

DODATEK č. 3

ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených ev.č. Pronajímatele 0211005080

(dále jen „**Dodatek č. 3**“)

1. **Letiště Praha, a. s.**, se sídlem K letišti 1019/6, Ruzyně, 161 00, Praha 6, IČO: 282 44 532, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 14003, zastoupená Ing. Václavem Řehořem, Ph.D., MBA, předsedou představenstva a Mgr. Jakubem Puchalským, členem představenstva

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. **Lagardere Travel Retail, a.s.**, se sídlem Beroun - Beroun 2 - město, Náměstí Marie Poštové 854, PSČ 26601, IČO: 25099167, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4494, DIČ: CZ699003014, zastoupená Ing. Richardem Procházkou, prokuristou

(dále jen „**Nájemce**“)

Pronajímatel a Nájemce dále společně jen „**Strany**“ nebo „**Smluvní strany**“ či jednotlivě „**Strana**“ nebo „**Smluvní strana**“.

Vzhledem k tomu, že

- (A) Smluvní strany uzavřely dne 18.11.2019 Smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených, ev. č. Pronajímatele 0211005080 ve znění pozdějších dodatků (dále jen „**Smlouva**“);
- (B) V důsledku pandemie onemocnění COVID-19 a souvisejícím opatřením České republiky došlo k výraznému poklesu letecké dopravy a počtu cestujících. Dále došlo v důsledku bezpečnostních opatření České republiky ke krátkodobému poklesu dopravy až o 99,6 % a dlouhodobý vývoj letecké dopravy bude zasažen trvajících restrikcemi, ekonomickým poklesem a strachem z cestování.

a proto uzavírají Strany následující Dodatek č. 3:

I. Předmět dodatku

- 1.1 Smluvní strany se dohodly, že se dočasně s účinností od 1.4.2020 do Bodu zlomu ruší následující ustanovení Smlouvy a nahrazují se zcela novými ustanoveními následujícího znění, přičemž od Bodu zlomu znovu nabývají účinnosti původní ustanovení Smlouvy ve znění před tímto Dodatkem č. 3:

- a) „1.1.5 „**Denní Minimální nájemné z Obratu**“ znamená částku, která se vypočte podle následující rovnice: $A : 12 = B$, $B : C = D$, přičemž A znamená některou z následujících

částek v závislosti na tom, ve kterém roce bude Denní Minimální nájemné z Obratu aplikováno,

██████████ Kč pro rok 2020, ██████████ Kč pro rok 2021, ██████████ - Kč pro rok 2022, ██████████ Kč pro rok 2023, ██████████ - Kč pro rok 2024, „:“ znamená početní úkon dělení, číslo 12 odpovídá počtu měsíců v kalendářním roce, C znamená počet dní v měsíci, ve kterém se Denní Minimální nájemné z Obratu aplikuje a D je Denní Minimální nájemné z Obratu.

b) Čl. 4.2 nově zní:

A) Nájemné se skládá z nájemného z obratu, které je Nájemce povinen platit Pronajímateli a které se určí jako součet částek vypočtených z (i) počtu procent z Obratu Nájemce za uplynulý měsíc vztahujících se k PAX a (ii) počtu procent z Obratu z kurzových zisků Nájemce za uplynulý měsíc (dále jen „**Nájemné z Obratu**“), přičemž jednotlivé sazby procent z Obratu s rozdělením na Kategorie zboží a Obratu z kurzových zisků jsou stanoveny v závislosti na Cestujících a jsou uvedeny v Příloze č. 12/D3a a Příloze č. 12/D3 této Smlouvy; výpočet počtu Cestujících se provádí každý měsíc s účinností od 1.4.2020, a to vždy klouzavě za posledních dvanáct (12) po sobě jdoucích měsíců, přičemž pro účely výpočtu Nájemného z Obratu od 1.4.2020 do 31.3.2021 se má za to, že Cestující za dobu od 1.4.2019 do 31.3.2020 se do výpočtu Cestujících za posledních dvanáct po sobě jdoucích měsíců od 1.4.2020 nezapočítávají¹; za období od 1.4.2020 do 31.3.2021 se Cestující počítají vždy součtem počtu Cestujících za příslušné kalendářní měsíce od 1.4.2020.

V případě, že před uplynutím příslušného dvanácti (12) měsíčního období bude dosaženo počtu Cestujících, kterému odpovídají různé procentní sazby z jiných pásem počtu Cestujících uvedených v Příloze č. 12/D3a a Příloze č. 12/D3, aplikují se od následujícího měsíce sazby procent z Obratu dle příslušného pásma.

B) Strany se dále dohodly, že měsíční Nájemné z Obratu v období od 1.4.2020 do 31.12.2020 bude činit minimálně částku uvedenou v Příloze č. 12/D3a této Smlouvy, a to ve výši před Slevou z nájmu COVID uvedenou v čl. IV. této přílohy, jakož i po Slevě z nájmu COVID uvedenou v čl. V. této přílohy (pro období od 1.4.2020 do 31.12.2020 dále jen „**Minimální nájemné z Obratu**“), a to i v případě, že Nájemce nedosáhl žádného Obratu nebo jeho skutečný Obrat nedosáhl takové výše, aby Nájemné z Obratu převyšovalo Minimální nájemné z Obratu. Minimální nájemné z Obratu ve výši dle čl. IV. Přílohy č. 12/D3a za období od 1.4.2020 do 31.12.2020 je zároveň pro každý jednotlivý měsíc v období od 1.4.2020 do 30.4.2020 stanoveno v Příloze č. 1/D1c - Splátkový kalendář ev. č. 001/02111005080 a v období od 1.5.2020 do 31.12.2020 ve Splátkovém kalendáři ev. č. 002/02111005080, který nahradil Přílohu č. 1/D1c.

