

**SUBLEASE AGREEMENT**  
("Agreement")

BETWEEN:

(1) **Skyport RE, a.s.**, a joint stock company incorporated and existing under Czech law, with its registered office at Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Prague 1, identification no. 05332923, registered in Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague under file no. B 21782 ("**Landlord**"); and

(2) **Skyport a.s.**, a joint stock company incorporated and existing under Czech law, with its registered office at Laglerové 1075/4, Ruzyně, 161 00 Prague 6, identification no. 07880383, registered in Commercial Register maintained by the Municipal Court in Prague under file no. B 24188 ("**Tenant**"); and

(3) **Česká republika - Generální ředitelství cel**, with its registered office at Budějovická 1387/7, 140 96 Prague 4, identification no. 71214011 ("**Subtenant**");

(the Landlord, the Tenant and the Subtenant together the "**Parties**" and each individually as a "**Party**")

RECITALS:

(A) Under the project of demerger by spin-off with consolidation (in Czech *projekt rozdělení formou odštěpení sloučením*) executed by the Tenant as demerged company and the Landlord as successor company, dated 10 November 2020, as amended, the Tenant demerged to the Landlord, amongst others, (i) building no. 1075 on the land plot no. 2917/71, both in the cadastral area of Ruzyně, the City of Prague ("**Building**") by that time owned by the Tenant and (ii) the lease agreement between Letiště Praha, a.s., as lessor, and the Tenant, as lessee, as amended, regarding land plots under or adjacent to the Building ("**Master Lease Agreement**") upon the registration of the above demerger by spin-off with consolidation ("**Spin-Off**") in the Commercial Register.

(B) The Tenant and the Subtenant are parties to the Contract of Lease dated 9 December 2019, regarding subject matter of the lease stated therein ("**Premises**") a copy of which forms Annex 1 hereto

**SMLOUVA O PODNÁJMU**  
(dále jen "**Smlouva**")

MEZI:

(1) **Skyport RE, a.s.**, akciovou společností založenou a existující podle českého práva, se sídlem Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, identifikační číslo 05332923, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 21782 (dále jen "**Pronajímatel**"); a

(2) **Skyport a.s.**, akciovou společností založenou a existující podle českého práva, se sídlem Laglerové 1075/4, Ruzyně, 161 00 Praha 6, identifikační číslo 07880383, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 24188 (dále jen "**Nájemce**"); a

(3) **Česká republika - Generální ředitelství cel**, se sídlem Budějovická 1387/7, 140 96 Praha 4, identifikační číslo 71214011 (dále jen "**Podnájemce**");

(Pronajímatel, Nájemce a Podnájemce společně dále jen "**Strany**" a každý zvláště dále jen "**Strana**")

DEFINICE:

(A) V souladu s projektem rozdělení formou odštěpení sloučením vyhotoveným Nájemcem jako rozdělovanou společností a Pronajímatelem jako nástupnickou společností ze dne 10.11.2020 ve znění změn, Nájemce převedl Pronajímateli, mimo jiné (i) budovu č. 1075 na pozemku parc. č. 2917/71, oba v katastrálním území Ruzyně, obec Praha (dále jen "**Budova**"), která byla do té doby ve vlastnictví Nájemce, a (ii) nájemní smlouvu, ve znění pozdějších dodatků, mezi Letištěm Praha a.s., jako pronajímatelem, a Nájemcem, jako nájemcem, týkající se pozemků pod nebo přilehlých k Budově (dále jen "**Hlavní nájemní smlouva**") ke dni zápisu výše uvedeného rozdělení formou odštěpení sloučením (dále jen "**Odštěpení**") do obchodního rejstříku.

(B) Nájemce a Podnájemce jsou stranami Nájemní smlouvy uzavřené dne 9.12.2019 ohledně předmětu nájmu tam uvedeného (dále jen "**Prostory**"), jejíž kopie tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy (dále

("Lease Agreement").

