

Smlouva ev. č. 0111000414**nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených**

Nedílnou součástí této Smlouvy jsou obchodní podmínky nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha/Ruzyně (dále jen „**Obchodní podmínky**“), které jsou připojeny jako Příloha č. 4.

Český Aeroholding, a.s.
jako Pronajímatel

a

EL AL Israel Airlines Ltd.
jako Nájemce

Evidenční číslo Smlouvy Pronajímatele: **0111000414**

Evidenční číslo Nájemce: 0111000248 K

Tato Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených byla uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

Český Aeroholding, a.s., se sídlem Praha 6, Jana Kašpara 1069/1, PSČ 160 08, IČO: 248 21 993, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17005, plátce DPH - IČ: CZ699003361

zastoupená na základě plné moci společností **Letiště Praha, a. s.**, se sídlem Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 160 08, IČO: 28244532, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14003, zastoupená Ing. Jiřím Posem, předsedou představenstva a Ing. Jiřím Krausem, členem představenstva (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

EL AL Israel Airlines Ltd.
Ben Gurion Airport, Tel Aviv, Izraelský stát
v ČR zastoupená

Contract No. 0111000414**on the Lease of Retail Space and the Provision of Related Services**

The Terms and Conditions for the Lease of Retail Space and the Provision of Related Services at Prague/Ruzyně International Public Civil Airport (hereinafter “**Terms and Conditions**”), appended as Annex No. 4, are an integral part of this Contract.

Český Aeroholding, a.s.
as Lessor

and

EL AL Israel Airlines Ltd.
as Lessee

Reference number of the Lessor's Contract:
0111000414

Reference number of the Lessee: 0111000248 K

This Contract on the Lease of Retail Space and the Provision of Related Services was concluded on the day, month and year indicated below between:

Český Aeroholding, a.s., residing at Prague 6, Jana Kašpara 1069/1, Postal Code 160 08, ID#: 248 21 993, registered in the Commercial Registry maintained by the Prague Municipal Court, Section B, Entry No. 17005, VAT payer – TAX ID#: CZ699003361

represented upon the basis of a power of attorney by **Letiště Praha, a. s.**, residing at Prague 6, K Letišti 6/1019, Postal Code 160 08, ID#: 28244532, registered in the Commercial Registry maintained by the Prague Municipal Court, Section B, Entry No. 14003, represented by Ing. Jiří Pos, Chairman of the Board of Directors and Ing. Jiří Kraus, Member of the Board of Directors (hereinafter “**Lessor**”)

and

EL AL Israel Airlines Ltd.
Ben Gurion Airport, Tel Aviv, Israel
In Czech Republic represented by

EL AL Israel Airlines Ltd., organizační složka, se sídlem Praha 1, Václavské nám. 33, PSČ 110 00, zapsaná v A 7578 vedená u Městského soudu v Praze vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou A 7578, IČO: 49279777, DIČ: CZ 49279777

Zastoupená: Ing. Tomášem Kaufmanem, vedoucím organizační složky
(dále jen „Nájemce“)

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

Vzhledem k tomu, že

- (A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem Budovy;
- (B) v Budově se nachází Předmět nájmu, který je Pronajímatel oprávněn pronajmout; a
- (C) Nájemce má v zájmu najmout si od Pronajímatele Předmět nájmu s cílem provozovat v něm podnikatelskou činnost dle Účelu nájmu za podmínek sjednaných v této Smlouvě a Pronajímatel má v zájmu pronajmout Nájemci Předmět nájmu za podmínek sjednaných v této Smlouvě;

dohodly se Strany v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku („**Občanský zákoník**“) na následujícím:

Článek I DEFINICE

1.1 Pojmy označené v této smlouvě velkými písmeny mají následující význam:

1.1.1 „**Budova**“ znamená budovu č. p. 1017 (Terminal 1), v části obce Ruzyně, jež je součástí pozemků parc. č. 2561/1, parc. č. 2561/2 a parc. č. 2561/3, vše v katastrálním území Ruzyně, obci Praha, zapsané na LV č. 1999 (budova č.p. 1017, parc. č. 2561/1) a na LV č. 3864 (parc. č. 2561/2, parc. č. 2561/3) vedeného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

1.1.2 „**Doba nájmu**“ má význam stanovený v článku V. této Smlouvy.

1.1.3 „**Nájemné**“ má význam stanovený v článku IV. této Smlouvy.

1.1.4 „**Počátek nájmu**“ má význam stanovený v odstavci 4.1 této Smlouvy.

EL AL Israel Airlines Ltd., branch office, residing at Praha 1, Václavské nám. 33, Post Cod 110 00, registered in the Commercial Register governed by Municipal Court in Prague under A 7578, ID No.:49279777, TAX ID. No.: CZ49279777

Represented by Ing. Tomáš Kaufman, head of the branch office.
(hereinafter “**Lessee**”)

The Lessor and the Lessee shall also be jointly referred to as the “**Parties**” or individually as a “**Party**”

Whereas:

- (A) the Lessor is the exclusive owner of the Building;
- (B) the Subject of the Lease which the Lessor is entitled to lease is located in the Building; and
- (C) the Lessee is interested in leasing the Subject of the Lease from the Lessor with the aim of conducting business in accordance with the Purpose of the Lease under the conditions negotiated in this Contract; and the Lessor is interested in leasing the Subject of the Lease to the Lessee under conditions negotiated in this Contract;

in accordance with Act No. 89/2012 Coll., Civil Code (hereinafter the “**Civil Code**”), the Parties have agreed on the following:

Article I. DEFINITIONS

1.1 Capitalized terms in this contract have the following meanings:

1.1.1 “**Building**” shall refer to Building No. 1017 (Terminal 1) in the Ruzyně district, which is located on parcels 2561/1, 2561/2 and 2561/3, all in the Ruzyně cadastral area, Municipality of Prague, entered on Deed of Ownership No. 1999 (parcel 1017, parcel 2561/1) and Deed of Ownership No. 3864 (parcels 2561/2 and 2561/3), maintained by the Cadastral Bureau for Prague, the Capital, Cadastral Office – Prague.

1.1.2 “**Lease Period**” shall have the meaning designated in Section V of this Contract.

1.1.3 “**Lease Fee**” shall have the meaning designated in Section IV of this Contract.

1.1.4 “**Start of Lease**” shall have the meaning designated in Section 4.1 of this Contract.

1.1.5 „Předmět nájmu“ znamená prostor sloužící podnikání nacházející se v Budově, a to v 1. přízemním podlaží, označený jako část haly A0124 a v 1. nadzemním podlaží, označený jako část místnosti č. A132 (dřívější gate A1), celkem o výměře 142 m². Předmět nájmu je barevně vyznačený na plánu Předmětu nájmu obsaženém v Příloze č. 2 této Smlouvy.

1.1.6 „Smlouva“ znamená tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených, ve znění jejich pozdějších změn a dodatků.

1.1.7 „Účel nájmu“ má význam stanovený v bodu 2.4 této Smlouvy.

1.2 Neobsahuje-li tato Smlouva příslušnou definici, použije se definice obsažená v Obchodních podmínkách. Definice obsažené jak v této Smlouvě, tak v Obchodních podmínkách je třeba vykládat ve vzájemném souladu Smlouvy a Obchodních podmínek, přičemž v případě odchylek nebo rozporů definic má definice obsažená v této Smlouvě přednost.

Článek II PŘEDMĚT SMLOUVY

2.1 Touto Smlouvou se Pronajímatel zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání po Dobu nájmu pro Účel nájmu a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli Nájemné.

2.2 Strany dále sjednávají, že Pronajímatel bude Nájemci poskytovat Služby spojené s nájmem Předmětu nájmu a Nájemce se zavazuje za poskytování Služeb s nájmem spojených platit Cenu za Služby, to vše v souladu s touto Smlouvou a Obchodními podmínkami.

2.3 Nájemce se zavazuje v provozovně umístěné v Předmětu nájmu v souladu s Účelem nájmu provozovat činnost, která je předmětem jeho podnikání v souladu s jeho živnostenským oprávněním:

2.3.1 zajišťování rezervace míst cestujícím a zboží na leteckých spojích EL AL a přípojových spojích jiných leteckých dopravců; a

2.3.2 asistence letadlům EL AL na letištích ČR vlastními zaměstnanci nebo prostřednictvím pověřených odbavovacích zástupců.

Kopie výpisu z obchodního rejstříku Nájemce je přiložena k této Smlouvě jako její Příloha č. 3. Nájemce je oprávněn změnit předmět podnikání v

1.1.5 “Subject of the Lease” shall mean the retail space located in the Building on Ground Floor designated as part of space No. A0124 and in the 1st floor designated as part of space No. A132 (former gate A1), totally of area 142 m². The Subject of the Lease is indicated on the Floor Plan of the Subject of the Lease contained in Annex No. 2 to this Contract

1.1.6 “Contract” shall mean this Contract on the Lease of Retail Space and the Provision of Related Services, as amended.

1.1.7 “Purpose of the Lease” shall have the meaning designated in Subsection 2.4 of this Contract.

1.2 If this Contract does not contain the pertinent definition, the definition contained in the Terms and Conditions shall be employed. Definitions contained both in this Contract and the Terms and Conditions must be interpreted in a manner which harmonizes their use in the Contract and the Terms and Conditions; should there be any variations or discrepancies, the definitions contained in this Contract shall prevail.

Article II SUBJECT OF THE LEASE

2.1 Based upon this Contract, the Lessor pledges to cede the Subject of the Lease to the Lessee for temporary use for the Lease Period for the Purpose of the Lease and the Lessee pledges to pay the Lease Fee to the Lessor.

2.2 The Parties further agree that the Lessor shall provide the Lessee with Services related to the lease of the Subject of the Lease and the Lessee pledges to pay the Price for the provision of Services related to the lease, all in accordance with this Contract and the Terms and Conditions.

2.3 The Lessee pledges to use its outlet located at the Subject of the Lease in keeping with the Purpose of the Lease and to conduct activities which are the subject of its business as indicated on its business license(s):

2.3.1 providing of reservation of seats for passengers and goods on EL AL flight connections and connecting information services of other air carriers, and

2.3.2 assistance to the EL AL aircraft at Czech airports by own staff or through authorized representatives

A copy of the Lessee's the certificate of incorporation is included to this Contract as Annex No. 3. The Lessee is may change the subject of business in the Subject of the Lease or expand it only with the prior written consent of the Lessor.

Předmětu nájmu nebo jej rozšířit pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

- 2.4 Strany sjednávají, že jediným účelem nájmu dle této Smlouvy je užívání Předmětu nájmu Nájemcem k podnikatelské činnosti v rozsahu jeho živnostenského oprávnění za účelem zajištění služeb souvisejících s odbavením cestujících a zavazadel na linkách letecké společnosti „EL AL“, tedy Nájemce (dále jen „Účel nájmu“). Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu k jakémukoliv jinému účelu než je Smlouvou definovaný Účel nájmu.

Článek III PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- 3.1 Strany sjednávají, že Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu nejpozději následující den poté, co Nájemce Pronajímateli (i) předloží Doklad o pojištění a (ii) předloží Bankovní záruku 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) předloží Bankovní záruku v souladu s touto Smlouvou.
- 3.2 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, počet předaných klíčů nebo jiných věcí, popřípadě výčet předané dokumentace.
- 3.3 Nepředání předmětu nájmu. V případě, že Nájemce nepředloží Pronajímateli Doklad o pojištění a nepředloží Bankovní záruku, 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 předloží Bankovní záruku, nebo v případě, že Doklad o pojištění a/nebo Bankovní záruka 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.
- 3.4 Součástí Smlouvy jako její Příloha č. 6 je projektová dokumentace, podle které Pronajímatel a/nebo jím pověřená osoba před předáním Předmětu nájmu upravil část místnost číslo A0124 a A132 (dále jen „Projekt“). Nájemce je oprávněn účastnit se

- 2.4 The Parties agree that the sole purpose of the lease under this Contract is the use of the Subject of the Lease by the Lessee for business purposes within the scope of its business license to operate provision of services related to handling of passengers and baggage on flights airlines EL AL, i.e. Lessee (hereinafter “Purpose of the Lease”) The Lessee is not entitled to use the Subject of the Lease for any purpose other than the Purpose of the Lease as defined herein.

Article III. HANDOVER OF THE SUBJECT OF THE LEASE

- 3.1 The Parties agree that the Lessor shall hand over the Subject of the Lease to the Lessee on the day the Lessee (i) provides a Certificate of Insurance and (ii) provides a Bank Guarantee in accordance with this Contract (as defined below) at the latest, and the Lessee is obligated to accept the Subject of the Lease from the Lessor by this deadline. The Lessor shall not, however, be obligated under any circumstances whatsoever to hand the Subject of the Lease (or any portion thereof) over to the Lessee before (i) the Lessee has provided a Certificate of Insurance and (ii) has provided a Bank Guarantee in accordance with this Contract.
- 3.2 The Parties shall prepare a handover and acceptance protocol for the handover and acceptance of the Subject of the Lease. The handover protocol shall include the actual state of the Subject of the Lease on the day of handover and acceptance, the number of keys or other items handed over, and a listing of any documentation presented.
- 3.3 Failure to hand over the subject of the lease. Should the Lessee fail to provide the Lessor with a Certificate of Insurance and fail to provide a Bank Guarantee, the Lessor shall not be obligated to hand over the Subject of the Lease to the Lessee (or any portion thereof) under any circumstances whatsoever. Nor shall the Lessor be obligated to provide the Lessee with the Subject of the Lease (or any portion thereof) if the Lessee only provides the Lessor with an Certificate of Insurance or if it only provides a Bank Guarantee or if the Certificate of Insurance and/or Bank Guarantee does not fulfil the conditions designated in this Contract. The Parties agree that the failure to hand over the Subject of the Lease (or a portion thereof) to the Lessee for the reasons indicated in this Section shall not be in any case constitute a breach of obligations borne by the Lessor to ensure the Lessee of uninterrupted performance or any other obligations of the Lessor under this Contract.
- 3.4 An integral part hereof is an Annex 6 - a project documentation according to which the Lessor and/or a person authorized by Lessor made the construction modification of the part of the room No. A0124 and No. A132 prior the hand over of the Subject of the

kontrolních dní v souvislosti s úpravou částí místnosti číslo A0124 a A132. Případné změny Projektu je možné činit pouze na základě písemné dohody Smluvních stran.

3.5 Nájemce má právo nepřevzít Předmět nájmu, pokud tento nebude upraven k užívání podle Projektu nebo dodatečné písemné dohody Smluvních stran. V případě nepřevzetí Předmětu nájmu podle předchozí věty se Smluvní strany zavazují, že vynaloží veškeré po nich požadovatelné úsilí k nalezení řešení k úpravě části místnosti číslo A0124 a A132 a jejímu následnému předání Pronajímatelem Nájemci. V případě posunutí data předání a převzetí Předmětu nájmu z důvodu nepřevzetí podle tohoto odstavce, Smluvní strany neprodleně upraví datum počátku povinnosti Nájemce platit Pronajímateli sjednané nájemné a cenu za služby tak, aby datem počátku této povinnosti byl den převzetí Předmětu nájmu.

Článek IV NÁJEMNÉ

4.1 Nájemce je povinen platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu od okamžiku účinnosti této Smlouvy („**Počátek nájmu**“) měsíčně Nájemné ve výši a způsobem, které jsou podrobně stanoveny níže a v Obchodních podmínkách („**Nájemné**“).

4.2 Pro období od 1.8.2014 do 31.7.2019 je Nájemce za nájem Předmětu nájmu povinen platit základní nájemné, které se pro toto období skládá z následujících složek:

4.2.1 z nájemného, jehož výše se určí jako součin výměry pronajaté podlahové plochy v m² Předmětu nájmu a sazby nájemného za 1 m² stanovené v Příloze č. 1a – Splátkový kalendář této Smlouvy; a

4.2.2 z náhrady nákladů, které vznikly Pronajímateli v důsledku stavebních úprav Předmětu nájmu v návaznosti na požadavky Nájemce, a to následovně:

4.2.2.1 náklady na stavební úpravy části místnosti A0124 budou rozpočítány do pravidelných plateb po dobu prvních pěti let Doby nájmu. Předpokládaná výše těchto nákladů je stanovena v Příloze č. 8. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že tato částka se může ještě zvýšit maximálně o 2% nebo bez omezení snížit, a to vzhledem ke skutečnosti, že tyto stavební úpravy Předmětu nájmu budou provedeny až po podpisu této Smlouvy. Skutečná výše těchto nákladů musí být smluvními stranami odsouhlasena nejpozději ke dni Počátku nájmu. Výpočet skutečně vynaložených nákladů na úpravu Předmětu nájmu včetně písemně odsouhlasených vícenákladů a jejich rozpočítání do jednotlivých

Lease (the "**Project**"). The Lessee is entitled to attend the inspection days in connection with the construction modification of the part of the room No. A0124. Any changes to the Project can be made only by written agreement of the Parties.

3.5 The lessee has the right not to take over Subject of the Lease, if it was not adapted for use in accordance with the Project or with an additional written agreement of the Parties. In the case of non-acceptance of the Subject of the Lease under the preceding sentence, the Parties undertake to make every reasonable effort to find a solution to adjust part of the room No. A0124 and No. A132 and its subsequent hand over to the Lessee. In case of delay with the hand over and acceptance of the Subject of the Lease under this paragraph, the Parties shall adjust the date of the beginning of the obligation of the Lessee to pay the Lease Fee and Price for Services to the Lessor to correspond with the date of hand over of the Subject of the Lease.

Article IV LEASE FEE

4.1 The Lessee shall be obligated to pay the Lessor a Lease Fee for the use of the Subject of the Lease starting the date of this Contract coming into effect ("**Beginning of the Lease**") each month in the manner designated in detail in the Terms and Conditions and below ("**Lease Fee**").

4.2 For the period from 1.8.2014 to 31.7.2019 is Lessee obliged to pay Lessor base lease fee, which for this period consist of the following:

4.2.1 a lease fee, whose amount is determined as the surface area in m² of the Subject of the Lease, multiplied by the lease rate per 1 m² as designated in Annex No. 1a – Payment Schedule to this Contract

4.2.2 a reparation of costs incurred to Lessor in connection with reconstruction of the Subject of the Lease as requested by Lessee, namely:

4.2.2.1 costs for construction modifications of part of the room No. A0124 shall be divided into equal payments during the first five years of Lease Period. Assumed cost for the reconstructions of the Subject of the Lease is specified in Annex No 8. Lessee hereby acknowledges and agrees that the final amount shall increase for maximum 2% or shall decrease without limitation, due to the fact that these works shall be done after signing of this Contract. The actual amount shall be agreed with by the parties no later then at the Beginning of the Lease. Calculation of the actual amount of costs for reconstruction of the Subject of the Lease and its

plateb bude po jejich vyčíslení přiložen k této Smlouvě a stane se její nedílnou součástí jako její příloha č. 1b. Nájemce se zavazuje tuto částku řádně zaplatit.

4.2.2.2 náklady na stavební úpravy části místnosti A132 zaplatí Nájemce Pronajímateli jednorázově na základě daňového doklad – faktury, přičemž splatnost faktury činí 17 dnů od data jejího vystavení. Odsouhlasená výše těchto nákladů je stanovena v Příloze č. 8. Faktura bude vystavena k datu převzetí Předmětu nájmu.

Výše uvedené dohromady dále jen jako „**Základní nájemné**“,

4.3 Pro období od 1.8.2019 je Nájemce za nájem Předmětu nájmu povinen platit základní nájemné, jehož výše se určí jako součin výměry pronajaté podlahové plochy v m² Předmětu nájmu a sazby nájemného za 1 m² stanovené v Příloze č. 1c – Splátkový kalendář této Smlouvy („**Základní nájemné**“), přičemž celková výše včetně podrobného rozpisu plateb Základního nájemného je stanovena v Příloze č. 1c této Smlouvy.

4.4 Strany se dohodly, že Nájemce nebude Pronajímateli platit Nájemné z Obratu ani Minimální nájemné z Obratu a ustanovení Obchodních podmínek upravující Obrat a/nebo Nájemné z Obratu a/nebo Minimální nájemné z Obratu se neaplikují.

4.5 DPH. K Nájemnému bude účtována daň z přidané hodnoty (dále jen „**DPH**“) ve výši dle právních předpisů platných a účinných ke dni zdanitelného plnění.

splatné v termínech uvedených v příslušných přílohách této Smlouvy.

4.8 Cena za Služby. Ode dne Počátku nájmu se Nájemce vedle Nájemného zavazuje Pronajímateli hradit každý měsíc paušalizovanou náhradu za plnění poskytovanou v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu („**Služby**“), jejichž výčet a výše úplaty za Služby jsou uvedeny v Příloze č. 1a (resp. 1c) této Smlouvy („**Cena za Služby**“) a zároveň stanoveny v souladu s Ceníkem služeb.

4.9 DPH. K Ceně za Služby bude účtována DPH.

4.10 Cena za Služby po dobu nájemního vztahu je splatná ve lhůtách uvedených v Příloze č. 1a (resp. 1c).

division into separate payments shall be attached to this Contract, and form its indivisible part as Annex No 1.b. Lessee is bound to pay these costs .

4.2.2.2 costs for construction modifications of part of the room No. A132 shall be paid by Lessee within 17 days from the date of issue of relevant invoice (a tax document). Agreed sum of these costs is set in Annex No 8. Lessor will issue an invoice on the date of take over of the Subject of the Lease.

The above mentioned together forms the “**Base Lease Fee**”

4.3 For the period from 1.8.2019 is Lessee obliged to pay Lessor base lease fee, whose amount is determined as the surface area in m² of the Subject of the Lease, multiplied by the lease rate per 1 m² as designated in Annex No. 1c – Payment Schedule (“**Base Lease Fee**”), with the total amount including the detailed schedule of base lease fee payments designated in Annex No. 1c of this Contract.

4.4 The Parties agree that the Lessee will pay to the Lessor neither the “Turnover Lease Fee” nor the “Minimum Turnover Lease Fee” and provisions of the Terms and Conditions governing the Turnover Lease Fee and / or Minimum Turnover Lease Fee do not apply.

4.5 VAT. Value Added Tax (hereinafter “VAT”) shall be charged with the Lease Fee as designated by law applicable and effective as of the day of taxable performance.

4.6 [REDACTED]

4.7 [REDACTED]

4.8 Price for Services From the Beginning of the Lease, the Lessee pledges to pay the Lessor, in addition to the Lease Fee, a monthly one-time payment for performance provided in relation to use of the Subject of the Lease (“Services”), listed with corresponding amounts in Annex No. 1a (resp. 1c) of this Contract (“Price for Services”); the amounts are designated in keeping with the Pricelist for Services.

4.9 VAT. VAT shall be added to the Price for Services.

4.10 The Price for Services is due within the terms set out in Annex 1a (resp. 1c).

4.11 Strany se výslovně dohodly, že Nájemce bude hradit Nájemné a Cenu za Služby spolu s příslušnou DPH dle této Smlouvy na následující bankovní účet 801812025/2700 (dále jen „Účet“).

4.12 Pro účely této Smlouvy Nájemce uvádí pro případné platby bankovní spojení číslo účtu (CZK): 156552004/2700 (dále jen „Účet Nájemce“).

ČLÁNEK V DOBA NÁJMU

5.1 Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, která začíná dnem účinnosti této Smlouvy („Doba nájmu“). Smluvní strany sjednávají, že nad rámec možností ukončení této Smlouvy postupem dle Obchodních podmínek, je kterákoli smluvní strana oprávněna tuto Smlouvu ukončit písemnou výpovědí. V takovém případě činí výpovědní lhůta 6 měsíců. Výpovědní lhůta počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

5.2 Smluvní strany se dohodly, že v případě, že dojde k ukončení nájmu ze strany Nájemce kterýmkoli ze způsobů uvedených ve Smlouvě nebo Obchodních podmínkách před dnem 31.7.2019, uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu vypočtenou jako částku rovnající se nákladům vynaloženým na stavební úpravy Předmětu nájmu (části místnosti číslo A0124), které byly pro Nájemce za účelem užívání Předmětu nájmu provedeny (dále jen „Smluvní pokuta Nájemci“). Výše Smluvní pokuty Nájemci bude vypočtena jako součet nesplacené jistiny (bez úroků) podle Přílohy č. 8 ode dne ukončení Smlouvy do dne 31.7.2019. Smluvní pokuta nepodléhá DPH. K úhradě Smluvní pokuty Nájemci bude Pronajímatelem vystavena výzva k úhradě. Splatnost výzvy k úhradě nastává třetím pracovním dnem po doručení Nájemci. Smluvní pokuta se považuje za uhrazenou dnem připsání odpovídající částky na účet Pronajímatele. V případě, že Nájemce poruší svou povinnost uhradit smluvní pokutu dle tohoto ustanovení smlouvy řádně a včas, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

5.3 Smluvní strany se dohodly, že v případě, že dojde k ukončení nájmu ze strany Pronajímatele dle této Smlouvy kterýmkoli ze způsobů uvedených ve Smlouvě nebo Obchodních podmínkách před dnem 31.7.2019, uhradí Pronajímatel Nájemci smluvní pokutu. Smluvní pokuta se rovná části Základního nájemného dle odst. 4.2.2. této Smlouvy zaplaceného Nájemcem Pronajímateli do okamžiku jejího ukončení Pronajímatelem dle tohoto odstavce Smlouvy (dále jen „Smluvní pokuta Pronajímateli“) Smluvní pokuta nepodléhá DPH.

4.11 The Parties explicitly agree that the Lessor shall pay the Lease Fee and the Price of Services together with the corresponding VAT under this Contract to the following bank account 801812025/2700 (hereinafter “Account”).

4.12 For the purposes of this Contract, the Lessee shall indicate a banking connection to its account for any potential payment (CZK) 156552004/2700 (hereinafter “Lessee’s Account”)

Article V LEASE PERIOD

5.1 This Contract is concluded for a indefinite period of time beginning on the date this Contract takes effect (“Lease Period”). Parties have agreed that in addition to ways of termination of this Contract according to the Terms and Conditions, this Contract may be terminated by a written notice. In such a case this Contract terminates upon expiry of the notice period, which is 6 calendar months. Notice period commences on the first day of the month following month in which the notice was delivered to the other Party.

5.2 The Parties agree that in the case of the termination of the lease by the Lessee under this Contract by any of the methods provided in the Contract or in the Terms and Conditions, prior to 31.7.2019 the Lessee shall pay to the Lessor a contractual penalty in an amount equal to the costs incurred for the reconstruction of the Subject of the Lease (part of the room No. A0124) which was carried out for Lessee (the “Contractual penalty for Lessee”). The amount of Contractual penalty for Lessee shall be calculated as a sum of unpaid principal (without interests) according to Annex No. 8 from the date of termination of this Contract until 31.7.2019. A contractual penalty is not subject to VAT. The Lessor shall issue a notice for payment of the contractual penalty which shall be due third day after its delivery to the Lessee. The contractula penalty shall be deemed paid on the day the corresponding amount is credited to the account of the Lessor. In the case that the Lessee fails its obligation to pay the contractual penalty according to this Paragraph duly and on time, Lessee agrees to pay Lessor contractual default interest in the amount of 0.05 % of the outstanding amount for each day of delay.

5.3 The Parties agree that in the case of the termination of the lease by the Lessor under this Contract by any of the methods provided in the Contract or the Terms and Conditions before July 31, 2019, Lessor shall pay the Lessee a contractual penalty in an amount equal to the amount of the Base Lease Fee paid by the Lessee to the Lessor according to Paragraph 4.2.2. of this Contract prior its termination by the Lessor according to this Paragraph of the Contract (the “Contractual penalty for Lessee”). A contractual penalty is not subject to

K úhradě Smluvní pokuty Pronajímateli bude Nájemcem vystavena Výzva k úhradě. Splatnost Výzvy k úhradě nastává třetím pracovním dnem po doručení Pronajímateli. Smluvní pokuta se považuje za uhrazenou dnem připsání příslušné částky na účet Nájemce. V případě, že Pronajímatel poruší svou povinnost uhradit smluvní pokutu dle tohoto ustanovení Smlouvy řádně a včas, zavazuje se Pronajímatel uhradit Nájemci smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Článek VI BANKOVNÍ ZÁRUKA

6.1 Bankovní záruka. Nájemce je povinen předat Pronajímateli neopzdějí ke dni účinnosti smlouvy pl:

██████████ a izraelské banky MIZRAHI TEFAHOT BANK (dále jen „Bankovní záruka“). Bankovní záruka za Nájemce musí odpovídat vzorovému textu Bankovní záruky, který je přiložen k této Smlouvě jako její **Příloha č. 7**. V případě, že Pronajímatel shledá v předané Bankovní záruce podstatné odlišnosti, je oprávněn takovou Bankovní záruku nepřijmout a požadovat předání nové bankovní záruky.

6.2 Nepředá-li Nájemce Pronajímateli Bankovní záruku v souladu s odstavcem 6.1. této Smlouvy ve lhůtě uvedené v odst. 6.1 Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši sjednané Bankovní záruky, tedy ██████████ a to do 3 (tří) dnů od uplynutí lhůty k předložení Bankovní záruky. Nájemce je oprávněn zaplatit tuto smluvní pokutu v českých korunách - v takovém případě bude částka smluvní pokuty určena dle kurzu převodu USD na CZK vyhlášeného Českou národní bankou ke dni porušení povinnosti Nájemce.

Článek VII POJIŠTĚNÍ

7.1 Nájemce je povinen pojistit u pojišťovny a po celou dobu nájmu udržovat v platnosti pojištění:

- i) veškeré odpovědnosti za škodu způsobenou Pronajímateli a/nebo třetím osobám v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu, a to s pojistným plněním nejméně ve výši 10.000.000,- Kč; a
- (ii) vnitřního vybavení a veškerého zařízení Předmětu nájmu instalovaného Nájemcem a provozních prostředků a majetku umístěného v Předmětu nájmu, a to v plné výši jejich nahrazovací (nové) hodnoty.
- (iii) Nájemce je povinen sjednat a udržovat ve výše uvedeném rozsahu výslovně pojištění odpovědnosti

VAT The Lessee shall issue a notice for payment of the contractula penalty which shall be due third day after its delivery to the Lessor. The contractual penalty shall be deemed paid on the day the corresponding amount is credited to the account of the Lessee. In the case that the Lessor fails its obligation to pay the contractula penatly according to this Paragraph duly and on time, Lessor agrees to pay Lessee contractual default interest in the amount of 0.05 % of the outstanding amount for each day of delay.

