

# **Agreement**

## **Amending the Contract for the Lease of Business Premises and the Provision of Certain Related Services**

This Agreement was entered into on the day, month and year below by and between:

1. **Letiště Praha, a. s.**, with its registered office at K letišti 1019/6, Ruzyně, 161 00, Prague 6, registration No.: 282 44 532, VAT No.: CZ699003361, registered in the Commercial Register administered by the Municipal Court in Prague, file No. B 14003, represented by Ing. Jiří Pos, Chairman of the Board of Directors, and Mgr. Jakub Puchalský, Member of the Board of Directors

(hereinafter '**Landlord**')

and

2. **Eurowings Europe Limited**, with its registered office at CF BUSINESS CENTRE, TRIQ GORT, ST. JULIANS STJ 3210, MALTA, registration No.: C101956, VAT No.: MT29361311, registered in the Malta Business Registry, represented by Franziska Hagenlocher, managing director and Stefan Beveridge, managing director,

(hereinafter '**Tenant**')

The Landlord and the Tenant are hereinafter jointly referred to as the '**Parties**' or '**Contracting Parties**' or individually as a '**Party**' or '**Contracting Party**'.

Pursuant to the provisions of Section 1746(2) of Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code, as amended (hereinafter the '**Civil Code**'), the Parties have entered into the Agreement amending Contract reg. no. 0210008382 (hereinafter the '**Contract**')

### **I. Preamble**

In view of the current development of inflation in the Czech Republic, or rather worldwide, and other (particularly macroeconomic) factors that have substantially impaired the ability to at least estimate the degree of its impact on entrepreneurial activities in practically all industries, the Landlord has proposed an extraordinary measure, which applies to 2023 only, that amends the process of reflecting the increased inflation rate in the lease defined in the Contract, which will be done gradually, i.e. in two stages. The second stage is optional depending on the evaluation of the impact of inflation on the market environment. The Tenant expresses their approval with this proposal by entering into this Agreement.

### **II. Indexation Principles pursuant to the Contract**

- 2.1 The Contracting Parties hereby confirm that the Landlord is entitled under the Contract to increase the Rent by the total Index value every year, i.e. by the total average annual inflation rate expressed as an increase in the average consumer price index in the Czech Republic for the previous calendar year, which is published by the Czech Statistical Office (CSO) in the following year (hereinafter '**Index**') – hereinafter '**Indexation**'. If Indexation is applied, the Rent increase from 1 January of the relevant year will correspond to the percentage of the increase of consumer prices.

- 2.2** During Indexation, the Landlord is obliged to inform the Tenant of the new Rent charge within the set timeframe, provided that the timeframe and the Landlord's obligation to do so are stipulated in the Contract. Simultaneously, if applicable, the Landlord shall subsequently send a new payment schedule to the Tenant shortly before the beginning of the relevant calendar month from which the Tenant is supposed to start paying the Rent increased by the Index value based on a tax document.
- 2.3** Payment of the difference between the Rent increased by the Index and the original Rent for the period from 1 January until the end of the month preceding the month in which the new payment schedule takes effect will be settled in a separate invoice sent to the Tenant. The date of taxable supply is the last calendar day of the month preceding the month from which the new payment schedule applies.