(C) With effectiveness as of the date of the registration of the Spin-Off in the Commercial Register, the Landlord, as landlord, and the Tenant, as tenant, entered into a lease and sublease agreement under which the Building is leased to the Tenant and any land leased under the Master Lease Agreement is subleased to the Tenant.

(D) Due to the Spin-Off, the Parties wish to replace the lease of Premises under the Lease Agreement by the sublease of the Premises between the same parties and under the same terms.

## 1. SUBJECT MATTER OF THE AGREEMENT

1.1 The Parties expressly agree that even after the registration of the Spin-Off in the Commercial Register the Subtenant shall continuously enjoy the use of the Premises as established by the virtue of the Lease Agreement.

1.2 The Tenant and the Subtenant hereby agree on replacement of the lease of the Premises under the Lease Agreement (which is hereby terminated) by the sublease of the Premises under the terms as agreed in the Lease Agreement (to the extent allowed by applicable law) and this Agreement, i.e. to the extent allowed by applicable law, as regards the sublease (i) the Tenant shall have the same rights and obligations vis-a-vis the Subtenant that the Tenant had under the Lease Agreement (unless otherwise agreed herein) and (ii) the Subtenant shall have the same rights and obligations vis-a-vis the Tenant that the Subtenant had under the Lease Agreement (unless otherwise agreed herein) and in particular:

1.2.1 the Premises as the subject matter of the sublease under this Agreement shall be the same as agreed in the Lease Agreement;

1.2.2 the rent payable by the Subtenant to the Tenant under this Agreement shall remain the same as that under

jen "Nájemní smlouva").

(C) S účinností ke dni zápisu Odštěpení do obchodního rejstříku Pronajímatel, jako pronajímatel, a Nájemce, jako nájemce, uzavřeli nájemní a podnájemní smlouvu, podle níž je Budova pronajata Nájemci, a veškeré pozemky pronajaté podle Hlavní nájemní smlouvy jsou podpronajaty Nájemci.

(D) Z důvodu Odštěpení si strany přejí nahradit nájem Prostor podle Nájemní smlouvy podnájemem Prostor mezi stejnými stranami a za stejných podmínek.

## 1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1 Strany výslovně souhlasí s tím, že i po zápisu Odštěpení do obchodního rejstříku bude Podnájemce dále užívat Prostory, jak bylo ujednáno na základě Nájemní smlouvy.

1.2 Nájemce a Podnájemce se tímto dohodli na nahrazení nájmu Prostor na základě Nájemní smlouvy (která je tímto ukončena) podnájemem Prostor za podmínek sjednaných v Nájemní smlouvě (v rozsahu dovoleném platnými právními předpisy) a touto Smlouvou, tj. v rozsahu dovoleném platnými právními předpisy, pokud jde o podnájem (i) Nájemce má vůči Podnájemci stejná práva a povinnosti, jaké měl Nájemce na základě Nájemní smlouvy (není-li zde dohodnuto jinak) a (ii) Podnájemce má vůči Nájemci stejná práva a povinnosti, jaké měl Podnájemce na základě Nájemní smlouvy (není-li zde dohodnuto jinak), zejména:

1.2.1 Prostory, jako předmět podnájem podle této Smlouvy, jsou stejné jako bylo ujednáno v Nájemní smlouvě;

1.2.2 nájemné, které má Podnájemce na základě této Smlouvy zaplatit Nájemci, zůstane stejné jako

the Lease Agreement which is currently 9552 CZK/ month inc. VAT and, if applicable, that it shall continue to be subject to the same adjustments (indexation) as agreed in the Lease Agreement;

1.2.3 to the extent allowed by applicable law, arrangements regarding the term termination and renewal of the sublease under this Agreement shall be the same as those under the Lease Agreement, which means, for the avoidance of doubt, also that the sublease under this Agreement will terminate on the date on which the lease under the Lease Agreement would terminate;

1.2.4 any payments of advances, e.g. for services connected with the lease under the Lease Agreement as well as other advance payments shall be kept by the Tenant as advances for the respective payments under this Agreement and applied accordingly; and

1.2.5 any security paid by the Subtenant to the Tenant under the Lease Agreement (if any) shall be kept by the Tenant as security payment under this Agreement.

