

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů

TATO NÁJEMNÍ SMLOUVA (dále jen „Nájemní smlouva“ nebo „Smlouva“) se uzavírá mezi smluvními stranami (dále jen „Strana“, jedná-li se o jednoho z účastníků tohoto smluvního vztahu nebo „Strany“, jedná-li se o oba účastníky smluvního vztahu):

AIG/LINCOLN NEW PROJECT s.r.o., českou společností s ručením omezeným, se sídlem na adrese Žatecká 55/14, PSČ 110 01 Praha 1, Česká republika, IČ: 26497751, DIČ: CZ26497751, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka č. 85927, jednající svým jednatelem Vladimírem Nicholasem Dackiwem, dále jen „Pronajímatel“,

a

Masarykova univerzita, se sídlem na adrese Žerotínovo náměstí 9, PSČ 601 77 Brno - střed, Česká republika, IČ: 00216224, DIČ: CZ00216224, veřejná vysoká škola podle zákona č. 111/1998 Sb., nezapsaná v obchodním rejstříku, jednající rektorem univerzity panem prof. PhDr. Petrem Fialou, Ph. D., LL. M., dále jen „Nájemce“.

1 PRONAJÍMANÉ PROSTORY, DOBA NÁJMU, NÁJEMNÉ, ZAJIŠTĚNÍ.

1.1 Pronajímané prostory. V souladu s podmínkami a ustanovením této Nájemní smlouvy Pronajímatel tímto pronajímá a Nájemce tímto od Pronajímatele najímá prostory v horním přízemí obchodního komplexu č.p. 770 v katastrálním území Bohunice, na adrese Netroufalky 14-16, Brno, Česká republika (dále jen „Centrum“), zvané jako „Campus Square“ (nebo bude známé pod jiným názvem, který může Pronajímatel průběžně určit podle odstavce 5.3 této Nájemní smlouvy), nacházející se (spolu s parkovacími místy) na pozemcích parc. č. (i) 1680/8, 1681/69 a 1681/70, katastrální území Starý Lískovec, obec Brno, parc. č. (ii) 1333/1, 1333/13, 1333/17, 1383/21, 1383/24, 1383/25, 1331/92 a 1331/93, katastrální území Bohunice, obec Brno a parc. č. (iii) 381/1, katastrální území Nový Lískovec, obec Brno, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, Česká republika („Pozemek“). Půdorysný plán Pronajímaných prostor tvoří Přílohu 1 této Nájemní smlouvy („Půdorysný plán“), která je nedílnou součástí této Nájemní smlouvy, a plán místa výstavby Centra tvoří Přílohu 2 této Nájemní smlouvy („Plán centra“), která je její nedílnou součástí. Centrum, Pozemek a veškerá zhodnocení na Pozemku společně tvoří „Nemovitost“.

1.2 Dohodnutá plocha. Pronajímané prostory jednotky MSU 9A tvoří Pronajímatelnou plochu o velikosti 1 042 metrů čtverečních (dále jen „Pronajímané prostory“), které budou užívány pouze pro provozování univerzitní restaurace uvedené v odstavci 4.1 této Nájemní smlouvy níže, jak je označeno v Půdorysném plánu.

1.3 Právo Nájemce na užívání. Pronajímatel odevzdává Pronajímané prostory ve stavu způsobilém k účelu nájmu, kterým je provozování univerzitní menzy. Nájemce má právo na

nerušené užívání Pronajímaných prostor za předpokladu, že bude plnit veškeré své povinnosti podle této Nájemní smlouvy.

1.4 Doba nájmu.

(a) Tato Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na deset (10) let (dále jen „Doba nájmu“) a začne běžet od 1. dubna 2009 nebo po uplynutí šestnácti (16) týdnů od vydání příslušného souhlasu se Změnou stavebního povolení (jak je definováno dále) pro stavební úpravy Pronajímaných prostor („Datum zahájení“).

Pronajímatel je oprávněn odložit Datum zahájení nejvýše o tři (3) měsíce po Datu zahájení a učinit tak formou oznámení doručeného Nájemci před Datem zahájení. V takovém případě bude Nájemce hradit Základní nájemné od pozdějšího (odloženého) Data zahájení.