C) Strany se dále dohodly, že Minimální nájemné z Obratu pro jednotlivé měsíce Doby nájmu od 1.1.2021 do Bodu zlomu bude činit minimálně částku uvedenou v čl. IV. Přílohy č. 12/D3 této Smlouvy (pro období od 1.1.2021 do Bodu zlomu dále jen „**Minimální nájemné z Obratu**“), a to i v případě, že Nájemce nedosáhl

¹ Např. (i) v květnu 2020 se pro účely výpočtu Nájemného z Obratu za duben budou Cestující počítat z počtu Cestujících od 1.4.2020 do 30.4.2020 a (ii) v květnu 2021 se budou Cestující počítat z počtu Cestujících od 1.5.2020 do 30.4.2021.

žádného Obratu nebo jeho skutečný Obrat nedosáhl takové výše, aby Nájemné z Obratu převyšovalo Minimální nájemné z Obratu. Minimální nájemné z Obratu za období od 1.1.2021 do Bodu zlomu je zároveň pro každý jednotlivý měsíc stanoveno v Příloze č. 1/D3 – Splátkový kalendář, daňový doklad evidenční číslo 003/0211005080 této Smlouvy, která je daňovým dokladem podle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

- D) Strany mezi sebou sjednávají pro období od 1.4.2020 do 30.6.2020 Slevu z nájmu COVID ve výši [REDACTED] ve výši dle čl. IV. Přílohy č. 12/D3a a [REDACTED] ve výši dle čl. V. Přílohy č. 12/D3a; podrobný rozpis Slevy z nájmu COVID za jednotlivé měsíce je uvedený v Příloze č. 18/D3 této Smlouvy. Sleva z nájmu COVID za období od 1. 4. 2020 do 30. 6. 2020 bude Pronajímatelem poskytnuta formou opravných daňových dokladů - dobropisů za každý jednotlivý měsíc uvedeného období, datum uskutečnění zdanitelného plnění je den podpisu Dodatku č. 3 ke Smlouvě poslední Smluvní stranou. Dobropisy za jednotlivé měsíce tohoto období budou vystaveny na částky [REDACTED] ve výši dle čl. IV. Přílohy č. 12/D3a a [REDACTED] ve výši dle čl. V. Přílohy č. 12/D3a.
- E) Pronajímatel poskytuje Nájemci Slevu z nájmu COVID podmíněně, a to za předpokladu, že Nájemce v období od 1. 1. 2021 do konce Doby nájmu uhradí Pronajímateli Garantované nájemné. Garantované nájemné v plné výši je Nájemce povinen uhradit nejpozději do konce Doby nájmu. Částka představující Garantované nájemné se v průběhu trvání Smlouvy snižuje o platby skutečně placeného Nájemného až do jeho úplného zaplacení, a to včetně plateb Minimálního nájemného z Obratu ve výši dle čl. V. Přílohy č. 12/D3a a plateb Nájemného z Obratu ve výši vypočtené dle sazeb uvedených v Příloze č. 12/D3a, pokud bylo vyšší než Minimální nájemné z Obratu dle čl. V. Přílohy č. 12/D3a, obojí za období od 1. 4. 2020 do 31.12. 2020. V případě, že tato Smlouva bude ukončena před uplynutím Doby nájmu (i) pro porušení povinnosti na straně Nájemce nebo (ii) z důvodu, kdy se Nájemce ocitne v situaci předpokládané v čl. 12.6, písm. (c) Obchodních podmínek, poskytnutá Sleva z nájmu COVID zaniká a Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli Odstupné, a to jednorázově do deseti (10) dnů od výzvy Pronajímatele. Odstupné se považuje za zdanitelné plnění, na které je Pronajímatel oprávněn vystavit fakturu – daňový doklad a bude k němu připočtena DPH dle právních předpisů, platných k datu uskutečnění zdanitelného plnění, za který se považuje den vzniku nároku na Odstupné. Pro odstranění pochybností platí, že zaplacením Odstupného zaniká povinnost Nájemce k úhradě Garantovaného nájemného.
- F) Strany mezi sebou sjednávají pro období od 1.7.2020 do 31.12.2020 slevu z Nájemného poskytnutou ze strany Pronajímatele za období od 1.7.2020 do 31.12.2020 ve výši [REDACTED] ve výši dle čl. IV. Přílohy č. 12/D3a a [REDACTED] ve výši dle čl. V. Přílohy č. 12/D3a (dále jen „Další sleva“); podrobný rozpis Další slevy za jednotlivé měsíce je uvedený v Příloze č. 19/D3 této Smlouvy. Další sleva za období od 1. 7. 2020 do 31.12.2020 bude Pronajímatelem poskytnuta formou opravných daňových dokladů - dobropisů za každý jednotlivý měsíc uvedeného období, datum uskutečnění zdanitelného plnění je den podpisu Dodatku č. 3 poslední Smluvní stranou. Dobropisy za jednotlivé měsíce tohoto období budou vystaveny na částky [REDACTED]

██████████████████████████████████████ ve výši dle čl. IV. Přílohy č. 12/D3a

██████████████████████████████████████ ve výši dle čl. V. Přílohy č. 12/D3a.