Article VI. BANK GUARANTEE

6.1 Bank guarantee. Within the effective day of this Contract, the Lessee is obligated to present the Lessor with a valid and effecti

n

██████████ with the MIZRAHI TEFAHOT BANK (hereinafter “Bank Guarantee”). The Bank Guarantee shall correspond to the Bank Guarantee specimen text attached to this Contract as Annex No. 7. In case of substantial differences the Lessor is entitled not to accept such bank guarantee and request a new Bank Guarantee.

6.2 Should the Lessee fail to present the Lessor with the Bank Guarantee within the deadline indicated in Section 6.1 of the Contract, the Lessee shall be obligated to pay the Lessor a contractual penalty amounting to the sum negotiated for the Bank Guarantee of ██████████ words: twenty five thousand US dollars) and to do so within 3 (three) days after the deadline for presenting a Bank Guarantee to the Account. Lessee is entitled to pay the contractual penalty in Czech crowns instead of US dollars. In such a case an exchange rate of Czech National Bank valid to the date of violation of Lessor's obligation shall be applied.

Article VII INSURANCE

7.1 The Lessee is obliged to insure with an insurance company and throughout the Term of the Lease maintain insurance:

- (i) of any liability for damages caused to the Lessor and/or third parties in connection with the use of the Subject of the Lease, with an insurance benefit of at least CZK 10.000.000; and
- (ii) of the interior equipment and all equipment of the Subject of the Lease installed by the Lessee and of operational devices and property located in the Subject of the Lease, in the full amount of their replacement (new) value.

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

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.

- 7.2 Nájemce se zavazuje předložit Pronajímateli při podpisu této Smlouvy Doklad o pojištění souladný s příslušnými ustanoveními Obchodních podmínek.

Článek VIII KONTAKTNÍ OSOBY

8.1 Kontaktní osobou oprávněnou jednat ve všech záležitostech dle této Smlouvy (kromě podpisu změny smluvních podmínek) a Obchodních podmínek je:

8.1.1 Za Pronajímatele:

Telefon +420 220111871

Fax: +420 220111818

E-mailová adresa

E-mailová adresa

ID datové schránky: ayqexy5

8.1.2 za Nájemce:

Fax: +4

E-mail:

ID datové schránky: 54-9-1

(iii) The Lessee is obliged to take out and maintain liability insurance for damage to the Subject of the Lease in the above mentioned extent. The Lessee is obliged to pay by the due dates all the insurance premiums from the above insurance policies and submit to Lessor a certified copy of the respective insurance contract or a corresponding confirmation from the insurance company evidencing the conclusion of this/these insurance contract(s) always within fifteen (15) days from its/their conclusion. The Lessee is obliged to use the received insurance benefits solely to compensate for or eliminate the consequences of the insured event and, where appropriate, to compensate damages incurred by the Lessor.

In the case of occurrence of an insured event, the lessee undertakes to immediately inform the lessor in writing through the contact person specified in the Contract and at its request present documentation relating to the insured event.

- 7.2 The Lessee pledges to present the Lessor with a Certificate of Insurance on the signature of this Contract in accordance with the corresponding provisions of the Terms and Conditions.

Article VIII CONTACT PERSONS

8.1 The contact persons authorized to act in all matters related to this Contract (with the exception of the signature of an amendment to the contractual conditions) and the Terms and Conditions are as follows:

8.1.1 On behalf of the Lessor:

Telephone +420 22011 1870

Fax: +420 22011 1818

E-mail address

E-mail address for

Data box ID: ayqexy5

8.1.2 On behalf of the Lessee:

T

Fax: +420 224 000 000

E-mail:

Data box ID: 54-9-1

**Článek IX ROZHODNÉ PRÁVO A OBCHODNÍ
PODMÍNKY**

**Article IX GOVERNING LAW AND TERMS AND
CONDITIONS**

9.1 Tato Smlouva a práva a povinnosti Stran z ní vyplývající se řídí a budou vykládány v souladu s právem České republiky. Strany se dohodly, že ustanovení § 1765, § 1766, § 2208, § 2209, § 2210 odst. (2) a (3), § 2212, § 2227, § 2232, § 2303, § 2305, § 2308, § 2311 a § 2315 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:

9.1 This Contract and the rights and obligations of Parties deriving from it shall be governed and interpreted in accordance with Czech law. The Parties agree that Articles 1765, 1766, 2208, 2209, 2210 Par. (2) and (3), Articles 2212, 2227, 2232, 2303, 2305, 2308, 2311 and 2315 of the Civil Code shall not be applicable to this Contract or relationships deriving therefrom. The Parties explicitly agree on the following provisions of the Contract governing their rights and obligations in a manner which varies from the Civil Code:

9.1.1 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.

9.1.1 Under Art. 1765 Par. 2 of the Civil Code, the Lessee explicitly accepts the risk of a substantial change in circumstances which may constitute an especially gross imbalance in the rights and obligations of the Parties. The Lessee shall not be entitled to seek the resumption of contractual negotiations should such a substantial change in circumstances under Art. 1765 Par. I of the Civil Code occur.

9.1.2 Žádná ze Stran není oprávněna podat v souladu s ustanovením § 1766 Občanského zákoníku návrh soudu na změnu závazku ze Smlouvy.

9.1.2 Neither of the Parties is entitled to petition the court in keeping with Art. 1766 of the Civil Code to change any obligation under the Contract.

9.1.3 Nájemce nemá právo na přiměřenou slevu z Nájemného, dále nemá právo požadovat náhradu účelně vynaložených nákladů na opravu Předmětu nájmu, nebo požadovat prominutí Nájemného nebo vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby dle § 2208 Občanského zákoníku.

9.1.3 The Lessee is not entitled to a reasonable discount on the Lease Fee, nor is it entitled to require the reimbursement of costs reasonably incurred to repair the Subject of the Lease, or to request remission of the Lease Fee or to withdraw from the Contract without a notification period under Art. 2208 of the Civil Code.

9.1.4 Nepoužije se.

9.1.4 NOT APPLICABLE

9.1.5 Pronajímatel není 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, ani v případě kdy o to Nájemce požádá. Nájemce není oprávněn vypovědět Smlouvu v případě neposkytnutí ochrany ze strany Pronajímatele dle § 2212 Občanského zákoníku. Nájemce není dále oprávněn požadovat jakoukoli slevu z Nájemného, bude-li rušen v užívání Předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby ani v případě kdy takové jednání třetí osoby Pronajímateli oznámil.

9.1.5 The Lessor is not obligated to provide the Lessee with protection under Par. 2212 of the Civil Code in a situation in which a third-party claims ownership or another right to the Subject of the Lease, or if it requests the release of the Subject of the Lease, or that it be vacated, even if the Lessee has requested such protection. The Lessee is not entitled to withdraw from the Contract if no protection has been provided by the Lessor in accordance with Art. 2212 of the Civil Code. Further, the Lessee is not entitled to require any discount on the Lease Fee if it has been disturbed in using of the Subject of the Lease or otherwise affected by the actions of third parties, even if it has reported such actions by a third party to the Lessor.

9.1.6 Nájemce není oprávněn:

9.1.6 The Lessee is not entitled:

9.1.6.1 vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby dle § 2227 Občanského zákoníku, tedy v případě, kdy se Předmět nájmu stane nepoužitelným k ujednanému Účelu nájmu z důvodů, které nejsou na straně

9.1.6.1 to withdraw from the Contract without notice in accordance with Art. 2227 of the Civil Code, even if the Subject of the Lease becomes unusable for the Purpose of the Lease negotiated for

Nájemce. Tímto ustanovením není dotčen čl. XII., odst. 12.3, písm. a) Obchodních podmínek;

reasons not due to the Lessee. This provision shall be without prejudice to Art. XII., Par. 12.3, Letter a) of the Terms and Conditions;

9.1.6.2 vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby dle § 2232 Občanského zákoníku, porušuje-li Pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu Nájemci. Tímto ustanovením není dotčen čl. XII., odst. 12.3, písm. b) Obchodních podmínek;

9.1.6.2 to withdraw from the Contract without notice in accordance with Art. 2232 of the Civil Code should the Lessor grossly breach its obligations thereby causing significant damage to the Lessee. This provision shall be without prejudice to Art. XII., Par. 12.3, Letter b) of the Terms and Conditions;

9.1.6.3 vypovědět Smlouvu před uplynutím ujednané Doby nájmu dle § 2308 Občanského zákoníku v případě, (i) kdy Nájemce ztratí způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu určen, nebo (ii) přestane-li být Předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl Předmět nájmu určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, (iii) nebo porušuje-li Pronajímatel hrubě své povinnosti vůči Nájemci (Tímto ustanovením ad (iii) není dotčen čl. XII., odst. 12.3, písm. b) Obchodních podmínek).

9.1.6.3 to withdraw from the Contract prior to termination of the Lease Period negotiated in accordance with Art. 2308 of the Civil Code if (i) the Lessee loses competency for the activity for which the Subject of the Lease is designated, or (ii) the Subject of the Lease ceases to be eligible for the activity for which the Subject of the Lease was designated for objective reasons and the Lessor does not provide the Lessee with appropriate replacement space, (iii) the Lessor grossly breaches its obligations towards the Lessee (This provision ad (iii) shall be without prejudice to Art. XII., Par. 12.3, Letter b) of the Terms and Conditions).

9.1.7 V případě skončení Smlouvy se neužijí ustanovení Občanského zákoníku o skončení nájmu bytu na dobu určitou dle § 2311 Občanského zákoníku.

9.1.7 Should the Contract be terminated, provisions of the Civil Code on terminating the lease of an apartment for a definite period of time in accordance with Art. 2311 of the Civil Code shall not be applied.

9.1.8 Na služby poskytované v souvislosti s nájmem dle této Smlouvy se neužijí ustanovení Občanského zákoníku o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu dle § 2303 Občanského zákoníku.

9.1.8 Provisions of the Civil Code on the provision of services related to the lease of an apartment in accordance with Art. 2303 of the Civil Code shall not apply to the services provided in relation with the lease under this Contract.

9.1.9 Nájemce není oprávněn opatřit nemovitou věc, kde se Předmět nájmu nalézá, v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními dle § 2305 Občanského zákoníku, a to ani v případě, kdy se Pronajímatel nevyjádří do jednoho měsíce od obdržení žádosti Nájemce o udělení souhlasu.

9.1.9 The Lessee is not entitled to fit the real property where the Subject of the Lease is located with signage in accordance with Art. 2305 of the Civil Code to a reasonable extent, even if the Lessor does not provide its opinion within one month of the day it has received a request from the Lessee to grant its consent.

9.1.10 Nájemce není oprávněn požadovat náhradu za výhodu Pronajímatele nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem dle § 2315 Občanského zákoníku.

9.1.10 The Lessee is not entitled to request compensation for the advantage the Lessor or a new lessee has obtained by taking over the customer base built by the Lessee in accordance with Art. 2315 of the Civil Code.

9.2 Tato Smlouva je uzavírána mezi podnikateli v rámci jejich podnikání, (i) z tohoto důvodu se na tuto Smlouvu v souladu s ustanovením § 1797 Občanského zákoníku neuplatní ustanovení § 1793 až § 1795 Občanského zákoníku o neúměrném zkrácení ani ustanovení § 1796 o lichvě a (ii) a Strany se proto v souladu s ustanovením § 1801 Občanského zákoníku dohodly, že ustanovení § 1799 a § 1800 Občanského zákoníku o smlouvách

9.2 This Contract is concluded between entrepreneurs as part of their business, (i) therefore Articles 1793 through 1795 of the Civil Code on disproportionate reduction and Art. 1796 on usury shall not apply and (ii) the Parties, in accordance with Art. 1801 of the Civil Code, have agreed that Articles 1799 and 1800 of the Civil Code on contracts concluded by the adhesion method shall not apply for purposes of this Contract.

uzavíraných adhezním způsobem se pro účely této Smlouvy nepoužijí.

- 9.3 Tato Smlouva spolu s Obchodními podmínkami obsahuje úplná a konečná ujednání mezi Stranami a může být upravena či změněna pouze formou písemných dodatků, podepsaných Pronajímatelem a Nájemcem.
- 9.4 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.
- 9.5 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.
- 9.6 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 skutečnostmi, 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.
- 9.7 Pokud některé ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, zůstanou ostatní ustanovení této Smlouvy platná a účinná a Strany nahradí takové neplatné nebo nevymahatelné ustanovení této Smlouvy jiným ustanovením, které nejbližší odpovídá původnímu záměru Stran.
- 9.8 Neoddělitelnou součástí této Smlouvy jsou jako její Příloha č. 4 Obchodní podmínky. Není-li ve Smlouvě výslovně stanoveno jinak, platí ustanovení Obchodních podmínek. Odchylná ujednání ve Smlouvě mají před zněním Obchodních podmínek přednost.
- 9.9 Nájemce prohlašuje a potvrzuje, že se s Obchodními podmínkami seznámil a souhlasí s jejich obsahem, jejich závazností, a zavazuje se tyto dodržovat bez jakýchkoliv výhrad. Nájemce dále výslovně prohlašuje, že neuplatňuje ani neodkazuje na žádné jiné obchodní podmínky.

9.3 This Contract and the Terms and Conditions contain the full and final provisions negotiated between the Parties and may be modified or changed only by means of written addenda signed by the Lessor and the Lessee.

9.4 No manifestation of the will of the Parties made during negotiations for this Contract or made after this Contract has been concluded may be construed in any manner which conflicts with the explicit provisions of this Contract, nor constitute any obligation binding on either Party.

9.5 The parties are in agreement that they do not wish any rights or obligations over and above the provisions expressly stated in this Contract to be derived from current or future mutual practices by the Parties or on the basis of the general customs of the industry as concerns the Subject of this Contract, unless explicitly agreed otherwise in the Contract.

9.6 The Parties have informed each other of all factual and legal circumstances of which they are aware or should have been aware as of the date of signature of this Contract and which are relevant to the conclusion of this Contract. In addition to assurances the Parties have provided each other in this Contract, neither Party shall have any other rights and obligations related to any facts which emerge and about which the other Party did not provide information during negotiations on this Contract. The exception is cases in which a particular Party has deliberately factually misled the other Party in matters related to the subject of this Contract.

9.7 Should any provision of this Contract be or become invalid, ineffective or unenforceable, the remaining provisions of this Contract shall remain valid and effective and the Parties shall replace such invalid or unenforceable provisions of this Contract with other provisions best corresponding to the Parties' original intent.

9.8 The Terms and Conditions constitute an integral part of this Contract as Annex No. 4. Unless explicitly designated otherwise in the Contract, the provisions of the Terms and Conditions shall apply. Should a difference arise, the provisions of the Contract are to be preferred over those of the Terms and Conditions.

9.9 The Lessee declares and confirms that it has acquainted itself with the Terms and Conditions and agrees with their content and its obligations and pledges to adhere to them with no reservations. The Lessee further explicitly declares that it does not make use of or refer to any other Terms and Conditions.

9.10 Pronajímatel se zavazuje vyvinout přiměřené úsilí pro zajištění odbavování letadel Nájemce z gate A1/A2. Pronajímatel má právo dočasně změnit Nájemci gate pro odbavování letadel Nájemce na dobu nezbytně nutnou pro účely souvisejících oprav či stavebních úprav uvnitř terminálu nebo na ploše.

9.11 V případě, že z důvodů ležících čistě na Pronajímateli nebude možné po dobu provádění oprav Předmět nájmu užívat po dobu delší než 5 kalendářních dní, smluvní strany sjednávají, že Nájemce není povinen za dobu trvání takové překážky platit nájemné.

Článek X SEZNAM PŘÍLOH

10.1 Nedílnou součástí této Smlouvy jsou veškeré připojené přílohy, a to:

10.2 Příloha č. 1a – Splátkový kalendář pro období od 1.8.2014 do 31.7.2019 – daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění

10.3 Příloha č. 1b – náklady na Nájemcem požadované stavební úpravy Předmětu nájmu,

10.4 Příloha č. 1c – Splátkový kalendář pro období od 1.8.2019 – daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění

10.5 Příloha č. 2 – Předmět nájmu

10.6 Příloha č. 3 - Výpis z obchodního rejstříku Nájemce

10.7 Příloha č. 4 - Obchodní podmínky

10.8 Příloha č. 5 – Plná moc

10.9 Příloha č. 6 – Projekt

10.10 Příloha č. 7 – Bankovní záruka

10.11 Příloha č. 8 – Výše investice, rozpis investice a výpočet návratnosti investice

Článek XI ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

11.1 Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve 3 (třech) stejnopisech v českém a anglickém jazyce, z nichž Pronajímatel obdrží 2 (dva) a Nájemce 1 (vyhotovení). V případě rozporu mezi českým a anglickým zněním Smlouvy je rozhodující znění v českém jazyce. Každý stejnopis má platnost originálu.

9.10 Lessor shall exercise reasonable effort to ensure that Lessee's aircrafts are dispatched from gate A1/A2. The Lessor has right to temporarily change the gate for the Lessee's aircrafts of the Lessee for a period necessary to do repairs or construction work inside the terminal or on the airfield.

9.11 Should it is impossible to use the Subject of the Lease during the repair (at least 5 days), the Lessee is entitled to demand compensation of Rent for the entire duration of the obstacle from the Lessor.

Article X LIST OF ANNEXES

10.1 All the attached annexes shall be considered an integral part of this Contract, namely:

10.2 Annex No. 1a – Payment Schedule for period from 1.8.2014 until 31.7.2019 – tax document under Act No. 235/2004 Coll. on Value Added Tax, as amended

10.3 Annex No. 1b – reparation of costs for reconstruction of the Subject of the Lease as requested by Lessee,

10.4 Annex No. 1c – Payment Schedule for period from 1.8.2019 – tax document under Act No. 235/2004 Coll. on Value Added Tax, as amended

10.5 Annex No. 2 – Layout of the Subject of the Lease

10.6 Annex No. 3 - Copy of the Lessee's Certificate of Incorporation

10.7 Annex No. 4 - Terms and Conditions

10.8 Annex No. 5 – Power of Attorney

10.9 Annex No. 6 – Project

10.10 Annex No. 7 – Bank Guarantee

10.11 Annex No. 8 - The amount of the investment, the investment schedule and calculation of return on investment

Article XI FINAL PROVISIONS

11.1 This Contract has been prepared in 3 (three) counterparts, of which Landlord shall receive 2 (two) a Tenant 1 (one) copy. In case of conflict between the Czech and English versions of the text shall in Czech language. Each counterpart has the force of the original.

11.2 Tato Smlouva je platná podpisem poslední Stranou a účinná dnem 1. 8. 2014.

Podpisy následují na podpisové straně.

SMLUVNÍ STRANY TÍMTO PROHLAŠUJÍ, ŽE SI TUTO SMLOUVU PŘEČETLY A ŽE SOUHLASÍ S JEJÍM OBSAHEM, NA DŮKAZ ČEHOŽ JI STVRZUJÍ SVÝMI PODPISY:

11.2 This Contract shall become valid with the signature of the last Party and effective as of 1. August 2014.

Signatures are indicated on the signature sheet.

CONTRACTING PARTIES HEREBY DECLARE THAT HAVE READ THIS AGREEMENT AND AGREE TO ITS CONTENT, IN WITNESS WHEREOF ATTACH SIGNATURES:

V Praze dne 21/7/2014

In Prague on 21.7.2014

Za Nájemce/ On behalf of the Lessee:

Za Pronajímatele/ On behalf of the Lessor:

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

Jiří
sed
išť
íkl

s

[Redacted signature area]

Jiří Kraus

člen představenstva/Member of the Board of Directors
Letiště Praha, a. s.
na základě plné moci/based on the power of attorney

ELTVALONE

Captain, Benjamin Livneh
Vice President Operations

17.7.14

Eli Frankel, Adv.
Legal Affairs

SCHVÁLENO
Právní věc: Česká Aerobalita

[Redacted signature area]

Splátkový kalendář
daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb.

Příloha č. 1A ke Smlouvě ev. č. 0111000414
Evidenční číslo 001/0111000414

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

Nájemce: EL AL Israel Airlines Ltd., organizační složka, Praha 1, Václavské nám. 33, PSČ 110 00, IČ: 492 79 777, DIČ: CZ49279777

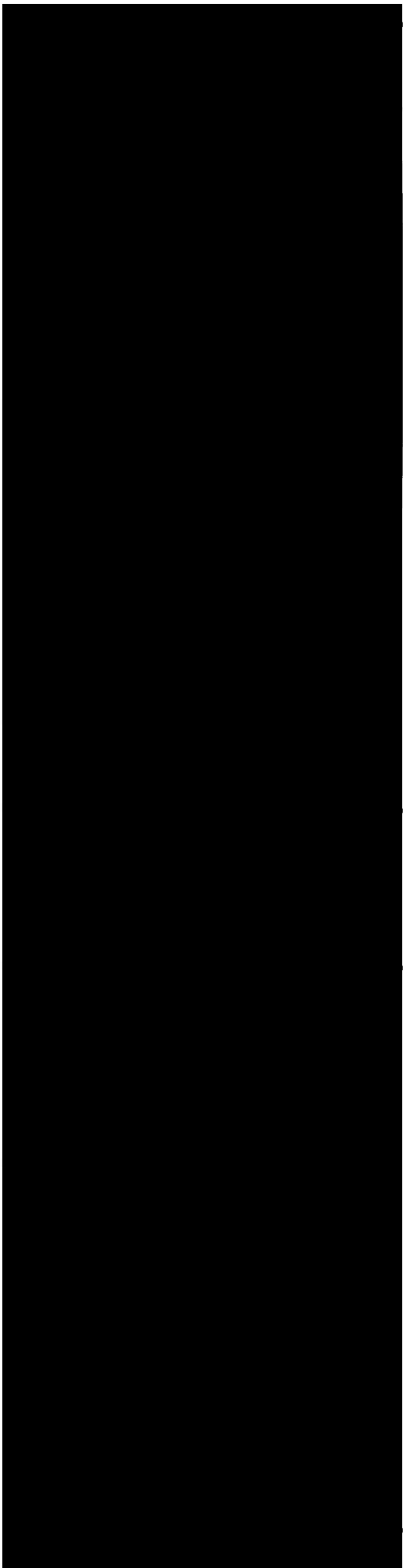
Objekt: Terminál 1

Cena služeb od: 1.8.2014 poprvé splatné dne: 5.8.2014 Dále podle splátkového kalendáře Nájemného.
Nájemné placeno od: 1.8.2014 poprvé splatné dne 5.8.2014

Nájemné, Ceny za služby a specifikace Předmětu nájmu

Nájemné

Služby - měsíční sazba na m²



Payment Calendar
tax document in accordance with Act No. 235/2004 Coll.

Anex No. 1A of the Contract 0111000414
Contract reg. no.: 001/0111000414

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

Lessee: EL AL Israel Airlines Ltd., organizační složka, Praha 1, Václavské nám. 33, PSČ 110 00, IČ: 492 79 777, DIČ: CZ49279777

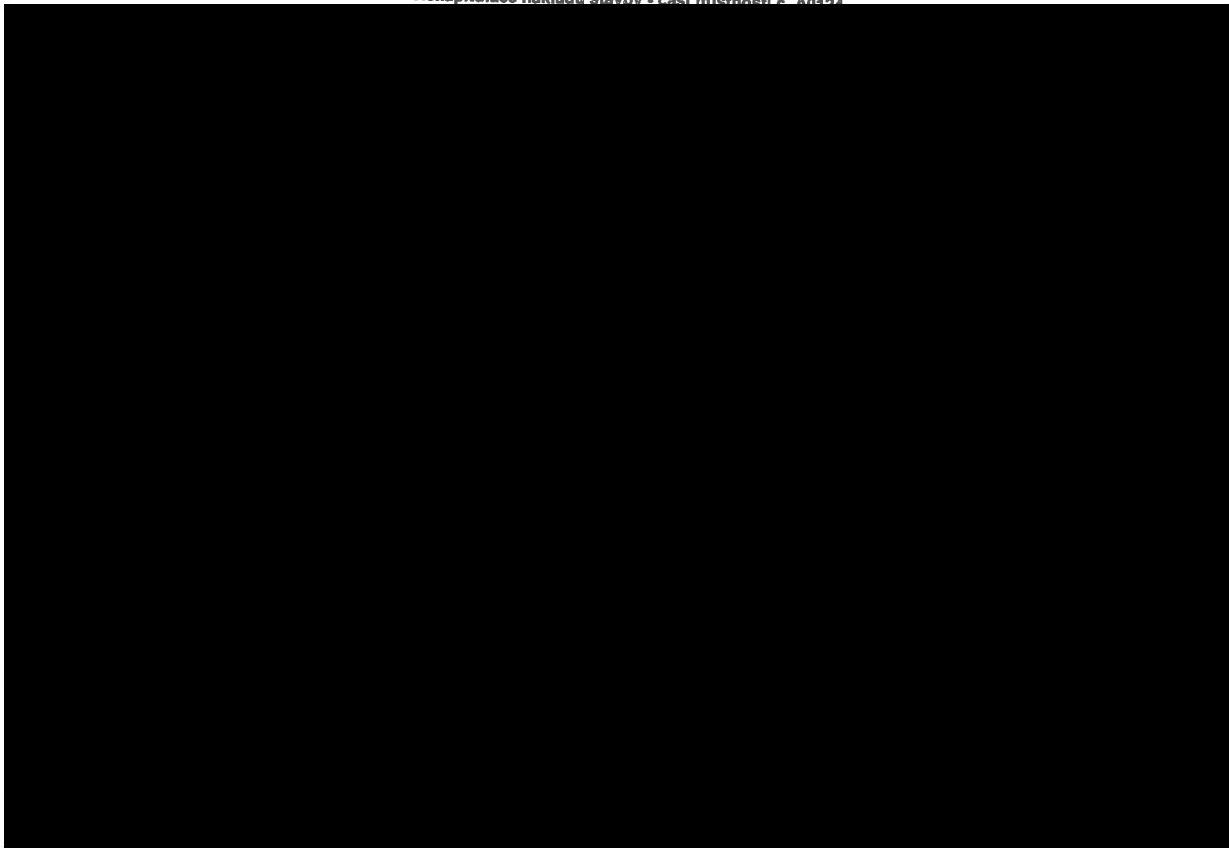
Building: Terminal 1 - departure hall

Service costs from: August 1, 2014 first payment due: August 5, 2014 Hereinafter according to the payment calendar for Rental Fees.

Rental Fee paid from: August 1, 2014 first payment due: August 5, 2014

Payment assignments: Aug. 5, Sept. 5, Oct. 5, Nov. 5, Dec. 5, Jan. 5, Feb. 5, March 5, Apr. 5, May 5, June 5 and July 5 annually.
The date of realisation of the taxable fulfilment payment is invariably the first last day of in the month in which the payment is made.
The first taxable fulfilment date of realisation is on August 1, 2014.
The date of the issuing of the tax document is the day of signature of the Contract to which the Payment Calendar is an appendix.

Rekapitulace nákladů stavby - část místnosti č. 00101



h

Rekapitulace nákladů stavby - část místnosti č. A132 (dřívější gate A1)



h

Splátkový kalendář
daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb.

Příloha č. 1C ke Smlouvě ev.č.: 0111000414
Evidenční číslo 002/0111000414

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

Nájemce: EL AL Israel Airlines Ltd., organizační složka, Praha 1, Václavské nám. 33, PSČ 110 00, IČ: 492 79 777, DIČ: CZ49279777

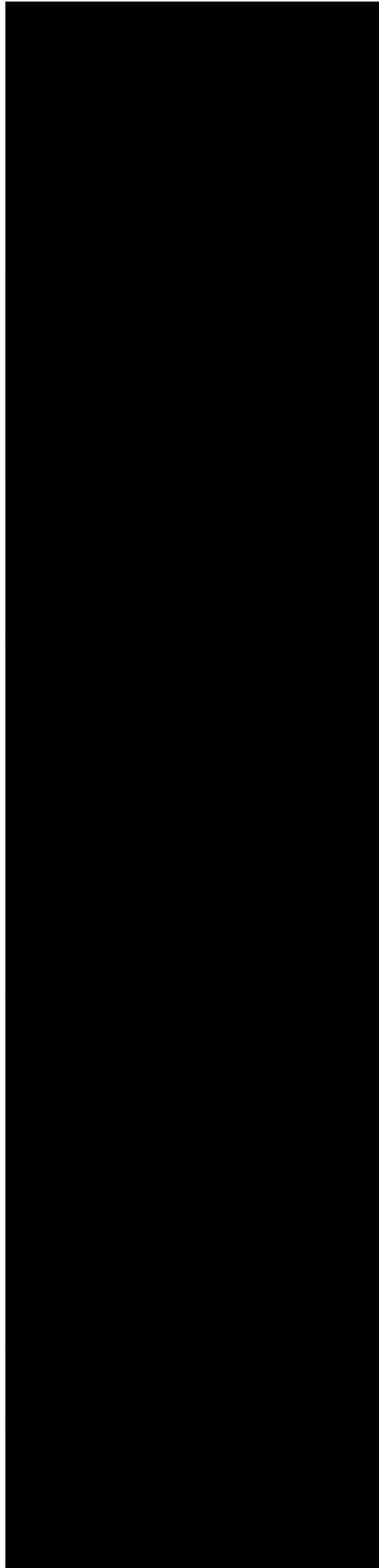
Objekt: Terminál 1

Cena služeb od: 1.8.2019 poprvé splatné dne:
Nájemné placeno od: 1.8.2019 poprvé splatné dne

5.8.2019 Dále podle splátkového kalendáře Nájemného.
5.8.2019

Nájemné, Ceny za služby a specifikace Předmětu nájmu

Nájemné	Služby - měsíční sazba na m ²
---------	--



Handwritten mark

Payment Calendar
tax document in accordance with Act No. 235/2004 Coll.