Nájemce je oprávněn odložit Datum zahájení v případě, že nebude ukončeno zadávací řízení na veřejnou zakázku zadávanou Nájemcem za účelem jeho Prací Nájemce (dále definováno v odstavci 2.1 této Smlouvy) anebo nebude ukončeno plnění veřejné zakázky zadanou Nájemcem za účelem jeho Prací Nájemce (dále definováno v odstavci 2.1 této Smlouvy), a to nejvýše o šest (6) měsíců po Datu zahájení. Nájemce toto oznámí Pronajímateli formou oznámení doručeného před Datem zahájení. V takovém případě bude Nájemce hradit Základní nájemné od pozdějšího (odloženého) Data zahájení.

(b) Tato Nájemní smlouva může být ukončena na základě výpovědi podané v souladu s podmínkami uvedenými v této Nájemní smlouvě anebo zákona či dohodou Stran.

1.5 Nájemné. Nájemné (dále jen „Nájemné“) (jak je definováno níže) je Nájemce povinen platit Pronajímateli ve lhůtách a dle podmínek uvedených v tomto odstavci 1.5 této Nájemní smlouvy.

1.5.1 Základní nájemné. Základní nájemné a veškeré další částky splatné podle této Nájemní smlouvy jsou uvedeny a jsou splatné v EURch, ledaže by se platby v EURch staly nezákonnými; v takovém případě budou Nájemné a veškeré další částky splatné podle této Nájemní smlouvy placeny v ekvivalentu v Kč, stanoveném na základě směnného kursu EUR-KČ publikovaném Českou národní bankou v den, kdy bude příslušná částka převáděna na účet Pronajímatele, jak je uvedeno níže. Nájemce odpovídá za to, aby částky obdržené Pronajímatelem, zaplacené v Kč ekvivalentu, byly dostatečné v den odeslání Nájemcem na krytí částek uvedených v EURch, splatných podle této Nájemní smlouvy.

Základní nájemné bude činit do 31. 12. 2009 EUR 10,- za jeden metr čtvereční Pronajímaných prostor měsíčně plus příslušná daň z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Základní nájemné bude splatné ve stejných čtvrtletních splátkách jak je popsáno níže (dále jen „Základní čtvrtletní nájemné“). Od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2010 bude Základní nájemné činit EUR 11,- za jeden metr čtvereční Pronajímaných prostor měsíčně plus příslušné DPH a od 1. 1. 2011 bude Základní nájemné činit EUR 12,- za jeden metr čtvereční Pronajímaných prostor měsíčně plus příslušné DPH.

Aby se předešlo pochybnostem, výše uvedené částky zahrnující Základní nájemné jsou určeny k Datu zahájení a podléhají indexaci podle článku 1.5.3. této Nájemní smlouvy.

Datem zdanitelného plnění Základního nájemného bude den, kdy bude příslušná platba splatná (tzn. první den čtvrtletí). Základní čtvrtletní nájemné bude splatné čtvrtletně předem bez možnosti započtení nebo srážek, k prvnímu dni každého prvního měsíce čtvrtletí, tedy ledna, dubna, července a října, na bankovní účet Pronajímatele č. [REDAKCE] vedený u [REDAKCE] nebo na jakékoli jiné místo nebo účet, které může Pronajímatel písemně v oznámení určit.

Bez ohledu na výše uvedené bude Základní nájemné do 30. 9. 2009 činit EUR 10,- měsíčně za celé Pronajímané prostory plus DPH.

Nájemce zaplatí Základní čtvrtletní nájemné za první čtvrtletí této Nájemní smlouvy, vypočítané jak je popsáno v tomto odstavci, rovnající se souhrnné částce ve výši 36,- EUR do tří (3) pracovních dnů po podpisu této Nájemní smlouvy. Veškeré splatné částky budou považovány za uhrazené jejich připsáním v plné výši na v tomto odstavci identifikovaný bankovní účet Pronajímatele.

1.5.2 Pozdní platby, úrok z prodlení. Nájemce souhlasí, že zaplatí Pronajímateli úrok z prodlení podle nařízení vlády České republiky č. 142/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, z veškerých částek podle této Nájemní smlouvy, které se stanou splatnými a nebudou uhrazeny více jak deset (10) dnů po datu své splatnosti sazbou (dále jen „Sazba úroku z prodlení“) vyhlášenou Českou národní bankou (ČNB) jako repo (refinanční) sazba navýšenou o sedm (7) procentních bodů ode dne splatnosti do dne provedení platby.