- G) Strany se dohodly, že Nájemné z Obratu za období od 1.4.2020 do 31.12.2020 vypořádají způsobem blíže specifikovaným v Příloze č. 20/D3 této Smlouvy. Nájemce se zavazuje uhradit Nájemné z Obratu dle Přílohy č. 20/D3, a to ve výši částky označené modře, znaky „***“ a slovy „Celkem (bez DPH)“, a to na základě faktury – daňového dokladu. K této fakturované částce bude připočtena DPH dle právních předpisů, platných k datu uskutečnění zdanitelného plnění, za které se považuje 31.12.2020. Faktura bude vystavena se splatností do 25.1.2021.“

- c) Čl. 4.4 nově zní:

„Zúčtování Nájemného z Obratu. Každý rok po celou dobu nájmu nejpozději do 31.3. příslušného následujícího kalendářního roku porovná Pronajímatel (i) celkové splatné Nájemné z Obratu za uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Skutečné Nájemné z Obratu**“) a (ii) zúčtované roční Nájemné z Obratu za uplynulý kalendářní rok, které odpovídá částce vypočtené podle následující rovnice: $A + B + C = D$, přičemž „A“ znamená součin Obratu Nájemce z prodeje Cigaret v celém Předmětu nájmu za uplynulý příslušný kalendářní rok a celkové vážené procentní sazby Nájemného z Obratu za Cigarety, kterou Strany pro uplynulý příslušný kalendářní rok vždy stanoví podle celkového počtu Cestujících za uplynulý příslušný kalendářní rok, přičemž konkrétní procentní sazby odpovídající příslušnému počtu Cestujících jsou pro období od 1. ledna 2021 do Bodu zlomu uvedeny v čl. III., odst. 1 Přílohy č. 12/D3 této Smlouvy a jejich výše je závazná pro každý kalendářní rok Doby nájmu až do Bodu zlomu, „B“ znamená součin Obratu Nájemce z prodeje Zboží s regulovanými cenami v celém Předmětu nájmu za uplynulý příslušný kalendářní rok a celkové vážené procentní sazby Nájemného z Obratu za Zboží s regulovanými cenami, kterou Strany pro uplynulý příslušný kalendářní rok vždy stanoví podle celkového počtu Cestujících za uplynulý příslušný kalendářní rok, přičemž konkrétní procentní sazby odpovídající příslušnému počtu Cestujících jsou pro období od 1. ledna 2021 do Bodu zlomu uvedeny v čl. III., odst. 1 Přílohy č. 12/D3 této Smlouvy a jejich výše je závazná pro každý kalendářní rok Doby nájmu až do Bodu zlomu, „C“ znamená součin Obratu Nájemce z prodeje Ostatního zboží v celém Předmětu nájmu za uplynulý příslušný kalendářní rok a celkové vážené procentní sazby Nájemného z Obratu za Ostatní zboží, kterou Strany pro uplynulý příslušný kalendářní rok vždy stanoví podle celkového počtu Cestujících za uplynulý příslušný kalendářní rok, přičemž konkrétní procentní sazby odpovídající příslušnému počtu Cestujících jsou pro období od 1. ledna 2021 do Bodu zlomu uvedeny v čl. III., odst. 1 Přílohy č. 12/D3 této Smlouvy a jejich výše je závazná pro každý kalendářní rok Doby nájmu až do Bodu zlomu, „+“ znamená početní úkon sčítání a „D“ znamená částku zúčtovaného Nájemného z Obratu (dále jen „**Zúčtované Nájemné z Obratu**“);

Zúčtované Nájemné z Obratu za kalendářní rok 2020 se vypočítá podle následující rovnice: $X + Y = Z$, přičemž X znamená součet (i) součinu Obratu Nájemce z prodeje Cigaret za období od 1. ledna 2020 do 31. března 2020 a vážené procentní sazby Nájemného z Obratu uvedené v čl. III., odst. 1 Přílohy č. 22/D3 této Smlouvy, (ii) součinu Obratu Nájemce z prodeje Zboží s regulovanými cenami za období od 1. ledna 2020 do 31. března 2020 a vážené procentní sazby Nájemného z Obratu uvedené v čl. III., odst. 1 Přílohy č. 22/D3 této Smlouvy, a (iii) součinu Obratu Nájemce z prodeje Ostatního zboží za období od 1. ledna 2020 do 31. března 2020 a vážené procentní sazby Nájemného z Obratu uvedené v čl. III. odst. 1 Přílohy č. 22/D3 této Smlouvy, „+“ znamená početní úkon sčítání, Y znamená součet (i) součinu Obratu Nájemce z prodeje Cigaret za období od 1. dubna 2020 do 31. prosince 2020 a vážené procentní sazby Nájemného z Obratu za Cigarety stanovené podle celkového počtu Cestujících za období od 1. dubna 2020 do 31. prosince 2020, která je uvedena v čl. III., odst. 1 Přílohy č. 12/D3a a Přílohy

č. 12/D3 této Smlouvy, (ii) součinu Obratu Nájemce z prodeje Zboží s regulovanými cenami za období od 1. dubna 2020 do 31. prosince 2020 a vážené procentní sazby Nájemného z Obratu za Zboží s regulovanými cenami stanovené podle celkového počtu Cestujících za období od 1. dubna 2020 do 31. prosince 2020, která je uvedena v čl. III., odst. 1 Přílohy č. 12/D3a a Přílohy č. 12/D3 této Smlouvy, a (iii) součinu Obratu Nájemce z prodeje Ostatního zboží za období od 1. dubna 2020 do 31. prosince 2020 a vážené procentní sazby Nájemného z Obratu za Ostatní zboží stanovené podle celkového počtu Cestujících za období od 1. dubna 2020 do 31. prosince 2020, která je uvedena v čl. III., odst. 1 Přílohy č. 12/D3a a Přílohy č. 12/D3 této Smlouvy, „Z“ znamená částku Zúčtovaného Nájemného z Obratu za rok 2020.

V kalendářním roce, kdy nastane Bod zlomu, provedou Strany zúčtování Nájemného z Obratu podle vážených procentních sazeb Nájemného z Obratu uvedených v čl. IV., V., VI. Přílohy č. 12 této Smlouvy, a to za celý kalendářní rok, ve kterém nastal Bod zlomu.

