

Smlouva o pronájmu pozemku

podle §663 a dalších
Občanského zákoníku

Pronajímatel: INTERREAL, spol. s r.o. IČO 16188241,
Karafiátova 2, Praha 10,
zastoupená svým ředitelem p. Jiřím Majerem

Nájemce: TEMPO, spol. s r.o., IČO 40764176,
Praha 1, Národní třída 37,
zastoupená svým generálním ředitelem
panem Antonem Trenkěrem

čl. 1

Předmět smlouvy

Pronajímatel je vlastníkem pozemku č. 472/3. o rozloze
7962 m² v katastru č. Lípa VI-291/93. katastrální území
Dubá. Jeho vlastnické právo vyplývá z kupní smlouvy,
registrované u Katastrálního úřadu v České Lípě, jež nabyla
účinnosti dnem 11.3.1993. Toto právo bylo nájemci prokázáno.
č.j.: VI-668/93

čl. 2

Účel pronájmu

Pozemek, uvedený shora v čl. 1, bude nájemcem využit
k výstavbě a provozování benzínové čerpací stanice
s doplňkovými službami, (tj. údržbou vozidel, obchodem
a příslušným restauračním zařízením). Uvedené služby budou
provozovány buď nájemcem samotným, nebo obstaratelem nebo
jinou osobou, kterou nájemce sám určí, přičemž toto zastoupení
není postoupením nájmu pozemku.

čl. 3

Povolení pronajímatele

Pronajímateľ povoluje nájemci ve smyslu §667 změnit a upravit pozemek pro potřeby stavby a v souladu s povoleními místních úřadů, jmenovitě stavebního úřadu.

Uvedené změny a úpravy budou provedeny na vlastní náklad nájemce.

Pronajímateľ na žádost nájemce bez zbytečného prodlení dodá prohlášení, potvrzení, doklady či jinou podobnou podporu, jak může být požadováno od vlastníka pozemku k dosažení účelu dle čl.1 této smlouvy. Toto se týká zejména účelů nebo postupů majících za cíl získání patřičných úředních povolení.

čl. 4

Doba pronájmu

Doba pronájmu začíná dnem 12.3.1993 a končí dnem 31.12.2092

Bude-li nicméně nájemce po tomto datu pokračovat v užívání pozemku a pronajímateľ neuplatní u soudu nárok na vyklizení pozemku, bude smlouva prodloužena o jeden rok. Táž pravidla pro automatické prodloužení budou uplatněna v souladu s §676. odst.2, po 31.12. každého dalšího roku.

čl. 5

Nájemné

Nájemné bylo stanoveno dohodou v souladu se zákonem č.526/1990 Sb. o cenách následovně: Nájemné činí 1,194.300,-- Kčs za celý pozemek a za celou dobu pronájmu.

čl. 6

Nájemné a další platby

1) Nájemné bude splatno do 15 dnů od podpisu této smlouvy na účet pronajímatele č. 660 747-011, směrový kód banky 0100, u Komerční banky v Praze 1.

2) Kromě nájemného a nad jeho rámec uhradí nájemník pronajímateli veškeré daně, poplatky a další náklady přímo svázané s vlastnictvím uvedeného pozemku. Je povinností pronajímatele řádně uvědomit nájemce o takto nahraditelných výdajích. Nájemce částku pronajímateli uhradí do jednoho měsíce od výzvy na uvedený účet.

čl. 7

Nájemné při ukončení nájmu

Dojde-li z jakéhokoliv důvodu k ukončení platnosti smlouvy v jiném termínu, než jak je uvedeno v čl.4, nedojde k žádnému snížení ani k nahradě nájemného, zaplaceného podle čl.6 výše.

čl. 8

Záruky pronajímatele

Pronajímatel prohlašuje a zaručuje:

a) že majetek popsany v čl.1 je jeho plným vlastnictvím a že jeho oprávnění je pronajímat není omezeno ani právními předpisy, ani závazky ve prospěch třetích osob.

b) že neexistují jiné překážky či okolnosti, právní, faktické či jiné, známé pronajímateli, které by bránily užití pozemku k účelu, uvedenému v čl.2.

c) že neexistují žádná břemena ve prospěch třetích osob, vážnoucí na majetku.