1.5.3 Indexace základního nájemného. Základní roční nájemné bude od 1. 1. 2012 navyšováno vždy 1. února (s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku) po nadcházející Dobu nájmu tak, aby odráželo změny indexu životních nákladů v zemích Evropské Měnové Unie v předcházejícím kalendářním roce podle Harmonizovaného indexu spotřebitelských cen pro Eurozónu (dále jen „CPI“), publikovaného Eurostatem, statistickým úřadem Evropského společenství v Lucemburku, nebo pokud tento index nebude nadále publikován, podle takového jiného srovnatelného indexu míry inflace EUR, jaký vybere Pronajímatel. Pro účely této Nájemní smlouvy „Eurozóna“ znamená veškeré členské státy Evropské Měnové Unie k datu této Nájemní smlouvy a další země, které mohou být průběžně přičleňovány po dobu trvání této Nájemní smlouvy.

2. POVOLENÍ, PŘEDÁNÍ PRONAJÍMANÝCH PROSTOR A VÝSTAVBA

2.1 Práce Pronajímatele a Práce Nájemce. Pronajímané prostory budou Pronajímatelem vybudovány v souladu se specifikacemi Pronajímaných prostor připojenými k této Nájemní smlouvě jako její Příloha 7, Část A (dále jen "Práce Pronajímatele"). Pronajímané prostory budou dále vybudovány a vybaveny Nájemcem nebo prostřednictvím dodavatele Prací Nájemce, kterého si smluvně Nájemce sjedná k provedení Prací Nájemce v souladu s Přílohou 7 v době mezi Datem předběžného předání (jak dále definováno) a Datem zahájení, a to v souladu se specifikacemi připojenými k této Smlouvě jako její Příloha 7, Část B (dále jen "Práce Nájemce"). Příloha 7 je nedílnou součástí této Nájemní smlouvy.

2.1.1 Další práce Pronajímatele. Dodatečně nad rámec Prací Pronajímatele, které jdou k tíži Pronajímatele a které jsou definovány v Příloze 7, Část A, Pronajímatel uhradí stavební připravenost (jak dále definováno), kterou provede prostřednictvím dodavatele dle projektové dokumentace „Akademické restaurace Campus Brno“ (dále jen „Další práce Pronajímatele“) v maximální výši CZK 17.000.000,- plus příslušné DPH, a to zejména vzduchotechnika a chlazení, silnoproudé a slaboproudé elektroinstalace, rozvody plynu, vody a kanalizace, požární zabezpečení, stavební dokončovací práce (lehká ocelová konstrukce pro zázemí pracovníků, přirozené osvětlení denní místností, příčky se zárubněmi a dveřmi, čistá podlaha, obklady a podhledy, vstupní a vnitřní fasáda, atd). Dispoziční řešení „Akademické restaurace Campus Brno“ je nedílnou součástí této Nájemní smlouvy jako Příloha 12.

Stavební připravenost bude provedena formou koncových prvků všech instalací v rozsahu nezbytném pro dodávku technologie a chlazení Nájemce a dle stanovisek dotčených veřejnoprávních orgánů a účastníků stavebního řízení pro úspěšnou kolaudaci stavby či jednotky (dále jen „Stavební připravenost“).

Pronajímatel k tomuto účelu vypracuje realizační projektovou dokumentaci Stavební připravenosti. Projektová dokumentace Stavební připravenosti v maximální výši CZK 17.000.000,- plus příslušné DPH bude před zahájením Dalšíh prací Pronajímatele odsouhlasena Nájemcem. Pronajímatel a Nájemce vyvinou maximální možné úsilí, aby náklady Stavební připravenosti nepřesáhly sjednanou výši CZK 17.000.000,- plus příslušné DPH.

Přesná alokace investice Pronajímatele do jednotlivých položek Prací Nájemce bude Pronajímatelem upřesněna v Příloze 6 této Nájemní smlouvy.