### **III. Subject Matter of the Agreement**

- 3.1** The subject matter of this Agreement is an amendment to the inflation clause and to the manner in which the clause is to be applied under the Contract, applying exclusively to 2023.
- 3.2** The Czech Statistical Office published the Index for 2022 in the amount of 15,1 % (hereinafter '**Index 2022**').
- 3.3** The Contracting Parties confirm that the right of the Landlord to apply Indexation by the entire Index 2022 remains preserved; however, this right will be exercised by the Landlord in two stages, with the second stage being optional. The Landlord reserves the right to enforce stage two after he/she receives in the course of 2023 an external analysis conducted by an advisory company, pertaining to the impact of inflation on the business premises lease industry.
- 3.4** [REDACTED]
- 3.5** Payment of the difference between the Rent increased by a part of Index 2022 under Art. 3.4 of this Agreement and the original Rent for the period from 1 January until the end of the month preceding the issuance of the new payment schedule will be settled in a separate invoice sent to the Tenant. The invoice shall be issued within the statutory period of time; the date of taxable supply is the last calendar day of the month preceding the month from which the new payment schedule applies under Art. 3.4 of this Agreement.
- 3.6** This Agreement fully revokes and replaces the notification obligation of the Landlord to apply Indexation in 2023, i.e. if applicable, including any notification that Index 2022 will be applied in its entirety, submitted by the Landlord no later than when the proposal of this Agreement is presented, and only the first part of this notice, which is subject to the inflation clause for in case of non-conclusion of this Agreement, all provided that the Landlord is bound by the Contract to do so.
- 3.7** The Landlord has the right to enforce stage two of Indexation, i.e. to increase the Rent further by another per cent of the Index 2022 value (i.e. if applicable, the total sum that includes stage one will not exceed the total value of Index 2022) and is obliged to inform the Tenant of this in writing in advance no later than the end of September 2023. The increased Rent will be effective from the date indicated in a new tax document, i.e. payment schedule, which will be sent by the Landlord to the Tenant together with a notification of the enforcement of another

part of the Index 2022 value no later than 14 (fourteen) calendar days before it takes effect. Payment of the difference between the Rent increased by another part of Index 2022 as per Art 3.7 of this Agreement and the original Rent (increased by a part of Index 2022 as per Art. 3.4 of this Agreement) for the period from 1 January, or more precisely from the date stated in the Contract specifying the start of Indexation, until the end of the month preceding the issuance of the new payment schedule, will be settled in a separate invoice sent to the Tenant. The invoice shall be issued within the statutory period of time; the date of taxable supply is the last calendar day of the month preceding the month from which the new payment schedule applies under Art. 3.7 of this Agreement.

**IV. The Indexation of the Bank Guarantee/Security**

**4.1** The Contracting Parties also confirm that the Landlord is additionally entitled under the Contract to increase the Bank Guarantee/Security by the total Index value every year. If Indexation is applied, the Bank Guarantee/Security increase will correspond to the percentage of the increase of consumer prices.

**4.2** Provided that it is stipulated in the Contract, the Landlord is obliged to inform the Tenant during Indexation of the new amount of the Bank Guarantee/Security within the set timeframe. The Tenant is obliged to present (within the timeframe set forth by the Contract, if applicable) a new/amended Bank Guarantee/pay the outstanding Security to the Landlord by bank transfer in the amount corresponding to Indexation.

**4.3** [REDACTED]

**4.4** The Landlord has the right to enforce stage two of Indexation, i.e. to further increase the Bank Guarantee/Security by another per cent of the Index 2022 value (i.e. in the same manner as increasing the Rent under Art. 3.6 of this Agreement) and is obliged to inform the Tenant of this in writing in advance no later than the end of September 2023.

**4.5** If the Landlord enters stage two of Indexation and increases the Bank Guarantee/Security, the Tenant is entitled to present to the Landlord a new/amended Bank Guarantee/pay the outstanding Security to the Landlord by bank transfer during Indexation executed in 2024 only. If the Landlord does not apply Indexation in 2024, i.e. if the Landlord does not inform the Tenant of Indexation following the procedure set out in the Contract, the Tenant is obliged to present to the Landlord a new/amended Bank Guarantee/pay the outstanding Security to the Landlord by bank transfer reflecting an increase by the Index 2022 value in stage two of Indexation as per Art. 4.4 of this Agreement no later than 80 calendar days from the day on which Index 2023 is published by the Czech Statistical Office.

