

DODATEK Č. 1
KE SMLouvĚ O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY

Letiště Praha, a. s.

jako vlastník

a

Silesia Air s.r.o.

jako stavebník

ev.č. smlouvy: 0210012327

DODATEK Č. 1
KE SMLouvĚ O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY (dále jen „Dodatek č. 1“)

- (1) **Letiště Praha, a. s.**, se sídlem K letišti 1019/6, Ruzyně, 161 00 Praha 6, IČO: 28244532, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 14003, zastoupená Ing. Jiřím Posem předsedou představenstva a Mgr. Jaroslavem Petrželou, LL.M, členem představenstva,

plátce DPH – DIČ: CZ699003361

(dále jen „**Vlastník**“)

a

- (2) **Silesia Air s.r.o.**, se sídlem K letišti 547, Ruzyně, 161 00 Praha 6 Hangár A, IČO: 25905830, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 388095, zastoupená Robertem Kallistou, jednatelem

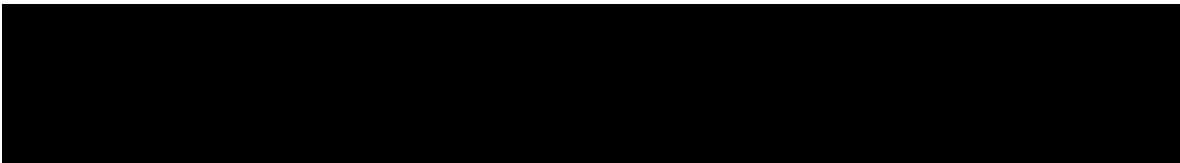
plátce DPH - DIČ: CZ25905830

(dále jen „**Stavebník**“)

Vlastník a Stavebník dále společně také „**Strany**“ či jednotlivě „**Strana**“.

PREAMBULE

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) Strany uzavřely dne 6. 11. 2025 Smlouvu o zřízení práva stavby, ev. č. Vlastníka 0210012327 (dále jen „**Smlouva**“), Smlouva dosud nebyla Vlastníkem předložena příslušnému katastrálnímu úřadu k zahájení vkladového řízení, neboť tento krok Vlastníka je Smlouvou předvídan až v návaznosti na splnění podmínek ze strany Stavebníka, mimo jiné v podobě předložení pravomocného Povolení záměru;
- (B) Stavebník požádal po uzavření Smlouvy o zvětšení rozsahu Práva stavby, a proto Vlastník zajistil vyhotovení a následné schválení (dne 5.3.2026) ze strany příslušného katastrálního úřadu nového geometrického plánu č. 3625-3/2026, jež je Přílohou č. 2/D1 tohoto Dodatku č. 1;
- (C) Stavebník se zavázal v prohlášení ze dne 3.3.2026 uzavřít tento Dodatek č. 1, a to poté, co bude vyhotoven výše uvedený nový geometrický plán;
- (D) 

se Strany dohodly, že mění a doplňují Smlouvu následujícím způsobem:

I. PŘEDMĚT DODATKU Č. 1

1. Strany se dohodly, že ustanovení čl. 1.1.2 Smlouvy se ruší a nahrazuje zcela novým zněním:

„Pozemek“ znamená pozemek parc. č. 2618/11 specifikovaný v geometrickém plánu, který tvoří Přílohu č. 2/D1 této Smlouvy, nacházející se v katastrálním území Ruzyně, obec Praha, zapsaný u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ve vlastnictví Vlastníka.“

2. Strany se dohodly, že ustanovení čl. 3.4 Smlouvy se ruší a nahrazuje zcela novým zněním:

„Předání Pozemku. Strany sjednávají, že Vlastník předá Stavebníkovi Pozemek nejpozději do 5 pracovních dnů od předložení pravomocného Povolení záměru Vlastníkoví, a to pod podmínkou, že

