohoda“) se prodlužuje a bude platná a účinná po celou dobu trvání Nájemní smlouvy, nejdéle však do roku 2030, s výjimkou uvedenou níže v odst. 3. tohoto článku.
2. V případě skončení Nájemní smlouvy před rokem 2030 se Alternativní Nájemné pro kalendářní rok, ve kterém Nájemní smlouva skončila, vypočítá poměrně, tedy bude se rovnat [redacted] ze součtu měsíčních Obrátů za období od 1. ledna do dne, ve kterém Nájemní smlouva skončila. Vznikne-li Pronajímateli nárok na poměrnou část Doplatku Alternativního Nájemného vypočtenou podle zásad uvedených v Dodatku č. 4, bude taková poměrná část Doplatku Alternativního Nájemného zaplacená na základě daňového dokladu – faktury vystavené Pronajímatelem, a to

separation with merger with the Landlord with accordance to the section 243 paragraph 1 letter b) article 2 and section 290 and following of the act No. 125/2008 Coll., on transformations of commercial companies and cooperatives, as amended (hereinafter referred as the „Transformation Act“), and effective as of 1. 10. 2011 the transfer of the separated part of business assets of the company Letiště Praha comprised namely by any and all properties belong to the airport Praha – Ruzyně on the Landlord took place so that the Landlord became a universal legal successor of the company Letiště Praha for the separated part of the business assets in accordance with the Transformation Act.

- C. The Contractual Parties have agreed on particular changes of the Lease Contract related to the Alternative Rent and for the purpose they have concluded this Amendment No. 7.
- D. If not specified otherwise all capitalized terms shall have the same meaning given in the Lease Contract as amended.

#### I. Agreed Changes

1. The Contractual Parties hereby change and replace the Article 2.5 of the Amendment No. 4 of the Lease Contract so that the term of validity of the arrangement regarding the Alternative Rent agreed by the Amendment No. 4 of the Lease Contract (hereinafter the „Agreement“) is prolonged and shall be valid and effective for the entire duration of the Lease Contract, however until 2030 at the longest, except the situation as described in Article 3 hereof.
2. Shall the Lease Contract terminate before the year of 2030 the Alternative Rent for the calendar year in which the Lease Contract terminates will be calculated proportionally, i.e. it shall be equalled to [redacted] of the sum of monthly Turnovers for the period from January 1 to the day of termination of the Lease Contract. Shall the Landlord be entitled to the proportional part of Balance of Alternative Rent calculated according to the principles given by the Amendment No. 4, such a proportional part of Balance of Alternative Rent will be paid on basis of

nejpozději do 17 dní od vystavení daňového dokladu - faktury. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděli či den pracovního klidu, přesouvá se na nejbližší následující pracovní den. Kumulovaná Záloha, resp. její část, která nebude započtena proti Rozdílu popř. jeho poměrné části, za rok, popř. část roku, ve kterém Nájemní smlouva skončila, zaniká bez jakékoliv náhrady.

3. V případě převodu a/nebo přechodu více než 50% akcií společnosti Nájemce, a to jakoukoliv formou, na třetí osobu mimo rámec podnikatelského seskupení Nájemce ve smyslu § 66a zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, v platném znění, se Smluvní strany dohody, že Dohoda skončí a ustanovení ohledně Alternativního Nájemného se nebude nadále používat (tzv. *rozvazovací podmínka*). Nájemce je povinen takový převod a/nebo přechod akcií jak uvedeno výše Pronajímateli bezodkladně písemně oznámit nejpozději jeden (1) kalendářní měsíc před takový převodem a/nebo přechodem akcií. Dohoda pak skončí ke dni, ke kterému k takovému převodu a/nebo přechodu akcií dojde. Alternativní Nájemné pro kalendářní rok, ve kterém Dohoda skončila, se pak vypočítá poměrně, tedy bude se rovnat [redacted] ze součtu měsíčních Obrátů za období od 1. ledna do dne převodu a/nebo přechodu akcií, ve kterém Dohoda skončila. Vznikne-li Pronajímateli nárok na poměrnou část Doplatku Alternativního Nájemného vypočtenou podle zásad uvedených v Dodatku č. 4, bude taková poměrná část Doplatku Alternativního Nájemného zaplacená na základě daňového dokladu – faktury vystavené Pronajímatelem, a to nejpozději do 17 dní od vystavení daňového dokladu - faktury. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděli či den pracovního klidu, přesouvá se na nejbližší následující pracovní den. Kumulovaná Záloha, resp. její část, která nebude započtena proti Rozdílu popř. jeho poměrné části, za rok, popř. část roku, ve kterém Dohoda skončila, zaniká bez jakékoliv náhrady.
4. Pokud Nájemce nezašle písemné oznámení ohledně převodu a/nebo přechodu akcií dle odst. 3 tohoto článku, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši [redacted] a to nejpozději do deseti (10) dnů ode dne doručení výzvy Pronajímatele