Položky financované Pronajímatelem uvedené v Příloze 6 této Nájemní smlouvy zůstanou po ukončení této Nájemní smlouvy v Pronajatých prostorách a bez ohledu na ustanovení § 667 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále také „Občanský zákoník“) a jejich případná Zhodnocení Nájemcem (jak je dále definováno v odstavci 4.5 této Nájemní smlouvy) se stanou majetkem Pronajímatele bez jakékoli náhrady a povinnosti platby Pronajímatele Nájemci.

2.2 Povolení, rozvoj plánu Centra. Pronajímatel prohlašuje, že získal kolaudační souhlas pro hrubou stavbu Centra.

2.3 Povolení pro Pronajímané prostory a souhlasy s nimi.

2.3.1 Pronajímatel se zavazuje, že do Data předběžného předání získá změnu ke stavebnímu povolení v souladu s platnými předpisy a na základě Potvrzených plánů za účelem provedení Prací Pronajímatele a Dalšíh prací Pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje, že do Data předběžného předání získá změnu ke stavebnímu povolení v souladu s platnými předpisy a na základě plánů za účelem provedení Prací Nájemce pro dokončení a vybavení Pronajímaných prostor potvrzených Stranami, aby byly vhodné pro řádné užívání Nájemcem k účelu, kterým je provozování univerzitní restaurace. Takové změny ke stavebnímu povolení jsou označovány jako "Změna stavebního povolení". Nájemce bude povinen dodat, pokud nebude Pronajímatelem stanovena delší

lhůta, do pěti (5) dní od podpisu této Nájemní smlouvy Pronajímateli veškeré výkresy a specifikace Prací Nájemce požadované pro přípravu dokumentace pro Změnu stavebního povolení na Pronajímané prostory, a které Pronajímatel nezbytně potřebuje za účelem splnění svých povinností daných v tomto odstavci 2.3.1 této Nájemní smlouvy.

2.3.2 Pronajímatel zajistí pro Pronajímané prostory na vlastní náklady po dokončení Prací Nájemce do Data zahájení závazný a pravomocný kolaudační souhlas jednotky a veškerá další závazné povolení, souhlasy, schválení nebo licence, které mohou být požadovány na základě zákona nebo jakýchkoli jiných předpisů jako podmínky pro obvyklé užívání Pronajímaných prostor. Nájemce poskytne Pronajímateli veškerou nezbytnou technickou dokumentaci Prací Nájemce požadovanou pro získání Kolaudačního souhlasu jednotky.

2.3.3 Do Data zahájení je Nájemce povinen na své vlastní náklady získat jakákoli další závazná povolení, souhlasy, schválení nebo licence, které mohou být požadovány ze zákona nebo na základě jakýchkoli jiných předpisů jako podmínky pro provozování restaurace v Pronajímaných prostorách a pro užívání v souladu s touto Nájemní smlouvou.

2.4 Předčasný vstup Nájemce do Pronajímaných prostor - "Předběžné předání".

2.4.1 Pronajímatel umožní Nájemci přístup do Pronajímaných prostor pro zahájení Prací Nájemce k datu, ke kterému dojde ke splnění následujících podmínek (datum, ke kterému Pronajímatel umožnil Nájemci přístup do Pronajímaných prostor na základě splnění těchto podmínek, dále jen jako na "Datum předběžného předání"):

(i) Práce Pronajímatele jsou podstatným způsobem Pronajímatelem dokončeny v souladu s plány a specifikacemi připojenými k této Nájemní smlouvě jako její Příloha 1 a Příloha 7, část A, ve stavu dostatečného dokončení tak, aby nenarušovaly Práce Nájemce a nedocházelo ke škodám;

(ii) po pravomocné kolaudaci Centra.

2.4.2 Datem předběžného předání se rozumí nejpozději den před uplynutím tři (3) týdnů před předpokládaným Datem zahájení.