- *Stavebník nebude v prodlení s úhradou jakékoli Splátky Stavebního platu, a*
- *bude na účtu Vlastníka složena Jistota a zároveň předložena Bankovní záruka podle čl. 6 této Smlouvy, a*
- *bude Vlastníkoví předložen Doklad o pojištění I v souladu s čl. 9.1.4 této Smlouvy.*

O předání a převzetí Pozemku sepíší Strany protokol o předání a převzetí Pozemku.“

3. Strany se dále dohodly, že čl. 5.1 Smlouvy se ruší a nahrazuje zcela novým zněním:

„Stavební plat. Stavebník se zavazuje za zřízení Práva Stavby zaplatit Vlastníkoví úplatu (dále jen „Stavební plat“). Stavební plat se sjednává ve formě opětujících se měsíčních plateb (tedy vždy 1/12 roční částky odpovídající součinu výměry Pozemku a roční sazby za m²/rok) po celou Dobu práva stavby (dále jen „Splátka Stavebního platu“). Ke dni uzavření této Smlouvy činí Splátka Stavebního platu částku [REDACTED]“

4. Strany se dále dohodly, že čl. 5.2 Smlouvy se ruší a nahrazuje zcela novým zněním:

„Splatnost. Stavebník je povinen hradit Splátky Stavebního platu, jejichž výše a splatnost je stanovena Splátkovým kalendářem Splátek Stavebního platu, který tvoří Přílohu č. 7/D1 této Smlouvy. Veškeré platby Splátek Stavebního platu dle této Smlouvy budou Stavebníkem hrazeny bankovním převodem na účet Vlastníka vedený u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., číslo účtu: 801812025/2700 (dále jen „účet Vlastníka“). Variabilním symbolem je pro účely této Smlouvy evidenční číslo této Smlouvy Vlastníka uvedené v záhlaví. Splátkový kalendář Splátek Stavebního platu je daňovým dokladem, vystaveným v souladu s platnými zákonnými ustanoveními, především Zákonem o dani z přidané hodnoty.“

5. Strany se dále dohodly, že čl. 5.3 se ruší bez náhrady.

6. Strany se dále dohodly, že čl. 5.4 Smlouvy se ruší a nahrazuje zcela novým zněním:

„DPH. Jednotlivé Splátky Stavebního platu podle Splátkového kalendáře budou hrazeny měsíčně – vždy k datu stanovenému ve Splátkovém kalendáři Splátek Stavebního platu. Za datum uskutečnění zdanitelného plnění se u považuje vždy první den kalendářního měsíce, za který je Splátka Stavebního platu předepsána. Ke všem Splátkám Stavebního platu bude účtována daň z přidané hodnoty ve výši dle právních předpisů platných a účinných ke dni zdanitelného plnění a tuto daň se Stavebník zavazuje Vlastníkoví v plné výši uhradit.“

7. Strany se dále dohodly, že čl. 5.5 Smlouvy se ruší a nahrazuje zcela novým zněním:

„Indexace. Výslovně se mezi Stranami sjednává právo Vlastníka každoročně jednostranným písemným oznámením zvýšit Splátky Stavebního platu o tolik procent, kolik činila průměrná roční míra inflace vyhlášená Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok (dále jen „Indexace“). Takto určená nová výše Splátek Stavebního platu bude závazná do doby nejbližší příští Indexace Splátek Stavebního platu. Jakákoli jednostranná úprava Splátek Stavebního platu bude spočívat pouze ve zvýšení, snižování Splátek Stavebního platu je možné pouze v případě, že se na tom Strany písemně dohodly.

8. Strany se dále dohodly, že se přidává zcela nový čl. 5.10 Smlouvy následujícího znění:

„Doplatek: Strany konstatují, že v důsledku změny vymezení Pozemku dle geometrického plánu č. 3625-3/2026 schváleného dne 5. 3. 2026 Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrálním pracovištěm Praha, došlo ke změně jeho výměry, a tedy i ke změně výše Splátky Stavebního platu sjednané dle čl. 5.1 Smlouvy.