V případě, že za uplynulý kalendářní rok bylo Skutečné Nájemné z Obratu nižší než Zúčtované Nájemné z Obratu, uhradí Nájemce Pronajímateli rozdíl mezi Zúčtovaným Nájemným z Obratu a Skutečným Nájemným z Obratu. V případě, že za uplynulý kalendářní rok bylo Skutečné Nájemné z Obratu vyšší než Zúčtované Nájemné z Obratu, nebude Pronajímatel Nájemci nic vracet. Na rozdíl mezi Zúčtovaným Nájemným z Obratu a Skutečným Nájemným z Obratu vystaví Pronajímatel Nájemci fakturu – daňový doklad, a to k datu zjištění, nejpozději však k 31. 3. příslušného roku, kdy se výpočet za uplynulý rok provádí. Den vystavení faktury se považuje za datum uskutečnění zdanitelného plnění.“

d) Čl. 5.3 nově zní:

„S účinností od 1.7.2022 a následně má Pronajímatel právo ukončit tuto Smlouvu písemnou výpovědí ve vztahu k části Předmětu nájmu, a to pouze v rozsahu Obchodní jednotky č. 2049 nebo její části/částí nacházející se na Terminálu 2 a vyznačené na plánu, jenž je Přílohou č. 16 Smlouvy, a to i opakovaně až do celkového souhrnu 100 % z celkové plochy Obchodní jednotky č. 2049 a z důvodu přípravy přestavby Terminálu 2 (dále jen „**Částečná výpověď**“). V případě Částečné výpovědi (i) činí výpovědní doba šest (6) měsíců a počíná od prvního (1.) dne měsíce následujícího po doručení Nájemci a (ii) nájem v rozsahu zbylé části Předmětu nájmu pokračuje až do uplynutí Doby nájmu, pokud nebude ukončen jinak v souladu s touto Smlouvou nebo Obchodními podmínkami. V takovém případě bude od prvního měsíce po uplynutí výpovědní doby Částečné výpovědi sníženo celkové měsíční Minimální nájemné z Obratu za celý Předmět nájmu o částku vypočtenou jako součin podlahové plochy v m², o kterou byl Předmět nájmu zúžen Částečnou výpovědí a sazbou měsíčního Minimálního nájemného z Obratu na 1 m² uvedenou v Příloze č. 1/D3 této Smlouvy.“

e) Čl. 5.4 nově zní:

V případě, že Pronajímatel podá Nájemci Částečnou výpověď v rozsahu 100 % z celkové plochy Obchodní jednotky č. 2049, má Nájemce právo na náhradní předmět nájmu – prostor sloužící podnikání č. 2053, který je blíže specifikován v Příloze č. 17 této Smlouvy (dále jen „**Náhradní prostor**“). Popis stavu včetně vybavení Náhradního prostoru uvede Pronajímatel v Částečné výpovědi např. stav Náhradního prostoru bude odpovídat hrubé stavbě. V případě, že bude chtít Nájemce využít svého práva na Náhradní prostor, je povinen svůj zájem písemně oznámit Pronajímateli, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce od doručení Částečné výpovědi v rozsahu 100 % z celkové plochy Obchodní jednotky č. 2049 Nájemci (dále jen „**Oznámení zájmu**“). Po Oznámení zájmu Pronajímateli, se Strany zavazují uzavřít do konce výpovědní doby Částečné výpovědi dodatek ke Smlouvě, kterým rozšíří Předmět nájmu o Náhradní prostor, zvýší měsíční Minimální nájemné z Obratu o částku vypočtenou jako součin (i) výměry podlahové plochy v m² Náhradního prostoru a (ii) sazby měsíčního Minimálního nájemného z Obratu na 1 m² uvedenou v Příloze č. 1/D3 této Smlouvy. Po Oznámení zájmu je Nájemce povinen změnit Náhradní prostor tak, aby byl způsobilý k Účelu nájmu, a to na své náklady. Právo Nájemce na Náhradní prostor zaniká marným uplynutím lhůty pro Oznámení zájmu.“

f) Čl. 6.1 nově zní:

„Nájemce se zavazuje, že v Předmětu nájmu provede určité stavební úpravy a vybaví Předmět nájmu (dále jen „**Úvodní stavební úpravy**“), a to v období ode dne Počátku nájmu do čtyř (4) měsíců (dále jen „**Období stavebních úprav**“), Projektová dokumentace Úvodních stavebních úprav zpracovaná Nájemcem musí být předem předložena Pronajímateli k písemnému odsouhlasení. Nájemce se zavazuje Úvodní stavební úpravy provádět v jednotlivých Obchodních jednotkách tak, aby byli cestující co nejméně omezeni. Nájemce je povinen mít otevřeny všechny Obchodní jednotky do čtyř (4) měsíců ode dne Počátku nájmu. Veškeré Úvodní stavební úpravy je Nájemce povinen dokončit do konce Období stavebních úprav. Za dobu užívání Obchodních jednotek v Období stavebních úprav, ve kterých bude Nájemce provádět Úvodní stavební úpravy, je Nájemce povinen po celou dobu jejich provádění řádně platit Minimální nájemné z Obratu, jehož výše bude 1.) v období od 1.1.2020 do 31.3.2020 určena jako 68 % součinu (i) sazby Minimálního nájemného z Obratu za m² uvedené v čl. IV. Příloze č. 22/D3 a (ii) celkové výměry pronajaté podlahové plochy Obchodních jednotek v m², ve kterých Nájemce provádí Úvodní stavební úpravy, a 2.) v období od 1.4.2020 do 30.4.2020 určena jako 68 % součinu (i) sazby Minimálního nájemného z Obratu za m² uvedené v čl. V. (duben) Přílohy č. 12/D3a a (ii) celkové výměry pronajaté podlahové plochy Obchodních jednotek v m², ve kterých Nájemce provádí Úvodní stavební úpravy, resp. za dobu užívání Obchodních jednotek, ve kterých bude Nájemce provádět Úvodní stavební úpravy, je Nájemce povinen po celou dobu jejich provádění zaplatit 1.) v období od 1.1.2020 do 31.3.2020 Pronajímateli Minimální nájemné z Obratu ve výši 100 % součinu (i) sazby Minimálního nájemného z Obratu za m² uvedené v čl. IV. Příloze č. 22/D3 a (ii) celkové výměry pronajaté podlahové plochy Obchodních jednotek v m², ve kterých Nájemce provádí Úvodní stavební úpravy a 2.) v období od 1.4.2020 do 30.4.2020 Pronajímateli Minimální nájemné z Obratu ve výši 100 % součinu (i) sazby Minimálního nájemného z Obratu za m² uvedené v čl. V. (duben) Přílohy č. 12/D3a (dále jen „**Průměrný MAG za přestavované Obchodní jednotky**“), přičemž Pronajímatel vrátí Nájemci 32 % Průměrného MAGu za přestavované Obchodní jednotky za období, kdy Nájemce prováděl Úvodní stavební úpravy, a vystaví Nájemci za takové období dobropis – opravný daňový doklad. Datum

