

Letiště Praha, a. s.

se sídlem K Letišti 6/1019, 160 08 Praha 6
jediným prostřednictvím Ing. Miroslava
Dvořáka, předsedy představenstva a Mgr.
Petra Vlasáka, prvního místopředsedy
představenstva
(dále jen "Letiště Praha" nebo „Pronajímatel“)

a

FAST FOOD SERVIS, a.s.

Aviatická 1017/2
161 00 Praha 6 – Ruzyně
jediným prostřednictvím Friedricha Wahla,
člena představenstva
(dále jen "FFS" nebo „Nájemce“)

za účasti vedlejšího účastníka:

ITP services, s.r.o.

Aviatická 1048/12
168 00 Praha 6 - Ruzyně
jediným prostřednictvím Friedricha Wahla,
jednatele
(dále jen "ITPS")

Vzhledem k tomu, že:

- 1) Letiště Praha, s.p. a FFS spolu uzavřeli Smlouvu ev.č. 43694946 o nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených (dále jen „nájemní smlouva FFS“);
- 2) Letiště Praha, s.p. a ITPS spolu uzavřeli Smlouvu ev. č. 43604320 o nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených (dále jen „nájemní smlouva ITPS“);
- 3) Veškerá práva a povinnosti Letiště Praha, s.p. z nájemní smlouvy FFS a nájemní smlouvy ITPS přešly na Letiště Praha;
- 4) FFS a ITPS patří do jedné podnikatelské skupiny AIREST;
- 5) Skupina AIREST na základě souhlasu Letiště Praha plánuje v roce 2010 fúzi FFS a ITPS s tím, že tzv. rozhodný den fúze nastane dne 1.1.2010;
- 6) Se strany dohodly na úpravě výpočtu nájemného, které má být placeno za období let 2009 až 2015 podle nájemní smlouvy FFS a nájemní smlouvy ITPS;

Dohodly se strany na skutečnostech uvedených v tomto dokumentu, který představuje

Dodatek č. 4 nájemní smlouvy FFS

(dále také jen „dodatek“)

Letiště Praha, a. s.

with its registered office at, K Letišti 6/1019,
160 08, Prague 6
acting through Ing. Miroslav Dvořák, the Chairman
of the Board of Directors, and Mgr. Petr Vlasák,
the first Vice-chairman of the Board of Directors
(hereinafter "Letiště Praha" or the "Landlord")

and

FAST FOOD SERVIS, a.s.

Aviatická 1017/2
161 00 Prague 6 – Ruzyně
acting through Friedrich Wahl, member of the
Board
(hereinafter "FFS" or the "Tenant")

with an enjoined party:

ITP services, s.r.o.

Aviatická 1048/12
168 00 Prague 6 – Ruzyně
acting through Friedrich Wahl, executive
(hereinafter "ITPS")

Whereas:

- 1) Letiště Praha, s.p. and FFS have concluded Contract Reg. No. 43694946 on lease of non-residential premises and the provision of certain related services (hereinafter the "FFS Lease Contract");
- 2) Letiště Praha, s.p. and ITPS have concluded Contract Reg. No. 43604320 on lease of non-residential premises and the provision of certain related services (hereinafter the "ITPS Lease Contract");
- 3) All the rights and obligations of Letiště Praha, s.p. arising out of the FFS Lease Contract and the ITPS Lease Contract have passed to Letiště Praha;
- 4) FFS and ITPS belong to a single business group, AIREST;
- 5) Based on consent from Letiště Praha, the AIREST group intends to undertake a merger of FFS and ITPS in 2010, where the "decisive date" of the merger will be January 1, 2010;
- 6) The Parties have agreed on modification of calculation of the rent that shall be paid for the period from 2009 to 2015 according to the FFS Lease Contract and the ITPS Lease Contract;

The Parties have agreed on the facts set out in this document, which constitutes:

Amendment No. 4 to the FFS Lease Contract

(hereinafter also the "Amendment")

Termíny uvedené s velkými počátečními písmeny mají stejný význam jako v nájemní smlouvě FFS

1. Předmět dodatku

Předmětem tohoto dodatku je úprava způsobu výpočtu výše Nájemného dle nájemní smlouvy FFS, možnost podmíněného vzniku přeplatku na Nájemném a způsob jeho zápočtu proti Nájemnému v příštích letech.