Doplatek bude Stavebníkovi předepsán na základě samostatného daňového dokladu (faktury) vystaveného Vlastníkem, se splatností 15 dní ode dne jeho vystavení, a bude uhrazen bezhotovostním převodem na účet Vlastníka. K Doplatku bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené právními předpisy platnými a účinnými ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, přičemž za den uskutečnění zdanitelného plnění se považuje den vystavení daňového dokladu. Úhradou Doplatku jsou veškeré nároky Vlastníka na dorovnání Stavebního platu za uvedené období z titulu změny výměry Pozemku plně vypořádány.“

9. Strany se dále dohodly, že se ruší celý čl. 6. Smlouvy včetně názvu a nahrazuje zcela novým zněním:

„6. ZAJIŠTĚNÍ – JISTOTA/BANKOVNÍ ZÁRUKA

6.1 „Vlastník a Stavebník se dohodli, že Stavebník je povinen za účelem zajištění svých závazků z této Smlouvy zřídit a udržovat po celou dobu práva stavby zajištění ve výši [redacted] (dále jen „Částka zajištění“), a to dle dohody Stran částečně v podobě Jistoty (jak definována níže) a částečně v podobě Bankovní záruky (jak definována níže) za podmínek uvedených níže. Zaplacení Jistoty postupem a ve výši uvedené níže a zároveň předložení Bankovní záruky postupem a ve výši uvedené níže je jednou z podmínek podání

návrhu na zápis vkladu Práva Stavby do katastru nemovitostí ze strany Vlastníka na základě této Smlouvy a zároveň i podmínkou Vlastníka pro předání Pozemku. Za tím účelem je Stavebník povinen do 10 pracovních dnů od účinnosti Dodatku č. 1:

a) zaplatit Vlastníkovi bezhotovostním převodem jistotu ve výši [REDAKCE] - dále jen „**Jistota**“ - na účet Vlastníka. Jako variabilní symbol pro tuto platbu použije Stavebník své IČO. Při převodu Jistoty se DPH z Jistoty neuplatňuje. Stavebník Vlastníkovi zaručuje, že Jistota je prostá jakýchkoli zatížení právy třetích stran, a zároveň

b) předat Vlastníkovi platnou a účinnou neodvolatelnou a nepodmíněnou bankovní záruku, splatnou na první výzvu sjednanou ve výši [REDAKCE] - dále jen „**Bankovní záruka**“. Bankovní záruka musí odpovídat vzorovému textu Bankovní záruky, který je přiložen k této Smlouvě jako její Příloha č. 10. Vystavující banka i textace bankovní záruky musí být předem schválena Vlastníkem a její platnost musí být v minimální délce trvání jednoho roku.

6.2 Nezaplatí-li Stavebník Jistotu a/nebo nepředá-li Bankovní záruku v uvedené lhůtě, je povinen zaplatit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 1/3 Jistoty a/nebo 1/3 Bankovní záruky (podle toho, u které z částí Částky zajištění dojde k porušení povinnosti Stavebníka), a to do 3 dnů od uplynutí dodatečné lhůty stanovené Vlastníkem v písemné výzvě k zaplacení Jistoty a/nebo předložení Bankovní záruky, na účet Vlastníka. Jako variabilní symbol pro tuto platbu použije Stavebník své IČO.

6.3 Jistotou a Bankovní zárukou jsou zajištěny pohledávky Vlastníka za Stavebníkem vzniklé podle této Smlouvy nebo v souvislosti s touto Smlouvou (tzn. zejména pohledávky na Splátkách Stavebního platu a veškerých úroků z prodlení, veškerých smluvních pokut, škod, výdajů a ostatních nákladů a nároků z bezdůvodného obohacení). Vlastník je oprávněn čerpat peněžní prostředky z Jistoty a/nebo uplatnit nárok na čerpání Bankovní záruky dle svého uvážení (v závislosti na výši příslušné dlužné částky je tak Vlastník oprávněn čerpat i jen část z Jistoty či Bankovní záruky nebo naopak z obou částí Částky zajištění) za předpokladu, že Stavebník neuhradí takovou pohledávku Vlastníka řádně a včas, a to ani v dodatečné lhůtě 5 dnů od doručení písemné výzvy ze strany Vlastníka. Vlastník je povinen bez zbytečného odkladu informovat Stavebníka o jakémkoli čerpání peněžních prostředků z Jistoty/Bankovní záruky.