uskutečnění zdanitelného plnění pro vystavení opravného daňového dokladu je poslední kalendářní den Období stavebních úprav. Za dobu užívání Obchodních jednotek v Období stavebních úprav, ve kterých nebude Nájemce provádět Úvodní stavební úpravy, je Nájemce povinen platit Pronajímateli 100 % Průměrného MAG za přestavované Obchodní jednotky. Po uplynutí Období stavebních úprav je Nájemce povinen platit Nájemné v plné výši v souladu s čl. IV. této Smlouvy.“

1.2 Pro vyloučení pochybností se Smluvní strany dohodly, že právo Pronajímatele na Indexaci Minimálního nájemného z Obratu a Bankovní záruky dle čl. 2.1 Obchodních podmínek v kalendářním roce, kdy dojde k Bodu zlomu, nebude dotčeno, tzn. Pronajímatel bude za podmínek dle čl. 2.1 Obchodních podmínek oprávněn zvýšit Bankovní záruku a Minimální nájemné z Obratu platné pro příslušný rok, ve kterém dojde k Bodu zlomu, o Indexaci.

1.3 Smluvní strany se dohodly, že se s účinností od 1.4.2020 stávající čl. I., odst. 1.1 Smlouvy doplňuje o zcela nové body 1.1.29, 1.1.30, 1.1.31, 1.1.32, 1.1.33 a 1.1.34 následujícího znění:

„1.1.29 „**PAX**“ nebo „**Cestující**“ znamená celkový počet odbavených cestujících (v případě více odbavení téhož cestujícího se počítá každé odbavení zvlášť) na Letišti za příslušné období uvedené ve Smlouvě.

1.1.30 „**Bod zlomu**“ Pro období od 1. 4. 2020 do 31. 3. 2021 se Bodem zlomu rozumí první (1.) den v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém nastal den, ke kterému bylo na Letišti od 1. 4. 2020 odbaveno šestnáct miliónů pět set tisíc (16.500.000) cestujících. Pro klouzavé období od 1. 4. 2021 se Bodem zlomu rozumí první (1.) den v měsíci následujícím po období dvanácti (12) po sobě jdoucích měsíců, v nichž bylo na Letišti odbaveno celkem šestnáct miliónů pět set tisíc (16.500.000.) cestujících.

1.1.31 „**Garantované nájemné**“ představuje zaručenou peněžní částku pro Pronajímatele ve výši [REDAKCE] Kč (slovy: [REDAKCE] korun českých) včetně DPH, která je složkou Nájemného. Garantované nájemné bude uhrazeno buď ve formě Nájemného, nebo ve formě Odstupného, popř. v kombinaci obou druhů těchto úhrad. „**Odstupné**“ znamená částku Garantovaného nájemného neuhrazeného ke dni ukončení Smlouvy.

1.1.32 „**Sleva z nájmu COVID**“ znamená slevu z Nájemného poskytnutou ze strany Pronajímatele za období od 1.4.2020 do 30.6.2020 blíže specifikovanou v čl. 4.2, písm. D) této Smlouvy.

1.1.33 „**Další sleva**“ znamená slevu z Nájemného poskytnutou ze strany Pronajímatele za období od 1.7.2020 do 31.12.2020 blíže specifikovanou v čl. 4.2, písm. F) této Smlouvy.

1.1.34 „**Kategorie zboží**“ znamená následující kategorie, které je Nájemce povinen označit a Obrat a Obrat z kurzových zisků rozdělit do těchto kategorií:

- a) Cigarety,
- b) Zboží s regulovanými cenami,
- c) Neperiodický tisk,
- d) Balené jídlo a nealkoholické nápoje,
- e) Balené cukrovinky,

- f) Alkoholické nápoje,
- g) ostatní povolený sortiment.“

1.4 Smluvní strany se dohodly, že se s účinností od 1.4.2020 stávající čl. I., odst. 1.1, bod 1.1.3 Smlouvy ruší a nahrazuje se zcela novým čl. I., odst. 1.1, bod 1.1.3 následujícího znění:

„1.1.3 „**Budova**“ znamená budovu č. p. 1017, v části obce Ruzyně, jež je součástí pozemku parc. č. 2561/1 a stojí na pozemcích parc. č. 2561/2 a parc. č. 2553/19, vše v katastrálním území Ruzyně, obci Praha, zapsané na LV č. 3432, pro k.ú. Ruzyně vše vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.“

1.5 Smluvní strany se dohodly, že se dočasně s účinností od 1.4.2020 do Bodu zlomu ruší následující ustanovení Obchodních podmínek a nahrazují se zcela novými ustanoveními následujícího znění, přičemž od Bodu zlomu znovu nabývají účinnosti původní ustanovení Obchodních podmínek ve znění před tímto Dodatkem č. 3:

a) Čl. 2.3 nově zní:

„Nejpozději k 5. kalendářnímu dni měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl Obrat a Obrat z kurzových zisků realizován, zašle Nájemce Pronajímateli podepsané písemné Avízo podle vzoru uvedeného v příslušné příloze Smlouvy, ze kterého bude zřejmý:

2.3.1 Obrat a Obrat z kurzových zisků Nájemce za příslušný kalendářní měsíc za celý Předmět nájmu,

2.3.2 Obrat a Obrat z kurzových zisků Nájemce za příslušný kalendářní měsíc za každou Obchodní jednotku zvlášť, a

2.3.3 Příslušná DPH.

Pronajímatel podle PAX na Terminálu 1 a Terminálu 2 (dohromady) za uplynulý měsíc určí počet procent z Obratu dle sazeb odpovídajících příslušným počtům PAX uvedených v Příloze č. 12/D3a a stanoví Nájemné z Obratu pro uplynulý měsíc. Na kladný rozdíl mezi Nájemným z Obratu za celý Předmět nájmu a Minimálním nájemným z Obratu za celý Předmět nájmu vystaví Pronajímatel Nájemci fakturu – daňový doklad, jejíž součástí bude i PAX za předmětný měsíc, se splatností 25. kalendářního dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byl Obrat a Obrat z kurzových zisků realizován, a doručí jí Nájemci do 10. kalendářního dne tohoto měsíce, s výjimkou období od 1.4.2020 do 31.12.2020 ohledně kterého se Strany vypořádají způsobem uvedeným v čl. 4.2, písm. G) a Příloze č. 20/D3. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je poslední kalendářní den měsíce, za který je Nájemné z Obratu fakturováno. Všechny dokumenty uvedené v tomto ustanovení budou zasílány elektronicky formou emailu s elektronickým podpisem nebo písemně v listinné podobě na kontakty uvedené ve Smlouvě.“

b) Čl. 12.7 nově zní:

„Smluvní strany se výslovně dohodly, že v případě, že Smlouva bude ukončena Pronajímatelem před uplynutím Doby nájmu z některého důvodu uvedeného v čl. 12.2, písm. (a), (b), (c), (e), (g), (h), (i) nebo čl. 12.6, písm. (a), (b), (d), (e), (f), (h), (j), (l), (m), (n), (o), je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli náhradu v souvislosti s porušením na straně Nájemce a předčasným ukončením Smlouvy ve výši odpovídající [REDAKCE] Kč (slovy:

Výjimkou z takto sjednané otevírací doby jsou nemožnost otevřít Předmět nájmu k obchodování pro veřejnost v důsledku poškození Předmětu nájmu událostí krytou pojištěním nebo jiných případů vyšší moci nebo v případech předem schválených Pronajímatelem, kdy toto schválení postačí Nájemci zaslat formou e-mailové zprávy na e-mailovou adresu Kontaktní osoby.“

c) Čl. 9.3.2 nově zní:

„Nájemce je povinen zajistit vystavení Bankovní záruky v minimální délce trvání jednoho (1) roku ode dne účinnosti této Smlouvy s tím, že vždy nejpozději dvacet jedna (21) kalendářních dnů před skončením doby trvání Bankovní záruky předá Nájemce postupem uvedeným v ustanovení čl. 9.3.1 těchto Obchodních podmínek výše Pronajímateli:

a) novou Bankovní záruku, jejíž textace musí být Pronajímatelem předem schválena, na další minimální dobu trvání jednoho (1) roku od konce platnosti aktuálně platné Bankovní záruky, nebo

b) dodatek k Bankovní záruce v té době platné a účinné, kterým ji prodlouží o minimálně další jeden (1) rok.

Toto je Nájemce povinen činit opakovaně po celou dobu trvání nájmu založeného Smlouvou. Dále je Nájemce povinen zajistit, aby Bankovní záruka, která bude platná v den skončení Doby nájmu, byla platná na období, které o devadesát (90) kalendářních dní přesahuje platnost smluvního vztahu dle Smlouvy. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že pokud Nájemce kdykoli v průběhu Doby nájmu ve lhůtě výše uvedené nepředá Pronajímateli novou Bankovní záruku nebo nepředloží dodatek k Bankovní záruce v té době platné, mění se k prvnímu (1.) dni prodlení se splněním této povinnosti Nájemce bez dalšího povinností Nájemce zajistit plnění dle Smlouvy Bankovní zárukou na povinnost Nájemce zajistit plnění dle Smlouvy formou Jistoty. Nájemce je pak povinen do tří (3) pracovních dnů ode dne, kdy nastane tato skutečnost, i bez výzvy Pronajímatele, složit Jistotu ve výši poslední platné Bankovní záruky na účet Pronajímatele vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., číslo účtu: 801812025/2700. Jako variabilní symbol pro tuto platbu použije Nájemce své IČO. Ode dne složení Jistoty se pak tato Smlouva řídí ustanoveními čl. 9.2. Obchodních podmínek. Nebude-li ke stanovenému dni Jistota složena k uvedenému účtu Pronajímatele, bude Pronajímatel oprávněn z titulu porušení této povinnosti Nájemce načerpat veškeré peněžní prostředky z poslední platné Bankovní záruky, uložit je na svém účtu a nadále s nimi nakládat jako s Jistotou, tedy za podmínek uvedených v čl. 9.2 Obchodních podmínek.“

d) Čl. 9.3.3 nově zní:

„Bankovní zárukou jsou zajištěny veškeré pohledávky Pronajímatele za Nájemcem vzniklé podle Smlouvy nebo v souvislosti se Smlouvou (tzn. zejména pohledávky na Nájemném, Garantovaném nájemném (včetně případného Odstupného), 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 je povinen bez zbytečného odkladu informovat Nájemce o jakémkoli čerpání Bankovní záruky.“

e) Čl. 9.3.4 nově zní:

„Pokud výše peněžité částky uvedené v Bankovní záruce klesne v důsledku jejího čerpání Pronajímatelem v souladu s těmito Obchodními podmínkami, bude Nájemce do deseti (10) kalendářních dnů ode dne, kdy bude Nájemci doručeno oznámení o čerpání Bankovní záruky, povinen poskytnout Pronajímateli způsobem uvedeným v čl. 9.3.1 obnovenou nebo doplněnou Bankovní záruku, která bude splňovat podmínky uvedené v příslušném čl. Smlouvy a čl. 9.3.1 těchto Obchodních podmínek. Smluvní strany se dále výslovně dohodly, že pokud Nájemce neposkytne Pronajímateli obnovenou nebo doplněnou Bankovní záruku výše uvedeným způsobem ve výše uvedené lhůtě, mění se k prvnímu (1.) dni prodlení se splněním této povinnosti Nájemce bez dalšího povinností Nájemce zajistit plnění dle Smlouvy Bankovní zárukou na povinnost Nájemce zajistit plnění dle Smlouvy formou Jistoty. Nájemce je pak povinen do tří (3) dnů ode dne, kdy nastane tato skutečnost, i bez výzvy Pronajímatele, složit Jistotu ve výši poslední platné Bankovní záruky na účet Pronajímatele vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., číslo účtu: 801812025/2700. Jako variabilní symbol pro tuto platbu použije Nájemce své IČO. Ode dne složení Jistoty se pak tato Smlouva řídí ustanoveními čl. 9.2. Obchodních podmínek. Nebude-li ke stanovenému dni Jistota složena na uvedeném účtu Pronajímatele, bude Pronajímatel oprávněn z titulu porušení této povinnosti Nájemce načerpat veškeré peněžní prostředky z poslední platné Bankovní záruky, uložit je na svém účtu a nadále s nimi nakládat jako s Jistotou, tedy za podmínek uvedených v čl. 9.2 Obchodních podmínek.“ Povinnost Nájemce doplnit Jistotu do výše poslední platné Bankovní záruky není tímto postupem dotčena.“

- 1.7** Smluvní strany se dohodly, že se dočasně s účinností od 1.4.2020 ruší Příloha č. 12 Smlouvy, která se nahrazuje Přílohou č. 12/D3a (období od 1.4.2020 do 31.12.2020).
- 1.8** Smluvní strany se dohodly, že se dočasně s účinností od 1.1.2021 ruší Příloha č. 12/D3a (účinná v období od 1.4.2020 do 31.12.2020) Smlouvy, která se nahrazuje Přílohou č. 12/D3 (účinná v období od 1.1.2021 do Bodu zlomu), která je nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 3, a přílohami, které jí případně v budoucnu nahradí. Od Bodu zlomu znovu nabývá účinnosti původní Příloha č. 12 Smlouvy.
- 1.9** Smluvní strany se dohodly, že se dočasně s účinností od 1.4.2020 do Bodu zlomu ruší následující ustanovení Smlouvy a Přílohy, přičemž od Bodu zlomu znovu nabývají účinnosti původní ustanovení Smlouvy a Přílohy ve znění před tímto Dodatkem č. 3:
- 1.9.1 Čl. 1.1.6;
 - 1.9.2 čl. IV., odst. 4.3, 4.5, 4.6 Smlouvy;
 - 1.9.3 Příloha č. 5 Smlouvy, která se nahrazuje Přílohou č. 5/D3, která je nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 3 a přílohami, které jí případně v budoucnu nahradí;
- 1.10** Smluvní strany prohlašují, že s účinností od 1.5.2020 byla Příloha č. 1/D1c – Splátkový kalendář ev. č. 001/02111005080 nahrazena Splátkovým kalendářem ev. č. 002/02111005080 pro období od 1.5.2020 do 31.12.2020, který tvoří Přílohu č. 1/D3a této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že se s účinností od 1.1.2021 Splátkový kalendář ev. č. 002/02111005080 nahrazuje Přílohou č. 1/D3 – Splátkovým kalendářem, daňovým dokladem ev. č. 003/02111005080. Ke dni Bodu zlomu se ruší Příloha č. 1/D3, její případné pozdější znění, a nahrazuje se původní Přílohou č. 1/D3a Smlouvy, ve znění před tímto Dodatkem č. 3 nebo ve znění, na kterém se Strany v budoucnu dohodnou, přičemž se nebude jednat o daňové doklady; Pronajímatel vystaví Nájemci po Bodu zlomu na Nájemné a Ceny za Služby uvedené v těchto přílohách příslušný daňový doklad.