Anex No. 1C of the Contract 0111000414
Contract reg. no.: 002/0111000414

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

Lessee: EL AL Israel Airlines Ltd., organizační složka, Praha 1, Václavské nám. 33, PSČ 110 00, IČ: 492 79 777, DIČ: CZ49279777

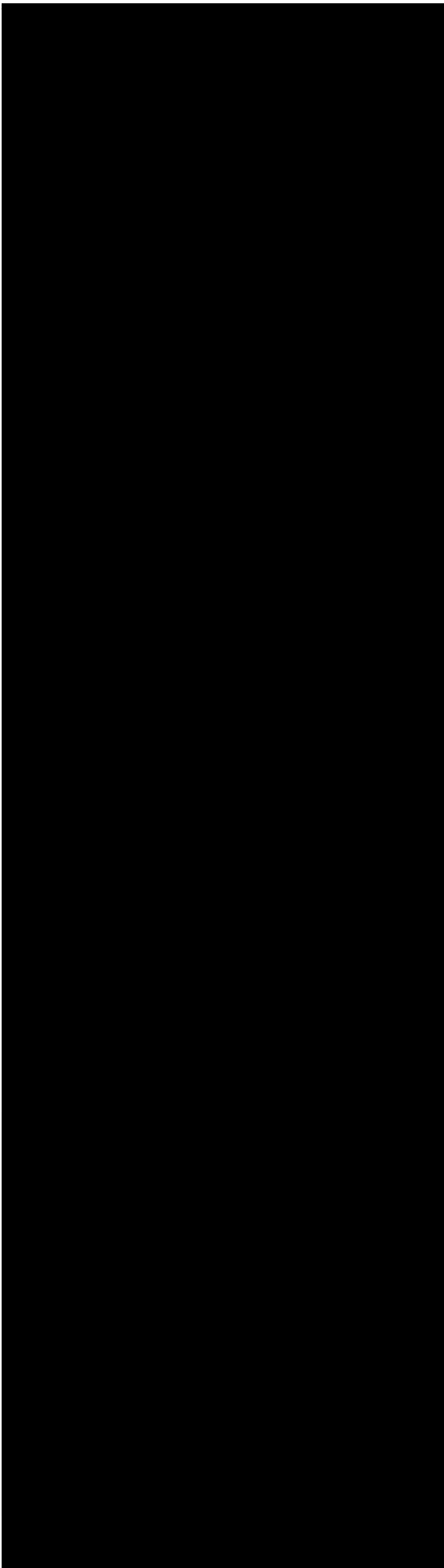
Building: Terminal 1 - departure hall

Service costs from: August 1, 2019 first payment due: August 5, 2019 Hereinafter according to the payment calendar for Rental Fees.

Rental Fee paid from: August 1, 2019 first payment due: August 5, 2019

Rental Fee, Service Costs and specification of the Subject of the Lease

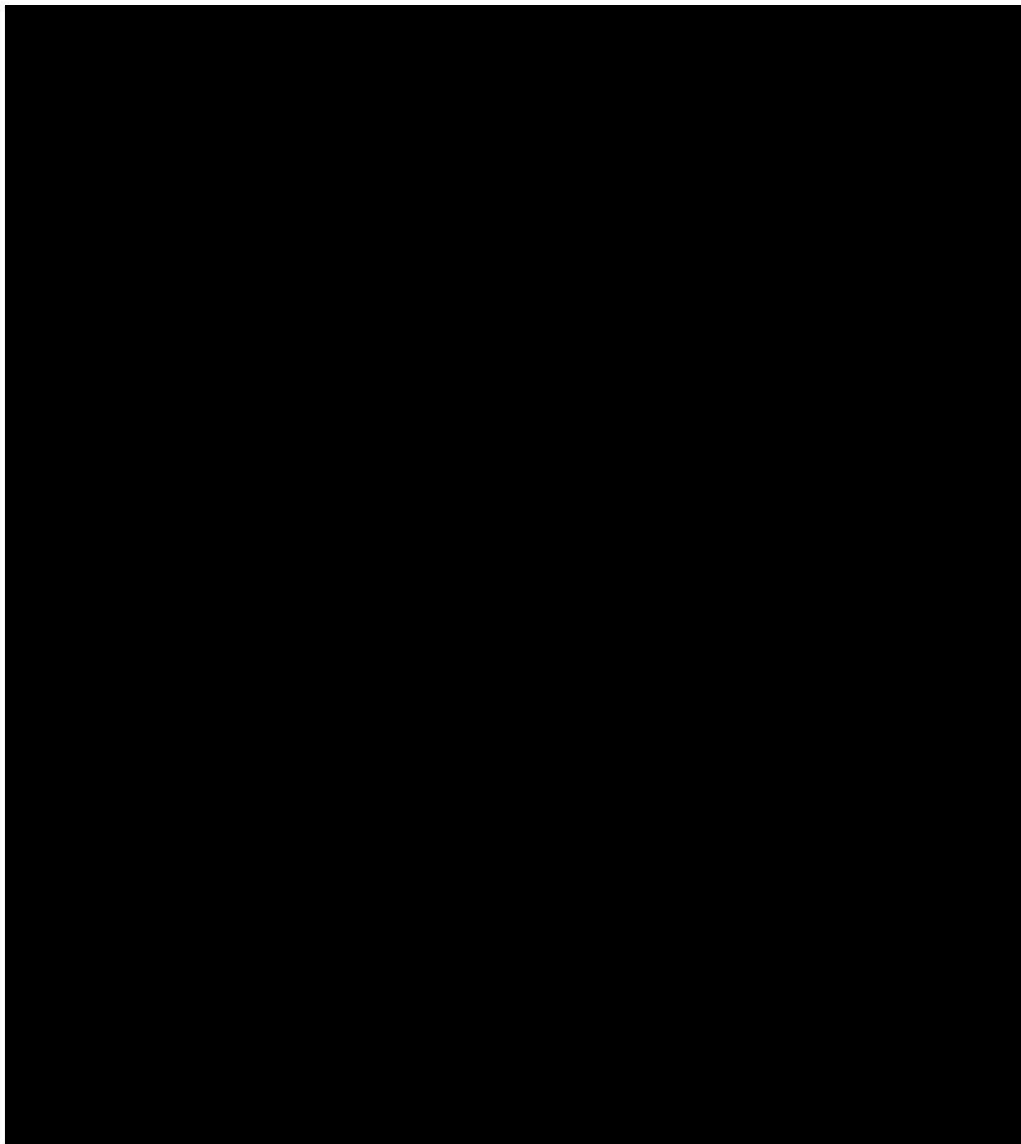
Rental Fee	Services - monthly rates per m ²
------------	---



Příloha č. 2/Appendix No. 2

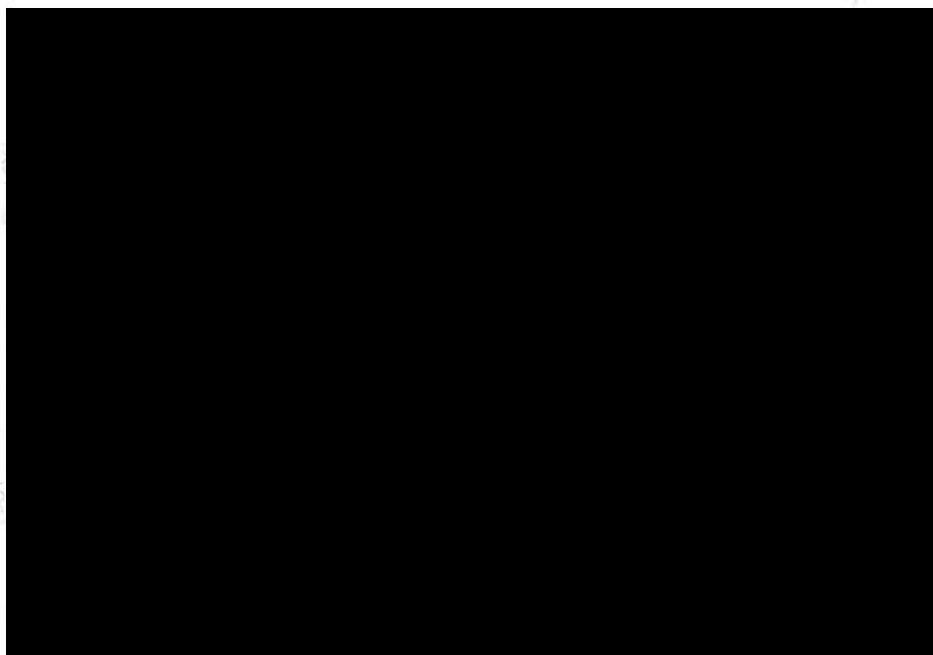
PLÁNEK PŘEDMĚTU NÁJMU/THE PLAN OF THE SUBJECT OF THE LEASE

Prst A / Gate A1 – 1. NP / 1st floor



h

Terminál 1 – 1. PP / -1 floor – část prostoru A0124 / part of the room nr. A0124



Handwritten signature or mark in blue ink.

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl A, vložka 7578

Příloha č. 3
ANNEX No 3

Datum zápisu:	29. prosince 1992
Spisová značka:	A 7578 vedená u Městského soudu v Praze
Označení organizační složky:	EL AL Israel Airlines Ltd., organizační složka
Sídlo:	Praha 1, Václavské nám. 33, PSČ 110 00
Identifikační číslo:	492 79 777
Právní forma:	Odštěpný závod zahraniční právnické osoby
Předmět činnosti:	prodej přepravních dokladů letecké společnosti EL AL zajišťování rezervace míst cestujícím a zboží na leteckých spojích EL AL a přípojových spojích jiných leteckých dopravců akviziční, propagační a informační činnost související s leteckými službami EL AL asistence letadlům EL AL na letištích ČSFR vlastními zaměstnanci nebo prostřednictvím pověřených odbavovacích zástupců prodej přepravních dokladů letecké společnosti EL AL prostřednictvím třetích osob
Vedoucí organizační složky:	Ing. Tomáš Kaufman, dat. nar. 20. dubna 1965 Kladno - Kročehlavy, Maďarská 2144, PSČ 272 01
Zřizovatel - zahraniční osoba:	EL AL Israel Airlines Ltd. Ben Gurion Airport, Tel Aviv , Izraelský stát Právní forma: Společnost s ručením omezeným Řídící právo: izraelské právo

Správnost tohoto výpisu se potvrzuje

Městský soud v Praze

Obchodní rejstřík

Ověřuji pod pořadovým číslem 101006_020084 , 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 1

dne 17.06.2014 v 14:10

Podpis ...

Razítko:



výdajů a ostatních nákladů a nároků z bezdůvodného obohacení). Pronajímatel je oprávněn čerpat peněžní prostředky z Jistoty za předpokladu, že Nájemce neuhradí takovou pohledávku Pronajímatele řádně a včas. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o jakémkoli čerpání peněžních prostředků z Jistoty.

- 9.2.3 Pokud hodnota Jistoty uložená na účtu klesne pod stanovenou výši Jistoty nebo pokud peněžní prostředky z Jistoty nebo jakkoli jejich část byla Pronajímatelem čerpána v souladu se Smlouvou, poté bude Nájemce do deseti (10) dnů ode dne, kdy k takové události došlo nebo kdy byla Nájemci oznámena, povinen doplnit Jistotu na účtu o příslušnou částku.
- 9.2.4 Pronajímatel je po vypořádání všech vzájemných pohledávek s Nájemcem, nejpozději však do tří (3) kalendářních měsíců ode dne ukončení nájmu, povinen navrátit zpět na bankovní účet Nájemce Jistotu nebo její zůstatek. Nájemce nemá nárok na jakékoliv úroky z Jistoty nebo úroky z prodlení; případné úroky z Jistoty náleží Pronajímateli.

9.3 Bankovní záruka

- 9.3.1 Nájemce je povinen na vlastní náklady obstarat a předat Pronajímateli prostřednictvím LP nejpozději do dne sjednaného ve Smlouvě originál záruční listiny anebo ji předat prostřednictvím banky formou klíčované swiftové zprávy (via authenticated tested key message SWIFT) do nosné banky Pronajímatele, což je UniCredit Bank Czech Republic, a.s., která má SWIFT: BACXZPP, v níž s bankou sjedná neodvolatelnou a nepodmíněnou Bankovní záruku (jednu nebo více), splatnou na první výzvu ve výši sjednané ve Smlouvě („Bankovní záruka“). Pronajímatel předloží Nájemci jím požadovaný vzorový text Bankovní záruky nejpozději ke dni účinnosti Smlouvy. Veškeré poplatky spojené s vystavením takovéto Bankovní záruky hradí Nájemce.
- 9.3.2 Nájemce je povinen zajistit vystavení Bankovní záruky na období, které o devadesát (90) kalendářních dní přesahuje platnost smluvního vztahu dle Smlouvy.
- 9.3.3 Bankovní záruky jsou zajištěny veškeré pohledávky Pronajímatele za Nájemcem vzniklé podle této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou (tzv. zejména pohledávky na Nájemném, Cenách za Služby a veškerých úroků z prodlení, veškerých smluvních pokut, škod, výdajů a ostatních nákladů a nároků z bezdůvodného obohacení). Pronajímatel je oprávněn čerpat Bankovní záruku za předpokladu, že Nájemce neuhradí takovou pohledávku Pronajímatele řádně a včas. Pronajímatel prostřednictvím LP je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o jakémkoli čerpání Bankovní záruky.
- 9.3.4 Pokud výše peněžité částky uvedené v záruční listině vystavené bankou klesne v důsledku jejího čerpání Pronajímatelem v souladu s touto Smlouvou, bude Nájemce do deseti (10) kalendářních dnů ode dne, kdy k takové události došlo nebo kdy byla Nájemci oznámena, povinen doplnit peněžitou částku Bankovní záruky na původní stanovenou výši.

21

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

- 11.5 V případě porušení povinnosti stanovené v ustanovení článku 3.2.17 a/nebo článku 3.2.19 a/nebo článku 3.2.23 a/nebo článku 3.2.24 a/nebo článku 3.2.38 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.
- 11.6 V případě prodlení Nájemce se splněním povinností uvedených v článku 8.1 a/nebo 8.3 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu rovnající se součtu dvojnásobku (2x) Základního nájemného vč. Ceny za Služby a částky průměrného Nájemného z Obratu vypočteného za poslední tři (3) celé kalendářní měsíce výjma období, kdy byl Předmět nájmu uzavřen.
- 11.7 V případě porušení povinnosti stanovené v ustanovení článku 3.2.1 a/nebo článku 3.2.2 a/nebo článku 3.2.3 a/nebo článku 3.2.4 a/nebo článku 3.2.5 a/nebo článku 3.2.8 a/nebo článku 3.2.9 a/nebo článku 3.2.10 a/nebo článku 3.2.11 a/nebo článku 3.2.12 a/nebo článku 3.2.13 a/nebo článku 3.2.14 a/nebo článku 3.2.15 a/nebo článku 3.2.16 a/nebo článku 3.2.18 a/nebo článku 3.2.20 a/nebo článku 3.2.24 a/nebo článku 3.2.25 a/nebo článku 3.2.26 a/nebo článku 3.2.27 a/nebo článku 3.2.29 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel prostřednictvím LP oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.
- 11.8 V případě porušení povinností Nájemce uvedených v čl. 6.1 a/nebo čl. 6.2 a/nebo čl. 6.3 a/nebo čl. 6.4 a/nebo čl. 6.5 a/nebo čl. 6.6 a/nebo čl. 6.7 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za porušení každé i jednotlivé povinnosti zde uvedené.
- 11.9 V případě porušení povinností Nájemce uvedených v čl. 6.11 těchto Obchodních podmínek, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli veškeré náklady, které Pronajímateli v důsledku porušení těchto povinností Nájemce vzniknou, zejména náklady, vzniklé v souvislosti s nároky třetích stran uplatňovaných v důsledku realizovaných Stavebních úprav. Tímto ustanovením není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody v plné výši.
- 11.10 V případě porušení povinností Nájemce stanovené v ustanovení čl. 9.1 a/nebo v čl. 9.2 a/nebo v čl. 9.3 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn prostřednictvím LP uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.
- 11.11 V případě porušení jakékoliv další povinnosti Nájemce stanovené těmito Obchodními podmínkami nebo Smlouvou je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15.000,- Kč za každé jednotlivé porušení, nenapraví-li takové porušení do sedmi (7) dnů od doručení písemné výzvy Pronajímatele a/nebo LP k odstranění takového porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než sedm (7) dnů od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel prostřednictvím LP oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně, a to i vícekrát.

23

X. ZADRŽOVACÍ PRÁVO PRONÁJÍMATELE K MOVITÝM VĚCEM NÁJEMCE

- 10.1 Za účelem zajištění pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci, včetně platby Nájemného splatného na základě Smlouvy v případě, že Nájemce Pronajímateli Nájemné či jiné pohledávky splatné na základě Smlouvy řádně nezaplatí, tímto Nájemce a Pronajímatel ve vzájemné shodě prohlašují, že na právní vztah založený mezi nimi Smlouvou v plném rozsahu použijí ustanovení § 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, podle něž má Pronajímatel zadržovací právo k veškerým movitým věcem Nájemce, které má Nájemce v nebo na Předmětu nájmu.
- 10.2 Pokud Nájemce nezaplatí Nájemné splatné na základě Smlouvy a z Předmětu nájmu odstraní nebo se pokusí odstranit svoje movité věci (včetně zboží), je Pronajímatel oprávněn přijmout přiměřená opatření, aby Nájemci zabránil odstranění movité věci z Předmětu nájmu za účelem zajištění platby dlužného Nájemného splatného na základě Smlouvy. Do osmi (8) dnů od zadření movitých věcí Pronajímatelem musí být soudním vykonavatelem proveden soupis těchto věcí.

XI. SMLUVNÍ POKUTY

- 11.1 Veškeré níže uvedené smluvní pokuty se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli na účet Pronajímatele uvedený ve výzvě k úhradě příslušné platby.
- 11.2 Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v článku 3.2.28 těchto Obchodních podmínek, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od uplatnění práva na uhrazení smluvní pokuty je Pronajímatel oprávněn uplatnit a Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu i opakovaně. Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v článku 3.2.28 těchto Obchodních podmínek a ukončí Smlouvu písemnou výpovědí před uplynutím sjednané doby nájmu proto, že ztratil způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Předmět nájmu najal, pokud by mu to bylo případně umožněno kogentním ustanovením zákona, je povinen zaplatit Pronajímateli kromě dalších smluvních pokut podle těchto Obchodních podmínek smluvní pokutu za období od data ukončení Smlouvy do uplynutí sjednané Doby nájmu ve výši rovnající se součtu dvojnásobku (2x) Základního nájemného vč. Ceny za Služby a částky průměrného Nájemného z Obratu vypočteného za poslední tři (3) celé kalendářní měsíce výjma období, kdy byl Předmět nájmu uzavřen.
- 11.3 Pokud Nájemce poruší povinnost uvedenou v článku 7.1 těchto Obchodních podmínek (provozní závazek), zaplatí Nájemce Pronajímateli za každý den prodlení s řádným splněním povinnosti smluvní pokutu odpovídající součtu Základního Nájemného vč. Ceny za Služby a částky průměrného měsíčního Nájemného z Obratu vypočteného za poslední tři (3) celé kalendářní měsíce výjma období, kdy byl Předmět nájmu uzavřen. Pokud od počátku Doby nájmu do porušení výše uvedené povinnosti Nájemcem neuplynuly tři (3) celé kalendářní měsíce, za průměrné Nájemné z Obratu se pro účely výpočtu smluvní pokuty považuje trojnásobek (3x) Minimálního nájemného z Obratu.
- 11.4 V případě porušení povinnosti stanovené v ustanovení článku 3.2.30 a/nebo článku 3.2.31 a/nebo článku 3.2.32 a/nebo článku 3.2.33 a/nebo článku 3.2.34 a/nebo článku 3.2.35 a/nebo článku 3.2.37 a/nebo článku 3.2.39 a/nebo článku 3.2.40 těchto Obchodních podmínek je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení. V případě trvání stavu porušení povinnosti déle než patnáct (15) dní od

22

- 11.12 Neuhradí-li Nájemce kteroukoliv platbu dle Obchodních podmínek nebo Smlouvy řádně a včas, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
- 11.13 Nárok na náhradu škody způsobené porušením povinností, jejíž splnění je zajištěno smluvními pokutami dle tohoto článku, není dotčen.

XII. UKONČENÍ NÁJMU

- 12.1 Nájemní smlouvu lze skončit:
- (a) písemnou dohodou Smluvních stran k datu uvedenému v takové dohodě;
 - (b) uplynutím Doby nájmu;
 - (c) výpovědí dle těchto Obchodních podmínek; nebo
 - (d) písemným odstoupením v případech uvedených v těchto Obchodních podmínkách.
- 12.2 Pronajímatel může Smlouvu před uplynutím Doby nájmu písemně vypovědět, jestliže:
- (a) Nájemce užívá Předmět nájmu v rozporu se Smlouvou nebo Obchodními podmínkami a přes písemné upozornění, v němž je stanovena lhůta pro odstranění závažného stavu, nezjedná nápravu; nebo
 - (b) Nájemce je více než patnáct (15) kalendářních dní v prodlení s platbou Nájemného nebo Ceny za Služby dle Smlouvy a těchto Obchodních podmínek a toto prodlení nenapraví ani do sedmi (7) kalendářních dnů po obdržení výzvy k úhradě dlužných částek; nebo
 - (c) Nájemce přes písemné upozornění, v němž je ze strany Pronajímatele stanovena lhůta pro odstranění závažného stavu, hrubě porušuje požární bezpečnost stavby (tzn. Budovy a/nebo Předmětu nájmu), klid nebo pořádek; nebo
 - (d) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo změně stavby (tzn. Budovy a/nebo Předmětu nájmu), jež brání užívání Předmětu nájmu; nebo
 - (e) Nájemce přenechá bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Předmět nájmu do podnájmu či k užívání jiné osobě; nebo
 - (f) Nájemce změnil v Předmětu nájmu svůj předmět podnikání (změna užívání prostor sloužících podnikání) nebo změnil sortiment zboží bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a/nebo LP; nebo
 - (g) Nájemce uskutečnil jeden ze záměrů uvedených v čl. 3.2.36 těchto Obchodních podmínek; Pronajímatel je oprávněn v tomto případě Smlouvu vypovědět ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se prokazatelně dozvěděl, nejpozději však ve lhůtě jednoho (1) roku od uskutečnění takového záměru; toto oprávnění má Pronajímatel i v případě, že je Nájemce o takovém záměru včas a řádně informoval dle čl. 3.2.36 Obchodních podmínek.

24

- 14.7 **Změny a dodatky:** Smlouva představuje spolu se svými přílohami úplnou dohodu Smluvních stran o svém předmětu a nahrazuje v souvislosti s tímto předmětem veškeré předchozí písemné či ústní dohody a ujednání Smluvních stran. Žádné změny nebo dodatky této Smlouvy nebudou platné, pokud nebudou učiněny písemnými číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou Smluvních stran.
- 14.8 **Odhycí ujednání v Obchodních podmínkách a ve Smlouvě:** Pokud některá ustanovení Smlouvy budou odchylná od ujednání v Obchodních podmínkách, mají přednost ujednání ve Smlouvě odchylná od ujednání v Obchodních podmínkách.
- 14.9 **Důvěrnost informací:** Smluvní strany považují veškeré informace obsažené ve Smlouvě nebo získané v souvislosti s ní za důvěrné. Bez předchozího písemného souhlasu druhé Smluvní strany nesmí žádná ze Smluvních stran takové informace sdělit jakékoli třetí straně, vyjma případů, kdy (a) je takové sdělení vyžadováno zákonem, nebo (b) příslušnými orgány jednajícími na základě právních předpisů a v souladu s nimi, nebo (c) jsou předmětné informace již veřejně dostupné v souladu s příslušnými právními předpisy nebo se Smlouvou, nebo (d) jsou tyto informace zpřístupněny právním či jiným poradcům příslušné Smluvní strany za předpokladu, že jsou tyto poradci zavázáni povinností mlčenlivosti ve stejném nebo dokonce větším rozsahu na základě smlouvy nebo ze zákona, nebo (e) jsou tyto informace nezbytné pro ochranu oprávněných zájmů příslušné Smluvní strany v případě porušení povinností dle Smlouvy druhou Smluvní stranou, nebo (f) jsou tyto informace sděleny v nezbytném rozsahu zřizovateli či akcionářům, resp. společníkům, příslušné Smluvní strany nebo (g) zájemcům o koupi Nájemce nebo Pronajímatele či celého objektu Letiště, ve kterém se nachází Předmět nájmu, a to za předpokladu, že jsou tyto zájemci zavázáni povinností mlčenlivosti ve stejném nebo větším rozsahu jako v tomto odstavci.
- 14.10 **Rozhodné právo:** Práva a povinnosti Smluvních stran, které nejsou výslovně upraveny Smlouvou nebo těmito Obchodními podmínkami, se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění a dalšími aplikovatelnými právními předpisy České republiky. Smlouva, Obchodní podmínky, nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem a práva a povinnosti Smluvních stran z něj vyplývající se řídí a budou vykládány v souladu s právem České republiky. Pronajímatel a Nájemce souhlasí, že ukončení této Smlouvy se řídí výhradně Obchodními podmínkami a Smlouvou. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 1765, § 1766, § 2208, § 2209, § 2210 odst. (2) a (3), § 2212, § 2227, § 2232, § 2303, § 2305, § 2308, § 2311 a § 2315 občanského zákoníku se na Smlouvu a na vztahy ze Smlouvy vyplývající nepoužijí.
- 14.11 **Řešení sporů:** Smluvní strany se zavazují řešit veškeré spory nebo konflikty vzešlé ze Smlouvy nebo v souvislosti s ní smírnou cestou. Pokud se Smluvním stranám některý spor nebo konflikt nepodaří vyřešit smírně v přiměřené lhůtě nepřesahující v žádném případě třicet (30) dnů, bude takový spor nebo konflikt vyřešen soudy České republiky a bude postupováno v souladu se zákony a dalšími právními předpisy České republiky upravujícími tuto smluvní oblast. Jako soud příslušný pro řešení případných sporů sjednaly Smluvní strany věcně a místně příslušný soud Pronajímatele.
- 14.12 **Platnost a účinnost:** Tyto Obchodní podmínky nabývají platnosti a účinnosti jakožto nedílná součást Smlouvy ve stejný den, kdy nabude Smlouva účinnosti.

Terms and conditions

of the lease of space for business and the provision of some related services

These terms and conditions of the lease of space for business and the provision of some related services at the international public civil airport Prague/Ruzyně (hereinafter referred to as "Terms and conditions") are an integral part of the Contract on the lease of space for business and the provision of some related services at the international public civil airport Prague/Ruzyně (hereinafter referred to as the "Contract"), which establishes a lease relationship between the lessee of the space for business in the buildings located in the area of the public international civil airport Prague/Ruzyně and Czech Aeroholding, a.s., with its registered office in Prague 6, Jana Kašpara 1069/1, 160 08, ID: 248 21 993, tax ID: CZ699003361, a VAT payer, registered in the Commercial Register kept by the Municipal Court in Prague, section B, file No. 17005 (hereinafter referred to as the "lessor").

The lessor declares that it is the owner of the subject of the lease specified in the Contract. Furthermore, the lessor declares that the management of the subject of the lease, in accordance with the agreed conditions set out by the respective Contract, is carried out by Letiště Praha, a. s., with its registered office in Prague 6, K letišti 6/1019, 160 08, ID: 28244532, registered in the Commercial Register kept by the Municipal Court in Prague, section B, file No. 14003 (hereinafter referred to as "LP").

By signing the Contract, the lessee acknowledges that in all matters arising from the lease relationship established by the Contract it shall solely contact LP, through the contact persons listed in the contract.

The lessee declares that it is a person entitled to act in its name, enjoy and operate the subject of the lease at its own cost and risk and for the purposes agreed in the Contract. The lessee declares that before signing the Contract it got acquainted with the state of the subject of the lease and did not find any obstacles or defects to the subject of the lease which would have prevented the conclusion of the Contract or the use of the subject of the lease in accordance with the Contract.

The lessee confirms its agreement with these Terms and conditions by signing the Contract to which these Terms and conditions are attached as the respective annex to the Contract.

I. DEFINITIONS

- 1.1 "Price for Services" shall mean the price for Services that are provided by the lessor and the amount of which is set out in the Contract.
- 1.2 "Lease term" shall mean the term for which the Contract is concluded and which commences on the effective date of the Contract and ends with the passage of the term agreed in the Contract.
- 1.3 "VAT" shall mean the value added tax in the amount stipulated by Act No. 235/2004 Coll., as amended, or any other legal regulation having replaced the said act.

II. RENT, PRICE FOR SERVICES AND THEIR PAYMENT

- 2.1 The Parties agree on an annual rent increase, where the lessee is entitled to unilaterally increase the basic rent each year by the percentage of the average annual inflation rate announced by the Czech Statistical Office for the previous calendar year ("indexation"). Unless otherwise agreed, the rent shall increase in a manner that after the indexation, the monthly rent rate for 1 m² will be rounded up to a whole 50 CZK. The rent shall be adjusted immediately after the publication of the indexation with retroactive effect from 1 May of each calendar year, and the balance difference between the revised and the original rent for the period from 1 May to the end of the month preceding the issuance of the new payment schedule shall be billed on a separate invoice sent to the lessee. If the inflation rate is no longer published in the manner described in this article, or cannot be applied for any reason, the lessor undertakes to replace it with another valid index replacing the above-mentioned publication of the inflation rate. In no case a reduction in the rent may occur as a result of indexation. Any change to the scope of the subject of the lease and related change in the amount of rent shall not affect the provisions of this article.
- 2.2 The basic rent shall always be paid by the 5th calendar day of the month for which the rent is paid, by bank transfer to the account of LP specified in the Contract, stating the variable symbol, which is, for the purposes of the Contract, the Contract reference number in the header.
- 2.3 The turnover rent shall always be paid by the 25th calendar day of the month following the month in which the turnover was achieved, by bank transfer to the account of LP specified in the Contract, stating the variable symbol, which is, for the purposes of the Contract, the Contract reference number in the header. No later than on the 5th calendar day of the month following the calendar month in which the turnover was achieved, the lessee shall send to LP electronically in the form of an e-mail with an electronic signature or in writing in paper form, to the contacts listed in the Contract, a signed written notice in accordance with the model in the respective annex to the Contract, clearly stating the date and calculation of the amount of the turnover rent and the respective VAT.
- 2.4 The amounts of the prices for Services may be adjusted by the lessor depending on the changes in the prices of suppliers of these services by projecting them to the prices of Services. Any such price adjustment shall be announced by the lessor and/or LP to the lessee no later than one (1) month prior to its implementation. The lessor confirms that the price list will apply throughout the term of the lease with respect to all retail lessees in the area of the airport, and that will be made available to the lessee at its request.
- 2.5 The prices for Services shall always be paid by the 5th calendar day of the month for which the price for Services is paid, by bank transfer to the account of LP specified in the Contract, stating the variable symbol, which is, for the purposes of the Contract, the Contract reference number in the header.
- 2.6 For the purposes of payment of the rent, the turnover rent or the minimum turnover rent and the price for Services, the date of payment of the respective payment shall mean the day when the payment is credited to the account of LP. If the due date falls on a Saturday, Sunday or a holiday, it shall move to the closest preceding working day. In the event that the lessee violates its obligation to pay the basic rent and/or the minimum turnover rate and/or the turnover rate and/or the price for Services duly and on time, the lessee undertakes to pay to the lessor a contractual interest on late payment in the amount of 0.05% of the due amount for each day of delay.