Pokud by se zjistilo, že kterákoliv z takových okolností existovala ke dni uzavření této smlouvy, podnikne pronajímatel kroky k jejímu odstranění na vlastní náklady. V případě nemožnosti odstranění takovéto okolnosti nebo pokud pronajímatel tuto neodstraní, je nájemce oprávněn smlouvu vypovědět s účinností ke dni, uvedeném v oznámení pronajímateli, avšak ne dříve, než ke dni, kdy bude oznámení pronajímateli doručeno.

Ztráty a odškodné budou vyrovnány v souladu s aplikovatelnými právními normami.

čl. 9

Opatření při ukončení nájmu

Nedojde-li k jiné vzájemné dohodě mezi oběma stranami, odstraní nájemce veškeré stavby a zařízení, jež jsou jeho vlastnictvím, tak, aby pozemek byl vrácen pronajímateli ve vyklizeném stavu.

čl. 10

Předkupní právo

Kdykoliv si pronajímatel nebo osoba, jež je jeho právním nástupcem, přeje nabytí vlastnictví k uvedenému majetku, uzavře pronajímatel na první písemnou vyzvu kupní smlouvu k tomuto majetku a podnikne všechny kroky potřebné pro nabytí právní moci takovéhoto majetkového převodu v souladu s v té době aplikovatelnými právními normami. Kupní cena v tomto případě bude činit 1.-kčs (slovy jednu československou korunu).

Bude-li si pronajímatel přát prodat nebo jiným způsobem zcizit pozemek nebo jeho část, bude včas informovat nájemce o tomto svém úmyslu. Tyž závazek bude mít v případě, kdy bude zamýšlet nabídnout majetek jako záruku půjčky nebo bude-li zamýšlet vstoupit do obdobného právního vztahu, jenž by mohl mít za následek převod vlastnictví k tomuto majetku.

Pronajímatel nebude mít právo převést majetek nebo se uvedeným způsobem zavázat dříve, nežli nájemce písemně sdělí buď svůj úmysl nabýt vlastnictví k majetku ve smyslu tohoto článku, nebo že souhlasí s provedením takového převodu.

Nájemcův souhlas nebude zbytečně odkládán nebo odmítán, zejména v případě, že nájemce nezamýšlí nebo mu není umožněno nabýt vlastnictví daného majetku.

čl. 11

Závěrečná ustanovení

Tato smlouva je uzavřena dnem pozdějšího z obou níže uvedených podpisů.

Pronajímatel může podle svého přání sdělit nájemci jinou identifikaci svého účtu, než jak je uvedeno ve čl. 6 této smlouvy, za předpokladu, že je veden u náležitě oprávněné československé banky. Veškeré ostatní změny a doplňky k této smlouvě musí být uzavřeny písemně po vzájemné dohodě obou stran.

Pronajímatel

Nájemce

V Praze, dne 19. dubna 1993

LAND RENTAL AGREEMENT

governed by § 663 and following of the Civil Code

The Lessor: INTERREAL spol. s r.o., Karafiátova 2, Praha 10
represented by its Director Mr. Jiří Majer

The Lessee: TEMPO, spol. s r.o., Praha 1, Národní tř. 37,
IČO 40764176
represented by its Director General Mr. Anton
T r e n k e r

Article One Object of Rental

The Lessor is the owner of lot No. 472/3
with surface area of 7962 m² m²,
catastral territory Česká Lípa
local community Dubá

The Lessor's ownership title is based on the purchase
agreement registered by the Notary Public in Česká Lípa
and effective on the 11.3.1993

The title has been demonstrated to the Lessee.

Article Two Rental Scope

The property as indicated in Article One above shall be used
by the Lessor for the construction and operation of a petrol
filling station with complementary services (e.g. car
servicing, shop, adequate restaurant facilities). The
respective services shall be operated either by the Lessee
himself or by agents of his choice, which agency operation
is not a sub-rental of land.

Article Three Lessor Concessions

The Lessor concedes in the sense of § 667 to the Lessee to
alter and modify the property as needed for the
constructions and in conformity with respective permissions
granted by public authorities, notably the building
authorities.

The above alterations or modifications shall be effectuated
at the Lessee's own cost.