1.3 The Parties agree that the provisions of the Lease Agreement have to be interpreted in order to correspond to the legal relationship resulting from this Agreement, e.g. if the terms tenant, subject of the lease, or purpose of the lease are used in the Lease Agreement, they should be interpreted to mean subtenant, subject of the sublease, and purpose of the sublease for the purposes of this Agreement.

## 2. FINAL PROVISIONS

2.1 This Agreement is executed in Czech and English. In the event of any discrepancies between the language versions, the Czech version shall prevail.

2.2 This Agreement shall become valid as of the date of its signing by all Parties and effective as of the date

nájemné podle Nájemní smlouvy, které v současné době činí 9552 CZK / měsíc vč. DPH, a bude i nadále podléhat stejným úpravám (indexaci) dle Nájemní smlouvy, pokud byly ujednány;

1.2.3 v rámci platných právních předpisů jsou ujednání týkající se data ukončení a obnovy podnájmu podle této Smlouvy stejná jako ujednání podle Nájemní smlouvy, což znamená pro vyloučení jakýchkoliv pochybností, že podnájem podle této Smlouvy bude ukončen dnem, kdy by byl ukončen nájem podle Nájemní smlouvy;

1.2.4 veškeré platby za zálohy, například za služby spojené s nájmem podle Nájemní smlouvy stejně jako jakékoliv jiné zálohy si Nájemce ponechá jako zálohy na odpovídající platby dle této Smlouvy a budou použity odpovídajícím způsobem; a

1.2.5 jakákoliv kauce zaplacená Podnájemcem Nájemci na základě Nájemní smlouvy (pokud byla sjednána) bude Nájemcem nadále držena jako kauce podle této Smlouvy.

1.3 Strany se dohodly, že ustanovení Nájemní smlouvy musí být vykládána tak, aby odpovídala právním vztahům vyplývajícím z této Smlouvy, např. pokud jsou v Nájemní smlouvě použity pojmy nájemce, předmět nájmu nebo účel nájmu, měly by být pro účely této Smlouvy vykládány tak, že znamenají podnájemce, předmět podnájmu a účel podnájmu.

## 2. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

2.1 Tato Smlouva je vyhotovena v českém a anglickém jazyce. V případě rozporů mezi jazykovými verzemi má přednost česká verze.

2.2 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi Stranami a účinnosti dnem zápisu Odštěpení

of the registration of the Spin-Off in the Commercial Register.

- 2.3 This Agreement and all non-contractual obligations arising out of or in connection with it are governed by the laws of the Czech Republic. The dispute resolution forum shall be the same as that agreed in the Lease Agreement.
- 2.4 This Agreement is executed in three (3) original counterparts. Each Party shall retain one (1) original counterpart of this Agreement.
- 2.5 A copy of the Lease Agreement attached to this Agreement as Annex 1 forms an integral part of this Agreement.

do obchodního rejstříku.

- 2.3 Tato Smlouva a všechny mimosmluvní závazky vyplývající z ní nebo v souvislosti s ní se řídí právními předpisy České republiky. Řešení sporů je stejné jako v Nájemní smlouvě.
- 2.4 Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) originálních stejnopisech. Každá smluvní strana si ponechá jeden (1) originální stejnopis této Smlouvy.
- 2.5 Kopie Nájemní smlouvy přiložená k této Smlouvě jako Příloha č. 1 je nedílnou součástí této Smlouvy.