2. Doplnění článků upravujících nájemné

Články III., IV. a V. nájemní smlouvy FFS (ve znění Dodatků č.1 a 2) upravují otázku Nájemného (čl. III.), služeb a ceny za služby (čl. IV.) a způsob plateb Nájemného a Cen za Služby (čl. V.). Tato ustanovení zůstávají nadále v platnosti a jsou doplněna o následující ustanovení:

2.1. Výpočet Alternativního Nájemného

Nájemce je povinen Nájemné vypočtené podle článku III. nájemní smlouvy FFS platit v průběhu kalendářního roku pravidelně způsobem dohodnutým v článku V. nájemní smlouvy FFS. Takto vypočtené Nájemné spolu s fixně určenými Cenami za Služby bude pro účely tohoto dodatku dále uváděno jako „Původní Nájemné“.

V období let 2009 až 2015 předloží Nájemce Pronajímateli vždy po skončení každého kalendářního roku (vždy nejpozději do konce ledna příštího roku) alternativní výpočet Nájemného za tento kalendářní rok (tzv. „Alternativní Nájemné“).

Alternativní Nájemné za daný kalendářní rok bude vypočteno tak, že se bude rovnat [redacted] ze součtu měsíčních Obrátů za období od 1.ledna do 31.prosince daného roku. Takovéto Alternativní Nájemné v sobě již zahrnuje i Ceny za Služby.

2.2. Porovnání Původního Nájemného a Alternativního Nájemného

Součástí výpočtu bude i porovnání ročního Alternativního Nájemného s ročním Původním Nájemným. A to z toho důvodu, že Nájemce zaplatí vyšší z obou částek za níže uvedených podmínek:

2.2.A.

Je-li v posuzovaném roce Původní Nájemné vyšší než Alternativní Nájemné, ponechá si Pronajímatel Původní Nájemné, jak je Nájemce uhradil v průběhu roku, avšak částka rozdílu mezi Původním Nájemným a

Capitalized terms shall have the same meanings as in the FFS Lease Contract

1. Subject of the Amendment

This Amendment stipulates the manner of calculation of the amount of the Rent pursuant to the FFS Lease Contract, the possibility of conditional occurrence of overpayment of the Rent and the manner of setting-off such an overpayment against the Rent in the following years.

2. Supplementation of Articles on Rent

Articles III., IV. and V. of the FFS Lease Contract (as amended by Amendments Nos. 1 and 2) provide for the Rent (Art. III.), services and price for the services (Art. IV.) and the manner of payment of the Rent and the Prices for the Services (Art. V.). The aforementioned provisions shall remain valid and are hereby supplemented by the following provision:

2.1. Calculation of Alternative Rent

The Tenant shall be obliged to pay the Rent calculated pursuant to Article III. of the FFS Lease Contract regularly during a calendar year in the manner agreed in Article V. of the FFS Lease Contract. For the purposes of this Amendment, the thus-calculated Rent, together with the fixed Prices for the Services, is hereinafter referred to as the "Original Rent".

In the period from 2009 to 2015, after expiry of each calendar year (always by the end of January of the subsequent year), the Tenant shall submit, to the Landlord, calculation of the Rent for the given calendar year ("Alternative Rent").

The Alternative Rent for the given calendar year shall be calculated as [redacted] of the sum of monthly Turnovers for the period from January 1 to December 31 of the given year. This Alternative Rent also includes the Prices for the Services.

2.2. Comparison of the Original Rent and the Alternative Rent

The calculation shall also include comparison of the annual Alternative Rent with the annual Original Rent. Whereas the Tenant will pay the higher of the two amounts subject to following conditions:

2.2.A.

If the Original Rent is higher than the Alternative Rent in the relevant year, the Landlord shall retain the Original Rent, as paid by the Tenant during the year; however, the amount equal to the difference between the Original Rent and

Alternativním Nájemným bude považována za zálohu zaplacenou na nájemné a cenu za služby za následující období („Záloha“). Tato Záloha je pouze kategorií obchodní vztahu mezi smluvními stranami a slouží pouze jako podklad pro další výpočty Alternativního nájemného. Záloha může takto vzniknout i několik let po sobě s tím, že se vždy přičte k předchozí Záloze (dále jen tzv. „Kumulovaná Záloha“).

2.2.B.