## V. Final Provisions

- 5.1** The other provisions of the Contract not affected by this Agreement shall remain valid without any changes.
- 5.2** The Parties declare that the facts stated in Art. 3.4 and 4.3 of this Agreement constitute a trade secret within the meaning of Section 504 of the Civil Code, and undertake to ensure their confidentiality and to protect them accordingly.
- 5.3** This Agreement comes into force on the date it is signed by the last Contracting Party and becomes effective on the date of its publication in the Register of Contracts pursuant to Act. 340/2015 Coll., on special conditions for the effectiveness of certain contracts, the publication of these contracts and on the register of contracts (hereinafter '**The Act on the Register of Contracts**'). Any performance that is part of the subject-matter of this Agreement provided by the Contracting Parties or by either Party before this Agreement took effect shall be regarded as performance under this Agreement, and the rights and obligations that arise from such performance shall be governed by this Agreement. Prior to publication, the Landlord has the right to remove any information from the Contract that usually is not or does not have to be published in accordance with the Act on the Register of Contracts.
- 5.4** This Agreement has been executed in six (6) counterparts, three (3) in Czech language and three (3) in English language, out of which the Landlord shall receive four (4) counterparts (two in each language version) and the Tenant shall receive two (2) counterparts (one in each language version). All such copies are equally valid as originals. In the event of any discrepancy between the Czech and English version of the Contract the Czech version of the Contract shall prevail.

**THE PARTIES HEREBY DECLARE THAT THEY HAVE READ THIS AGREEMENT AND AGREE WITH ITS CONTENTS, IN WITNESS WHEREOF THEY CONFIRM IT BY AFFIXING THEIR SIGNATURES:**

Date:

On behalf of the Landlord:

Signature: \_\_\_\_\_

Name: Ing. Jiří Pos

Position: Chairman of the Board of Directors  
**Letiště Praha, a. s.**

Signature: \_\_\_\_\_

Name: Mgr. Jakub Puchalský

Position: Member of the Board of Directors  
**Letiště Praha, a. s.**

Date:

On behalf of the Tenant:

Signature: \_\_\_\_\_

Name: Franziska Hagenlocher

Position: Managing director  
**Eurowings Europe Limited**

Signature: \_\_\_\_\_

Name: Stefan Beveridge

Position: Managing director  
**Eurowings Europe Limited**

## Dohoda

### ke smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb s ním spojených

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

1. **Letiště Praha, a. s.**, se sídlem K letišti 1019/6, Ruzyně, 161 00, Praha 6, IČO: 282 44 532, DIČ: CZ699003361, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 14003, zastoupená Ing. Jiřím Posem, předsedou představenstva a Mgr. Jakubem Puchalským, členem představenstva

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. **Eurowings Europe Limited**, se sídlem CF BUSINESS CENTRE, TRIQ GORT, ST. JULIANS STJ 3210, MALTA, IČO: C101956, DIČ: MT29361311, zapsaná v Malta Business Registry, zastoupená Franziskou Hagenlocher, jednatelkou a Stefanem Beveridgem, jednatelem,

(dále jen „**Nájemce**“)

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

Strany uzavírají v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), následující Dohodu ke Smlouvě o nájmu prostoru sloužícího podnikání a poskytování některých služeb č. ev. 0210008382 (dále jen „**Smlouva**“):

### I. Preambule

S ohledem na aktuální vývoj inflace v České republice, resp. v celosvětovém měřítku, a další (zejména makroekonomické) faktory, které zásadním způsobem zhoršují možnost alespoň odhadovat její dopady do podnikatelských aktivit prakticky ve všech odvětvích, navrhl Pronajímatel mimořádné opatření, tj. pouze pro rok 2023, v podobě úpravy procesu promítnutí zvýšené inflace do nájemního vztahu upraveného Smlouvou postupně ve dvou fázích, přičemž druhá fáze je fakultativní, a to v závislosti na vyhodnocení dopadů inflace na tržní prostředí, a Nájemce s tímto návrhem vyjádřil souhlas uzavřením této Dohody.

### II. Zásady Indexace dle Smlouvy

- 2.1 Smluvní strany tímto potvrzují, že Pronajímatel je na základě Smlouvy oprávněn každoročně zvýšit Nájemné o celou hodnotu indexu, tj. o celou průměrnou roční míru inflace v procentech vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen v České republice za předchozí kalendářní rok zveřejňovaného Českým statistickým úřadem (ČSÚ) v roce následujícím (dále jen „**Index**“) - dále jen „**Indexace**“. V případě uplatnění Indexace tak nárůst Nájemného od 1. ledna příslušného roku procentuálně odpovídá nárůstu spotřebitelských cen.