In/V Praze on/dne ..... 2021

**Skyport RE, a.s.**

**(as Landlord) / (jako Pronajímatel)**

[Redacted signature]

Člen Představenstva

In/V ..... on/dne ..... 2021

**Skyport a.s.**

**(as Tenant) / (jako Nájemce)**

**skyport**

Skyport a.s.  
Laglerové 1075/4, 161 00 Praha 6  
IČ: 07880383  
DIČ: CZ07880383

⑦

Předseda Představenstva

Člen Představenstva

In/V Praze on/dne 02.09.2021 2021

**Česká republika – Generální ředitelství cel**

**(as Subtenant) / (jako Podnájemce)**

[Redacted signature]

Ředitelka odboru 13 Hospodářské správy

GENERÁLNÍ ŘEDITELSTVÍ CEL  
ODBOR 13  
140 96 Praha 4, Budějovická 7  
IČ: 71214011

**Annex 1 / Příloha č. 1**  
**COPY OF LEASE AGREEMENT / KOPIE NÁJEMNÍ SMLOUVY**

# Nájemní smlouva

**Skyport a.s.**

se sídlem Laglerové 1075/4, 161 00 Praha 6

IČ: 278 80 176

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 11728

zastoupená [REDACTED] předsedou představenstva, a [REDACTED]  
členem představenstva.

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

**Česká republika - Generální ředitelství cel**

se sídlem Budějovická 1387/7, 140 96 Praha 4

IČ: 712 14 011

zastoupené [REDACTED] ředitelkou odboru 13 GŘC Hospodářské správy

(dále jen „*nájemce*“)

uzavřeli tuto nájemní smlouvu podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „*OZ*“):

## I.

### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 1075 (dále jen „*nemovitost*“), část obce Ruzyně, zapsané na LV č. 3360 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, která stojí na pozemku parc. č. 2917/71, vše v katastrálním území Ruzyně, obec Praha.
2. Předmětem nájmu jsou části nemovitosti tak, jak jsou vyznačeny v grafickém znázornění, které je nedílnou součástí a přílohou č. 1 této smlouvy o celkové výměře 18 m<sup>2</sup> (dále jen „*předmět nájmu*“).

## II.

### Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává do nájmu nájemci předmět nájmu za účelem zřízení místnosti pro kontrolu zásilek (dále jen „*kontrolní místnost*“).
2. Nájemce si zařídí pronajaté prostory vlastním vybavením a na vlastní náklady. Nájemce má povinnost oznámit pronajímateli zahájení prací na vybavování kontrolní místnosti e-mailem prostřednictvím kontaktní osoby pronajímatele, a to minimálně 2 pracovní dny před započítáním prací. Kontaktní osoby: [REDACTED]  
a [REDACTED]
3. Po ukončení nájemního vztahu uvede nájemce předmět nájmu do stavu, ve kterém jej přebíral, s ohledem na běžné opotřebení.
4. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v rozsahu a v souladu s účelem dohodnutým v této smlouvě a za dále specifikovaných podmínek.

### III. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou do 31. 12. 2024. Nájem začíná běžet dnem nabytí účinnosti této smlouvy.
2. Doba nájmu může být dále prodloužena uzavřením písemných dodatků ke smlouvě.
3. Nájem zaniká:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran
  - b) písemnou výpovědí některé ze smluvních stran i bez udání důvodů s šestiměsíční výpovědní lhůtou, která počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně
4. V případě, že:
  - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou,
  - b) nájemce je v prodlení s placením nájemného,

má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci a to za předpokladu, že pronajímatel na tuto skutečnost nájemce písemně upozornil a poskytl mu minimálně 15denní lhůtu k nápravě.