6.4 Strany se dohodly, že Vlastník je oprávněn ve vztahu k Jistotě nebo Bankovní záruce (vždy pouze k jedné z těchto částí Částky zajištění dle své volby) rovněž uplatňovat Indexaci podle čl. 5.5 této Smlouvy, pokud Indexace překročí v součtu 5 procentních bodů, kdy se jednotlivé Indexace za roky, kdy byla Indexace nižší než 5 procentních bodů, sčítají. Indexace bude ve všech případech vypočtena z celkové Částky zajištění. Jakákoli jednostranná úprava Jistoty nebo Bankovní záruky na základě Indexace bude spočívat pouze v jejím zvýšení. Snižování Jistoty/Bankovní záruky je možné pouze v případě, že se na tom Strany písemně dohodly. Stavebník se zavazuje předat Vlastníkovi nejpozději do třiceti (30) dnů od zveřejnění Indexace a jejím oznámení Vlastníkem novou Bankovní záruku zvýšenou o Indexaci nebo složit u Vlastníka bezhotovostním převodem nejpozději do třiceti (30) dnů od oznámení Indexace Vlastníkem doplatek Jistoty ve výši odpovídající Indexaci Jistoty. Pokud se míra inflace přestane publikovat nebo nemůže být z jakéhokoliv důvodu aplikována, zavazuje se ji Vlastník nahradit jiným platným indexem, který výše uvedenou publikaci míry inflace adekvátně nahradí.

6.5 Pokud v součtu hodnota Jistoty uložená na účtu Vlastníka a/nebo předané Bankovní záruky klesne pod stanovenou výši Částky zajištění nebo pokud peněžní prostředky z Jistoty nebo Bankovní záruky nebo jakákoli jejich část byla Vlastníkem čerpána v souladu se Smlouvou, je Stavebník povinen do 10 dnů ode dne, kdy mu čerpání Jistoty a/nebo čerpání z Bankovní záruky bylo Vlastníkem oznámeno, doplatit Jistotu na účtu Vlastníka o příslušnou částku a/nebo předat

novou nebo doplněnou Bankovní záruku tak, aby bylo dosaženo celkové Částky zajištění. Pokud Stavebník neposkytne Vlastníkovi novou nebo doplněnou Bankovní záruku ve výše uvedené lhůtě, bude Vlastník oprávněn načerpat (všechny nebo adekvátní část tak, aby byla vždy dodržena celková výše Částky zajištění) peněžní prostředky z aktuální Bankovní záruky a učinit z nich součást Jistoty, dokud mu nebude předložena doplněná nebo nová Bankovní záruka. Stavebník je povinen zajistit, aby Vlastník po celou Doby práva stavby disponoval platnou a účinnou Bankovní zárukou, tj. v případě, že vystavující banka nevystaví Bankovní záruku na celou Doby práva stavby, tak vždy s dostatečným předstihem (minimálně 21 kalendářních dní) před uplynutím trvání aktuální Bankovní záruky předat Vlastníkovi originál nové záruční listiny na další období Doby práva stavby. V případě nedodržení této povinnosti v uvedené lhůtě, ani v dodatečné lhůtě 5 dní od doručení písemné výzvy ze strany Vlastníka je Vlastník oprávněn načerpat (všechny nebo adekvátní část tak, aby byla vždy dodržena celková výše Částky zajištění) peněžní prostředky z Bankovní záruky a učinit z nich součást Jistoty, dokud mu nebude předložena obnovená Bankovní záruka. Vlastník je povinen vrátit Stavebníkovi Jistotu nebo její zůstatek (po vypořádání všech vzájemných pohledávek se Stavebníkem) nikoli dříve než 2 a nejpozději do 3 kalendářních měsíců ode dne skončení Doby práva stavby. Stavebník nemá nárok na jakékoliv úroky z Jistoty nebo úroky z prodlení; případné úroky z Jistoty náleží Vlastníkovi. Stavebník je povinen zajistit, aby Bankovní záruka, která bude platná v den skončení Doby práva stavby, byla platná na období, které o devadesát (90) kalendářních dní přesahuje platnost smluvního vztahu dle Smlouvy.“