2.4.3 Nájemce nebo dodavatel Prací Nájemce je povinen částečně převzít Pronajímané prostory k Datu předběžného předání, podepsat Protokol o předběžném předání a Potvrzení o povinnosti sjednat pojištění (jak popsáno níže) a zahájit Práce Nájemce. Nájemce nebo dodavatel Prací Nájemce bude oprávněn zahájit Práce Nájemce související s Pronajímanými prostorami a Pronajímatel bude povinen částečně Nájemci předat Pronajímané prostory k Datu předběžného předání (jak popsáno níže). Strany k Datu předběžného předání vypracují Potvrzení o povinnosti sjednat pojištění a Protokol o předběžném předání ve formě jak je připojen k této Nájemní smlouvě jako její Příloha 11 ("Protokol o předběžném předání"), kterými Nájemce převezme Pronajímané prostory a bude oprávněn sám nebo prostřednictvím dodavatele

Práci Nájemce zahájit Práce Nájemce podle Přílohy 7, která je nedílnou součástí této Nájemní smlouvy. Protokol o předběžném předání bude také obsahovat údaje o odečtu spotřeby elektřiny, plynu a vody v Pronajímaných prostorách k Datu předběžného předání. Vyúčtování nákladů na spotřebu elektřiny, plynu a vody v Pronajímaných prostorách od Data předběžného předání ke Dni zahájení se bude přiměřeně řídit článkem 3 Poplatky za služby této Nájemní smlouvy.

2.4.4 Jestliže Nájemce nepřevzme Pronajímané prostory k Datu předběžného předání nebo nezahájí Práce Nájemce do deseti (10) dní od Data předběžného předání, či nebude s pracemi postupovat řádným a pokračujícím způsobem, na což Pronajímatel Nájemce nejméně dvakrát písemně upozorní doporučeným dopisem, kdy druhé upozornění bude následovat tři (3) dny po zaslání prvního upozornění, a Práce Nájemce tak nebudou moci být dokončeny z důvodů na straně Nájemce ve lhůtě pro dokončení plnění veřejné zakázky, má Pronajímatel právo ukončit tuto Smlouvu v souladu s jejím odstavcem 6.1 této Nájemní smlouvy. Lhůta pro dokončení plnění veřejné zakázky je přiměřeně prodlouží v případě, kdy dojde k odložení Data zahájení podle odstavce 1.4 této Nájemní smlouvy.

2.4.5 Strany se budou vzájemně informovat o postupu Prací Nájemce a Prací Pronajímatele, zejména avšak nikoliv výlučně o veškerých podstatných událostech majících vliv na Datum zahájení, a o závažných problémech nebo zdrženích ovlivňujících jejich práce.

2.5 Provádění Prací v Pronajímaných prostorách.

2.5.1 Ohledně Prací Pronajímatele a Prací Nájemce budou Strany dodržovat postupy a předpisy vymezené v Příloze 10, která je nedílnou součástí této Nájemní smlouvy.

2.5.2 Nájemce se zavazuje, že v zadávacích podmínkách veřejné zakázky zadávané za účelem provedení jeho Prací Nájemce stanoví dodavateli veřejné zakázky povinnost uzavřít pojistnou smlouvu s renomovanou pojišťovací společností a pokrývající jakoukoli škodu v Pronajímaných prostorách nebo na nich vzhledem k veškerým materiálům nacházejícím se v Pronajímaných prostorách, nebo škodu způsobenou třetími osobami v průběhu provádění Prací Nájemce, např. pojištění odpovědnosti za škodu včetně nebezpečí škody na zdraví, škody na majetku, poranění osob a jakékoli předpokládané nebo smluvní odpovědnosti; a pojišťující jakoukoli škodu způsobenou vyšší mocí, třetími osobami, Nájemcem, jeho dodavateli, zaměstnanci a/nebo zástupci. Nájemce zajistí Pojištění veškerých rizik, které: a) zůstane v platnosti od Data předběžného předání do Data zahájení; b) bude požadovat, aby veškerá písemná komunikace týkající se Pojištění veškerých rizik týkající se Prací Nájemce byla doručována také Pronajímateli; c) a bude obsahovat ustanovení, v němž bude pojistitel souhlasit s tím, že toto pojištění bude obsahovat ustanovení, že pojistitel oznámí Pronajímateli alespoň třicet (30) dní předem jakékoli ukončení či zrušení pojistné smlouvy.