- 1.4 "Minimum turnover rent" shall mean the component of the rent calculated as the minimum amount of turnover rent which the lessee shall pay monthly and which is specified in more detail in the Contract and in the advice of payment of the turnover rent, the specimen of which makes the respective annex to the Contract.
- 1.5 "Turnover rent" shall mean the component of the rent calculated as the percentage of turnover achieved by the lessee in accordance with the Contract.
- 1.6 "Turnover" shall mean, for the purposes of these Terms and conditions and the Contract, a sum of all amounts and other payments (including payments received by the lessee by means of a check, debit and credit cards) exclusive of VAT received or payable for any goods sold or otherwise marketed by the lessee from the subject of the lease or in connection therewith (including sale on the basis of orders sent by electronic mail, mail, fax, phone or otherwise, and internet sales) or for services provided in the subject of the lease or from them by the lessee or another person using the subject of the lease, or any part of them, including:
 - (a) all amounts due for orders originating from the subject of the lease, even if the goods or services are provided or delivered from a different location than the subject of the lease; and
 - (b) any amounts due for orders obtained at a place other than the subject of the lease by persons operating in the subject of the lease (with the exception of orders obtained in other business premises of the lessee);
 however, with the exception of any amounts returned to consumers in connection with defective or unsatisfactory goods or services where such an amount does not exceed the selling price of the goods or the amount of the fee for the services included in the amount of the turnover.
- 1.7 "Subject of the lease" shall mean the space for business specified in the Contract.
- 1.8 "Services" shall mean services that the lessor is obliged to provide to the lessee in connection with the lease of the space for business and that are specified in the Contract.
- 1.9 "Basic rent" shall mean (1) the rent calculated as the product of the size of the leased floor area in m² of the subject of the lease and the rent rate for 1 m² stated in the respective annex to the Contract or (2) the rent calculated as a lump sum, the amount of which is set out in the respective annex to the Contract.
- 1.10 "Rent" shall mean the rent calculated as the sum of the basic rent and the turnover rent.
- 1.11 "Service price list" shall mean the list of performance provided by the lessor to the lessee in connection with the subject of the lease.
- 1.12 "Airport" shall mean a complete functional set consisting of buildings, land and other real estate, including their individual parts and the related infrastructure comprising the area of the public international civil airport Prague/Ruzyně.
- 1.13 "LP" shall mean the company Letiště Praha, a. s., which is the airport operator.

- 2.7 In the event that the effective date of the Contract does not coincide with the date on the payment schedule forming the respective annex to the Contract, the lessee undertakes to pay to the lessor a proportion of the basic rent and/or the turnover rate and the price for Services for the period between the effective date of the Contract and the date by which the payments are to be paid according to the schedule on the basis of an invoice – tax document. Invoice maturity shall be 17 days from the date of its issue. The invoice shall be considered paid on the date of crediting the invoiced amount to the account of LP. The date of taxable supply shall be the last calendar day before the first calendar day of validity of the schedule, unless otherwise stated in the Contract.

III. THE RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES

- 3.1 **Rights and obligations of the lessor:**
 - 3.1.1 The lessor shall, itself or through LP, hand over to the lessee and maintain the subject of the lease in a state fit for the agreed use, guarantee an undisturbed exercise of the lessee's rights associated with the use thereof and ensure a proper performance of Services. The parties shall draw up a report on the handover and takeover of the subject of the lease, which shall come into force and effect on the date of its signing by both parties. The subject of the handover report shall be a description of the actual state of the subject of the lease on the day of the handover and takeover, the number of keys or other things handed over, or a listing of documentation handed over. In the event that the lessor is ready to hand over the subject of the lease to the lessee but the handover and takeover does not take place for reasons on the part of the lessee, it shall be deemed that the lessee took over the subject of the lease on the day it was prepared for handover by the lessor. In such case the lessor shall, instead of the handover and takeover report, draw up a report on the state of the subject of the lease, replacing the handover report;
 - 3.1.2 The lessor shall, through LP, provide the lessee with necessary cooperation before the commencement of proceedings to obtain the permission to enter the regime space where the subject of the lease is located (ID card) for the lessee and its employees;
 - 3.1.3 The lessor may, itself or through LP, check whether the lessee uses the subject of the lease for the purpose agreed in the Contract, whether it appropriately uses the premises and areas associated with the use of the subject of the lease and, furthermore, it may carry out, as necessary, required checks and inspection of distribution systems, gauges, fire-safety equipment, fire extinguishers and other similar professional examination of the subject of the lease, always after prior notification to the lessee;
 - 3.1.4 The lessor, itself or through LP, may enter the subject of the lease accompanied by the lessee or a person authorized by it to check the compliance with the conditions agreed in the Contract as well as to carry out necessary repairs, maintenance or inspection of the electric, water, and other distribution systems, if necessary;
 - 3.1.5 In the event of an interruption of supply of Services provided in connection with the use of the subject of the lease on the part of suppliers of these Services without the fault of the lessor, the lessor shall not be responsible for such interruptions; the lessor undertakes to make every effort that it can reasonably be required to do to restore the supply these Services as soon as possible with the understanding that if this

period is longer than 24 hours in a single case in one calendar month, the price for the Services shall be adjusted accordingly and if the minimum turnover rent is not achieved, it shall be proportionally adjusted;

- 3.1.6 In the event of a need to avert the danger of damage or imminent damage or to reduce damage in connection with an extraordinary event, LP, the lessor and/or a person authorized by the lessor shall be entitled to enter the subject of the lease without prior notification to the lessee and without its escort, and during such entry into the subject of the lease it shall make all efforts it can reasonably be required to prevent the imminent damage to the lessee's property. In this case the lessor shall have a universal key, stored in a safe place; a written report shall be drawn up on every use of the key in respect to the subject of the lease. LP, the lessor and/or a person authorized by the lessor shall inform the lessee in writing after any such entry into the subject of the lease;
- 3.1.7 During the notice period in case of termination of the Contract or during the notice period intended to empty the subject of the lease in the event of the withdrawal from the Contract or during six (6) months before the expiry of the lease, the lessor and/or LP shall be entitled to enter the subject of the lease between 7 a.m. and 9 p.m. in order to enable its visit by third parties interested in the subject of the lease, without the escort of the lessee. The lessee agrees with this procedure;
- 3.1.8 The lessor shall, through LP, provide activities (operation, inspection, maintenance and repair) associated with the operation of the electric fire alarm system (hereinafter referred to as "EFAS") and other fire-safety equipment (hereinafter referred to as "FSE") which are in the possession of the lessor and/or LP, in areas that are equipped with EFAS or FSE. Moreover, the lessor shall, through LP, ensure serviceability checks and periodical checks of all fire extinguishers (hereinafter referred to as "FE") located in the subject of the lease in accordance with the fire safety construction of the building. In the event of a need to extend the EFAS equipment, other FSE and FE caused by construction modifications of the subject of the lease, the installation of these devices and equipment shall be ensured through LP and/or the lessor. Financial costs incurred by this extension of EFAS and FSE equipment shall be borne by the lessee, unless the parties agree otherwise. The cost of the extension of FE equipment in the subject of the lease shall be always borne by the lessor. The provision of other fire protection and safety activities and services by the lessor may be governed by a separate contract concluded between the parties;
- 3.1.9 The lessor, itself or through LP, shall notify the lessee in writing of any organizational changes affecting the performance of this Contract as well as of any changes in contact persons.
- 3.1.10 The lessor shall, through its Division of safety of LP (BZP), within fifteen (15) working days of the receipt of a written request but no more than once (1) per month hand over to the lessee a list of ID cards or other permissions given to the lessee or its employees.
- 3.1.11 The lessor and/or LP may carry out construction and maintenance work in the subject of the lease. The lessor shall proceed so as to minimize the limitation of the lessee's using the subject of the lease, if possible, and shall inform the lessee of the schedule of construction or maintenance work that could limit the lessee's using the subject of the lease. Should the lessor carry out such work on the basis of contracts concluded with third parties authorized to carry out such work, the third person shall be liable to the lessee for any damage in a causal link with carrying out this work which resulted in damage or injury in carrying out the work.

5

6

- 3.1.12. The lessor shall not be liable for damage or injury to the lessee, or third parties, caused by force majeure. Force majeure shall mean all cases where the fulfillment of the lessor's obligations was prevented by an obstacle that occurred independently of the lessor's will and prevented it from fulfilling its obligations if it cannot be reasonably assumed that the lessor could have averted the obstacle or its consequences. The lessor shall exert maximum effort to minimize the consequences caused by force majeure.
- 3.1.13. The lessor and the lessee agree to exclude the lessee's right to damages against the lessor. The lessee waives its right to damages arising hereof or from the law as a result of its violation by the lessor, and shall not claim damages from the lessor.

3.2 Rights and obligations of the lessee:

- 3.2.1. The lessee shall use the subject of the lease in a proper manner in accordance with its construction nature and the purposes laid down in the Contract. Expressly, the lessee shall, given the location of the subject of the lease at the airport, ensure that its employees, customers, visitors, sub-lessees, suppliers and other persons let into the subject of the lease with the lessee's knowledge maintain decency and order in the subject of the lease and do not disturb the surroundings;
- 3.2.2. The lessee shall pay the payments set out in the Contract in a timely and due manner;
- 3.2.3. The lessee shall mark the subject of the lease in accordance with the applicable legislation on business activity as its business premises, including a visible indication of the opening hours;
- 3.2.4. In a manner determined by the lessor and/or LP, the lessee shall obtain for it and its employees permission to enter the regime space ("ID card") where the subject of the lease is located, or other necessary permissions (e.g. for the entrance of a motor vehicle). The lessee shall ensure that persons holding ID cards and subsequently present in the space of the airport wear this ID card or another permission and present this ID card or other permissions in places specified by the lessor and/or LP. At the same time the lessor shall ensure that permissions to entry on foot or in a motor vehicle issued for it and its employees are not abused;
- 3.2.5. Before issuing an ID card or other permission to be present in the regime space of LP, the lessee shall, through the Division of safety of LP (BZP) or other accredited organization and at its own cost, provide for it and its employees a security training corresponding to the scope of the permission;
- 3.2.6. The lessee shall, immediately by e-mail or fax, report to the Division of safety of LP (BZP) any loss, theft, damage, falsification or counterfeiting, alienation or similar unauthorized manipulation with an ID card or other permission issued to it or its employees and at the same time shall report the termination of employment with the employee with a view to recovering the ID card. After the termination of employment with its employee or upon the termination of the lease the lessee shall return to LP the ID card, issued permission or other cards (e.g. parking, catering cards, etc.), and in the event of the termination of the employee's employment the lessee shall fulfill this obligation no later than on the fourteenth (14) day following the

7

termination of the employee's employment; in the event of termination of the lease on the date of its termination by notice or agreement or in the event of termination of the lease by withdrawal within five (5) days from the effective date of the withdrawal. Similarly, the lessee shall return permissions or other cards issued to it or its employees at the end of their validity;

- 3.2.7. The lessee shall present LP with a list of employees working in the subject of the lease, stating their names, surnames, places of residence, dates of birth, and numbers of their identity cards or passports. In the event of any change, the lessee shall update this list immediately, and send this updated information by e-mail or fax to the Division of safety of LP (BZP); where required by law, the lessee shall obtain from its employees consent to the processing of personal information according to this article;
- 3.2.8. The lessee shall not sublet or enable any other use of the subject of the lease or things associated therewith to third persons without prior written consent of the lessor and/or another authorized person. If such consent of the lessor or another authorized person is granted, the lessee may sublet or allow other use of the subject of the lease or its part to a third person only for the period and the purpose of carrying out activities approved by the lessor or another authorized person;
- 3.2.9. With prior written consent of the lessor and/or LP, the lessee may designate the subject of the lease with its name or the logo of the lessee's company. Upon termination of the lease, the lessee shall at its own expense restore the places after the removal of the designation to the state they were before placing the designation. Furthermore, the lessee may not, without prior written consent of the lessor and/or LP, place any billboards, signs or other advertising boards on the subject of the lease and/or the building located in the subject of the lease;
- 3.2.10. The lessee shall use the subject of the lease without detriment to other lessees and areas of the airport. In using the subject of the lease, the lessee shall comply with the generally binding legal regulations, in particular in the area of hygiene, environmental protection, work safety, fire protection and civil aviation safety, as well as organizational standards, operational and fire regulations, technical regulations and the guidelines issued for the airport, relating to or having an impact on the operation of the lessee's business activities in the subject of the lease, with which the lessee has been demonstrably acquainted.
- 3.2.11. Within 30 calendar days of the beginning of the lease, the lessee shall prepare and at the request of the lessor and/or LP present fire protection documentation relating to the performed activities, in particular the inclusion in the category of fire danger, evidence of regular trainings of employees required by the generally binding regulations in the field of fire protection and safety at work and the documentation of the implementation of preventive fire inspections. The prepared documentation must respect and include internal fire prevention rules of the airport operator, presented to him at the latest on the date of signing the contract (a document about the integration of buildings, fire regulations, fire alarm regulation, fire evacuation plan) and evidence of acquaintance with the binding provisions of LP – see art. 3.2.10 of the Terms and conditions.
- 3.2.12. After prior notification from the lessor and/or LP, the lessee shall enable the lessor, LP or a person authorized by the lessor access to the subject of the lease to carry out check and inspection of built-in distribution systems, EFAS,

8

FSE, FE and other equipment owned by the lessor and/or LP or to carry out other required checks including a check whether the lessee uses the subject of the lease for activities defined by the Contract;

- 3.2.13 The lessee shall maintain the subject of the lease in a clean and usable state, in particular it shall perform routine maintenance and repairs in the subject of the lease, as well as pay the costs associated with routine maintenance and normal repairs of the subject of the lease, especially painting, replacement of defective light switches, outlets, light bulbs or other light fittings, circuit-breakers in the subject of the lease, painting doors, replacement of damaged door or window panes inside the subject of the subject of the lease, repair or replacement of damaged fittings supplied by the lessor, including washbasins, toilet bowls and plugs, batteries, walkway layers of floors and other similar equipment so that the premises meet the first-class quality expected at an international airport. The parties agree that normal repairs shall mean, in particular, repairs of the internal equipment of the subject of the lease, repairs and replacement of individual parts of upper floors, repairs of floor coverings and replacement of door-steps and ledges, window and door parts and their components and replacement of locks, fittings, handles, shutters and blinds, replacement of electrical terminal equipment and distribution equipment, in particular switches, sockets, circuit breakers, bells, intercoms, data networks distribution outlets, signals of analog and digital TV and replacement of light sources in light fixtures, replacement of shut-off valves for gas distribution, with the exception of the main gas shut-off valve in the subject of the lease, repairs of stop valves on the water distribution system, replacement of water-seals and grease catchers, repairs of heating indicators and repairs and certification of hot and cold water meters in the subject of the lease, repairs of water discharges, brazes, cooker hoods, fume-hoods, mixing batteries, showers, water heaters, bidets, wash basins, bathtubs, sinks, kitchen sinks, cisterns, stoves, baking ovens, cookers, infra-red radiators, kitchen cupboards, built-in and additionally built cabinets and replacement of all small parts of the above articles, the amount of which shall not exceed the amount of 39,000 CZK in each case. The lessor shall not be obliged to remove defects of the subject of the lease that exist at the date of conclusion of the contract and do not prevent the use as agreed. Should the lessee fail to make a normal repair or does not carry out routine maintenance as required to within (5) working days of the receipt of a written notice sent by the lessor, the lessor may have the necessary repair or maintenance made at the expense of the lessee. Furthermore, the lessee shall in full, but on the bases of prior consent of the lessor and/or LP, repair any equipment, distribution systems or fittings it installed in the subject of the lease. The lessee undertakes to dispose of waste originating from the said repairs at its own expense, through LP and/or other authorized person. At the request of the lessor and/or LP, the lessee shall document how the waste was disposed of.
- 3.2.14 The lessee shall, without undue delay, notify the lessor and/or LP of any required repair it is not required to carry out under the preceding paragraph and allow the lessor and/or LP the repair, otherwise the lessee shall be liable for damage resulting from a failure to meet this obligation;
- 3.2.15 The lessee shall notify the lessor and/or LP of any installation of a new appliance and technical equipment with a wattage higher than 1 kW; at the same, in the subject of the lease it may not install and use any appliances, equipment, technical facilities and devices that are not approved for operation in the Czech Republic, and are not in accordance with the Czech law and Czech standards. The lessee shall ensure that the handling and use of any equipment and devices in the subject of the lease is carried

9

the airport. At the request of the lessor and/or LP, the lessee shall document how the waste was disposed of.

- 3.2.21 The lessee shall suffer necessary limitations in the subject of the lease in the event of planned repairs or reconstruction on the lessor's part, or limitations arising out of emergency situations or when removing obstacles and disturbances originating in the airport operation or circumstances related with it; if this period is longer than 48 hours in a single case in one calendar month, the rent will be adjusted accordingly and if the minimum turnover rate is not achieved, it shall be proportionally adjusted;
- 3.2.22 The lessee is obliged to notify the lessor of any need of repairs that the lessor is to perform under the Contract and to allow the performance of such repair, otherwise the lessee shall be liable for the damage caused by the failure to fulfill this obligation;
- 3.2.23 The lessee is obliged to discuss in advance with the lessor, through the Department of information and communication technologies ("ICT"), any intention to place, put into operation and use any radio communication, radar and wireless transmitting device of short- or long-term nature, and the ICT's opinion on the intent, or its implementation and the conditions of operation of the device, shall be binding for the lessee, including the refusal of the implementation of proposed intent; in the event of refusal of the implementation of the proposed intent, the lessee undertakes to respect this prohibition of installation without reservations;
- 3.2.24 In fulfilling its obligations under the Contract, the lessee shall follow the instructions of the lessor and LP. In order to prevent pollution and damage to the environment and within the framework established by the EMS (environmental management system), ISO 14001 at the airport and in accordance with the environmental policy, the lessee shall refrain from activities which might directly or indirectly cause damage or threat to the individual components of the environment. The lessor requires the lessee carrying out activities or providing services that have or may have an impact on the environment to respect the adopted principles of environmental protection and in case of breakdowns or impending accidents to report them on the below contacts:
- | | | |
|---|-------|------|
| In the event of a fire or leaking of an unknown substance (fire office) | 3333, | |
| | 2222 | |
| Medical ambulance | 3301, | 3302 |
| Security control centre | 1000 | |
| Central control center – breakdowns, accidents | 6000 | |
| Telephone lines breakdowns | 3000 | |

In case of questions or suggestions for improvement in the following areas:

Safety at work	bozpa@prk.aero
Fire prevention	technik.po@prk.aero
Environment	zivotni.prostredil@prk.aero
Complaints	stiznosti@prk.aero

- 3.2.25 The lessee shall be liable for the damage caused by it and/or caused by the breach of its obligations in the subject of the lease under the Contract and/or damages caused by the breach of its obligations under the Contract. Likewise, the lessee shall be liable personally, or jointly and severally with the persons it let in the subject of the lease, for damage to the subject of the lease caused by its employees, visitors, sub-lessees, customers, suppliers contracted by the lessee or craftsmen and other persons let into the subject of the lease with the lessee's knowledge. In the event that the lessee or

11

out in accordance with the instructions for such equipment and devices, and that the use and handling is performed only by individuals trained, authorized or qualified for such use or handling. The lessee shall carry out the inspection of electrical appliances used in the subject of the lease in accordance with CSN 331600 ed. 2 and within the time limits according to CSN 331600 ed. 2 and, moreover, carry out inspection of electrical equipment in accordance with CSN 331500 and within the time limits according to CSN 331500 and keep a record of these inspections, as well as to perform inspection and tests of all devices it installed in the subject of the lease, in particular inspection of FSE, EFAS, stable fire extinguishing equipment, fire dampers, fire shutters, etc., all of this at its own expense. At the request of the lessor and/or LP, the lessee shall submit to the lessor and/or LP records on the performed inspections;

- 3.2.16 During the installation of any internal equipment in the subject of the lease, the lessee shall only proceed so as not to distort the conditions of trouble-free operation of electric fire alarm system (EFAS) and electric security signalization (hereinafter referred to as "ESS"), and at the same time to ensure immediate trouble-free access to any alarm (EFAS), fire safety equipment (FSE), fire extinguisher (FE), sensor (ESS), electrical switchboard, and outlets of the data network of the lessor and/or LP if such equipment is installed in the subject of the lease;
- 3.2.17 The lessee may not, without prior written consent of the lessor provided through LP, extend or change the range of products and brands of goods and/or services in the subject of the lease specified in the contract or advertise in the subject of the lease other brands or assortment of goods and/or services other than those specified in the contract or carry out any promotion outside of the subject of lease in areas of the airport. The lessee shall submit the manner and scope of promotion of the goods sold and services provided by the lessee in the subject of the lease to LP in order to obtain approval. The lessee may carry out such promotion only after prior written approval of the proposal of promotion by LP, and it shall be limited to the scope of conditions set out in such an approval;
- 3.2.18 The lessee shall, in connection with the possibility of an incident at the airport, ensure continuous (i.e., 24 hours a day) access to the subject of the lease, by installing EVVA locks in all entrance doors or grates in the subject of the lease so that the lessor, LP, the Czech Police and the Foreign Police Inspectorate Prague-Ruzyně can open these locks with their universal key they have at their disposal; this obligation does not apply to lessees whose subject of the lease is fitted with EVVA door locks provided by the lessor, as the universal key is already kept by the lessor, LP and Czech police, or Foreign Police Inspectorate Praha-Ruzyně;
- 3.2.19 The lessee shall refrain from any interventions to low voltage electricity networks and electricity distribution systems, in particular EFAS alarms, other FSE, FE, ESS, etc.;
- 3.2.20 The lessee shall gather waste similar to municipal waste and sorted components of municipal waste as defined by LP in accordance with the system of waste management, which is published on the website of LP www.prg.aero and according to the instructions of LP, with which it was acquainted. The originator of the above-mentioned waste, similar to municipal waste and sorted components produced during the use of the subject of the lease according to the Contract, is LP. The originator of other than the above-mentioned waste is the lessee and it shall dispose of it in accordance with the generally binding legislation, in particular ensure at its own expense through LP or another authorized person its disposal and removal from the subject of the lease and the premises of

10

persons the lessee let in the subject of the lease and the building cause defect or damage to the subject of the lease or to the building, the lessee shall promptly remove such defects and damage at its own expense;

- 3.2.26 The lessee is obliged to insure with an insurance company and throughout the period of the lease maintain insurance:
- (i) of any liability for damage caused to the lessor and/or third parties in connection with the use of the subject of lease, with an insurance benefit of at least 20 million CZK; and
 - (ii) of the inside equipment and all equipment of the subject of the lease installed by the lessee and of operational resources and property located in the subject of the lease, in the full amount of their replacement (new) value.
 - (iii) To the above extent, the lessee is obliged to take out and maintain expressly liability insurance for damage to the subject of the lease. The lessee is obliged to pay by the due dates all the insurance premiums from the above insurance policies and submit to LP a certified copy of the respective insurance contract or a corresponding confirmation from the insurance company evidencing the conclusion of this/these insurance contract(s) always within fifteen (15) days from its/their conclusion. The lessee is obliged to use the received insurance benefits solely to compensate for or eliminate the consequences of the insured event and, where appropriate, to compensate damages incurred by the lessor.

In the case of occurrence of an insured event, the lessee undertakes to immediately inform the lessor in writing through the contact person specified in the Contract and at its request present documentation relating to the insured event.

- 3.2.27 The lessee is obliged to comply with the prohibition of use of luggage trolleys or shopping trolleys intended for free use by the traveling public for the carriage of luggage for its operational needs, i.e. to use them, for example, for transport of goods or any other material. Luggage or shopping trolleys are to be used exclusively for the carriage of luggage of the traveling public;
- 3.2.28 For the duration of the lease, the lessee is obliged to maintain a valid trade license and any other licenses or permits which the lessee has on the date of conclusion of the Contract and which relate to its business in the subject of the lease under the Contract. The lessee is obliged to procure the trade licenses and any other permits or concessions necessary for the pursuit of business activities in the subject of the lease under the Contract at any time during the duration of the Contract and to submit their certified copies to the lessor and/or LP within five (5) working days from the date of their acquisition. The lessee may change the scope of business in the subject of the lease and thus change the purpose of the lease of the area serving for business only after prior written consent of the lessor and/or LP. Furthermore, the lessee is obliged to announce and demonstrate to the lessor and/or LP any changes concerning the lessee's license and/or permit to pursue business in the subject of the lease in accordance with this Contract, within five (5) working days of any such change;

12

3.2.29 Before the commencement of business in the subject of the lease, the lessee shall furnish the subject of lease with all the installations and equipment necessary for its use by the lessee in accordance with the Contract and supply the subject of the lease with goods so that the lessee can duly open the subject of the lease for business for the public no later than on the date stated in the Contract. The lessee shall buy an electronic cash register with fiscal memory, which will record the turnover and use it for the purposes specified in the Contract. In order to use its own cash registers, the lessee shall obtain prior written consent of the lessor and/or LP. If its fails to obtain such approval, it shall buy or rent such equipment from the lessor and/or LP. The lessee shall ensure that the registers with fiscal memory comply with all the conditions set out by Act No. 215/2005 Coll., on cash registers, before 31 December 2007. The lessee may not make any corrections or manually, software-wise or otherwise interfere with the data entered in the electronic cash register. The lessee is obliged to automatically transfer all data from electronic cash registers to its accounts without any intervention into these data, and transfer them to separate analytical accounts so that the date from cash registered can be at any time compared and reconciled with the data in the accounts.

3.2.30 LP, the lessor or a person authorized by the lessor shall be entitled at any time during the period of lease to perform a technical audit of the functionality of the lessee's cash register system and an audit of turnover, which will be the basis for the calculation and payment of the turnover rent. LP may inspect the cash register system located in the store and the output report of the cash register which continuously and systematically captures any daily sales in the subject of the lease at any time, without prior notice. The lessee shall provide the lessor, LP or a person authorized by the lessor with at least the following information:

- (i) information about the accounting procedures used in reporting the turnover or, where appropriate, valuation of the goods;
- (ii) information about the manner in which the information is transmitted from the cash register system to the general ledger and how turnover statements are processed based on the general ledger;
- (iii) reconciliation of reports from individual cash registers in terms of volume of money in the cash register after the end of a randomly selected day or shift;
- (iv) documents evidencing the transfer of money from the subject of the lease to a bank, containing the amount of the money transferred to the bank and received by the bank;
- (v) bank statements as of the end of the month in the reference period or additional statements in the reference period;
- (vi) general ledger for the selected period;
- (vii) other documents required by the auditor to carry out the audit.

3.2.31 The lessor and/or LP may at any time submit to the lessee requirements for adjustment of the system of turnover reporting by the cash register and communicate what information the lessee shall provide to LP, lessor or a person authorized by the lessor during the audit of turnover in excess of the above with the understanding that the lessee is obliged to accept these requirements and within three (3) months of the delivery of the written notice of the lessor and/or LP adjust, at its expense, the

13

outputs of the individual cash registers in accordance with such request or with a request to allow the lessor and/or LP make the respective adjustments to the system of turnover reporting by the cash register. However, the lessee is obliged to accommodate the requests of the lessor and/or LP referred to in the previous sentence only when these are adjustments and/or information required by the law.

3.2.32 For the period of validity and effectiveness of the Contract, the lessor may in its sole discretion carry out, itself or through LP or a person authorized by the lessor, an audit of the financial statements associated with the subject of the lease relating to the current year or any previous year or having such an audit carried out by a professionally qualified accountant or auditor authorized by the lessor. The audit of turnover will then be carried out either by an audit company that carries out the audit of the lessor, at the lessor's expense, or by one of the following companies as selected by the lessee: KPMG Česká republika Audit, s.r.o., Ernst & Young Audit, s.r.o., Price Waterhouse Coopers Audit, s.r.o. a Deloitte Audit s.r.o., at the lessee's expense. In the event the audit reveals that the turnover stated any period examined by the audit was lower by more than one per cent (1%) than the actual turnover, the audit cost shall be paid by the lessee. The lessee is obliged to enable LP, the lessor or a person authorized by the lessor to carry out such audit of financial statements and immediate access to the required financial statements and related documents and information. The lessee is obliged to hand over unedited and unchanged results of such audit of turnover to the lessor and/or LP without undue delay after the receipt of their final text. In the event that the lessor requires that an audit of turnover under this provision is carried out more than once during the lessee's accounting period, the costs of the audit shall be borne by the lessor unless the audit reveals a difference between the reported and actual turnover greater than the above-mentioned one percent (1%), in which case the lessee shall bear the costs of the audit.

3.2.33 In order to visually check the proper recording of turnover, the lessor may, through LP and at its expense, place a camera system in the subject of the lease, which will, at the lessor's expense, capture the space of the cash register and the area of making payments for goods and/or services in the subject of the lease, including capturing the keyboard of the electronic cash register and the screen or display of the electronic cash register. The lessee undertakes to provide the lessor and/or LP with all the necessary cooperation to place the camera system referred to in the previous sentence and make the maximum effort to prevent damage to the camera system or its operation. In the event of such damage the lessee shall be fully liable for the damage. Furthermore, the lessee shall ensure that the capturing of the subject of the lease in accordance with this provision is not prevented or made difficult by objects placed in the subject of the lease or otherwise.

3.2.34 If an inspection or carried out or other circumstances reveal that turnover rent is payable which has not been paid, the lessee shall pay it upon request, together with interest on late payment calculated from the date when the turnover rent should have been paid to the date of its actual payment.

3.2.35 The lessor is obliged to ensure that its employees or a third person authorized by it who carry out the audit of turnover, are required to keep confidential all the facts they learn in the course of the audit. The lessor may use the results of the audit only for the check or assessment of the turnover rate as part of an internal process, and it may provide the obtained information to the lessor's

14

partner(s). Furthermore, the lessor is not bound by confidentiality in respect to public authorities authorized to request such information by the law and in respect to third parties that are bound by the same obligation of confidentiality and/or that have been provided with aggregate information which does not enable to identify a specific entity to which the information relates.

3.2.36 The lessee shall inform the lessor and/or LP in writing no later than one (1) month in advance of any plans aimed at:

- (i) the sale of the lessee's business, as well as a lease of the lessee's business where the rights and obligations of the lessee under the Contract would be transferred, even if only partially, to a third party;
- (ii) the reorganization of the lessee's company;
- (iii) a change in the composition of the members or shareholders of the lessee's company or a change in the majority owner of the lessee's company, a change in the composition of the members or shareholders of the majority owner of the lessee;
- (iv) a change in the business name of the entrepreneur, or the name of the company, its registered office or the delivery address;

as well as of all the intentions having a similar effect as any of the intentions referred to in par. (i) to (iv) above.