### IV. Nájemné a poplatky za služby

1. Měsíční nájemné bylo stanoveno dohodou, činí 450,- Kč (slovy: čtyři sta padesát korun českých) za 1 m<sup>2</sup> a kalendářní měsíc. Za poskytnuté služby si bude pronajímatel fakturovat 750,- Kč (slovy: sedm set padesát korun českých) za 1 kalendářní měsíc. Úhrada za spotřebu energií činí 450,- Kč (slovy: čtyři sta padesát korun českých) za 1 kalendářní měsíc. Nájemné je osvobozené od daně z přidané hodnoty. K platbám za služby a energie bude připočtena daň z přidané hodnoty (DPH) ve výši dle právních předpisů platných ke dni uskutečnění zdanitelného plnění. Nájemné a platby za energie a služby budou hrazeny na základě splátkového kalendáře – příloha č. 2, která je nedílnou součástí smlouvy, na účet pronajímatele č. [REDACTED] (Kč) vedený u [REDACTED]
2. Pronajímatel má právo oznámit nájemci úpravu výše nájemného a poplatků za služby zasláním nového splátkového kalendáře, přičemž výše nájemného a poplatků za služby může být upravena každý rok vždy k 1. 1. příslušného kalendářního roku, a to podle míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok.
3. V případě prodlení se splněním jakékoliv peněžité povinnosti dle této nájemní smlouvy je nájemce povinen hradit pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle Nařízení vlády č. 351/2013 Sb. ze dne 16. října 2013, kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, v platném znění na základě pronajímatelem vystavené faktury s 30denní splatností od doručení nájemci. Smluvní strany výslovně sjednávají, že výše úroků v takovém případě odpovídá náhradě škody.

4. Dohodou se vylučuje aplikace ustanovení § 1806 OZ, tzn. že úroky z úroků nelze požadovat.

## V.

### Povinnosti nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že se ke dni uzavření této nájemní smlouvy seznámil se stavem předmětu nájmu, předmět nájmu si prohlédl a tento je způsobilý k řádnému užívání.
2. Nájemce je povinen platit včas a řádně veškeré peněžní částky splatné podle této smlouvy.
3. Nájemce je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu veškeré příslušné obecně závazné právní předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní, hygienické a ochrany životního prostředí.
4. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a udržovat jej ve stavu nezávadném a způsobilém užívání. Pro vyloučení pochybností smluvní strany konstatují, že uvedené zahrnuje zejména, nikoliv však jen, povinnost nájemce provádět obvyklou údržbu vybavení tak, aby nedocházelo k ohrožování jak bezpečnosti či zdraví zaměstnanců pronajímatele pohybujících se v prostorách nemovitosti, tak majetku třetích osob nacházejících se v prostorách nemovitosti.
5. Nájemce je povinen okamžitě odstranit na své náklady závady a poškození předmětu nájmu, které způsobili jeho zaměstnanci nebo dodavatelé. Nájemce je povinen řádně a včas oznámit pronajímateli vadu na předmětu nájmu, kterou má pronajímatel odstranit, jinak odpovídá za škodu způsobenou neplněním této povinnosti a nemůže z tohoto důvodu žádat slevu z nájmu. V případě provádění oprav a údržby věcí, které má provést pronajímatel, je nájemce povinen snášet omezení užívání prostor v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování prostor.
6. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen opustit předmět nájmu a předat jej pronajímateli v původním stavu s ohledem na běžné opotřebení, a to nejpozději v den skončení nájmu.

## VI.

### Odpovědnost

Odpovědnost se řídí příslušnými ustanoveními OZ.

## VII.

### Závěrečná ujednání

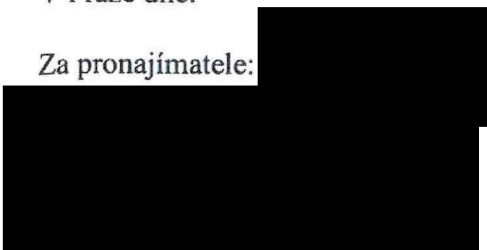
1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po dni zveřejnění smlouvy v registru smluv.
2. Každá strana bude odpovídat za své náklady na právní úkony, které vzniknou při přípravě a vyhotovení právních dokumentů.
3. Změny a doplňky k této smlouvě lze provádět pouze písemně a dohodou obou smluvních stran.