2.5.3 Nájemce zajistí, aby jakékoli Práce Nájemce provedené a zaplacené Nájemcem považované za technická zhodnocení, jak definováno v § 28 odstavec 3 zákona č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, byly odepisovány Nájemcem pro daňové účely a nebyly přičítány Pronajímateli. Pronajímatel nenavýší pořizovací cenu Pronajímaných prostor o výdaje zaplacené Nájemcem za Práce Nájemce. Nájemce tímto bere na vědomí, že Pronajímateli by mohla vzniknout podstatná daňová povinnost, pokud by Nájemce nejednal v souladu s požadavky uvedenými v tomto odstavci.

2.6 Předání Pronajímaných prostor.

Dnem zahájení, v souladu s odstavcem 1.4 této Nájemní smlouvy Pronajímatel předá Pronajímané prostory Nájemci a Nájemce bude povinen Pronajímané prostory převzít. Současně s tímto převzetím Strany podepíše předávací protokol vyhotovený Pronajímatelem ("Předávací protokol"), jenž bude obsahovat zápis z jednání uvádějící veškeré položky, které mají být Nájemci předány k Datu zahájení, jako např. provozní příručky, manuály a klíče.

3 **POPLATKY ZA SLUŽBY**

3.1 Poplatky za služby. Od Data zahájení po celou Dobu nájmu podle této Nájemní smlouvy bude Nájemce platit poměrný příspěvek (jak definováno dále) na výdaje vzniklé Pronajímateli za poskytování služeb souvisejících s užíváním, vlastnictvím, správou a údržbou a opravami Společných prostor Centra, jak jsou konkrétněji specifikovány v Příloze 3 této Nájemní smlouvy (dále jen „Poplatky za služby“), která je její nedílnou součástí. Poplatky za služby za kalendářní rok 2009 činí CZK 45,- za jeden metr čtvereční plus příslušná DPH, vypočítané na základě Pronajímaných prostor Nájemce.

Výše Poplatků za služby se bude od roku 2010 měnit podle odstavců 1.5.3 a 3.4 této Nájemní smlouvy. Příspěvek Nájemce na Poplatky za služby se bude určovat poměrným podílem Pronajímaných prostor Nájemce a průměrné obývané pronajímatelné plochy Centra. Poměrný podíl na Poplatcích za služby bude zohledňovat jakýkoli limitní příspěvek, který zahrnuje plochy skladů apod., kterýchkoli nájemců na základě tohoto vzorce:

Pronajímané prostory

x (celkové náklady na Služby – limitní příspěvek)

Průměrné obývané pronajímané plochy Centra

mínus plochy pronajímané nájemci s limitními příspěvky

3.2 Poplatky za služby související s chráněnou částí prostor centra. Neuplatní se.

3.3 Ostatní náklady. Nájemce ponese náklady za dodávku veřejných služeb (plyn, elektřinu, studenou a horkou vodu, domovní vodu, odpad a telefon, a případné jiné služby), jejichž spotřeba bude měřená přímo nebo sekundárními měřidly, nebo budou připsány Pronajímaným prostorům poměrným podílem Pronajímaných prostor Nájemce a průměrné obývané pronajímané plochy Centra a náklady na údržbu a opravu v kvalitě obvyklé pro provozování univerzitní restaurace, za obchodní vestavěné vybavení a zařízení včetně konečné úpravy a zařízení dělicích zdí Centra, jeho podlah a stropů. Náklady na údržbu a opravu Pronajímaných prostor nese podle odstavce 4.4 této Nájemní smlouvy Pronajímatel.

3.4 Platba Poplatků za služby. Nájemce se zavazuje na písemnou výzvu zaplatit jako zálohu Odhadovaný podíl Nájemce na Poplatku za služby, odhadovaný Pronajímatelem na každý kalendářní rok, ve stejných čtvrtletních splátkách, vždy nejpozději k prvnímu (1.) dni každého čtvrtletí, po celou dobu nájmu (dále jen „Odhadovaný podíl Nájemce na poplatcích za služby“). Odhadovaný podíl Nájemce na poplatcích za služby za první kalendářní rok Doby nájmu bude podíl odhadnut Pronajímatelem k Datu zahájení s přihlédnutím k obvyklým cenám služeb v místě Centra v daném kalendářním roce a v následujících letech Doby nájmu to bude podíl odhadnut Pronajímatelem do třiceti (30) dnů po konci každého kalendářního roku Doby nájmu s přihlédnutím k výši Poplatků za služby za předcházející rok. Pokud se budou Poplatky za služby podstatně lišit v průběhu daného kalendářního roku od Odhadovaného podílu nájemce na Poplatcích za služby, Pronajímatel bude oprávněn upravit Odhadovaný podíl nájemce na poplatcích za služby během kalendářního roku, a to na základě vyhodnocení dosavadních Poplatků za služby, které Nájemci písemně oznámí nejméně jeden kalendářní měsíc před provedením úpravy Poplatků za služby. Pronajímatel může během roku vypořádat případný přeplatek nebo nedoplatek Poplatků za služby (takovéto vypořádání bude jinak podléhat podmínkám a postupům uvedeným v odstavci 3.5 této Nájemní smlouvy).