3.2.37 The lessee shall notify LP of any change in the contact person listed in the Contract, no later than the following working date after making the change.

3.2.38 The lessee undertakes to send, no later than on the 5th calendar day of the month following the month when the turnover was achieved, to LP a written notice in accordance with the model in the relevant annex to the Contract, clearly stating the date and calculation of the amount of turnover rate, and the respective VAT. The lessee further undertakes that at any time during the term of the lease it shall, at the lessor's request, submit to the lessor a standard output of the lessee's general ledger, which shall include an overview of the turnover related to the lessee's business premises in the subject of the lease for the period requested by the lessor, and a statement from the lessee's cash register system containing the total value of payments received in the subject of the lease in the period requested by the lessor. In the event that the lessee pays different turnover percentages for different kinds of services, it shall submit both outputs broken down by these kinds. The accuracy of these data shall always be confirmed in writing by the lessee's authorized representative or a person authorized by it.

3.2.39 The lessee is obliged, by reason of the prevention of major accidents in accordance with the accident prevention system deployed at the airport, which is defined in the "Major-accident prevention policy" that the lessee was acquainted with before signing the Contract, to refrain from activities which could directly or indirectly cause a major accident, and promote activities promoting the prevention of major accidents.

15

IV. PERFORMANCE NOT INCLUDED IN SERVICES

4.1 For the purposes of the Contract and these Terms and conditions, performance associated with the use of the subject of the lease not included in Services shall mean performance in the form of electricity supply or in the form of water supply and the sewage discharge or waste disposal, and at the same time this performance (a) is not specified in the Contract as a Service, and (b) is separately measured ("Performance not Included In Services").

4.2 In the event that Services do not include the supply of electricity or water and draining of sewage or waste disposal, the lessee undertakes to conclude a separate contract in relation to the respective performance, which will be limited to the duration of the Contract. The conditions of electricity and water supply are managed by LP - divize Energie, nákup a prodej (division Energy, purchase and sale), which the lessee may contact at: tel. + 420 220 11 2519, fax +420 220 11 2911. The conditions of waste disposal are laid down by LP -životní prostředí (Environment), tel. 420 220 11 1612.

V. ADDITIONAL SERVICES

5.1 If it is technically possible, at the request of the lessee, the lessor shall provide (a) communication services (telephone and fax lines), (b) data and information networks and services (i.e., ensure the connection to the Internet, connection to the airport network, providing program applications and structured cabling) under the conditions agreed upon in separate contract, which will be limited by the duration of the Contract.

5.2 If it is technically possible, the lessee shall be entitled to conclude a separate contract with LP, the subject of which will be the provision of technical services by LP, especially the installation and operation of electronic access control (EAC) systems (ID reader) or connection to the common TV antenna-MATV/STA. The lessor does not undertake to procure the conclusion of a contract referred to in the previous sentence, and shall not be liable for any damage the lessee may incur as a result of not concluding the contract.

VI. CONSTRUCTION MODIFICATIONS

6.1. In the case of the implementation of any construction modifications, new installations or other changes in/on the subject of the lease, which by their nature are beyond the normal repair and routine maintenance of the subject lease according to these terms and conditions or the contract (hereinafter referred to as "construction modifications") and which will be carried out in accordance with the Contract, the lessee may only carry these out with the prior written consent of the lessor and/or LP, and to the extent the conditions provided for therein, and at its own expense (outside of the installation of FE) and is obliged to, after termination of such construction modifications, i.e. after the issue of the relevant occupancy permit, if issued, submit to the LP design documentation of the actual implementation (as defined below), including digital processing, drawn up in accordance with the requirements of the lessor and/or LP, which the lessee shall communicate to LP at its request. Furthermore, the lessee shall be obliged to submit to the LP after the due completion of construction modifications a copy of all accounting and other documents evidencing the amount and nature of the costs incurred for carrying out the building modifications (invoices, orders,

16

contracts, etc.). These records and document must clearly state the scope of construction modifications carried out and, for the purposes of accounting and income tax, their character (repair, technical improvement, reconstruction, modernization, etc.). In the event of violation of the lessee's obligation under this article, the lessor may require the lessee to remove immediately any unauthorized modification and adjustments made by it, and at the lessee's expense. If the lessee fails to remove the unauthorized modifications, the lessor may remove such modifications itself, at the lessee's expense. The lessee undertakes to dispose of waste originating from the said modifications at its expense, through LP and/or other authorized person. At the request of the lessor and/or LP, the lessee shall document how the waste was disposed of.

- 6.2 In the process of preparation and approval of an application to make construction modifications and related design documentation, the lessor and the lessee have agreed on the following procedure:
- Before making construction modifications, the lessee shall submit to the lessor and/or LP for consideration and subsequent approval a written application containing the description and scope of the planned construction modifications on/in the subject of the lease (hereinafter referred to as "application") and design documentation, i.e. a file with 2-D diagrams and drawings accompanied by textual parts serving as a description of the building (hereinafter referred to as "design documentation"). The lessee may carry out construction modifications on/in the subject of the lease only within the scope of the design documentation previously approved by the lessor and/or LP.
 - In addition to the application and the design documentation, the lessee shall submit to the lessor and/or LP all necessary permits and consents of all entities involved in the construction modifications according to the applicable laws and other regulations (e.g. fire brigade, heritage office, hygiene office, etc.) for which the synergy of the lessor and/or LP is not necessary.
 - In the event that the lessor or LP does not raise any objections to the submitted application and the design documentation, the lessor and/or LP undertakes to send to the lessee a statement of approval of the construction modifications and the design documentation with an enclosed power of attorney for the lessee for the purpose of proceedings before the Building Authority and the relevant national authorities, where the lessee will, based on agreement between the lessor and the lessee, act in the proceedings before the Building Authority as the client unless otherwise agreed, and within thirty (30) calendar days of the delivery of the application by the lessee. Simultaneously with sending the approval of the construction modifications and the design documentation, the lessor and/or LP shall send to the lessee operating conditions of the construction modifications, which the lessee undertakes to adhere to.
 - Should the lessor and/or LP have objections to the application and/or design documentation for the construction modifications, the lessor and/or LP shall send these to the lessee without undue delay, including requirements for the elimination of detected deficiencies and the deadline to remove them.
 - In the event that it is not necessary to prepare design documentation in connection with the construction modifications, the lessor and/or LP shall issue for the lessee the respective statement of approval of the construction modifications within fifteen (15) working days of the delivery of the application by the lessee.

17

of signing the Contract, unless otherwise agreed, and to obtain occupancy permit so that, provided that all obligations and time periods hereunder are met, the subject of the lease is open for business for the public no later than on the day referred to in par. 3.2.29 hereof.

- 6.7 The lessee shall, within three (3) working days of the issue of the occupancy permit or a permission to use the construction, hand over to the lessor and/or LP a copy of the occupancy permit or a copy of the permission to use the construction, stating the date of issue. The lessor is under no obligation to pay for the costs associated with making the subject of the lease to a state fit for the use hereunder, or to pay for the costs associated with construction modifications (In particular, costs of the design documentation, administrative fees, etc.). The lessee agrees to pay these costs.
- 6.8 The value of the implemented construction modifications made by the lessee in the subject of the lease with the lessor's approval and having the character of a technical improvement shall be recorded as the property of the lessee, i.e. the lessor may not increase the entry price of the subject of the lease in its accounts by the value of the construction modifications having the character of a technical improvement. The lessee shall mark in the accounting documentation forwarded to the lessor and/or LP pursuant to article 6.1 hereof financial investment which will be the subject of tax depreciation on its part. After the lessee's fulfillment of the conditions set out in article 6.5 and 6.7 hereof, the lessor shall issue a written permission that the lessee may apply the tax depreciation of the technical improvement arising from the construction modifications to its income tax base. Subsequently, the lessor and/or LP shall provide the lessee with information on the classification of the leased property (real estate) in a depreciation group in accordance with the relevant provisions of Act No. 586/1992 Coll., on income tax, as amended.
- 6.9 In order to bring the subject of the lease to a state fit for the purpose of use under the Contract, even in the event of implementation of any construction modifications carried out in accordance with the Contract, the lessor undertakes to provide the lessee with the necessary cooperation; this applies both to the building permit process and proceedings to obtain the permission for the lessee, its employees and persons making the preparations and implementation of construction work to enter the regime space where the subject of the lease is located.
- 6.10 If the construction modifications which will bring the subject of the lease, being handed over to the lessee in the state of a completed structural work, to a state fit for the use in accordance with the Contract, require also construction modifications or technological installation outside the subject of the lease, the lessor and the lessee shall, in addition to this Contract, conclude a separate contract governing the conditions of the implementation of construction modifications in a different manner. Any such modifications shall be paid by the lessee, unless otherwise agreed.
- 6.11 The lessee undertakes not to submit to the lessor and/or LP design documentation for construction modifications and/or not to perform construction modifications of the subject of the lease which would violate copyright and/or other rights of the authors of the buildings and/or intellectual property rights. The lessee shall be responsible for the following: the construction modifications as well as all design documentation related to the construction modifications used as part of them (hereinafter referred to as the "documentation") comply with the applicable legislation of the Czech Republic, international treaties by which the Czech Republic is bound, do not harm the interests of the lessor and third parties, and the construction modifications and/or documentation do not violate copyright or other rights of third parties or intellectual property rights.

19

- 6.3 The lessee undertakes not to begin construction modifications in/on the subject of the lease before a building permit issued by the Building Authority comes into force, or a consent with the implementation of the announced construction is issued, and before a copy of the building permit bearing the clause on coming into force or, where appropriate, a copy of the consent with the implementation of the announced construction work is handed over by lessee to the lessor and/or LP.
- 6.4 The lessee is obliged to carry out construction modifications so as not to affect the rights and interests of other lessees in the building in any way, and at the same time it shall not disturb the operation of the building with the construction modifications. The lessee may not place or store any materials or other objects, equipment, accessories and tools necessary for the implementation of the construction modifications on/in the subject of the lease outside the subject of the lease. By storing materials or construction tools, the lessee must not restrict access to entrances, passages, emergency exits or spaces allowing the evacuation of persons from the building or public communications. The lessee shall make daily cleaning of polluted common areas of the building, throughout the period of implementation of the construction work on/in the subject of the lease. The lessee is obliged to ensure the proper disposal of construction waste. Placing such waste in the common containers, in the vicinity of these containers, or in the common areas of the building or its vicinity is not permitted.
- 6.5 After the termination of the construction modifications, the lessee shall invite the lessor and/or LP to inspect the construction modifications implemented according to the approved design documentation. During this inspection, the lessee shall submit to the lessor and/or LP documentation of the actual implementation (as defined below) in two (2) copies in paper and in one (1) copy in digital form, the documents part (technical specification of the construction modifications) in two (2) copies in paper (as defined below). Documentation of the actual implementation shall mean documentation prepared within the scope of Annex 3 to ordinance 499/2006 Coll., on the documentation of construction, and shall include changes and deviations of the actual implementation of the construction modifications as opposed to the design documentation, (a) which is in paper and digital forms in the format AutoCAD and MS Office processed in accordance with the standard "Keeping of the digital base map of the airport and methodology instructions for the processing of geodetic documentation of the actual implementation of constructions", which the lessee received from the lessor or LP, and (b) whose individual drawings and text parts of the written form are marked as actual implementation and signed by the designer and the representative of the contractor of the construction modifications. Furthermore, the lessee shall submit to the lessor and/or LP a complete documents part, i.e. in particular inspection reports, declarations of conformity, evidence of handing over the waste to an authorized person and/or an order of a waste disposal service through LP, and documents in the scope required for the approval of the premises within the meaning of Act No. 183/2006 Coll., on land-use planning and building code (the building act), as amended. In the case of installation of EFAS and other related FSE, the lessee shall submit to the lessor and/or LP the documentation necessary to perform a complex functional test of the serviceability of the devices installed. A report on such test shall be the basis for the occupancy permit issuance procedure and the issuance of a certificate of occupancy (under the assumption of a successful result). If defects are detected, the lessee undertakes to remove these at its expense in the period set by the lessor. In the event of faultless implementation of the construction modifications, the lessor and/or LP shall issue a statement on the implemented construction modifications and further building permit process. The lessor's statement shall precede the issuance of occupancy permit or a permission to use the construction.
- 6.6 The lessee is obliged to complete the construction modifications referred to in par. 6.2 through 6.5 hereof and request the issuance of occupancy permit no later than six (6) months

18

VII. OPERATING CONDITIONS

- 7.1. The lessee is obliged from the date agreed in the Contract to keep the subject of the lease open for public business in the range of at least fourteen (14) hours per day, with the opening hour occurring no later than seven (7:00) a.m. each day and during opening hours the lessee is obliged to ensure the continuous operation of business in the subject of the lease, except when the subject of the lease cannot be opened to public business as a result of damage to the subject of the lease by an event covered by insurance or other cases of force majeure or in cases approved in writing in advance by the lessor and/or LP. On the basis of the written consent of the lessor and/or the LP, it will be possible to adjust the business hours.

20

- 7.2 Supply of the subject of the lease will take place only in the manner prescribed by the lessor and/or LP and exclusively at night, in the period from the end of the business hours to the beginning of the business hours (if not otherwise agreed, with the exception of supplying of stock from the stockroom included in the subject of the lease, which will be able to be supplied continuously while maintaining the safety and operational requirements of the LP). Likewise, the inventory of goods can only be carried out at night.
- 7.3 The lessee acknowledges that the operation of the subject of the lease on account of its location and mode requires an adequate level of staff, particularly with adequate language skills and uniform clothing, and undertakes to take the necessary measures to ensure appropriate levels of staff.
- 7.4 The lessee is obliged to maintain in the subject of the lease attractively displayed and high-quality goods and to ensure a high standard of sales of goods and provision of services corresponding to the standard of the international airport.
- 7.5 The lessee is obliged to keep the subject of the lease tidy and clean and to remove waste from the subject of the lease.
- 7.6 In order to secure smooth sales the lessee shall equip their establishment in the subject of the lease with electric cash registers and shall ensure contracting relationships with credit companies to allow customers in the subject of the lease to carry out payment by credit card for at least VISA and Eurocard-Mastercard.
- 7.7 The lessee acknowledges that a smoking ban applies on the premises of Terminal 1, Terminal 2, Terminal 3, and also in the entire fenced area of the airport, with the exception of exactly specified areas in which smoking is allowed (spaces reserved for smoking). The lessee is obliged to unconditionally comply with the smoking ban, including ensuring the compliance with the prohibition of all who are in the subject of the lease.
- 7.8 The lessor is not liable to the lessee for damages, especially loss of profit, in the case of emergency incidents at the airport, which may arise through no fault of the landlord (in particular the reporting of explosives, disruptions to the energy supply, prevention of access to the subject of the lease or any other preventive measures taken in connection with terrorist attacks, fires, wars, riots, civil strife, the presence of ionizing or radioactive radiation or explosives or other natural disasters), on the basis of which the subject of the lease must be closed to the public.

VIII. RETURN OF THE SUBJECT OF THE LEASE

- 8.1 On the day when rental ends with the expiry of the lease or the expiry of the period of notice ends in case of early termination of the Contract by notice or within 5 days from the effective date of the termination of the Contract by withdrawal, the lessee shall return to the lessor itself and/or through the LP the subject of the lease; clean, swept, and tidied without any damage and defects, in the state which meets the conditions of the Contract, that is in the state in which it was taken over from the lessor and/or LP with regard to normal wear and tear. At the same time the lessee is obliged to handover all keys, access resources and items provided to him together with services related to the use of the subject of the lease under a Contract or Contracts consequent to this Contract, as well as documents related to the subject of the lease. A written take-over protocol on the handover and receipt of the subject of the lease with all its accessories shall be drawn up.

21

parties.

- 9.2.2 Through the security, all claims of the lessor toward the lessee arising under the Contract or in connection with the Contract area ensured (i.e. in particular claims on rent, the prices for services and any interest on arrears, all contractual fines, damages, expenses and other costs and claims of unjust enrichment). The lessor is entitled to draw funds from the security, provided that the lessee does not pay such a claim of the lessor properly and in a timely manner. The lessor shall inform the lessee of any drawing of funds from the security without undue delay.
- 9.2.3 If the value stored on the Security account falls below the prescribed level of security or, if funds from the security or any part of it was drawn by the lessor in accordance with the Contract, then the lessee within ten (10) days from the date when such an event occurred or when it was announced to the lessee, shall be obliged to deposit the appropriate amount of the security on the account.
- 9.2.4 The lessor, after the settlement of all mutual claims with the lessee, but not later than within three (3) calendar months from the date of termination of the lease, shall be obliged to return the security or its balance to the bank account of the lessee. The lessee shall not be entitled to any interest from the security or late interest; if there is any interest, it belongs to the lessor.
- 9.3. Bank guarantee
- 9.3.1 The lessee is obliged to procure at their own expense, and hand over to the lessor through the LP, not later than the day stipulated in the Contract, the original letter of guarantee or hand it over through the Bank in the form of key swift messages (via SWIFT authenticated tested key message) to the principal bank of the lessor, which is UniCredit Bank Czech Republic, a.s., whose SWIFT is: BACXZCPP, in which an irrevocable and unconditional bank guarantee (one or more) shall be negotiated with the Bank, due on the first challenge in the amount agreed to in the ("Bank guarantee") Contract. The lessor shall provide the lessee with the sample text of the bank guarantee required by it no later than the effective date of the Contract. All fees associated with the issuance of such a bank guarantee shall be borne by the lessee.
- 9.3.2 The lessee is obliged to ensure the issuance of a bank guarantee for a period which exceeds the validity of the contractual relationship according to the Contract by ninety (90) calendar days.
- 9.3.3 Through the bank guarantee, all claims of the lessor toward the lessee arising under this Contract or in connection with this Contract (i.e. in particular claims on rent, the prices for services and any interest on arrears, all contractual fines, damages, expenses and other costs and claims for unjust enrichment) are ensured the lessor is entitled to draw funds from the bank guarantee, provided that the lessee does not pay such a claim of the lessor properly and in a timely manner. The lessor shall inform the lessee of any drawing of funds from the bank guarantee without undue delay.
- 9.3.4 If the amount of funds referred to in the letter of guarantee issued by the Bank falls as a result of its drawing by the lessor in accordance with this Contract, the lessee within ten (10) calendar days from the date when such an event occurred or when it was announced, shall be obliged to deposit funds in the bank guarantee to the original set level.

23

- 8.2 The lessor and lessee agree that the lessee does not have a right to compensation for privileges of the lessor or the new tenant in connection with any kind of termination of the Contract, even in the event that the lessor or the new lessee acquired a demonstrable advantage by taking over the customer base built by the terminated lessee.
- 8.3 In the event of the termination of the Contract the lessor is entitled to purchase the internal equipment (the "internal equipment") installed by the lessee after the conclusion of the Contract, or its part, and/or building modifications made by the lessee during the duration of the Contract, having the character of a technical improvement or its part according to the lessor's choice either for the tax net price according to the valid and effective Income tax Act, as amended, or at the price of the corresponding counter-value of what has increased the value of the subject of the lease on the basis of an expert opinion prepared by an independent expert appointed by the lessor. The costs for the expert opinion in such a case shall be borne by the lessee, while the lessor is obliged to put forth a reasonably required effort in order that these costs correspond to market prices usual for the given time and place. If the lessor does not exercise his right to purchase according to the preceding sentence, the lessee shall at its own cost, remove the inner equipment, all their movable property and construction modifications to the subject of the lease and return the subject of the lease to its original state, meaning the state in which the subject of the lease was on the day of transfer of the subject of lease to the lessee at the commencement of the lease as per the Contract (taking into account the usual wear), and no later than on the date of termination of the Contract or, in the case of termination of the Contract withdrawal within 5 days of its completion. If the lessee fails to do so, the lessor shall carry out the removal of the internal equipment, including the removal of any building modifications through the LP. All costs incurred by this procedure, shall be subsequently recovered by the lessor from the lessee. For the purposes of the payment of the internal equipment in accordance with this article, the date of payment shall be understood as the day on which the payment is debited from the account of the lessor. If the due date falls on a Saturday, Sunday or a holiday, it shall move to the closest preceding working day. The maturity of invoices is 30 calendar days.
- 8.4 If, after the end of the period of the lease any property of the lessee remains in the subject of the lease and the lessee does not remove this property within seven (7) days from the appeal of the LP, the lessor is entitled through the LP to remove the mentioned property from the subject of the lease at the expense of the lessee and monetize it with the fact that the proceeds of the liquidation shall pass to the lessee after the deduction of the costs associated with the sale and after the set-off of claims of the lessor towards the lessee. If the subject of the lease will not be returned in accordance with the above provisions of this article VIII. of the Terms and conditions, the lessee is liable to the lessor for the damage caused.

IX. SECURITY OR BANK GUARANTEE

- 9.1. The lessee is obliged to ensure the performance of the Contract and these terms and conditions in the form of security pursuant to article 9.2 or a bank guarantee pursuant to article 9.3 of the Terms and conditions and according to the provisions of the Contract.
- 9.2. Security
- 9.2.1. The lessee is obliged to pay the lessor ("Security") by the date agreed in the Security Contract in the amount and on the account agreed in the Contract. During the actual transfer of the security, sales tax from the security does not apply. The lessee guarantees the lessor that the security is free from any burden of the rights of third

22

X. RIGHT OF RETENTION OF THE LESSOR ON THE PERSONAL PROPERTY OF THE LESSEE

- 10.1 In order to secure the claims of the lessor against the lessee, including payment of rent payable on the basis of the Contract in the event that the lessee does not duly pay to the lessor the rent or other receivables payable on the basis of the Contract, the lessor and the lessee in this mutual agreement hereby declare that the provisions of § 2257 law No 89/2012 Coll., of the civil code, as amended apply in full to the legal relationship established between them by the Contract, under which the lessor has a right of retention on all personal property of the lessee, which the Lessee has in or on the subject of the lease.
- 10.2 If the lessee fails to pay rent due on the basis of the Contract and removes or attempts to remove its personal property (including goods) from the subject of the lease, the lessor shall be entitled to take appropriate measures to prevent the lessee from removing its personal property from the subject of lease in order to ensure the payment of the rent payable on the basis of the Contract. Within eight (8) days after the retention of the personal property by the lessor, an inventory of these things must be carried out by a bailiff.

XI. CONTRACTUAL PENALTIES

- 11.1. The lessee undertakes to pay all of the below listed contractual fines to the lessor on the account of the lessor referred to in the appeal for the settlement of the relevant payments.
- 11.2. If the lessee violates the obligation provided for in article 3.2.28 of these Terms and conditions, the lessee shall pay the lessor a contractual penalty in the amount of CZK 50,000 for each violation. In the case of the duration of a breach of obligation status of more than fifteen (15) days from the application of the law on the payment of the contractual penalty, the lessor shall be entitled to apply, and the lessee shall be entitled to pay the contractual penalty even repeatedly. If the lessee breaches the obligation referred to in article 3.2.28 of these Terms and conditions and terminates the Contract by written notice before the expiry of the agreed period of the lease because they lost the capacity to engage in the activity for which the subject of the lease is rented, if it were made possible by mandatory provisions of the law, the lessee is obliged to pay the lessor, in addition to other contractual penalties under these Terms and conditions a contractual penalty for the period from the date of termination of the Contract to the expiry of the lease period in the amount equal to the sum of twice (2 x) the basic rent inc. prices for services and the amount of the average monthly turnover rent calculated for the last three (3) calendar months, except for the period when the subject of the lease was closed.
- 11.3. If the lessee breaches the obligation referred to in article 7.1 these Terms and conditions (operating commitments), the lessee shall pay to the lessor for each day of delay with the proper fulfillment of the obligations a contractual fine corresponding to the sum of the basic Rent inc. prices for services and the amount of the average monthly turnover rent calculated for the last three (3) calendar months, except for the period when the subject of the lease was closed. If from the beginning of the period of lease to the violation of the above listed obligations of the lessee three (3) full calendar months have not passed, the average rent for the purposes of the calculation of the penalty is three times (3 x) the minimum turnover rent.
- 11.4 In the event of a breach of the obligations laid down in the provisions of article 3.2.30 and/or article 3.2.31 and/or article 3.2.32 and/or article 3.2.33 and/or article 3.2.34 and/or article

24

3.2.35 and/or article 3.2.37 and/or article 3.2.39 and/or 3.2.40 of these Terms and conditions the lessee shall pay the lessor a contractual penalty in the amount of CZK 100,000 for each violation. In the case of the duration of the breach of duty status for more than fifteen (15) days from the day of the application of the right to the payment of the contractual penalty the lessor is entitled to enforce its right and the lessee is obliged to pay a contractual penalty even repeatedly, as well as even multiple times.

- 11.5 In the event of a breach of the obligations laid down in the provisions of article 3.2.17 and/or article 3.2.19. and/or article 3.2.23 and/or article 3.2.24 and/or article 3.2.38 of these Terms and conditions, the lessee shall pay the lessor a contractual penalty in the amount of CZK 50,000 for each violation. In the case of the duration of a breach of obligation status of more than fifteen (15) days from the application of the law on the payment of the contractual penalty, the lessor shall be entitled to apply, and the lessee shall be entitled to pay the contractual penalty even repeatedly, and even multiple times.
- 11.6 If the lessee breaches the obligations referred to in article 8.1 of and/or 8.3 of these Terms and conditions, the lessee shall pay the lessor for each day of delay a contractual penalty equal to the sum of twice (2 x) the basic rent inc. the prices for services and the amount of the average turnover rent calculated from the turnover of the last three (3) calendar months, except for the period when the subject of the lease was closed.
- 11.7 In the event of a breach of the obligations laid down in the provisions of article 3.2.1 and/or article 3.2.2 and/or article 3.2.3 and/or article 3.2.4 and/or article 3.2.5 and/or article 3.2.8 and/or article 3.2.9 and/or article 3.2.10 and/or article 3.2.11 and/or article 3.2.12 and/or 3.2.13 and/or article 3.2.14 and/or article 3.2.15. and/or article 3.2.16 and/or article 3.2.18 and/or article 3.2.20 and/or article 3.2.24 and/or article 3.2.25 and/or article 3.2.26 and/or article 3.2.27 and/or article 3.2.29 of these Terms and conditions, the lessee shall pay the lessor a contractual penalty in the amount of CZK 15,000 for each violation. In the case of the duration of a breach of obligation status of more than fifteen (15) days from the application of the law on the payment of the contractual penalty, the lessor shall be entitled to apply through the LP, and the lessee shall be entitled to pay the contractual penalty even repeatedly, and even multiple times.
- 11.8 In the event of a breach of the obligations of the lessee referred to in articles 6.1 and/or article 6.2 and/or article 6.3 and/or article 6.4 and/or article 6.5 and/or article 6.6 and/or article 6.7 of these Terms and conditions, the lessee is obliged to pay a contractual penalty in the amount of CZK 100,000 for each breach of the duties of the obligations listed here.
- 11.9 In the event of a breach of the obligations of the lessee referred to in article 6.11 of these Terms and conditions, the lessee shall pay the lessor any and all costs that arise to the lessor as a result of a breach of these obligations, in particular, costs incurred in connection with third party claims as a result of construction modifications implemented. This provision shall not prejudice the right of the lessor to the payment of damages in their full amount.
- 11.10 In the event of a breach of the obligations of the lessee laid down in the provisions of article 9.1 and/or article 9.2. and/or article 9.3 of these Terms and conditions, the lessee shall pay the lessor a contractual penalty in the amount of CZK 30,000 for each violation. In the case of the duration of a breach of obligation status of more than fifteen (15) days from the application of the law on the payment of the contractual penalty, the lessor shall be entitled to apply through the LP, and the lessee shall be entitled to pay the contractual penalty even repeatedly, and even multiple times.

25

- (f) The lessee has changed its line of business in the subject of the lease (change in the use of the space serving for business) or changed the assortment of goods without the prior written consent of the lessor and/or LP; or
- (g) The lessee has carried out one of the plans listed in article 3.2.36 of these Terms and conditions; The lessor is entitled to terminate the Contract in this case within a period of one (1) month from the day when it can be provably shown that it found out, but not later than within a period of one (1) year from the date of the implementation of such a plan; The lessor has this authorization even if the lessee properly provided information in time on such an intention according to article 3.2.36 of the Terms and conditions

27

- 11.11 In the event of breach of any additional obligations of the lessee provided for in these Terms and conditions or the Contract, the lessee shall pay the lessor a contractual penalty in the amount of 15,000,-CZK for each violation, if the lessee fails to remedy such a breach within seven (7) days from the receipt of a written appeal of the lessor and/or LP for removing such a breach. In the case of the duration of a breach of obligation status of more than seven (7) days from the application of the law on the payment of the contractual penalty, the lessor shall be entitled to apply through the LP, and the lessee shall be entitled to pay the contractual penalty even repeatedly, and even multiple times. If the lessee does not properly pay any kind of payment in accordance with the Terms and conditions or the Contract in time, the lessee shall pay the lessor Contractual interest on arrears in the amount of 0.05% of the amount due for each day of delay.
- 11.13. Claims for damages caused by the breach of obligations whose fulfillment is guaranteed through contractual penalties, according to this article, are not affected.

XII. TERMINATION OF THE LEASE

- 12.1. The lease Contract can be ended:
- (a) by written agreement of the contracting parties on the date specified in such an agreement;
 - (b) by the expiry of the lease;
 - (c) by giving notice according to these Terms and conditions; or
 - (d) by written resignation in the cases referred to in these Terms and conditions.
- 12.2. The lessor may give written notice for termination of the Contract before the expiry of the lease in writing if:
- (a) The lessee is using the subject of the lease in violation of the Contract or the Terms and conditions and in spite of a written warning, in which a deadline is set for the removal of the defective condition, does not rectify; or
 - (b) The lessee is more than fifteen (15) calendar days in arrears with the payment of the rents or prices for services according to the Contract and these Terms and conditions, and does not remedy this delay within seven (7) calendar days after receipt of the appeal for payment of the amounts due; or
 - (c) The lessee in spite of a written warning in which the lessor has fixed a deadline for the removal of the defective condition, grossly violates the fire safety of the buildings (i.e. Buildings and/or the subject of the lease), peace or order; or
 - (d) It was decided to remove the construction or modification of buildings (i.e. Buildings and/or the subject of the lease), which prevents the use of the subject of the lease; or
 - (e) The lessee undertake without the prior written consent of the lessor to rent or lease the subject of the lease to the use of another person; or

26

- (h) The lessee despite repeated previous written warning by the lessor violated the provisions of the Contract and/or the Terms and conditions.