Je-li v posuzovaném roce Alternativní Nájemné vyšší než Původní nájemné, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu v posuzovaném roce Alternativní Nájemné snížené o zápočty a s limity uvedenými dále (dále jen „Doplatek Alternativního Nájemného“). Současně s tím vzniká Nájemci právo uplatnit (Kumulovanou) Zálohu tím, že tato Záloha bude započtena na povinnost uhradit Doplatek Alternativního Nájemného. Doplatek Alternativního Nájemného je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli ve lhůtě do dvou měsíců po předložení výpočtu Alternativního Nájemného. Doplatek Alternativního Nájemného bude vypočten takto:

- (i) Od rozdílu mezi zaplaceným Původním Nájemným a Alternativním Nájemným (dále jen „Rozdíl“) se odečte částka Kumulované Zálohy, příp. její část, je-li Kumulovaná Záloha vyšší než Rozdíl
- (ii) Doplatek Alternativního Nájemného činí maximálně [redacted] Kumulované Zálohy, která Nájemci zůstal po zápočtu uvedeném v předchozím bodě

V případě, že bude započtena Kumulovaná Záloha v plné výši, platí se v příštích obdobích opět pouze Původní Nájemné.

Na Doplatek Alternativního Nájemného vystaví Pronajímatel Nájemci fakturu – daňový doklad k datu předložení výpočtu Alternativního nájemného.

Faktura se považuje za uhrazenou dnem, kdy je dlužná částka připsána na účet pronajímatele.

2.3. ITPS

Současně s tímto dodatkem uzavírá Letiště Praha a ITPS Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě ITPS (dále jen „Dodatek ITPS“) se stejným obsahem. S ohledem na plánovanou fúzi FFS a ITPS se Záloha, která vznikne ITPS za rok

Alternative Rent shall be considered as discount for accounting purposes paid for rent and services of the next period (“Prepayment”). The Prepayment shall be considered only as a category of business relationship between the Parties and shall only serve as a source for calculations of Alternative Rent. A Prepayment may thus also be incurred for several consecutive years and, in that case, it shall be added to the previous Prepayment (hereinafter the “Accumulated Prepayment”).

2.2.B.

If the Alternative Rent is higher than the Original Rent in the relevant year, the Tenant shall be obliged to pay the Landlord, for the use of the Subject of the Lease in the relevant year, the Alternative Rent reduced by set-offs and limits set out below (hereinafter the “Balance of Alternative Rent”). Simultaneously, the Tenant shall incur the right to claim the (Accumulated) Prepayment, which claim shall be set-off against the obligation to pay the Balance of Alternative Rent. The Tenant shall be obliged to pay the Balance of Alternative Rent to the Landlord within the deadline of two months after submission of the calculation of the Alternative Rent. The Balance of Alternative Rent shall be calculated as follows:

- (i) The difference between the paid Original Rent and the Alternative Rent (hereinafter the “Difference”) shall be reduced by the amount of the Accumulated Prepayment, or part thereof if the Accumulated Prepayment is higher than the Difference
- (ii) The Balance of Alternative Rent shall not exceed [redacted] of the Accumulated Prepayment borne by the Tenant after the set-off stipulated in the preceding paragraph

In case that the Prepayment is fully set-off, the Original Rent shall be paid again in future periods.

On the date of submission of calculation of Alternative Rent the Landlord shall issue an invoice on the amount of Balance of Alternative Rent. Such invoice shall be deemed as paid on the date when a due amount is credited to the Landlord's account.

2.3. ITPS

Simultaneously with this Amendment, Letiště Praha and ITPS conclude Amendment No. 1 to the ITPS Lease Contract (hereinafter the “ITPS Amendment”) with the same contents. With respect to the planned merger of FFS and ITPS,



2009 přičte k Záloze, která podle tohoto Dodatku vznikne za rok 2009 ve prospěch FFS, která se stane nástupnickou společností ITPS.

2.4. Příklad pro názornost:

Za rok 2009 je Původní Nájemné vyšší než Alternativní Nájemné. FFS vznikne podle tohoto dodatku Záloha ve výši 20.

Obdobně vznikne ITPS podle Dodatku ITPS Záloha ve výši 10.

Po fúzi ITPS a FFS, kdy ITPS zanikne a FFS se stane její nástupnickou společností eviduje FFS Zálohu ve výši 30.

Za rok 2010 vznikne FFS obdobným způsobem další Záloha ve výši 20 (tj. Kumulovaná Záloha je rovna 50).

V roce 2011 je Alternativní Nájemné poprvé vyšší než Původní Nájemné. Rozdíl činí 20.