10. Strany se dále dohodly, že čl. 11.3.12 Smlouvy se ruší a nahrazuje zcela novým zněním:

„Stavebník v rozporu s touto Smlouvou nesloží na účet Vlastníka Jistotu a/nebo nepředloží Bankovní záruku v souladu s čl. 6 této Smlouvy, a příslušnou povinnost nenapraví ani v dodatečné lhůtě 15 dní po upozornění Vlastníka; nebo“

11. Strany se dále dohodly, že čl. 12.1 Smlouvy se ruší a nahrazuje zcela novým zněním:

„Vznik Práva Stavby. Právo Stavby dle této Smlouvy vzniká zápisem vkladu Práva Stavby do katastru nemovitostí s účinky ke dni podání návrhu na zápis vkladu Práva Stavby do katastru nemovitostí (dále jen „**Návrh na vklad**“). K podání Návrhu na vklad je oprávněn výhradně Vlastník. Podmínkami podání Návrhu na vklad je zaplacení Jistoty a předložení Bankovní záruky v souladu s čl. 6 této Smlouvy a předložení pravomocného Povolení záměru, přičemž Vlastník se zavazuje podat Návrh na vklad bez zbytečného odkladu po splnění těchto podmínek.“

12. Strany se dále dohodly, že čl. 13.2.15 Smlouvy se ruší a nahrazuje zcela novým zněním:

„Pokud Stavebník poruší povinnost doplatit Jistotu na účtu Vlastníka o příslušnou částku ve smyslu čl. 6 této Smlouvy a/nebo pokud poruší povinnost předložit novou záruční listinu či dodatek k Bankovní záruce ve smyslu čl. 6 této Smlouvy, a kterékoli z těchto (nebo obě) porušení nenapraví ani do 10 dnů od doručení písemné výzvy ze strany Vlastníka, je Vlastník oprávněn požadovat po Stavebníkovi a Stavebník je povinen uhradit Vlastníkovi smluvní pokutu ve výši 5 násobku denní výše Stavebního platu za každý den prodlení.“

13. Strany dále prohlašují a potvrzují, že platnost původního Splátkového kalendáře – daňového dokladu ev. č. 001/0210012327 (Příloha č. 7 ke dni uzavření Smlouvy) vystaveného ze strany Vlastníka podle Zákona o dani z přidané hodnoty končí dne 31. 5. 2026. S ohledem na předmět tohoto Dodatku č. 1 Vlastník vystavuje ode dne 1. 6. 2026 nový Splátkový kalendář – daňový doklad ev. č. 002/0210012327, podle Zákona o dani z přidané hodnoty, jenž je jako Příloha č. 7/D1 Smlouvy

přiložen k tomuto Dodatku č. 1, a který obsahuje změnu Stavebního platu v důsledku zvětšení rozsahu Práva stavby a navýšení Indexací 2026.