The Lessor shall at the Lessee's request and without
unreasonable delay deliver declarations, confirmations,
certificates etc. and furnish other similar assistance as

might be needed from the land owner to obtain the effects needed within the Rental Scope. This applies notably for purposes of procedures aiming at the obtention of necessary permits from the public authorities.

Article Four Rental Period

The rental period begins on the 12.3.1993 and ends on the 31.12.2092.

If however the Lessee continues to use the property after that date and the Lessor does not demand the court to order the evacuation of the property, this Agreement shall be prolonged by one year. Same rules for automatical prolongation of this Agreement shall in conformity of § 676 section 2 apply after the 31.12. of every consecutive year.

Article Five The Rental

The rental has been agreed upon in conformity with the law No. 526/1990 Sb., pertaining to price agreements as follows:
The rental is 1,194,300 Kčs for the entire property and for the entire rental period.

Article Six Rental and other Payments

1) The rental shall be payable by within 15 days after after signing the present agreement on the Lessor's account No. 660 747-011, banker's code 0100 with the Komerční Banka at Prague 1.

2) Apart and above the rental, the Lessee shall reimburse to the Lessor the full amount of taxes, fees and other cost directly linked to the ownership of the indicated property. It is the Lessor's obligation to duly notify the Lessee of such reimbursable expense. The Lessee shall settle the Lessor within one month after such notice at the indicated account.

Article Seven Rental on Termination

If the present Agreement for any reason is terminated otherwise than in terms mentioned in Article Four, there shall be no reduction or reimbursement of rental paid under Art. Six above.

Article Eight
Lessor Guarantees

The Lessor declares and guarantees:

a) that the property described in Article One is by him fully owned and that the Lessor's capacity to rent the property is not restricted neither by legal restrictions nor by any rights in favour of third parties.

b) that there are no other obstacles, either legal or environmental or factual or other known to the Lessor, and preventing the use of the land for the purpose indicated in Article Two.

c) that there are no legal burdens in favour of third persons pending on the property.
Should any of such circumstances be discovered to have been in existence at the day of closing the present Agreement, the Lessor shall undertake to eliminate the respective circumstance at his cost. In case of impossibility to eliminate such circumstance or in case of the Lessor's failure to do so, the Lessee is free to terminate the Agreement effective on a day indicated in the notice to the Lessor, but not earlier than on the day the notice shall be delivered to the Lessor.

Loss and damage shall be settled in conformity with applicable law.

Article Nine
Provisions at Rental Termination

If not otherwise mutually convened by the parties, the Lessee shall after termination of the Agreement displace the constructions and equipment owned by him so as to render the rented land to the Lessor in a not encumbered state.

Article Ten
Preemption Rights

Whenever the Lessee or a company which is its legal successor wishes to acquire ownership of the indicated property, the Lessor upon the Lessee's first notice in writing shall execute a sales contract in respect of the property and undertake all steps necessary for legal effectiveness of such transfer of property in conformity with the legal provisions then applicable.

The sales price in such hypothesis shall be 1.- Kčs (one Czechoslovak crown).

If the Lessor wishes to sell or otherwise alienate the land

or part thereof, he shall in due time inform the Lessee about such intention. He shall have the same obligation if he intends to offer the property as a loan guaranty or whenever he intends to enter any similar legal obligation which might result in transfer of ownership to the property. The Lessor shall not be able to transfer property or to enter such other legal obligations earlier than the Lessee shall have announced in writing that he either wishes to acquire the property under the provisions of this Article Eleven, or that he approves such Lessor transaction. The Lessee approval shall not be unreasonably delayed or refused, notably in case the Lessor does not intend or is not enabled to acquire the property.

Article Eleven
Final Provisions

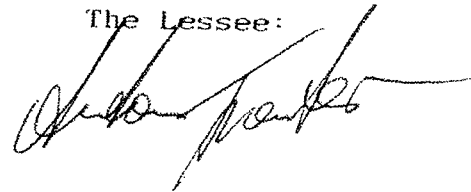
Day of closing of the Agreement is the day of the later of the below signatures.

The Lessor may at his discretion communicate to the Lessee other identification of his account than in Article Six above provided the account is held by a duly authorized banker in Czechoslovakia. Any other changes or amendments of this Agreement must be agreed upon by both parties in writing.

The Lessor:



The Lessee:



Prag, 19. April 1993