Doplatek se vypočte takto:

Rozdíl mínus Kumulovaná Záloha (tj. 20 – 50)

= -30. Zbývající Kumulovaná Záloha tedy činí

30.

V roce 2012 je Alternativní Nájemné opět vyšší než Původní nájemné. Rozdíl činí 40.

Doplatek se vypočte takto:

Rozdíl mínus Kumulovaná Záloha (tj. 40 – 30)

= 10. Doplatek však činí maximálně

ze Zálohy (50), tj. Doplatek je roven částce 5.

V tomto příkladu bude v letech 2013 až 2015 placeno Původní nájemné.

2.5. Délka trvání Dodatku

Platnost dohody uskutečněné v tomto dodatku se omezuje na období let 2009 – 2015. To znamená, že první výpočet Alternativního Nájemného se uskuteční v lednu roku 2010 a poslední v lednu roku 2016. Kumulovaná Záloha, resp. její část, která nebude započtena proti Rozdílu za rok 2015 zaniká bez náhrady.

3. Závěrečná ustanovení

Tento Dodatek je uzavřen v pěti vyhotoveních v česko-anglické verzi, z nichž tři obdrží Pronajímatel a dva Nájemce. V případě rozporů má přednost česká jazyková verze.

Veškerá ustanovení Nájemní smlouvy FFS, která nejsou modifikována tímto Dodatkem zůstávají beze změny v platnosti i nadále.

the Prepayment incurred by ITPS for the year 2009 shall be added to the Prepayment incurred, pursuant to this Amendment, for the year 2009, by FFS, which will become the successor company of ITPS.

2.4. Illustrative example:

For the year 2009, the Original Rent is higher than the Alternative Rent. Pursuant to this Amendment, FFS incurs the Prepayment in the amount of 20.

Similarly, pursuant to the ITPS Amendment, ITPS incurs the Prepayment in the amount of 10.

Following the merger of ITPS and FFS, when ITPS ceases to exist and FFS becomes the successor company, FFS has a Prepayment in the amount of 30.

Analogously, for the year 2010, FFS incurs a further Prepayment in the amount of 20 (i.e. the Accumulated Prepayment is equal to 50).

In 2011, for the first time, the Alternative Rent is higher than the Original Rent. The Difference equals 20. The Balance shall be calculated as follows:

The Difference minus the Accumulated Prepayment (i.e. 20 – 50) = -30. Thus the residual Accumulated Prepayment will be 30.

In 2012 the Alternative Rent is again higher than the Original Rent. The Difference equals 40. The Balance shall be calculated as follows:

The Difference minus the Accumulated Prepayment (i.e. 40 – 30) = 10.

However, the Balance may not exceed of the Accumulated Prepayment (50), i.e.: The Balance shall equal 5.

In this example the Original Rent shall be paid in the years 2013 to 2015.

2.5. Term of the Amendment

The term of validity of the arrangement made in this Amendment is limited to the period from 2009 to 2015. This means that the first calculation of the Alternative Rent shall be carried out in January 2010 and the last one in January 2016. The Accumulated Prepayment, or part thereof that is not set-off against the Difference for 2015, shall expire without any compensation.

3. Final Provisions

This Amendment has been drawn up in five counterparts in a Czech-English version of which the Landlord shall receive three and the Tenant two counterparts. In case of any variance, the Czech version shall prevail.

Any and all provisions of the FFS Lease Contract that are not modified by this Amendment shall continue to be valid without any change.

Za Nájemce:

V Praze dne 18-12-2009

Friedrich Wahi
člen představenstva
FAST FOOD SERVIS, a. s.

předseda představenstva
Letiště Praha, a. s.

Mgr. Petr Vlasak
první místopředseda představenstva
Letiště Praha, a. s.

Za vedlejšího účastníka:

V Praze dne 18-12-2009

Friedrich Wahi
jednatel
ITP services, s.r.o.

On behalf of the Tenant:

in Prague on

Friedrich Wahi
member of the Board of Directors
FAST FOOD SERVIS, a.s.

Ing. Miroslav Dvorak
the Chairman of the Board of Directors
Letiště Praha, a.s.

Mgr. Petr Vlasak
the first Vice-chairman of the Board of Directors
Letiště Praha, a.s.

On behalf of the enjoined party:

In Prague on 18-12-2009

Friedrich Wahi
Executive
ITP services, s.r.o.

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

JUDr. Hana Novotná (právník)
Právní záležitosti