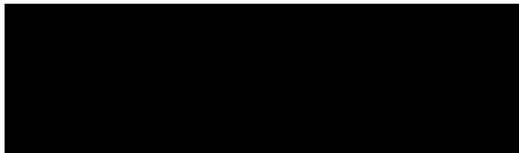
4. Nedílnou součástí smlouvy jsou:  
Příloha č. 1 – grafické znázornění předmětu nájmu  
Příloha č. 2 – splátkový kalendář
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s tím, že pronajímatel i nájemce obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy, že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a že ani jedna ze stran není slabší stranou, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne:

Za pronajímatele:



předseda představenstva



člen představenstva

 **skyport**

**Skyport a.s.**

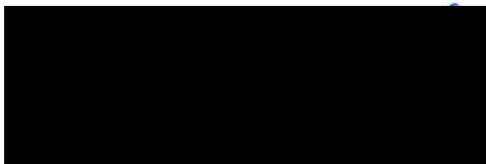
Laglerové 1075/4, 161 00 Praha 6

IČ: 278 80 176

DIČ: CZ278 80 176

V Praze dne: - 9 -12- 2019

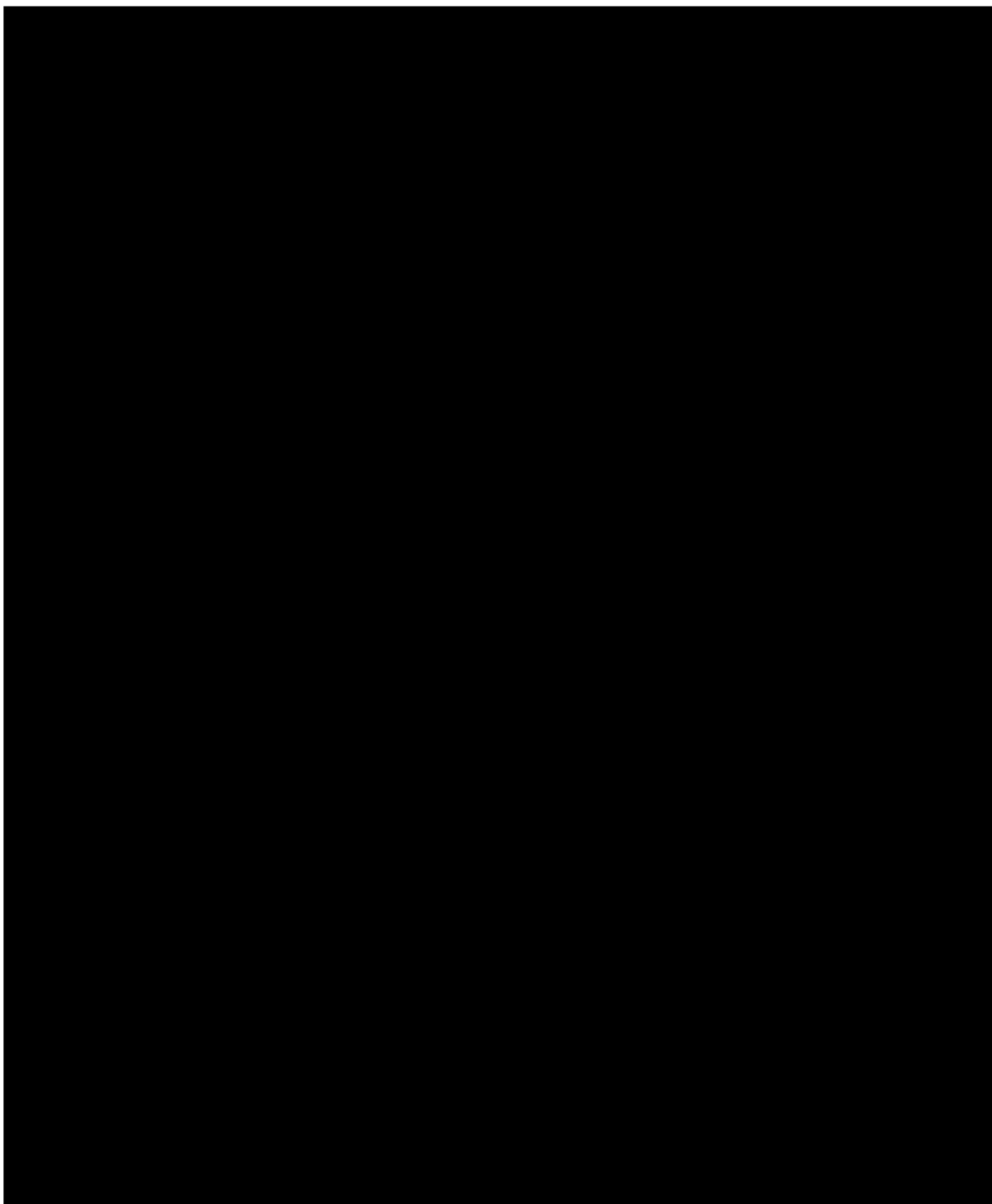
Za nájemce:



ředitelka odboru 13 GRC  
Hospodářské správy



Příloha č. 1: Grafické znázornění předmětu nájmu



## Příloha č. 2: Splátkový kalendář

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ		Příloha č. 2 ke Smlouvě č. evidenční číslo daňového dokladu	
daňový doklad podle zákona č. 235/2004 Sb.			
Základní nájemné, Ceny za služby a specifikace Předmětu nájmu			
Pronajímatel: <b>Skyport a.s.,</b> Laglerové 1075/4, 161 00 Praha 6, IČ:27880176, DIČ:CZ27880176			
Nájemce: <b>GENERALNÍ ŘEDITELSTVÍ CEL,</b> Budějovická 1387/7, 140 96 Praha 4, IČ:71214011, DIČ:CZ71214011			
Objekt: Cargo terminál společnosti Skyport			
Cena služeb od:	začátku nájmu dle smlouvy č.	poprvé splatné dne:	10. den prvního měsíce po začátku nájmu dle smlouvy č.
Základní nájemné placeno od:	začátku nájmu dle smlouvy č.	poprvé splatné dne:	10. den prvního měsíce po začátku nájmu dle smlouvy č.
předmět nájmu	Účel využití:	plocha (m2):	měsíční sazba
	kontrolní místnost	18	450,00 Kč /m2
Úhrada za služby (topení/ klimatizace/voda, údržba výměníku)			750 Kč
Úhrada za služby (el. energie)			450 Kč
Nájemné celkem:			8 100,00 Kč
Úhrada za služby celkem:			1 200,00 Kč
Měsíční celkové platby včetně DPH:			9 552,00 Kč
Sazba DPH:	21%		
DPH:			
Měsíční úhrada služby včetně 21% DPH:	1 452,-		
Měsíční úhrada služby včetně 15% DPH:			
Měsíční úhrada Nájemné bez DPH:	8 100,-		
<b>Měsíční úhrada celkem (včetně DPH):</b>	<b>9 552,-</b>		
Předpis plateb: 10.1., 10.2., 10.3., 10.4., 10.5., 10.6., 10.7., 10.8., 10.9., 10.10., 10.11., 10.12. každoročně. Platba, která má být uskutečněna v měsíci leden, bude Nájemcem vždy uhrazena nejpozději 5. února příslušného roku.			
Datum uskutečnění zdanitelného plnění je vždy první den v měsíci, za který je předepsána platba.			
Datum vystavení daňového dokladu je den podpisu Smlouvy, jíž je splátkový kalendář přílohou.			