- 12.3 The lessee is entitled to terminate the Contract only if:
- (a) The subject of the lease without fault of the lessee becomes unfit for use for the purpose of rental according to the Contract; or
 - (b) The lessor, despite written notice from the lessee, within the time limit for repair set by the lessee grossly violates his obligations in the maintenance and repairs of the subject of the lease to which it is bound to.
- 12.4 Termination of the lease (the Contract) must be given in writing and delivered to the other Contracting Party. The period of notice for the matters referred to in the previous articles 12.2 and 12.3 shall be one (1) month and starts on the date when the written notice is delivered to the other Contracting Party. The Contracting Parties agree that, in the case of the termination of the lease (the Contract) on the part of the lessor, the lessor does not have the obligation to provide the lessee any severance pay, pay or other compensation.
- 12.5 The Contracting Parties agree that for the purposes of article 12.3 letter (a) the subject of the lease is considered as unfit for use, if (i) its status as a result of the lessor's breach of obligation arising from the Contract or Terms and conditions or the relevant legislation will prevent the use of any part of the subject of lease for the lessee for a period longer than one (1) calendar month during the whole lease period and the lessor fails to remedy the situation within an additional time-limit of fifteen (15) working days of the lessee's written appeal do so, or (ii) its state will, for another reason that is not entirely or even partly caused by the lessee, prevent the lessee from using any part of the subject of lease for a period longer than three (3) calendar months during the whole lease period and the lessor fails to remedy the situation within the additional time limit of twenty (20) working days from the lessee's written invitation to do so.
- 12.6 The lessor may withdraw from the Contract by delivering written notice in this sense, with effect from the date of delivery of the written notice to the lessee before the expiry of the lease period. Such withdrawal may be based on the following reasons:
- (a) The lessee is in default with any compulsory payment by more than fifteen (15) calendar days and does not pay the payment even within the additional period of seven (7) calendar days from the written appeal of the lessor; or
 - (b) The lessee without the prior written consent of the landlord will convert to a third party its rights and/or obligations arising from the terms and conditions or the Contract or allow third parties to use the subject of the lease or part thereof on the basis of a sublease Contract or on the basis of another title than the sublease Contract or without legal title; or
 - (c) The lessee finds himself in a situation where (i) the Court will initiate insolvency proceedings in accordance with a valid and efficient law governing insolvency, bankruptcy and the ways of its solution (hereinafter referred to as "insolvency law") or (ii) the bankruptcy court decides in accordance with the insolvency law or (iii) the Court shall decide on the revocation of bankruptcy because the debtor's assets are not sufficient to satisfy fully the claims of creditors, or (iv) the lessee himself shall submit a bankruptcy proposal in accordance with the insolvency law or (v) a decision on the compulsory or voluntary cancellation of the lessee (except

28

- in cases of merger or amalgamation or another case of legal succession); or
- (d) The lessee does not obtain or will be legally removed from him any permits, concessions, permissions, approvals, consents and licenses required for the operation of the line of business to which the operation has undertaken in this agreement; or
 - (e) The lessee (i) does not open, and/or (ii) stops or interrupts the operation of its business activities in the subject of the lease in accordance with the purpose of the lease negotiated in the Contract and does not restore its business within a reasonable time limit set by the lessor or the LP in the written appeal to the lessee; or
 - (f) The lessee in any way violates any of the provisions of article 3.2.29, 3.2.30, 3.2.31./or 3.2.32 of the Terms and conditions, and fails to remedy such a breach even in the newly set time limit of fifteen (15) calendar days or does not provide the necessary measures to ensure compliance with these provisions; or
 - (g) Turnover in any two (2) consecutive calendar quarters during the lease period does not reach such a level so that the turnover rent calculated from such a turnover in the two (2) calendar quarters is equal to at least the minimum amount of the turnover rent; or
 - (h) The lessee fails to comply with its obligation referred to in article 3.2.36 of these Terms and conditions and/or a third person pursuant to article 3.2.36 of the terms and conditions shall enter, albeit only partially, to the rights and obligations of the lessee from Contract, will have on the date of such entry, any outstanding debts owed to the lessor after the maturity date exceeding sixty (60) days and/or when such a third person does not meet all the conditions in the field of civil aviation security and the protection of civil aviation against acts of unlawful interference, laid down in the applicable legislation. If there are any doubts, it is considered that this third person satisfies the conditions of the applicable legal standards relating to the operation of the airport, if they submit to the lessor the consent of the Civil Aviation Bureau of the Ministry of transport to this issue; or
 - (i) The lessee fails to fulfill any of its obligations arising from article. IX. of these Terms and conditions; or
 - (j) The lessee violates another obligation under the Contract and fails to remedy such a breach, even within the additional reasonable period of time referred to in the written appeal of the lessor to remove such a violation, which shall not be less than ten (10) calendar days or the lessee despite repeated warning by the lessor and/or the LP, repeatedly violates any obligation pursuant to this Contract, and such a breach will occur on the part of the lessee, whether intentionally or through negligence; or
 - (k) The lessee violates any of its obligation referred to in article VI of these Terms and conditions; or
 - (l) The lessee violates an obligation in the field of fire protection and safety and through his conduct damages EPS technology intrusion detection or other fire-safety equipment (FSE), including fire extinguishers (FE); or
 - (m) The lessee fails to deposit the security on the account, in the amount and within the time limit under article VI. of the Contract or does not provide the lessor a bank guarantee according to the Contract and these Terms and conditions.

29

the other Contracting Party in person, by courier service that provides verification of delivery, registered mail, fax or through the data mailbox within the meaning of Act No. 300/2008 Coll., on electronic acts and authorized document conversion, as amended (hereinafter referred to as "The law about data mailboxes"), and according to how these addresses and connections are listed in the Contract or to another address and connection, and that the relevant Contracting Party shall notify the other party in the manner provided for in this provision.

All notifications made under the Contract will be deemed delivered: {

- a) at the time of their handover, if delivered personally;
- (b) on the day of their receipt by the addressee in the case of personal delivery or delivery by a courier; or
- (c) on the day indicated on the acknowledgement of receipt in the case of service by registered mail; or
- (d) on the day indicated on the confirmation of the execution of an uninterrupted fax transmission in the case of delivery by fax; or
- (e) on the day the lessee or the lessor signs in to the data mailbox according to the law about data mailboxes, or
- (f) on the third day after provable sending, if a Contracting Party at the address valid for sending mail to his attention in accordance with the Contract or according to the commercial register does not take delivery of the consignment (including registered mail). For the avoidance of doubt, the provisions of the preceding sentence do not apply to article XIII., para. 14.1, letter e).

The Contract provides for the contact person. The parties are entitled to change contact persons without the conclusion of an amendment to the Contract on the basis of a written notice sent by registered mail to the attention of the statutory authority of the lessee or the lessor to the address of the competent Contracting Party referred to in the head of the Contract.

- 14.2 **Offsetting:** The lessee is not entitled to set off its obligations for the claims, which it has towards the lessor, or assign such claims to a third party, if these claims have not been lawfully decided upon by a court or if the lessor has not recognized them in writing; The lessor is entitled to set off its receivables for the lessee unilaterally. The lessor is entitled to set off any payment or claim of the lessee, including the security or bank guarantee, made on the basis of this agreement against the oldest claims from this Contract or arising from these Terms and conditions, and shall inform the lessee in writing only, to the address specified in the head of the Contract or the delivery address if it is listed in the Contract.
- 14.3 **The fulfillment of debt:** The provisions of § 1932 and 1933 of the Civil Code shall not apply. The lessor through the LP, if several obligations should be paid to him by the lessee and the performance provided is not enough to meet all the obligations, he is entitled to determine which obligations of the lessee toward the lessor shall be paid first.
- 14.4 **Assignment of rights and obligations, transfer agreements, the transition of rights from the Contract:** The lessee is entitled to assign its rights or claims under this Contract or transfer the Contract as a whole, only with the prior written consent of the lessor provided by means of the LP.

30

XIII. CHANGES TO THE SUBJECT OF THE LEASE IN THE CONTEXT OF THE RELOCATION OF THE LESSEE

- 13.1 The lessee is aware that during the lease period there may be a change in the concept of the structure of lessees at the airport.
- 13.2 The lessee agrees that the lessor is entitled, at any time to summon the lessee to negotiations on the relocation of the lessee and the subject of the lease to another surface and/or space or room in the Airport, which in terms of location (within the area and/or space of the airport) and basic technical parameters, including the dimensions and the conditions of access of customers, is at least comparable with the original subject of the lease, and the lessee is obliged to negotiate on such a relocation with the lessor in good faith.
- 13.3 The reason for the relocation of lessees and the subject of the lease within the airport can be, in particular:
 - 13.3.1 Changing the concept of the structure of lessees at the airport;
 - 13.2 A change in marketing or the sales concept of the airport, which will cause the need for the relocation of lessee and the subject of the lease, including changes in the floor area;
 - 13.3.3 The safety at the airport or any other safety considerations, for reasons which it will be necessary or beneficial to relocate the lessee and the subject of the lease; or
 - 13.3.4 Construction changes at the airport, in particular the construction or reconstruction of the infrastructure of the airport.
- 13.4 If the lessor requires the relocation of the lessee and the subject of the lease for one or more of the reasons mentioned in this article and if, within the period of one (1) month from the receipt of the request for the relocation of the lessee and the subject of the lease, the lessee and the lessor do not reach full agreement on the relocation of the lessee and the subject of the lease, i.e. to the closure of an amendment to the Contract governing the change of the subject of the lease, which consists in the replacement of the existing subject of the lease to another subject of the lease on which the parties agree, the lessor shall be entitled to withdraw from the Contract with efficiency and effect at the time of delivery of the withdrawal to the lessee.
- 13.5 The lessee is entitled to require in connection with the implementation of the relocation of the subject of the lease compensation for any reasonable and demonstrably incurred costs associated with the implementation of the relocation of the subject of the lease within the airport.
- 13.6 The lessee remains during the implementation of the relocation, provided that fulfillment of the obligations of the lessor under this article, bound by the Contract and does not have the right to withdraw from the Contract or terminate it in any other way for reasons of the relocation of the lessee and the subject of the lease.

XIV. FINAL PROVISIONS

- 14.1 **Notification:** If it is not in the Contract otherwise specified in a particular case, all notices, requests, or other communications made by any Contracting Party on the basis of the Contract shall be made in writing and will be deemed duly made, once they are delivered to
- 14.5 **The transfer of the lease of premises serving for conducting business:** The lessee is entitled to convert the rental of the subject of the lease only with the express prior written consent of the lessor.
- 14.6 **Change of the owner:** If the owner changes the subject of the lease, then the rights and obligations of the lease pass on to the new owner. The lessee does not have the right to terminate the Contract and end the rental only because the owner of the subject of the lease changed.
- 14.7 **Changes and amendments:** The Contract represents, together with its annexes, the entire agreement of the Contracting parties regarding its subject matter and replaces in connection with this subject all previous written or oral agreements and understandings of the Contracting parties. No changes or amendments to this Contract shall be valid unless they are made by written numbered amendments, signed by authorized representatives of both Contracting parties.
- 14.8 **Different arrangements in the Terms and conditions and in the contract:** If any of the provisions of the Contract will derogate from the arrangements in the Terms and conditions, the Contract arrangements which derogate from the arrangements in the Terms and conditions have preference.
- 14.9 **Confidentiality of information:** The Contracting parties consider all information contained in the Contract or acquired in connection with it as confidential. Without the prior written consent of the other Contracting party, none of the Contracting Parties may share such information to any third party, except when (a) such communication is required by law, or (b) by the competent authorities, acting on the basis of the law and in accordance with it, or (c) the information is already publicly available in accordance with the relevant legislation or the Contract, or (d) the information is made available to the legal or other advisors of the respective Contracting party, provided these advisers are bound by professional secrecy in the same or even greater extent on the basis of the Contract or by law, or (e) the information is necessary for the protection of the legitimate interests of the respective parties in the event of breach of the obligations according to the Contract by the other party, or (f) the information is disclosed to the extent necessary to the founders or shareholders or partners of the respective parties or (g) those interested in the purchase of the lessee or the lessor object, or the entire object of the airport in which the subject of the lease is, provided that these candidates are committed to professional secrecy in the same or greater extent as in this paragraph.
- 14.10 **Governing law:** The rights and obligations of the Contracting parties, which are not expressly provided for in the Treaty or in these terms and conditions shall be governed by the provisions of Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code, as amended, and other applicable laws of the Czech Republic. The Contract, the Terms and conditions and the rental relationship between the lessor and the lessee and the rights and obligations of the Contracting Parties resulting thereof shall be governed by and shall be construed in accordance with the law of the Czech Republic. The lessor and the lessee agree that the termination of this Contract shall be governed solely by the Terms and conditions and the Contract. The Contracting Parties agree that the provisions of § 1765, § 1766, § 2208, § 2209, § 2210 paragraph (2) and (3), § 2212, § 2227, § 2232, § 2303, § 2305 § 2308, § 2311 and § 2315 of the Civil Code on the Contract and on the relations arising from the Contract shall not apply.
- 14.11 **The settlement of disputes:** The Contracting Parties undertake to solve any dispute or conflict resulting from the Contract or in connection with it amicably. If the Contracting parties do not manage to resolve a dispute or conflict amicably within a reasonable time in no case exceeding thirty (30) days, such a dispute or conflict will be resolved by the courts of the

31

Czech Republic and will be effected in accordance with the laws and other legal regulations of the Czech Republic governing the Contracting area. As the Court of jurisdiction for the resolution of any disputes the Contracting Parties have agreed on the factually and locally competent court of the lessor.

14.12 Validity and effectiveness: These terms and conditions shall have force and effect as an integral part of the Contract on the same day, when the Contract is put into effect.



PLNÁ MOC

Český Aeroholding, a.s. se sídlem Praha 6, K Letišti 1040/10, PSČ 160 08, IČ 248 21 993, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17005, jejímž jménem jedná Mgr. Petr Vlasák, první místopředseda představenstva a Martou Guthovou, členka představenstva, (dále jen „Zmocnitel“),

zplnomocňuje tímto

společnost Letiště Praha, a. s., se sídlem Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 160 08, IČ: 282 44 532, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14003, jejímž jménem jedná Ing. Jiří Pos, předseda představenstva a Mgr. Jozef Sinčák, MBA, místopředseda představenstva (dále jen „Zmocněnec“),

aby za Zmocnitele a jeho jménem jednal ve věci Správy nemovitostí dle Smlouvy o nájmu a smlouvy o poskytování služeb uzavřené mezi Zmocněncem a Zmocnitelem dne 30.9.2011, zejména aby Zmocnitel zastupoval v při uzavírání nájmních smluv se stávajícími nájemci či potenciálními novými nájemci, dodatků k těmto smlouvám a při jejich ukončování, upravoval a vydával splátkové kalendáře nájmních smluv, vymáhal pohledávky z nájmních smluv a zajišťoval komunikaci se všemi soukromoprávními a veřejnoprávními subjekty ohledně administrativních a daňových záležitostí týkajících se Spravovaných nemovitostí.

Jmenovaný zmocněnec je oprávněn podepisovat jakékoli právní úkony ve výše uvedené věci.

Zmocnitel dále prohlašuje, že Zmocněnec není oprávněn zplnomocnit ve výše uvedené záležitosti další osoby.

Tato plná moc je platná do 31. 12. 2014.

V Praze dne 29. dubna 2012

[Redacted signature]

Český Aeroholding, a.s.
Mgr. Petr Vlasák
1. místopředseda představenstva

[Redacted signature]

Český Aeroholding, a.s.
Marta Guthová, MBA
členka představenstva

V Praze dne 30. dubna 2012

Zmocněnec plnou moc v celém rozsahu přijímá

[Redacted signature]

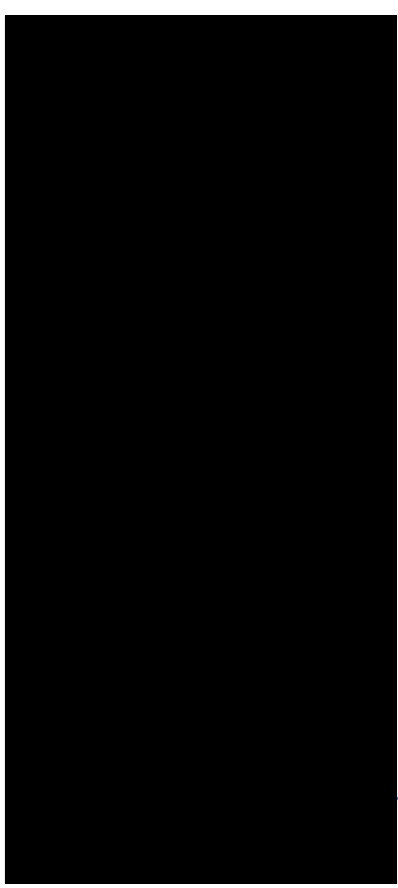
Letiště Praha, a. s.
Ing. Jiří Pos
předseda představenstva

[Redacted signature]

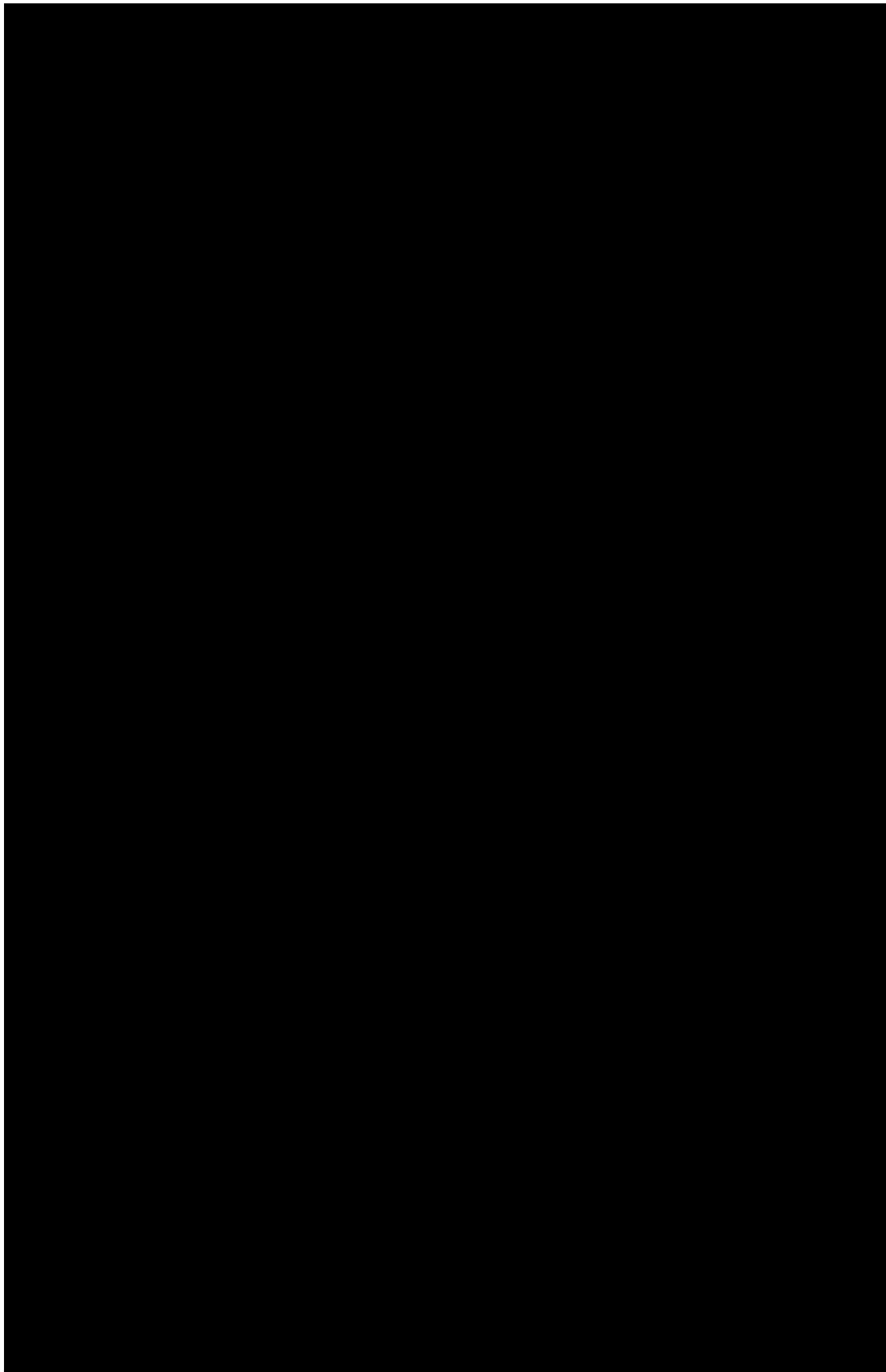
Letiště Praha, a. s.
Mgr. Jozef Sinčák, MBA
místopředseda představenstva

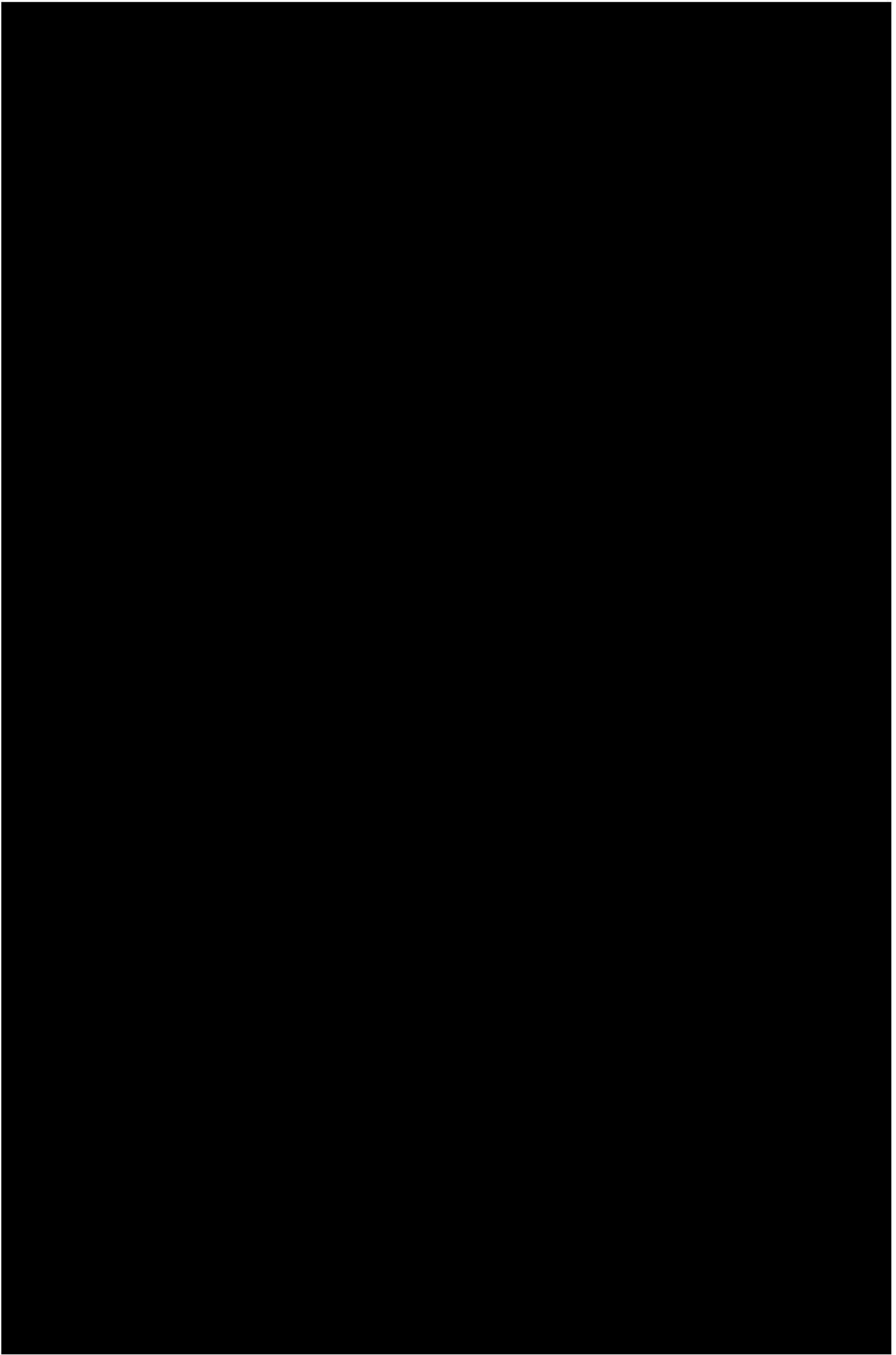
Kontrolní stanovisko pod problem A
PGI 1931/13
Dokumentace pro provedení stavby