9. Strany se dále dohodly, že se ruší:

- Příloha č. 2: „Geometrický plán č. 3533-5/2025, vyhotovený Vlastníkem ze dne 7. 8. 2025“ a nahrazuje se zcela novou Přílohou č. 2/D1 „Geometrický plán č. 3625-3/2026 ze dne 5. 3. 2026, vyhotovený Vlastníkem“, která je přiložena k tomuto Dodatku č. 1;
- Příloha č. 7: „Splátkový kalendář“ a nahrazuje se zcela novou Přílohou č. 7/D1 „Splátkový kalendář“, která je přiložena k tomuto Dodatku č. 1.

II. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Ostatní ustanovení Smlouvy tímto Dodatkem č. 1 nedotčená zůstávají v platnosti beze změny.
2. Tento Dodatek č. 1 bude v souladu s § 5 odst. 2 Zákona o registru smluv uveřejněn v registru smluv a tím nabude účinnosti. Vlastník je oprávněn z Dodatku č. 1 před jeho zveřejněním odstranit informace, které se podle Zákona o registru smluv neuveřejňují nebo uveřejňovat nemusejí.
3. Tento Dodatek č. 1 je nedílnou součástí Smlouvy s tím, že ostatní ustanovení Smlouvy nedotčená tímto Dodatkem č. 1 se nemění a zůstávají v platnosti.
4. Tento Dodatek č. 1 se vyhotovuje ve čtyřech (4) stejnopisech, přičemž Vlastník obdrží tři (3) stejnopisy (z toho jedno vyhotovení s úředně ověřenými podpisy) a Stavebník jeden (1) stejnopis.
5. Tento Dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem podpisu oběma Stranami.
6. Strany prohlašují, že si tento Dodatek č. 1 přečetly, s jeho zněním souhlasí a na důkaz pravé a svobodné vůle připojují níže své podpisy.
7. Přílohy: níže uvedené přílohy tohoto Dodatku č. 1 tvoří jeho nedílnou součást:
 - Příloha č. 2/D1: Geometrický plán č. 3625-3/2026 ze dne 5. 3. 2026, vyhotovený Vlastníkem
 - Příloha č. 7/D1: Splátkový kalendář

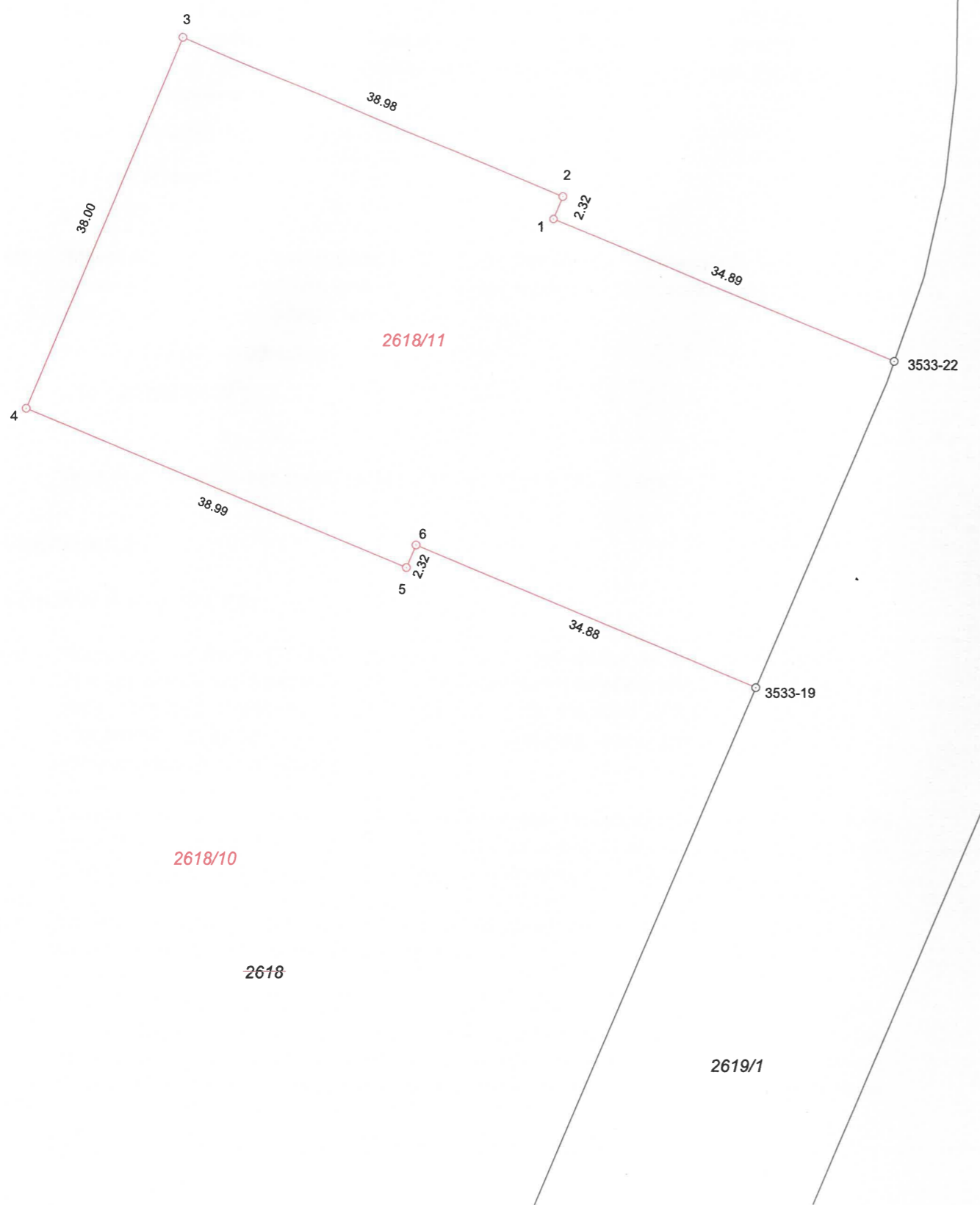
V Praze dne 28. 5. 2026
za Vlastníka:

V Praze dne 21. 5. 2026
za Stavebníka:

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

Silesia Air s.r.o.
Robert Kallista
jednatel

Letiště Praha, a. s.
Mgr. Jaroslav Petržela, LL.M
člen představenstva



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu	
2618	9	94	31 <small>ostat. pl. ost. dopravní pl.</small>	2618/10	9	67	82 <small>ostat. pl. ost. dopravní pl.</small>		2	2618		3432	9	67	82
				2618/11		26	49 <small>ostat. pl. ost. dopravní pl.</small>			2	2618		3432		26
	9	94	31		9	94	31								

Seznam souřadnic (S-JTSK):

Souřadnice pro zápis do KN	Y	X	kk	Poznámka
Číslo bodu				
3533-19	752095.55	1040074.07	3	pl.mezník
3533-22	752082.65	1040043.23	3	pl.mezník
1	752114.82	1040029.78	3	pl.mezník
2	752113.94	1040027.66	3	pl.mezník
3	752149.88	1040012.64	3	pl.mezník
4	752164.55	1040047.71	3	pl.mezník
5	752128.60	1040062.74	3	pl.mezník
6	752127.71	1040060.62	3	pl.mezník

GEOMETRICKÝ PLÁN	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:
pro rozdělení pozemku	Jméno, příjmení: Ing. Milena Bartíková	Jméno, příjmení: [redacted]
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2094/2001	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2094/2001
	Dne: 5.3.2026 Číslo: 5/2026	Dne: 19.5.2026 Číslo: 5/2026
	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Výhodovitel: Letiště Praha a.s. K Letišti 1019/6 161 00 Praha 6	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 3625-3/2026	[redacted]	[redacted]
Okres: Praha	Katastrální úřad pro hlavní město Praha,	
Kat. území: Ruzyně	Katastrální pracoviště Praha	
Mapový list: Beroun 0-0/11	PGP-955/2026 -101	
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:	2026.03.10 07:16:54 +01'00'	
pl.mezníky		