- 1.11** Smluvní strany se dohodly, že dočasným snížením Minimálního nájemného z Obratu od 1.4.2020 do Bodu zlomu není dotčen čl. VII. Smlouvy, tzn. závazek Nájemce předat Pronajímateli Bankovní záruku, udržovat jí v platnosti, a to ve výši trojnásobku měsíčního Minimálního nájemného z Obratu dle Smlouvy před Dodatkem č. 3 a právo Pronajímatele Bankovní záruku, jakož i Minimální nájemné z Obratu upravovat v souladu s Obchodními podmínkami.
- 1.12** Smluvní strany se dohodly, že se stávající čl. X., odst. 10.1.2 Smlouvy (chybně označený jako 8.1.2) ruší a nahrazuje se zcela novým čl. X., odst. 10.1.2 následujícího znění:
- 1.13** Smluvní strany se dohodly, že se stávající čl. XI., odst. 11.12 Smlouvy ruší a nahrazuje se zcela novým čl. XI., odst. 11.12 následujícího znění:
- „11.12 Strany prohlašují, že Nájemné, Bankovní záruka, Sleva z nájmu COVID, Další sleva, Garantované nájemné, skutečnosti uvedené v Příloze č. 1/D3a, Příloze č. 1/D3b, Příloze č. 1/D3, Příloze č. 20/D3, Příloze č. 21/D3, Příloze č. 22/D3, Příloze č. 5, Příloze č. 9, Příloze č. 12, jakož i přílohách které je v budoucnu nahradí, tvoří obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku, a zavazují se zařídit jeho utajení a odpovídajícím způsobem jej chránit. Pro vyloučení pochybností Strany prohlašují, že jiné skutečnosti uvedené v této Smlouvě než skutečnosti uvedené v první větě tohoto ustanovení Smlouvy nepovažují za obchodní tajemství.“
- 1.14** Strany se dohodly, že Pronajímatel bude Nájemci veškeré opravné daňové doklady - dobropisy doručovat do datové schránky v souladu se zákonem č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, v platném znění.
- 1.15** V souladu s druhým odstavcem čl. 4.12 Smlouvy Strany vypořádávají Rozdíl Cen za Služby způsobem uvedeným v Příloze č. 21/D3 – Rozdíl Cen za Služby. Jelikož Nájemce neuhradil Pronajímateli za poskytování Služeb v období od 1.4.2020 do 31.12.2020 Ceny za Služby, zavazuje se Ceny za Služby za toto období uhradit nejpozději do 15 dnů od podpisu tohoto Dodatku č. 3 poslední Smluvní stranou, a to ve výši, která je stanovena v Příloze č. 21/D3 a označena modře a „*“. Vypořádání Rozdílu Cen za Služby za období od 1. 4. 2020 do 31.12. 2020 bude Pronajímatelem poskytnuto formou opravných daňových dokladů - dobropisů za každý jednotlivý měsíc uvedeného období, datum uskutečnění zdanitelného plnění je den podpisu Dodatku č. 3 ke Smlouvě poslední Smluvní stranou.
- 1.16** S účinností ke dni podpisu tohoto Dodatku č. 3 poslední Smluvní stranou odvolává Pronajímatel Dočasný souhlas Pronajímatele se změnou provozních podmínek ev. č. 1 ze dne 28.5.2020 (dále jen „**Souhlas**“), Nájemce bere odvolání Souhlasu ke dni podpisu tohoto Dodatku č. 3 na vědomí a potvrzuje jeho doručení ve smyslu čl. III., odst. 2 Souhlasu. Nejpozději od osmého (8.) dne po podpisu tohoto Dodatku č. 3 poslední Smluvní stranou, je Nájemce povinen dále postupovat dle Souhlasem dočasně suspendovaných smluvních ujednání.

II. Závěrečná ustanovení

- 2.1** Ostatní ustanovení Smlouvy nedotčená tímto Dodatkem č. 3 zůstávají v platnosti beze změny.
- 2.2** Tento Dodatek č. 3 je vyhotoven a podepsán ve třech (3) stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží dvě (2) vyhotovení a Nájemce jedno (1) vyhotovení. Každý stejnopis má platnost originálu.

2.3 Tento Dodatek č. 3 nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma Smluvními stranami anebo 31.12.2020, která z výše skutečností nastane dříve a účinnosti 1.1.2021. Případné plnění Smluvních stran v rámci předmětu tohoto Dodatku č. 3, resp. Smlouvy ve znění tohoto Dodatku č. 3, které si Smluvní strany poskytly před nabytím účinnosti tohoto Dodatku č. 3, se považuje za plnění podle tohoto Dodatku č. 3, resp. podle Smlouvy ve znění tohoto Dodatku č. 3. Práva a povinnosti vzniklá z tohoto plnění se řídí tímto Dodatkem č. 3, resp. Smlouvu ve znění tohoto Dodatku č. 3.

2.4 Nedílnou součástí tohoto Dodatku č. 3 jsou následující přílohy:

- (a) Příloha č. 1/D3 – **Splátkový kalendář – daňový doklad, ev. č. 003/0211005080, vystavený podle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění, vč. Ceny za služby, výčet Služeb,**
- (b) Příloha č. 1/D3a - **Splátkový kalendář ev. č. 002/02111005080 pro období od 1.5.2020 do 31.12.2020**
- (c) Příloha č. 2/D3 – **Plán Terminálu 1 a Terminálu 2 a plánek Předmětu nájmu**
- (d) Příloha č. 5/D3 - **Nájemné z Obratu, způsob výpočtu, sazby, vzor Avíza,**
- (e) Příloha č. 10/D3 - **Stav Předmětu nájmu**
- (f) Příloha č. 12/D3a – **Procentní sazby z Obratu a z Obratu z kurzových zisků a celková vážená procentní sazba Nájemného z Obratu (období od 1.4.2020 do 31.12.2020),**
- (g) Příloha č. 12/D3 – **Procentní sazby z Obratu a z Obratu z kurzových zisků a celková vážená procentní sazba Nájemného z Obratu (období od 1.1.2021 do Bodu zlomu),**
- (h) Příloha č. 15/D3 - **Plánek Exkluzivního prostoru**
- (i) Příloha č. 18/D3 - **Rozpis slevy z nájmu COVID,**
- (j) Příloha č. 19/D3 - **Rozpis Další slevy,**
- (k) Příloha č. 20/D3 - **Vypořádání Nájemného z Obratu od 1.4.2020 do 31.12.2020,**
- (l) Příloha č. 21/D3 - **Rozdíl Cen za Služby**
- (m) Příloha č. 22/D3 – **Celkové vážené procentní sazby pro Cigarety, Zboží s regulovanými cenami a Ostatní zboží, sazba Minimálního nájemného z Obratu na 1 m² (období od 1.1.2020 do 31.3.2020)**

Podpisy smluvních stran následují na další straně

**STRANY TÍMTO PROHLAŠUJÍ, ŽE SI TENTO DODATEK Č. 3 PŘEČETLY A ŽE SOUHLASÍ S JEHO
OBSAHEM, NA DŮKAZ ČEHOŽ HO STVRZUJÍ SVÝMI PODPISY:**

Datum: 1.1.2021

Za Pronajímatele:

Podpis: _____

Jméno: Ing. Václav Řehoř, Ph.D., MBA

Funkce: předseda představenstva

Letiště Praha, a. s.

Datum:

Za Nájemce:

Podpis: _____

Jméno: Ing. Richard Procházka

Funkce: prokurista

Lagardere Travel Retail, a.s.

Podpis: _____

Jméno: Mgr. Jakub Puchalský

Funkce: člen představenstva

Letiště Praha, a. s.