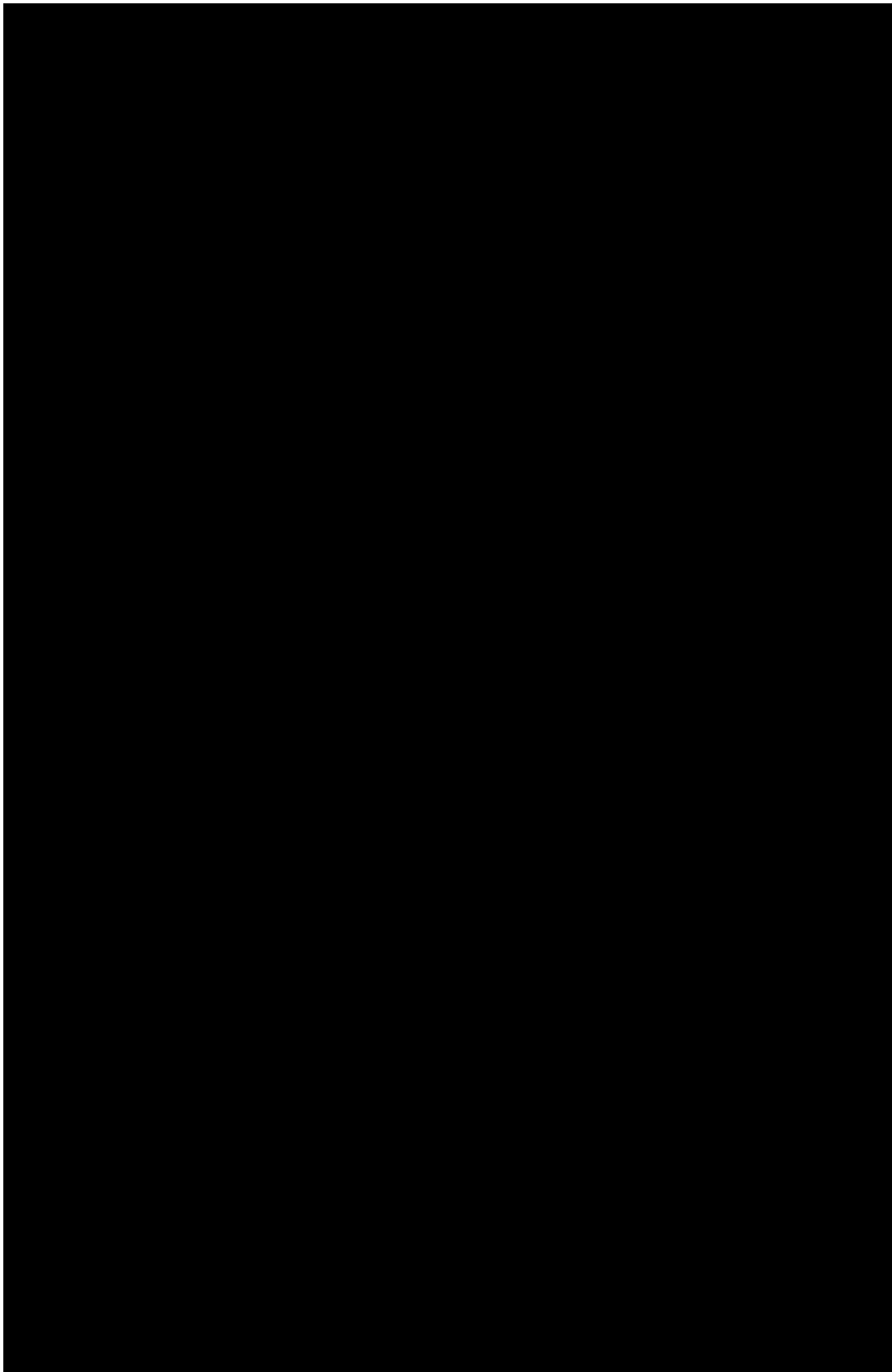
GREENER spol. s r.o.
A. Průvodní zpráva

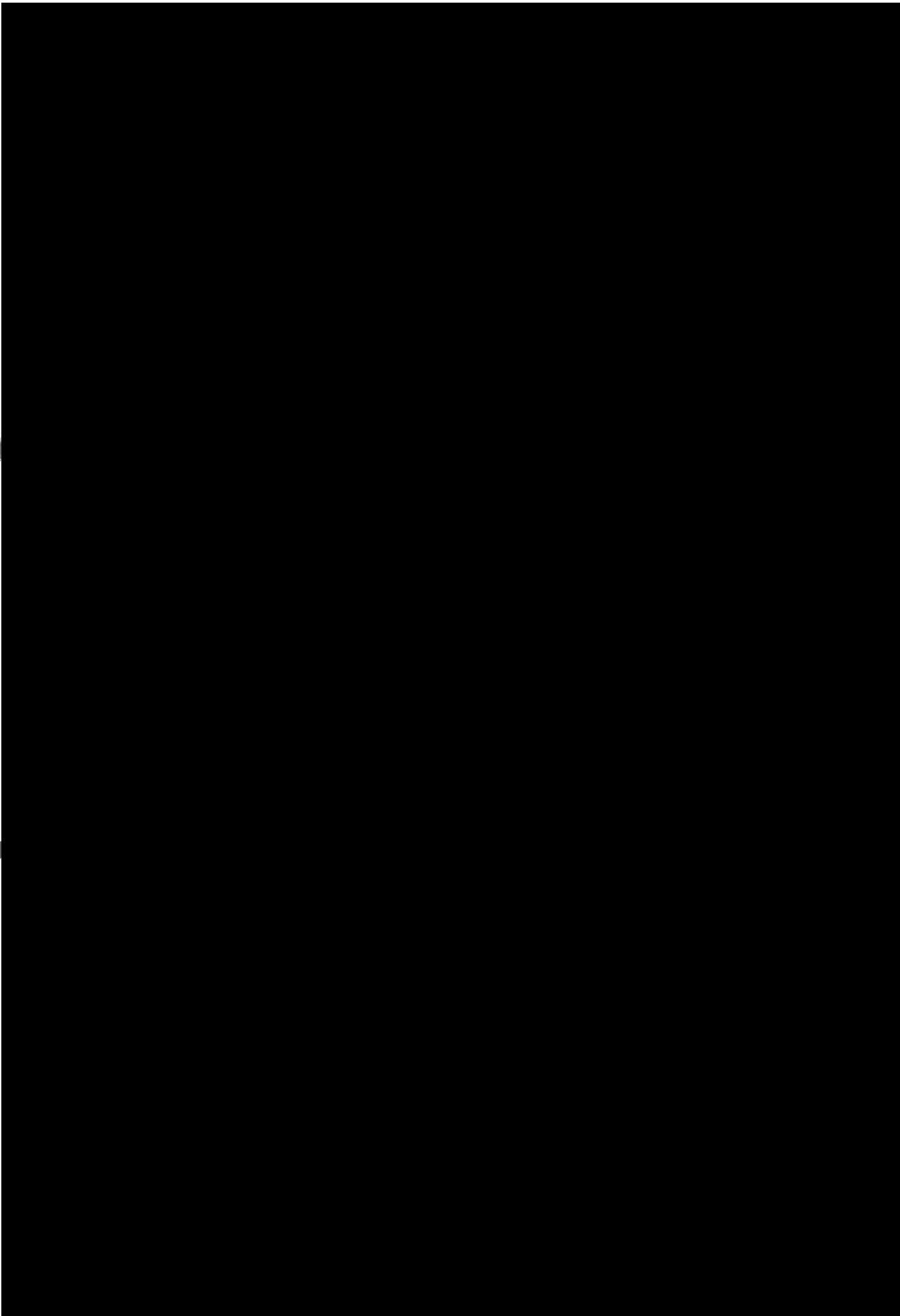


PRÍLOHA 2.6
ANNEX No 6



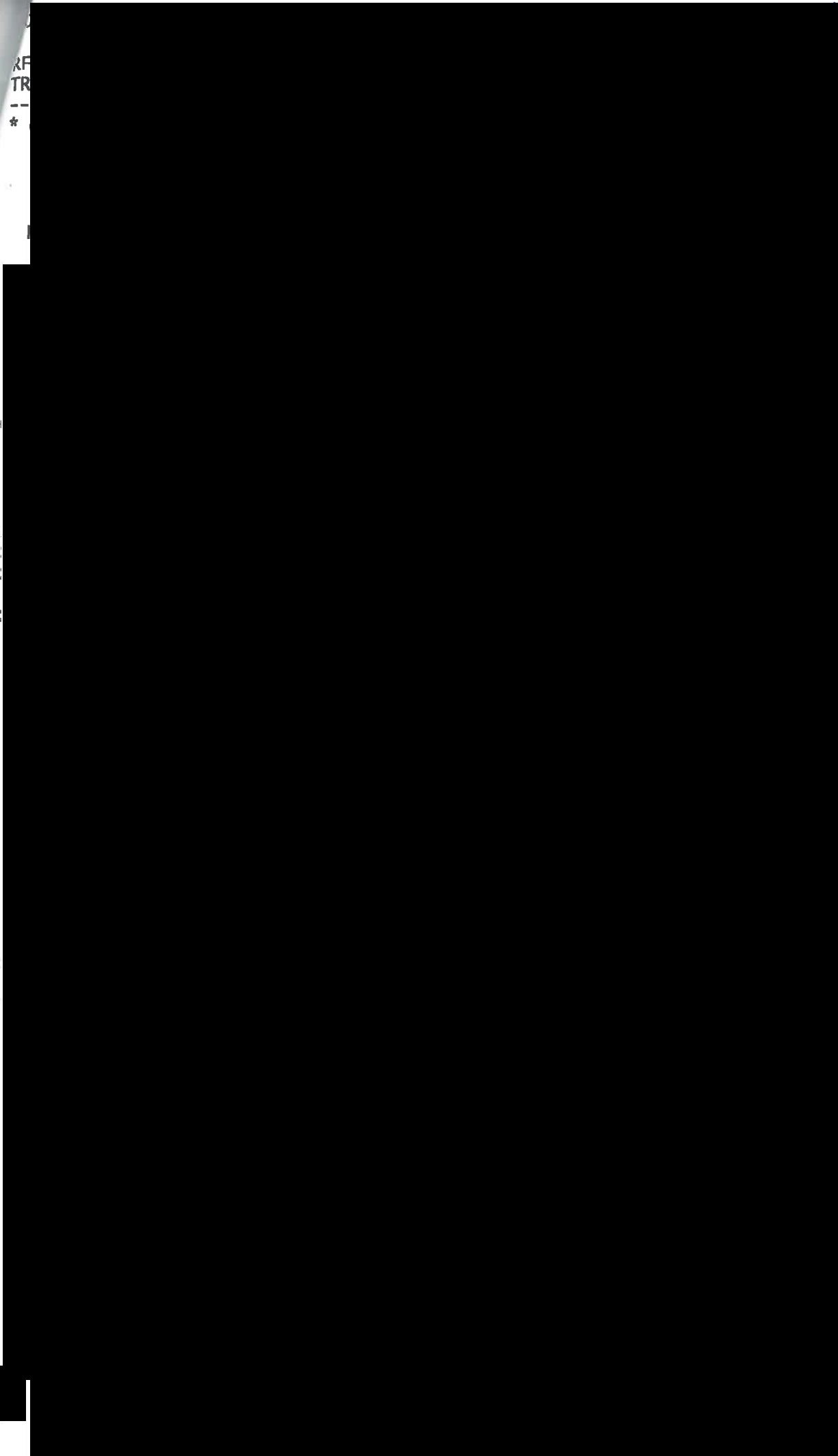


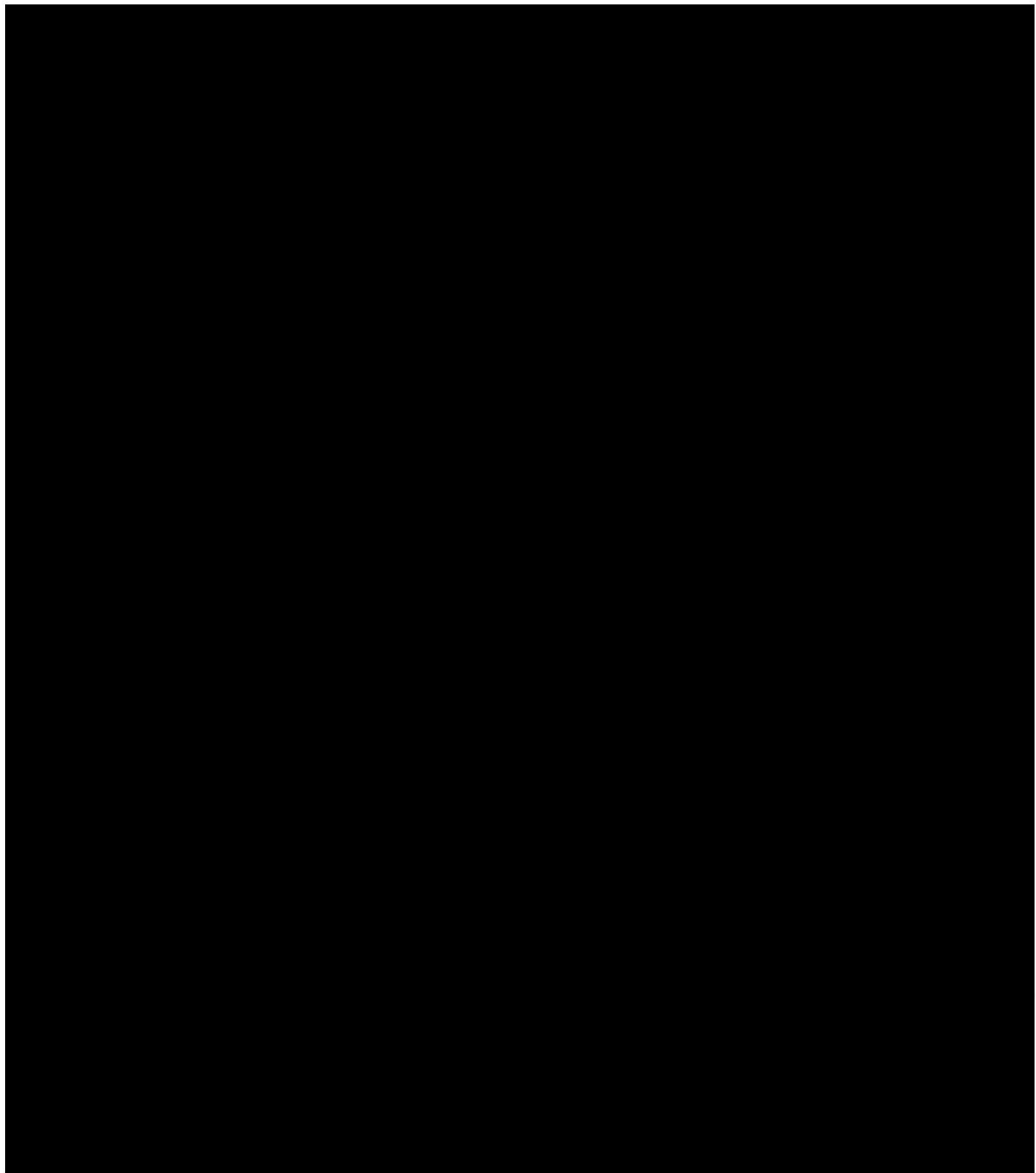




RF
TR
--
*

11
PÍLOHA Č. 7
ANNEX NO. 7





10/10/2024 10:10:10 AM

10/10/2024 10:10:10 AM

Príloha č. 8 / Annex No. 8

h

Dodatek č. 1 smlouvy ev. č. 0111000414 o nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha – Ruzyně

EV.č.Nájemce 0111000248

Český Aeroholding, a.s.

se sídlem: Praha 6, Jana Kašpara 1069/1, PSČ 160 08

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 17005,

zastoupená: na základě plné moci ze dne 16.12.2014 společností Letiště Praha, a. s., se

sídlem:

K Letišti 6/1019, Praha 6, PSČ 160 08, IČ: 282 44 532, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14003, jejímž jménem jedná Ing. Jiří Kraus, předseda představenstva a Ing. Jiří Petržilka, člen představenstva (dále jen „Letiště Praha, a.s.“)

IČ: 248 21 993

DIČ: CZ699003361

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

EL AL Israel Airlines Ltd. Ben Gurion Airport, Tel Aviv, Izraelský stát

v ČR zastoupená

EL AL Israel Airlines Ltd., organizační složka

se sídlem: Praha 1, Václavské nám. 33, PSČ 110 00

IČ: 49279777,

DIČ: CZ 49279777, plátce DPH,

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem Praha, oddíl A, vložka 7578,

zastoupen: Ing. Tomáš Kaufman, vedoucí organizační složky

(dále jen „**Nájemce**“)

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

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Smluvní strany se dohodly na změně a doplnění Smlouvy a Obchodních podmínek ze

Amendment No. 1 to the contract reg. no. 0111000414 on the lease of non-residential premises and on the provision of certain lease related services at public international civil airport Prague – Ruzyně

Ev.č.Nájemce 0111000248

Český Aeroholding, a.s.

registered seat at: Praha 6, Jana Kašpara 1069/1, zip code 160 08

registered in the Company register maintained by Municipal Court in Prague, section B, file no. 17005

represented on the basis of a power of attorney dated 16th December 2014 by:

Letiště Praha, a. s.,

with its registered seat at:

K Letišti 6/1019, Praha 6, zip code 160 08, id. no.: 282 44 532, registered in the Company register kept at the Municipal court in Prague, section B, file 14003, represented by Jiří Kraus, Chairman of the Board of Directors and Jiří Petržilka, member of the Board of Directors (hereinafter referred to as "Prague Airport"),

Id. no.: 248 21 993

Tax Id. no.: CZ699003361

(hereinafter referred to as "**the Landlord**") and

EL AL Israel Airlines Ltd.

Ben Gurion Airport, Tel Aviv, Israel

in the Czech Republic represented by:

EL AL Israel Airlines Ltd organizační složka, a company unit

with its registered seat at: Praha 1, Václavské nám. 33, zip code 110 00

Id. no.: 49279777,

Tax Id. no.: CZ 49279777, VAT payer,

registered in the Company register kept at Municipal court in Prague, section A, file no. 7578

represented by Ing. Tomáš Kaufman, head of the company unit

(hereinafter referred to as "**the Tenant**")

(The Landlord and the Tenant are referred to individually as a "**Party**" and collectively as the "**Parties**")

I. INTRODUCTORY PROVISIONS

1.1 The Parties agreed on change and amendment of the Agreement s and further of the Terms

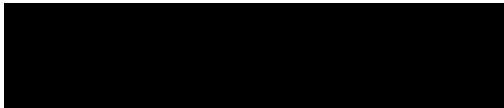
<p>dne 31.7.2014 rozšířením Předmětu nájmu o místnost č. 143 v Terminálu 1 a za tímto účelem uzavírají tento Dodatek č. 1.</p>	<p>and Conditions signed on 31.7.2014 by increasing the Subject of Lease with space No. 143 in Terminal 1, and therefor they conclude this Amendment No. 1.</p>
<p style="text-align: center;">II. Dohodnuté změny</p> <p>2.1. Smluvní strany se dohodly na rozšíření Předmětu nájmu, jak je specifikováno v Příloze č. 2/D1 tohoto Dodatku „Plánek Předmětu nájmu“.</p> <p>2.2. Smluvní strany se dohodly, že tímto Dodatkem č. 1 se ruší Příloha č.1 A a 1C Smlouvy - „Splátkový kalendář – Nájemné a Ceny za služby a specifikace Předmětu nájmu“ a nahrazuje se novou Přílohou č. 1A a 1C/D1 Smlouvy- „Splátkový kalendář“, která je přiložena k tomuto Dodatku č. 1. Dále se ruší Příloha č. 2 Smlouvy - „Plánek Předmětu nájmu“ a nahrazuje se novou Přílohou č. 2/D1 Smlouvy - „Plánek Předmětu nájmu“, která je přiložena k tomuto Dodatku č. 1.</p> <p>2.3. Příloha č. 1A a 1C /D1 Smlouvy jsou daňovým dokladem, splňující podmínky podle § 28 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.</p>	<p style="text-align: center;">II. Agreed changes</p> <p>2.1 The Parties agreed on enlargement of the Subject of the lease as specified in the Annex No. 2/D1 to the Contract - “Layout of the Subject of Lease” attached hereto.</p> <p>2.2.The Parties have agreed that the Annex No. 1A and 1C to the Agreement – “Payment Calendar – Rent and Prices for Services and Specification of the Subject of Lease” shall be hereby cancelled and replaced by a new Annex No. 1A and 1C/D1 to the Agreement - “Payment Calendar”, attached hereto. Further the Annex No. 2 to the Agreement – “Layout of the Subject of Lease” shall be hereby cancelled and replaced by a new Annex No. 2/D1 to the Agreement - “Layout of the Subject of Lease” attached hereto.</p> <p>2.3. Annexes No. 1A and 1C/D1 to the Agreement are tax receipts meeting the conditions indicated in Art. 28 of Act No. 235/2004 Coll., on Value Added Tax, as amended.</p>
<p style="text-align: center;">III. Závěrečná ustanovení</p> <p>3.1. Ostatní ustanovení Smlouvy tímto Dodatkem č. 1 nedotčená zůstávají v platnosti beze změny.</p> <p>3.2 Dodatek č. 1 je vyhotoven ve třech (3) stejnopisech v česko-anglické verzi, z nichž Pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a Nájemce jedno (1) vyhotovení. V případě rozporu mezi českou a anglickou verzí má česká verze přednost.</p> <p>3.3 Dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem 1. února 2016.</p>	<p style="text-align: center;">III. Final Provisions</p> <p>3.1 Remaining provisions of the Agreement not affected by this Amendment shall continue in force without change.</p> <p>3.2 This Amendment No. 1 has been prepared in three (3) identical counterparts in Czech and English language. The Lessor shall receive two (2) copies and The Lessee shall receive one (1) copy. In case of any differences between the Czech and English version the Czech version of the Agreement prevails.</p> <p>3.3 This Amendment No. 1 shall become valid on the date of its signature by both Parties and become effective on February 1, 2016.</p>

<p>3.4 Nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 1 jsou následující přílohy:</p> <p>Příloha č. 1A/D1 Splátkový kalendář pro období od 1.2.2016 do 31.7.2019 - daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb o dani z přidané hodnoty, v platném znění</p> <p>Příloha č. 1C/D1 Splátkový kalendář pro období od 1.8.2019 – daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb o dani z přidané hodnoty, v platném znění</p> <p>Příloha č. 2/D1 Plánek Předmětu nájmu</p> <p>3.5 Smluvní strany si tento Dodatek č. 1 přečetly, s jeho obsahem souhlasí, na důkaz čehož připojují své podpisy.</p>	<p>3.4 The inseparable part of this Amendment No. 1 is formed by the following Annexes:</p> <p>No.1A/D1 Payment Schedule for period from 1.2.2016 until 31.7.2019 – tax document under Act No. 235/2004 Coll. On Value Added tax, as amended</p> <p>No.1C/D1 – Payment Schedule for period from 1.8.2019 – tax document under Act No. 235/2004 Coll. On Value Added tax, as amended</p> <p>No.2/D1 – The plan of the Subject of Lease</p> <p>3.6 The Parties have read this Amendment No. 1, they have agreed with the content hereof, in witness whereof the Parties have executed this Amendment No. 1.</p>

V Praze dne 29. January 2016

In Prague on 29. January 2016

Za Nájemce/The Tenant:

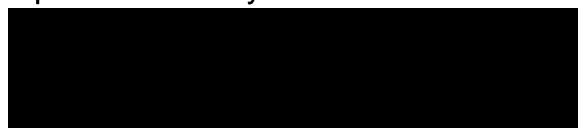


Ing. Tomáš Kaufman
Vedoucí organizační složky/
head of the company unit
El Al Israel Airlines Ltd. Organizační složka

Za Pronajímatele/On behalf of the Landlord:



Ing. Jiří Kraus
předseda představenstva/
Chairman of the Board of Directors
Letiště Praha, a. s.
na základě plné moci/based on the
power of attorney



Ing. Jiří Petržilka
člen představenstva/Vice-Chairman of the
Board of Directors
Letiště Praha, a. s.
na základě plné moci/based on the power of
attorney

Splátkový kalendář

daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb.

Příloha č. 1A/D1 ke Smlouvě ev.č. 0111000414

Evidenční číslo daňového dokladu 005/0111000414

Pronajímatel: Český Aeroholding, a.s., Jana Kašpara, čp. 1069/1, 160 08 Praha 6, IČ 24821993, DIČ: CZ699003361**Nájemce: EL AL Israel Airlines Ltd., organizační složka, Praha 1, Václavské nám. 33, PSČ 110 00, IČ: 492 79 777, DIČ: CZ49279777****Objekt: Terminál 1**Cena služeb od: **1.2.2016** poprvé splatné dne: **5.2.2016** Dále podle splátkového kalendáře Nájemného.Nájemné placeno od: **1.2.2016** poprvé splatné dne **5.2.2016**

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

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den v měsíci, za který je předepsána platba. První DUZP je 1.2. 2016

Datum vystavení daňového dokladu je den podpisu Dodatku č. 1, jehož je tento splátkový kalendář přílohou.

Splátkový kalendář

daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb.

Příloha č. 1C/D1 ke Smlouvě ev.č. 0111000414

Evidenční číslo 006/0111000414

Pronajímatel: Český Aeroholding, a.s., Jana Kašpara, čp. 1069/1, 160 08 Praha 6, IČ 24821993, DIČ: CZ699003361**Nájemce: EL AL Israel Airlines Ltd., organizační složka, Praha 1, Václavské nám. 33, PSČ 110 00, IČ: 492 79 777, DIČ: CZ49279777****Objekt: Terminál 1****Cena služeb od: 1.8.2019 poprvé splatné dne: 5.8.2019 Dále podle splátkového kalendáře Nájemného.****Nájemné placeno od: 1.8.2019 poprvé splatné dne 5.8.2019**

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

Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den v měsíci, za který je předepsána platba. První DUZP je 1.8. 2019

Datum vystavení daňového dokladu je den podpisu Dodatku č. 1, jehož je tento splátkový kalendář přílohou.

Payment Calendar

tax document in accordance with Act No. 235/2004 Coll.

Anex No. 1A/D1 of the Contract 0111000414

Contract reg. no.: 005/0111000414

Lessor: Český Aeroholding, a.s., Jana Kašpara, čp. 1069/1, 160 08 Praha 6, IČ 24821993, DIČ: CZ699003361**Lessee: EL AL Israel Airlines Ltd., organizační složka, Praha 1, Václavské nám. 33, PSČ 110 00, IČ: 492 79 777, DIČ: CZ49279777****Building: Terminal 1 - departure hall**

Service costs from: February 1, 2016 first payment due: February 5, 2016 Hereinafter according to the payment calendar for Rental Fees .

Rental Fee paid from: February 1, 2016 first payment due: February 5, 2016

Payment assignments: Feb. 5., March 5, Apr. 5, May 5, June 5, July 5, Aug. 5, Sept. 5, Oct. 5, Nov. 5, Dec. 5, and Jan. 5 annually.

The date of realisation of the taxable fulfilment payment is invariably the first last day of in the month in which the payment is made.

The first taxable fulfilment date of realisation is on February 1, 2016.

The date of the issuing of the tax document is the day of signature of the Amendment No 1 to which the Payment Calendar is an appendix.

Payment Calendar

tax document in accordance with Act No. 235/2004 Coll.

Anex No. 1C/D1 of the Contract 0111000414

Contract reg. no.: 006/0111000414

Lessor: Český Aeroholding, a.s., Jana Kašpara, čp. 1069/1, 160 08 Praha 6, IČ 24821993, DIČ: CZ699003361**Lessee: EL AL Israel Airlines Ltd., organizační složka, Praha 1, Václavské nám. 33, PSČ 110 00, IČ: 492 79 777, DIČ: CZ49279777****Building: Terminal 1 - departure hall**

Service costs from: August 1, 2019 first payment due: August 5, 2019 Hereinafter according to the payment calendar for Rental Fees .

Rental Fee paid from: August 1, 2019 first payment due: August 5, 2019

Payment assignments: Aug. 5, Sept. 5, Oct. 5, Nov. 5, Dec. 5, Jan. 5, Feb. 5, March 5, Apr. 5, May 5, June 5, July 5 annually.

The date of realisation of the taxable fulfilment payment is invariably the first last day of in the month in which the payment is made.

The first taxable fulfilment date of realisation is on August 1, 2019.

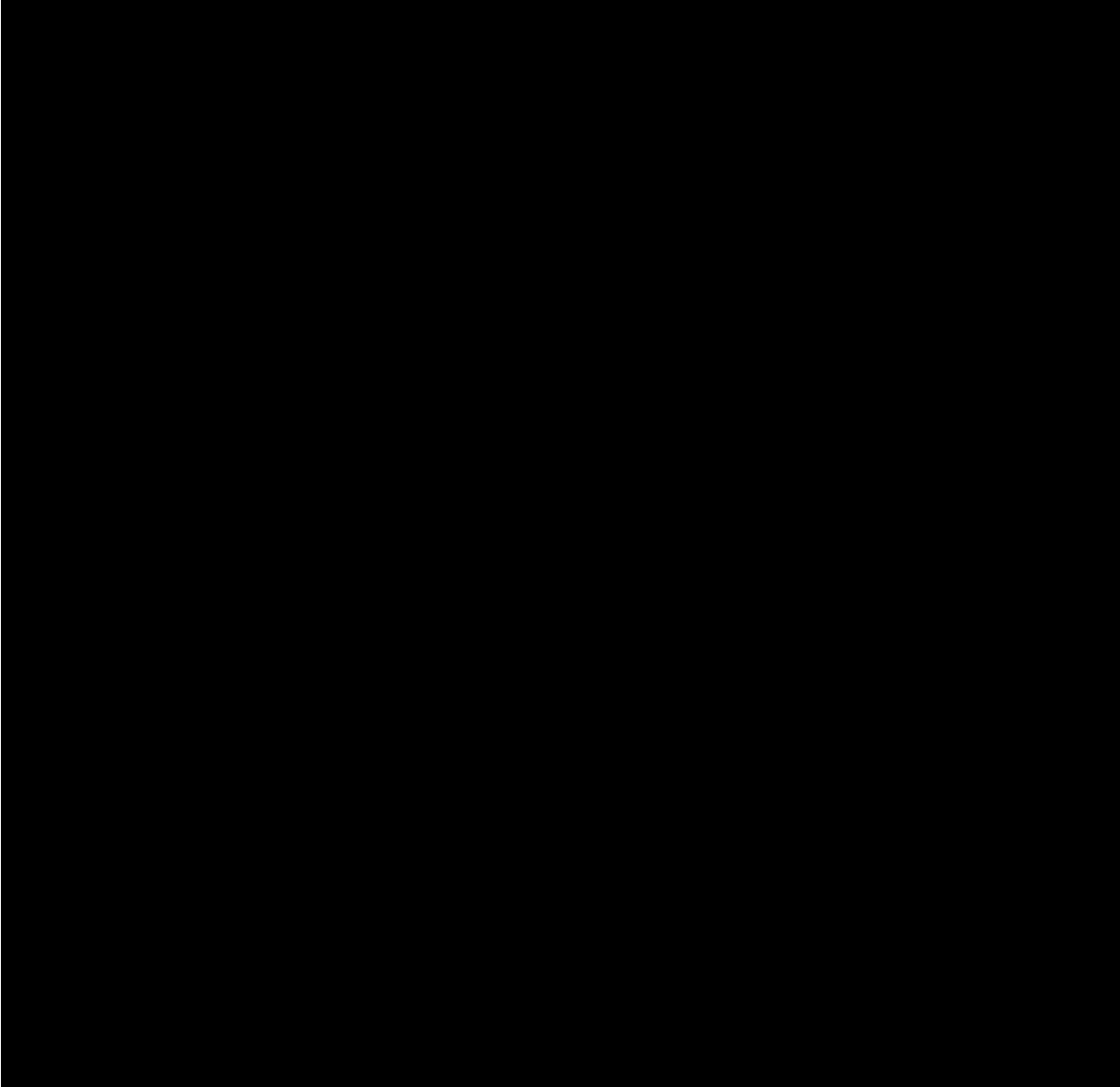
The date of the issuing of the tax document is the day of signature of Amendment No. 1 to Payment Calendar is an appendix.

Příloha č. 2D1 /Appendix No. 2/D1

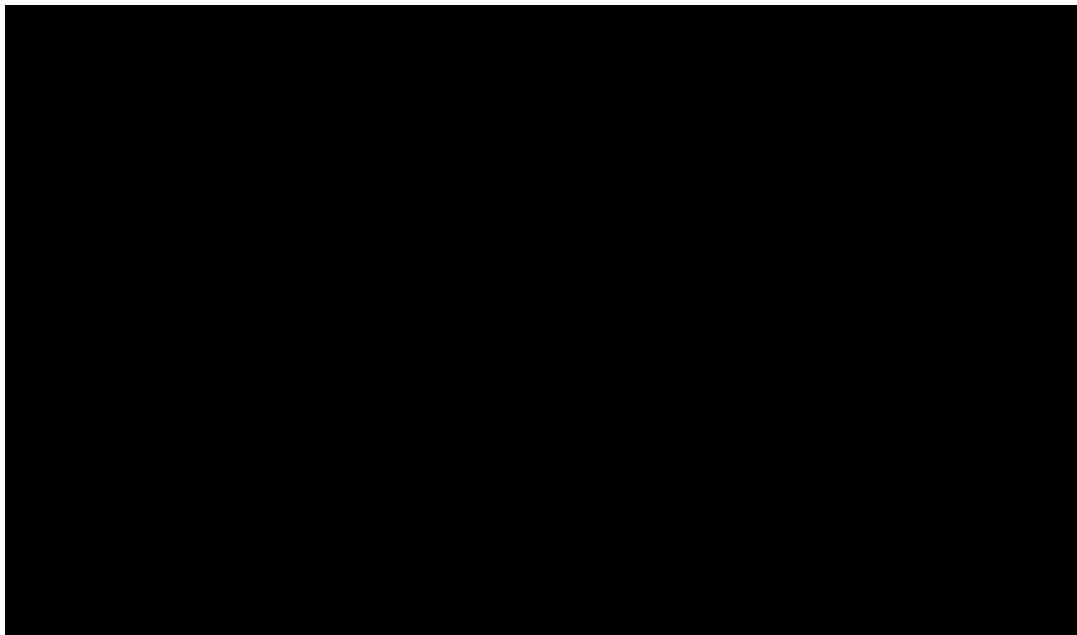
Contr. No. 0111000414

PLÁNEK PŘEDMĚTU NÁJMU/THE PLAN OF THE SUBJECT OF THE LEASE

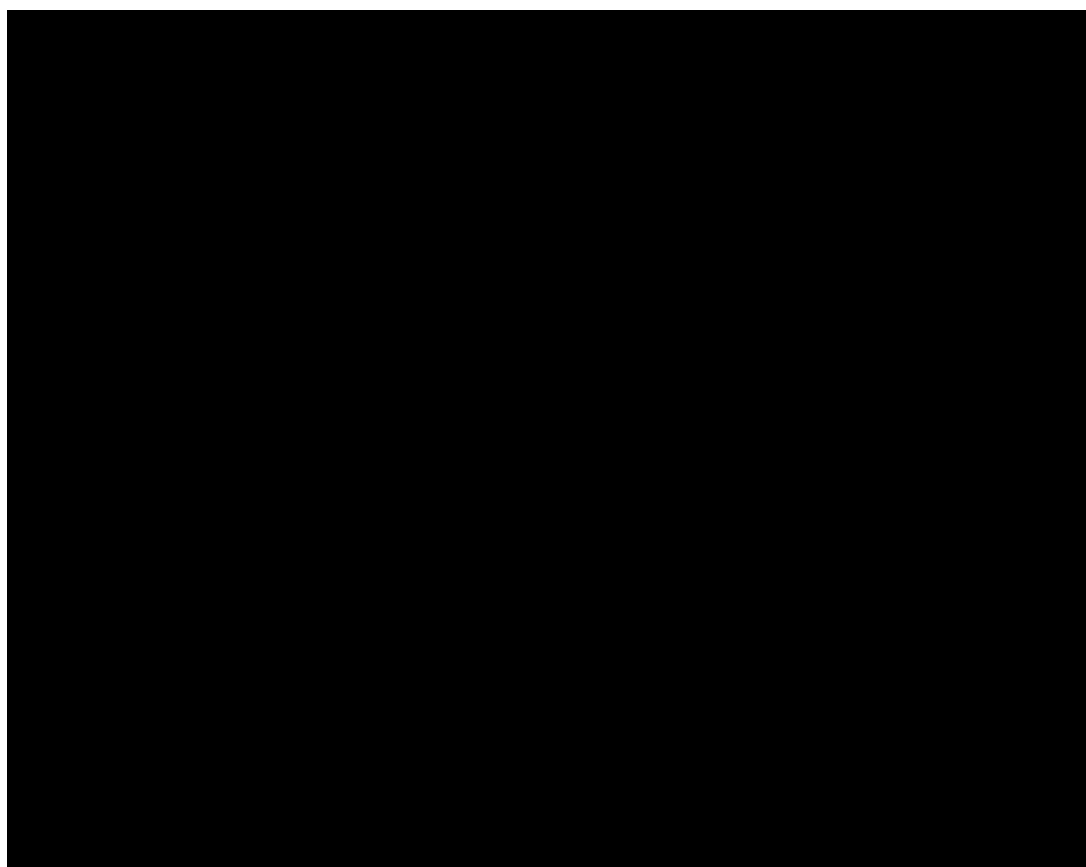
Prst A / Gate A1 – 1. NP / 1st floor



Terminál 1 – 1. PP / -1 floor – část prostoru A0124 / part of the room nr. A0124



Terminál 1 – 1. NP / 1st floor – místnost č. 143 / the room nr.143



PLNÁ MOC

Český Aeroholding, a.s. se sídlem Praha 6, Jana Kašpara 1069/1, PSČ 16008, IČO: 248 21 993, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 17005, zastoupená Ing. Zuzanou Tairovou, místopředsedkyní představenstva a JUDr. Petrem Pavelcem, členem představenstva, (dále jen „Zmocnitel“),

zplnomocňuje tímto

společnost **Letiště Praha, a. s.**, se sídlem Praha 6, K Letišti 6/1019, PSČ 16008, IČO: 282 44 532, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 14003, zastoupená Ing. Jiřím Krausem, předsedou představenstva a Ing. Jiřím Petržilkou, členem představenstva (dále jen „Zmocněnec“),

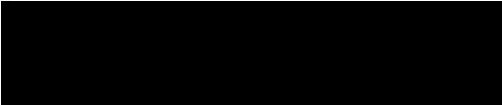
aby za Zmocnitele a jeho jménem jednal ve věci Správy nemovitostí dle Smlouvy o nájmu a smlouvy o poskytování služeb uzavřené mezi Zmocněncem a Zmocnitelem dne 30.9.2011, zejména aby Zmocnitele zastupoval v a při uzavírání nájemních smluv se stávajícími nájemci či potenciálními novými nájemci, dodatků k těmto smlouvám a při jejich ukončování, upravoval a vydával splátkové kalendáře nájemních smluv, vymáhal pohledávky z nájemních smluv a zajišťoval komunikaci se všemi soukromoprávními a veřejnoprávními subjekty ohledně administrativních a daňových záležitostí týkajících se Spravovaných nemovitých věcí.