tax document – invoice issued by the Landlord, within 17 days from issuing the tax document – invoice. In case the due date happens to occur on a Saturday, a Sunday or any other public holiday, it will be postponed on the next business day. The Accumulated Prepayment, or part thereof that is not set-off against the Difference or part thereof, shall expire without any compensation.

3. In case of assignment and/or transfer of more than 50% shares of the Tenant's company by any and all form on the third person outside the frame of the enterprise grouping of Tenant meaning of section 66a of the act No. 513/1991 Coll., Commercial Code, as amended, the Contractual Parties have agreed that the Agreement will terminate and the regulation regarding Alternative Rent shall be no longer applicable (so called *resolutive condition*). The Tenant is obliged to announce such assignment and/or transfer of shares as stipulated above by a written notice one (1) calendar month before such assignment and/or transfer of shares. The Agreement shall terminate on the day of such assignment and/or transfer of shares. Alternative Rent for the calendar year in which the Agreement has terminated, shall be calculated proportionally, i.e. it shall be equalled to [redacted] of the sum of monthly Turnovers for the period from January 1 to the day of termination of the Agreement. Shall the Landlord be entitled to the proportional part of Balance of Alternative Rent calculated according to the principles given by the Amendment No. 4, such a proportional part of Balance of Alternative Rent will be paid on basis of tax document – invoice issued by the Landlord, within 17 days from issuing the tax document – invoice. In case the due date happens to occur on a Saturday, a Sunday or any other public holiday, it will be postponed on the next business day. The Accumulated Prepayment, or part thereof that is not set-off against the Difference or part thereof, shall expire without any compensation.
4. Shall the Tenant failed in sending the written notice regarding the transfer and/or passage of shares according to the section 3 hereof he is obliged to pay the contractual penalty in the amount of CZK [redacted] within ten (10) days from

k zaplacení. Nárok na náhradu škody tím není dotčen. V takovém případě Dohoda skončí k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém se Pronajímatel o převodu a/nebo přechodu akcií podle odst. 3 tohoto článku dozvěděl a vyúčtování s ohledem na Alternativní Nájemné se provede podle odst. 3 tohoto článku.

## II. Závěrečné ustanovení

1. Ostatní ujednání Nájemní smlouvy zůstávají tímto Dodatkem č. 7 beze změny.
2. Tento Dodatek č. 7 se vyhotovuje v pěti (5) česko-anglických vyhotoveních, z nichž Pronajímatel obdrží tři (3) originály a Nájemce dva (2) originály. V případě rozporu mezi českou a anglickou verzí má česká verze přednost.
3. Tento Dodatek č. 7 nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
4. Nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 7 je plná moc zástupce Nájemce.

Za Pronajímatele

V Praze dne 1. 3. 2012

Mgr. Petr Vlasák, první místopředseda

Za Nájemce

delivering Landlord's notice. Damage compensation claim for shall remain unaffected. In such case Agreement shall terminate on the last day of the calendar month in which the Landlord has found out about the transfer and/or passage of shares according to the article 3 hereof and the statement regarding the Alternative Rent shall be done according to the article 3 hereof.

## II. Final Provision

1. Any other provisions of the Lease Contract shall remain unaffected by this Amendment No. 7.
2. This Amendment No. 7 has been drawn up in five (5) counterparts in Czech-English version, whereas three (3) shall receive the Landlord and two (2) shall receive the Tenant. In case of any discrepancy between the Czech and English version, the Czech version shall prevail.
3. This Amendment No. 7 shall become valid and effective on day of signing by both Contractual Parties hereof.
4. The Power of Attorney of the Tenant's representative shall form an inseparable part hereof.

On behalf of the Landlord

In Prague on 1. 3. 2012

22  
200