- 2.2** V rámci Indexace je Pronajímatel povinen v příslušné lhůtě oznámit Nájemci novou výši Nájemného, pokud takovou lhůtu a povinnost Pronajímatele Smlouva stanoví. Zároveň, případně následně bezprostředně před začátkem příslušného kalendářního měsíce, od něhož má Nájemce hradit Nájemné zvýšené o hodnotu Indexu na základě daňového dokladu v podobě splátkového kalendáře, Pronajímatel zasílá Nájemci nový splátkový kalendář.
- 2.3** Doplatek rozdílu mezi Nájemným zvýšeným o Index a původním Nájemným za období od 1. ledna do konce měsíce předcházejícího účinnosti nového splátkového kalendáře je zúčtován v samostatné faktuře - daňovém dokladu, zasílaném Nájemci. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je poslední kalendářní den měsíce, který předchází měsíci, od kterého platí nový splátkový kalendář.

### III. Předmět Dohody

- 3.1** Předmětem této Dohody je změna inflační doložky a postupu jejího uplatnění dle Smlouvy, a to výhradně pro rok 2023.
- 3.2** Český statistický úřad zveřejnil Index za rok 2022 ve výši 15,1% (dále jen „**Index 2022**“).
- 3.3** Smluvní strany potvrzují, že právo Pronajímatele uplatnit Indexaci o celý Index 2022 zůstává zachováno, přičemž ale toto právo bude Pronajímatelem uplatněno ve dvou fázích, kdy druhá fáze je fakultativní a Pronajímatel si vyhrazuje právo k ní přistoupit poté, co obdrží v průběhu roku 2023 externí analýzu poradenské společnosti ohledně dopadů inflace do oblasti nájmů podnikatelských prostor.
- 3.4** [REDACTED]
- 3.5** Doplatek rozdílu mezi Nájemným zvýšeným o část Indexu 2022 dle čl. 3.4 této Dohody a původním Nájemným za období od 1. ledna do konce měsíce předcházejícího vystavení nového splátkového kalendáře bude zúčtován v samostatné faktuře - daňovém dokladu, zaslaném Nájemci. Faktura bude vystavena v zákonné lhůtě, datum uskutečnění zdanitelného plnění je poslední kalendářní den měsíce, který předchází měsíci, od kterého bude platit nový splátkový kalendář dle čl. 3.4 této Dohody.
- 3.6** Tato Dohoda v plném rozsahu ruší a nahrazuje oznamovací povinnost Pronajímatele o uplatnění Indexace v roce 2023, tj. případně včetně nejpozději s návrhem této Dohody Pronajímatelem předloženého oznámení o uplatnění celého Indexu 2022, a to pouze v první část tohoto oznámení, kterou se uplatňuje inflační doložka pro případ neuzavření této Dohody, vše za předpokladu, že Smlouva tuto oznamovací povinnost Pronajímatele stanoví.
- 3.7** Pronajímatel je oprávněn přistoupit k druhé fázi Indexace, tj. dále zvýšit Nájemné o další procento hodnoty Indexu 2022 (tj. v součtu s první fází případně tak, že navýšení se bude maximálně rovnat celé hodnotě Indexu 2022), o čemž se zavazuje Nájemce předem písemně informovat, a to nejpozději do konce měsíce září roku 2023. Počátek účinnosti takto zvýšeného Nájemného bude navázán na nový daňový doklad – splátkový kalendář, který Pronajímatel Nájemci zašle, spolu s oznámením o uplatnění další části hodnoty Indexu 2022, nejpozději ve lhůtě 14 (čtrnácti) kalendářních dnů před jeho účinností. Doplatek rozdílu mezi Nájemným zvýšeným o další část Indexu 2022 dle tohoto čl. 3.7 této Dohody a původním Nájemným (zvýšeným o část Indexu 2022 dle čl. 3.4 této Dohody) za období od 1. ledna, resp. od data

uvedeného ve Smlouvě pro počátek Indexace, do konce měsíce předcházejícího vystavení nového splátkového kalendáře bude zúčtován v samostatné faktuře - daňovém dokladu, zaslaném Nájemci. Faktura bude vystavena v zákonné lhůtě, datum uskutečnění zdanitelného plnění je poslední kalendářní den měsíce, který předchází měsíci, od kterého bude platit nový splátkový kalendář dle čl. 3.7 této Dohody.