Jmenovaný Zmocněnec je oprávněn podepisovat jakákoli právní jednání ve výše uvedené věci.

Zmocnitel dále prohlašuje, že Zmocněnec není oprávněn zplnomocnit ve výše uvedené záležitosti další osoby.

Tato plná moc je platná do 31.12.2016.

V Praze dne 16. prosince 2014



Český Aeroholding, a.s.
Ing. Zuzana Tairova
místopředsedkyně představenstva



Český Aeroholding, a.s.
JUDr. Petr Pavelc
člen představenstva

Český Aeroholding, a.s.
Jana Kašpara 1069/1
160 08 Praha 6
Česká republika
(2)

V Praze dne 16. prosince 2014

Zmocněnec plnou moc v celém rozsahu přijímá


a. s.
Ing. Jiří Kraus
předseda představenstva


Letiště Praha, a. s.
K Letišti 6/1019
160 08 Praha 6
2

Letiště Praha, a. s.
Ing. Jiří Petržilka
člen představenstva

Dodatek č. 2 smlouvy ev. č. 0111000414 o nájmu nebytových prostor a poskytování některých služeb s ním spojených na mezinárodním veřejném civilním letišti Praha – Ruzyně
(dale jen „**Dodatek č. 2**“)

Ev.číslo smlouvy Nájemce 0111000248

Český Aeroholding, a.s.

se sídlem: Praha 6, Jana Kašpara
1069/1, PSČ 160 08, Česká republika
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka
17005,
IČ: 248 21 993
DIČ: CZ699003361

zastoupená: na základě plné moci ze dne
30.12.2016 společností **Letiště Praha, a. s.**,

se sídlem:

K Letišti 6/1019, Praha 6, PSČ 160 08,
Česká republika, IČ: 282 44 532, zapsanou
v obchodním rejstříku vedeném Městským
soudem v Praze, oddíl B, vložka 14003, za
níž jedná Ing. Jiří Kraus, předseda
představenstva a Ing. Jiří Petržilka, člen
představenstva (dále jen „**Letiště Praha,
a.s.**“)

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

EL AL Israel Airlines Ltd. Ben Gurion Airport,
Tel Aviv, Izraelský stát
v ČR zastoupená
EL AL Israel Airlines Ltd., organizační složka

se sídlem: Praha 1, Václavské nám. 33,
PSČ 110 00, Česká republika
IČ: 49279777,
DIČ: CZ 49279777, plátce DPH,
zapsán v obchodním rejstříku vedeným
Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7578

zastoupen: Ing. Tomáš Kaufman, vedoucí
organizační složky

(dále jen „**Nájemce**“)

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

Amendment No. 2 to the contract Ref. No. 0111000414 on the lease of non-residential premises and on the provision of certain lease related services at public international civil airport Prague – Ruzyně
(hereinafter referred to as “**Amendment No. 2**”)

Contract Ref. number of the Lessee 0111000248

Český Aeroholding, a.s.

registered seat at: Prague 6, Jana Kašpara
1069/1, Zip code 160 08, Czech Republic
registered in the Company register maintained by
the Municipal Court in Prague, section B, file no.
17005,
Id. No.: 248 21 993
Tax Id. No.: CZ699003361

represented on the basis of a power of attorney
dated December 30, 2016 by: **Letiště Praha, a. s.**,

with its registered seat at:

K Letišti 6/1019, Prague 6, Zip code 160 08,
Czech Republic, Id. No.: 282 44 532,
registered in the Company register maintained
by the Municipal court in Prague, section B,
file 14003, represented by Jiří Kraus,
Chairman of the Board of Directors and Jiří
Petržilka, Member of the Board of Directors
(hereinafter referred to as “**Prague Airport**”),

(hereinafter referred to as the “**Lessor**”)

and

EL AL Israel Airlines Ltd.
Ben Gurion Airport, Tel Aviv, Israel
in the Czech Republic represented by:
**EL AL Israel Airlines Ltd organizační složka,
a company unit**

with its registered seat at: Prague 1, Václavské
nám. 33, Zip code 110 00, Czech Rep.
Id. No.: 49279777,
Tax Id. No.: CZ 49279777, VAT payer,
registered in the Company register maintained by
Municipal court in Prague, section A, file no. 7578

represented by Ing. Tomáš Kaufman, Head of
the company unit

(hereinafter referred to as the “**Lessee**”)

(The Lessor and the Lessee are referred to
individually as a “**Party**” and collectively as the
“**Parties**”)

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Smluvní strany uzavřely dne 31.7.2014 Smlouvu ev.č. 0111000414 o nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 29.1.2016 (dále jen „**Smlouva**“).
- 1.2 Smluvní strany mají zájem dohodnout se na změně Smlouvy, spočívající v dočasném rozšíření Předmětu nájmu.
- 1.3 Smluvní strany se dohodly, že v souladu s aplikovatelnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění (dále jen „**Občanský zákoník**“), mění a doplňují Smlouvu následujícím způsobem:

II. DOHODNUTÉ ZMĚNY SMLOUVY

- 2.1 Smluvní strany se dohodly, že s účinností od 6. února 2017 do 10. března 2017 (včetně) se mění článek I. DEFINICE, odst.1.1, pododst. 1.1.5 Předmět nájmu Smlouvy tak, že se Předmět nájmu dočasně rozšiřuje o místnost č. A0118 (garáž), nacházející se v Budově, o ploše 54,8m² a dotčený článek zní tudíž následovně:

*„**Předmět nájmu**“ znamená prostory sloužící podnikání nacházející se v Budově, a to: (i) v 1. přízemním podlaží, označený jako část haly A0124, (ii) v 1. nadzemním podlaží, označený jako část místnosti č. A132 (dřívější gate A1), (iii) v 1. nadzemním podlaží, označený jako obchodní prostor č. 143, o výměře 11,3 m² a (iv) v 1. přízemním podlaží, označený jako místnost č. A0118 (garáž), o ploše 54,8m², vše celkem o výměře 208,1 m². Předmět nájmu je barevně vyznačený na plánu Předmětu nájmu obsaženém v Příloze č. 2/D2 této Smlouvy.“*

- 2.2 Smluvní strany se dohodly, že s účinností od 6. února 2017 dočasně ruší Přílohu č. 2/D1 Smlouvy – Plánek předmětu nájmu a po dobu dočasného rozšíření Předmětu nájmu ji nahrazují novou Přílohou č. 2/D2 – Plánek předmětu nájmu, připojenou k tomuto Dodatku č. 2. Pro vyloučení všech pochybností Smluvní strany prohlašují, že po uplynutí doby dočasného rozšíření Předmětu

I. INTRODUCTORY PROVISIONS

- 1.1 Parties concluded Contract Ref. No. 0111000414 on the lease of non-residential premises and on the provision of certain lease related services as of July 31, 2014, as amended by the Amendment No. 1 dated January 29, 2016 (hereinafter referred to as the “**Contract**”).
- 1.2 Parties are willing to agree on change of the Contract, consisting in temporary extension of the Subject of the Lease.
- 1.3 Parties have agreed on changing and amending the Contract in accordance with the applicable provisions of Act No. 89/2012 Coll., Civil Code, as amended (hereinafter referred to as the “**Civil Code**”), as follows:

II. AGREED CHANGES OF CONTRACT

- 2.1 The Parties have agreed on amending the Article I. DEFINITIONS, Paragraph 1.1, Sub-paragraph 1.1.5 Subject of the Lease, with the effect from February 6, 2017 to March 10, 2017 so that the Subject of the Lease shall be temporary extended by adding the premises No. A0118 (garage), located in the Building, with an area of 54,8m², and thus the article in question is worded as follows:

*„**Subject of the Lease**“ shall mean the retail space located in the Building: (i) on Ground Floor designated as part of space No. A0124, (ii) in the 1st floor designated as part of space No. A132 (former gate A1), (iii) in the 1st floor, designated as commercial premises No. 143, with an area of 11,3 m² a (iv) on the ground floor, designated as premises No. A0118 (garage) with an area of 54,8m², totally of area 208,1 m². The Subject of the Lease is indicated on the Floor Plan of the Subject of the Lease included in Annex No. 2/D2 to this Contract.“*

- 2.2 The Parties have agreed on that with the effect from February 6, 2017 and during the period of temporary extension of the Subject of the Lease the Annex No. 2/D1 to the Contract – Layout of the Subject of the Lease shall be entirely repealed and replaced by the Annex No. 2/D2 - Layout of the Subject of the Lease, attached hereto. For the avoidance of doubt,

nájmu, tedy od 11. března 2017, pozbývá platnosti Příloha č. 2/D2 – Plánek předmětu nájmu a platnosti a účinnosti nabývá původní Příloha č. 2/D1.

2.3 Smluvní strany se dohodly, že do článku IX. ROZHODNÉ PRÁVO A OBCHODNÍ PODMÍNKY Smlouvy se vkládá nový odstavec č. 9.12, který zní:

„Pronajímatel upozorňuje a Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je osobou uvedenou v § 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“) a podle tohoto zákona soukromoprávní smlouvy, jejichž stranou je Pronajímatel, podléhají zveřejnění v registru smluv, informačním systému veřejné správy vedeném Ministerstvem vnitra České republiky. Obě strany souhlasí se zveřejněním Smlouvy, ve znění pozdějších dodatků, v registru smluv s výjimkou skutečností, které vylučuje zákon a které tvoří obchodní tajemství.“

2.4 Smluvní strany se dohodly, že do článku IX. ROZHODNÉ PRÁVO A OBCHODNÍ PODMÍNKY Smlouvy se vkládá nový odstavec č. 9.13, který zní:

„Smluvní strany se dohodly, že Nájemné, Bankovní záruka, skutečnosti uvedené v článku 4.6. a skutečnosti uvedené v Příloze č. 1a, 1b, 1c, Příloze č.2, Příloze č.6, Příloze č.7, Příloze č. 8 a informace bezpečnostního charakteru tvoří obchodní tajemství Smlouvy ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a zavazují se zajišťovat 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 ve smyslu § 504 Občanského zákoníku.“

the Parties declare that after the expiration of the period of temporary extension of the Subject of the Lease, i.e. from March 11, 2017, the Annex No. 2/D2 - Layout of the Subject of the Lease ceases to be valid and the previous Annex No. 2/D1 enters into force and becomes effective.

2.3 Parties have agreed on that a new Paragraph 9.12 shall be added to the Article IX. GOVERNING LAW AND TERMS AND CONDITIONS of the Contract as follows:

*„The Lessor notifies the Lessee and the Lessee acknowledges that the Lessor is a legal entity referred to in Section 2 para. 1 point n) of the Act no. 340/2015 Coll., on special conditions for the effectiveness of some contracts, publication of these contracts and register of contracts (hereinafter referred to as „**Register of Contracts Act**“) and according to the Register of Contracts Act private law contracts concluded with the Lessor are subject to the publication in the register of contracts, a public administration information system administered by the Ministry of the Interior of the Czech Republic. Both Parties hereby agree with publication of Contract as amended in the register of contracts with the exception of the facts that are excluded by law and that constitute business secrets.“*

2.4 Parties have agreed on that a new Paragraph 9.13 shall be added to the Article IX. GOVERNING LAW AND TERMS AND CONDITIONS of the Contract as follows:

*„The Parties hereby agree that Rent, Bank Guarantee, facts stated in the Article 4.6 and Annex No. 1a, 1b, 1c, Annex No. 2, Annex No. 6, Annex No. 7, Annex No. 8 and security information form a **trade secret** within the meaning of Section 504 of Civil Code and jointly declare their obligation to protect a trade secret specified hereinabove appropriately. For the avoidance of doubt, the Parties declare that no other facts stated in the Contract than facts mentioned in the first sentence of this provision of the Contract are considered as business secret under § 504 of Civil Code.“*

III. DOČASNÉ ROZŠÍŘENÍ NÁJMU

3.1 Smluvní strany se dohodly, že nájemné za dočasný Předmět nájmu (dále jen „**Nájemné za dočasný předmět nájmu**“) za období od 6. února 2017 do 10. března 2017 ve výši [REDACTED] + DPH zaplatí Nájemce na základě faktury – daňového dokladu (dále jen „Faktura“), kterou je Pronajímatel povinen vystavit v zákonné lhůtě a doručit Nájemci nejpozději do patnácti (15) dnů od vystavení, přičemž Faktura musí splňovat veškeré náležitosti dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

3.2 Splatnost Faktury na Nájemné za dočasný předmět nájmu nastane sedmáctý (17.) den od data vystavení Faktury. Faktura se považuje za uhrazenou dnem připsání fakturované částky na účet uvedený v čl. IV., odst. 4.11 Smlouvy. Případně-li den splatnosti na sobotu, neděli či den pracovního klidu, přesouvá se na nejbližší předcházející pracovní den. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je 6.2.2017.

IV. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

4.1 Smluvní strany se dále dohodly, že Nájemné za dočasný předmět nájmu a Příloha 2/D2 tohoto Dodatku č. 2 tvoří obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a zavazují se zajišťovat jeho utajení a odpovídajícím způsobem jej chránit. Pro vyloučení pochybností Strany prohlašují, že jiné skutečnosti uvedené v tomto Dodatku č. 2 a jeho přílohách než skutečnosti uvedené v první větě tohoto ustanovení nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku.

4.2 Pro vyloučení všech pochybností se Strany dohodly, že obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku tvoří i Příloha č. 1a, 1c a Příloha č. 2 uvedené v Dodatku č. 1 ke Smlouvě.

III. TEMPORARY EXTENSION OF THE LEASE

3.1 The Parties have agreed on that the rent for temporary Subject of the Lease (hereinafter referred to as the "**Rent for temporary Subject of the Lease**") for the period from February 6, 2017 to March 10, 2017 in the amount of [REDACTED] + VAT, shall be paid by the Lessee on the basis of an invoice - tax document (hereinafter "Invoice"), which the Lessor is obliged to issue in the statutory period and deliver to the Lessee no later than fifteen (15) days after the issuance, whereas the Invoice must meet all requirements according to the Act no. 235/2004 Coll., on Value Added Tax, as amended.

3.2 The Invoice is payable the seventeenth (17th) day from the date of issuance of the Invoice. The Invoice is considered to be paid on the day of crediting the invoiced amount to the account specified in Article. IV., Paragraph 4.11 of the Contract. Should the due date falls on a Saturday, Sunday or public holiday, it moves on to the next preceding business day. Date of taxable supply is February 6th, 2017.

IV. OTHER PROVISIONS

4.1 The Parties have further agreed on that Rent for temporary Subject of the Lease and Annex 2/D2 hereto form a **trade secret** within the meaning of Section 504 of Civil Code and jointly declare their obligation to protect a trade secret specified hereinabove appropriately. For the avoidance of doubt, the Parties declare that no other facts stated herein than facts mentioned in the first sentence of this provision are considered as business secret under § 504 of Civil Code.

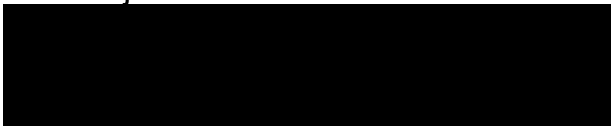
4.2 For the avoidance of doubt, the Parties have agreed on that Annex No. 1a, 1c and Annex No. 2 stated in the Amendment No. 1 to the Contract form also the business secret under § 504 of Civil Code.

V. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	V. FINAL PROVISIONS
<p>5.1 Ostatní ustanovení Smlouvy tímto Dodatkem č. 2 nedotčená zůstávají v platnosti beze změny.</p> <p>5.2 Dodatek č. 2 je vyhotoven ve třech (3) stejnopisech v česko-anglické verzi, z nichž Pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a Nájemce jedno (1) vyhotovení. V případě rozporu mezi českou a anglickou verzí má česká verze přednost.</p> <p>5.3 Dodatek č. 2 nabývá platnosti dnem podpisu Smluvními stranami a účinnosti dnem 6. února 2017.</p> <p>5.4 Smluvní strany si tento Dodatek č. 2 přečetly, s jeho obsahem souhlasí, na důkaz čehož připojují své podpisy.</p>	<p>5.1 Remaining provisions of the Agreement not affected by this Amendment No. 2 shall continue in force without change.</p> <p>5.2 This Amendment No. 2 has been prepared in three (3) identical counterparts in Czech and English language. The Lessor shall receive two (2) copies and The Lessee shall receive one (1) copy. In case of any differences between the Czech and English version the Czech version of the Contract prevails.</p> <p>5.3 This Amendment No. 2 shall become valid on the date of its signature by both Parties and become effective on February 6th, 2017.</p> <p>5.4 The Parties have read this Amendment No. 2, they have agreed with the content hereof, in witness whereof the Parties have executed this Amendment No. 2.</p>

V Praze dne 31. January 2017

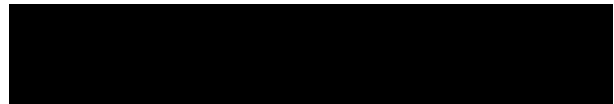
In Prague on 31. January 2017

Za Nájemce/The Lessee:

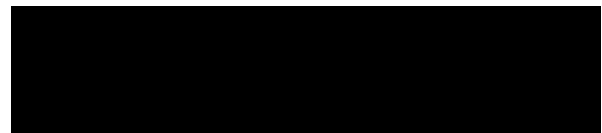


Ing. Tomáš Kaufman
Vedoucí organizační složky/
Head of the company unit
El Al Israel Airlines Ltd. Organizační složka

Za Pronajímatele/On behalf of the Lessor:



Ing. Jiří Kraus
předseda představenstva/
Chairman of the Board of Directors
Letiště Praha, a. s.
na základě plné moci/based on the
power of attorney



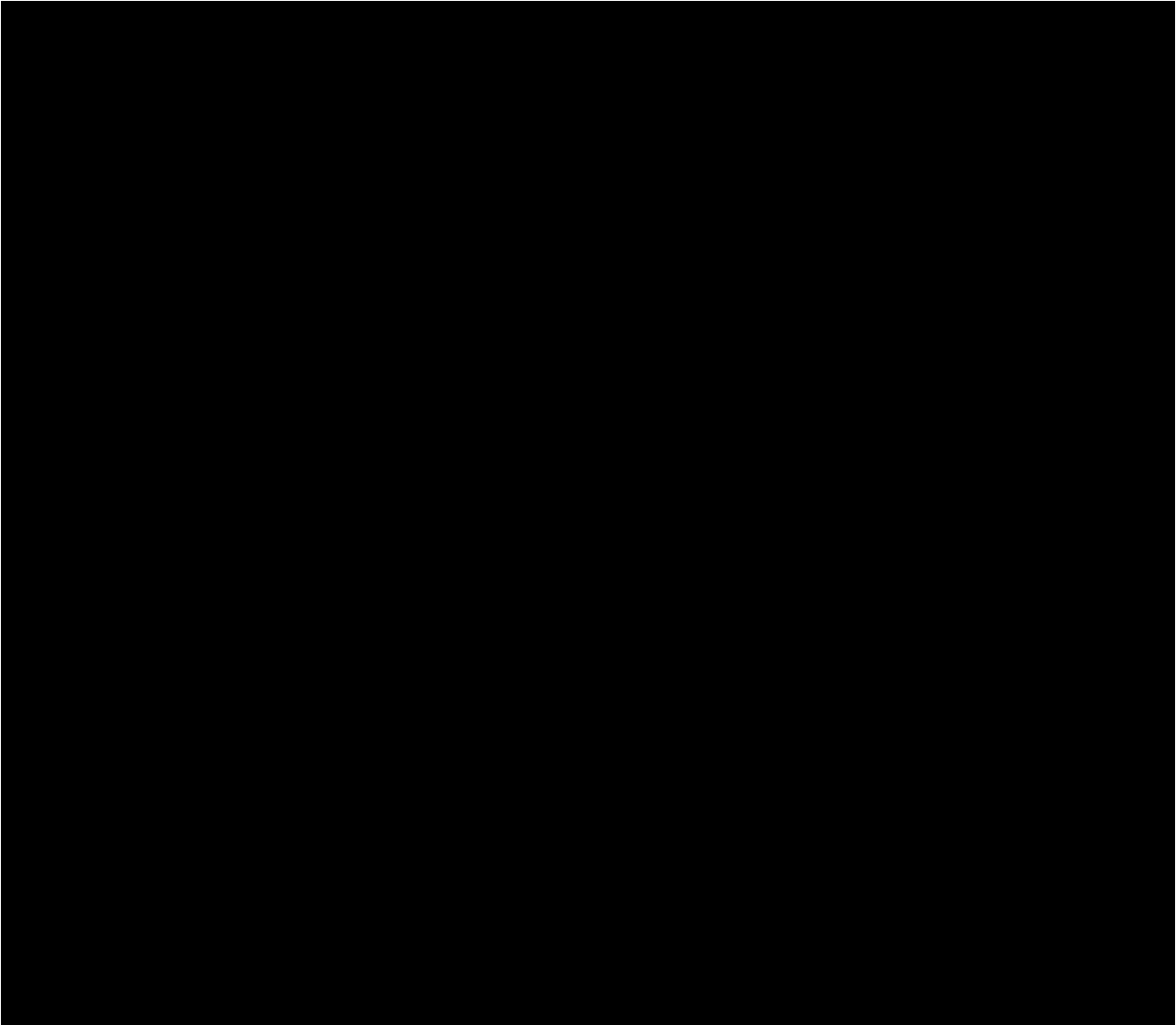
Ing. Jiří Petržilka
člen představenstva/Vice-Chairman of the
Board of Directors
Letiště Praha, a. s.
na základě plné moci/based on the power of
attorney

Příloha č. 2D2 /Appendix No. 2/D2

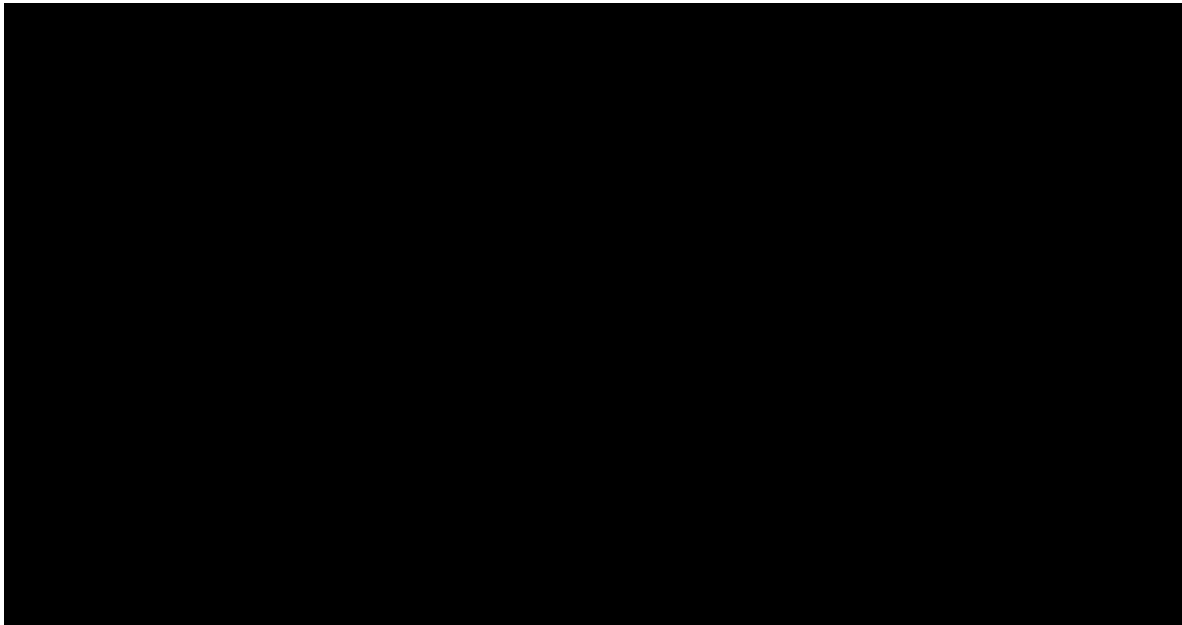
Contract No. 0111000414

PLÁNEK PŘEDMĚTU NÁJMU/THE PLAN OF THE SUBJECT OF THE LEASE

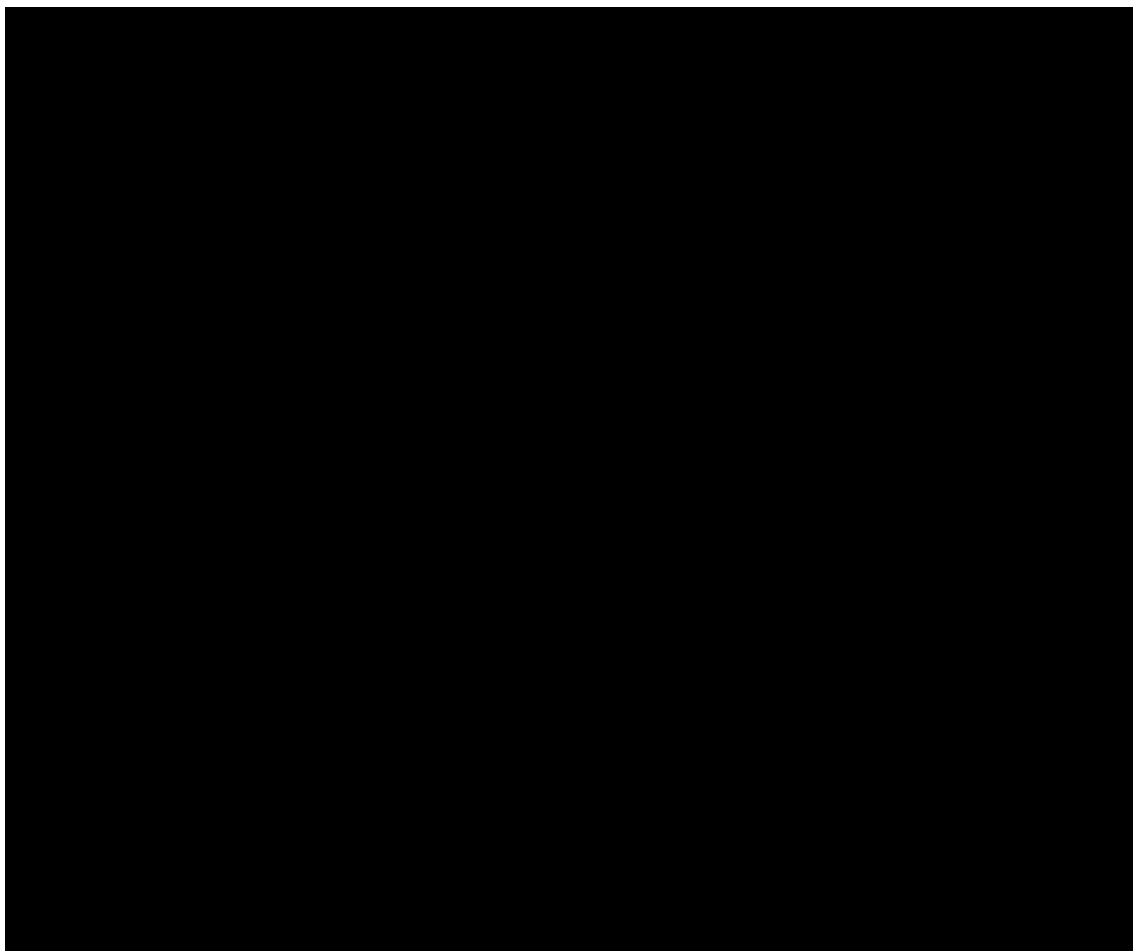
Prst A / Gate A1 – 1. NP / 1st floor



Terminál 1 – 1. PP / -1st ground floor – část prostoru A0124 / part of the space No. A0124



Terminál 1 – 1. NP / 1st floor – místnost č. 143 / the room No.143



Terminál 1 – 1. PP / 1st ground floor – garáž/garage, room No. A0118