#### IV. Indexace Bankovní záruky

- 4.1** Smluvní strany dále potvrzují, že Pronajímatel je na základě Smlouvy oprávněn každoročně zvýšit o celou hodnotu Indexu i Bankovní záruku. V případě uplatnění Indexace tak nárůst Bankovní záruky procentuálně odpovídá nárůstu spotřebitelských cen.
- 4.2** Za předpokladu, že tak Smlouva stanoví, je Pronajímatel povinen v rámci Indexace v příslušné lhůtě oznámit Nájemci novou výši Bankovní záruky. Nájemce je povinen (případně ve lhůtě stanovené Smlouvou) předložit novou/upravenou Bankovní záruku Pronajímateli ve výši odpovídající Indexaci.
- 4.3** [REDACTED]
- 4.4** Pronajímatel je oprávněn přistoupit k druhé fázi Indexace, tj. dále zvýšit Bankovní záruku o další procento hodnoty Indexu 2022 (tj. shodně jako v případě Nájemného dle čl. 3.7 této Dohody), o čemž se zavazuje Nájemce předem písemně informovat, a to nejpozději do konce měsíce září roku 2023.
- 4.5** V případě, že Pronajímatel přistoupí v druhé fázi Indexace k navýšení Bankovní záruky, je Nájemce oprávněn předložit Pronajímateli novou/upravenou Bankovní záruku Pronajímateli až v rámci Indexace realizované v roce 2024. Pokud by Pronajímatel v roce 2024 nepřistoupil k Indexaci, tj. Pronajímatel by postupem dle Smlouvy Nájemci neoznámil Indexaci, je Nájemce povinen předložit Pronajímateli novou/upravenou Bankovní záruku Pronajímateli reflektující zvýšení o hodnotu Indexu 2022 v druhé fázi Indexace dle čl. 4.4 této Dohody nejpozději do 80 kalendářních dnů od zveřejnění Indexu za rok 2023 Českým statistickým úřadem.

#### V. Závěrečná ustanovení

- 5.1** Ostatní ustanovení Smlouvy nedotčená touto Dohodou zůstávají v platnosti beze změn.
- 5.2** Strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v čl. 3.4 a 4.3 této Dohody tvoří obchodní tajemství ve smyslu § 504 Občanského zákoníku a zavazují se zařídit jeho utajení a odpovídajícím způsobem jej chránit.
- 5.3** Tato Dohoda nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto dohod a o registru smluv (dále jen „**Zákon o registru smluv**“). Plnění v rámci předmětu této Dohody, které si případně Smluvní strany nebo kterákoli



z nich poskytly před nabytím účinnosti této Dohody, se považuje za plnění podle této Dohody a práva a povinnosti vzniklé z takového plnění se řídí touto Dohodou. Pronajímatel je oprávněn ze Smlouvy před jejím zveřejněním odstranit informace, které se podle Zákona o registru smluv neuveřejňují nebo uveřejňovat nemusejí.

- 5.4** Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána v šesti (6) stejnopisech, tři (3) v českém jazyce a tři (3) v anglickém jazyce, z nichž Pronajímatel obdrží (4) vyhotovení a Nájemce dvě (2) vyhotovení vždy v obou jazykových verzích. Každý stejnopis má platnost originálu. V případě rozporu mezi českým a anglickým zněním této Smlouvy je rozhodující české znění.

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

Datum:

Za Pronajímatele:

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: Ing. Jiří Pos

Funkce: předseda představenstva

**Letiště Praha, a. s.**

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: Mgr. Jakub Puchalský

Funkce: člen představenstva

**Letiště Praha, a. s.**

Datum:

Za Nájemce:

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: Franziska Hagenlocher

Funkce: jednatel

**Eurowings Europe Limited**

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: Stefan Beveridge

Funkce: jednatel

**Eurowings Europe Limited**