3.5 Vypořádání. Do sto dvaceti (120) dnů od konce každého kalendářního roku Doby nájmu Pronajímatel zjistí výši Poplatků za služby za takový kalendářní rok a Poplatky za služby, které má účtovat Nájemci. Pronajímatel podá Nájemci písemné oznámení, jež bude rovněž obsahovat nebo k němu bude přiložen výkaz skutečné výše Poplatků za služby. Pokud bude skutečný Podíl nájemce na poplatcích za služby za tento rok vyšší než částka zaplacená Nájemcem jako Odhadovaný podíl nájemce na poplatcích za služby, zaplatí Nájemce Pronajímateli částku rovnající se tomuto rozdílu (s celou výší příslušné DPH) do třiceti (30) dnů po obdržení takového oznámení. Pokud bude částka, kterou Nájemce Pronajímateli zaplatil podle této Nájemní smlouvy jako Odhadovaný podíl nájemce na poplatcích za služby vyšší než skutečný Podíl nájemce na poplatcích za služby (včetně DPH), bude mít Nájemce nárok na započtení přeplatku na další platbu Odhadovaného podílu nájemce na poplatcích za služby, nebo na základě žádosti Nájemce bude přeplatek vrácen do třiceti (30) dnů ode dne doručení žádosti. Pronajímatelův výpočet vypořádání Podílu nájemce na poplatcích za služby bude konečný s výjimkou zřejmých chyb. Nájemce může do třiceti (30) dnů od převzetí výpisu skutečných Poplatků za služby, na základě oznámení zaslaného Pronajímateli v přiměřené době předem, provést kontrolu účetních knih a záznamů Pronajímatele, týkajících se položek ovlivňujících Poplatky za služby podle této Nájemní smlouvy za předchozí kalendářní rok. Pokud Nájemce zašle do patnáctého (15.) dne od konce období, kdy byla provedena tato kontrola, Pronajímateli písemné oznámení prokazující, že kontrola dokázala, že skutečné Poplatky za služby za daný kalendářní rok byly nadhodnoceny, Pronajímatel Nájemci tento rozdíl započte do patnácti (15) dnů po obdržení prokazujícího oznámení o tomto rozdílu.

3.6 Veřejné služby, telekomunikace, přerušení dodávky služeb. Pronajímatel je povinen zajistit, aby byly Pronajímané prostory vybaveny samostatnými přístroji pro měření spotřeby elektrické energie, vody a topení (dále jen „Veřejné služby“), napojení na elektronické komunikace, zejména internet, telefon (dále jen „Služby“). V případě samostatného měření budou náklady na poskytování uvedených služeb hrazeny Nájemcem přímo příslušným dodavatelům. Pokud se jedná o náklady na topení, budou tyto vypočítány a účtovány Nájemci na poměrném základě podle odstavce 3.1 této Nájemní smlouvy. Pronajímatel neručí za to, že dodávky kterékoli ze služeb výše uvedených nebudou přerušeny nebo zastaveny z důvodu

války, povstání, občanských nepokojů, demonstrací, výtržností, zásahů vládních orgánů, stávek, výluk, stávkových pohotovostí nebo nahodilou živelnou událostí. Jakékoli takové přerušení nebo zastavení nebude Nájemce osvobozovat od jakéhokoli ujednání podle této Nájemní smlouvy ani jej opravňovat ke slevě na nájemném nebo náhradě škod, pokud nebude přerušení dodávky Veřejných služeb způsobeno zaviněním Pronajímatele a Pronajímatel nezajistí, aby byla jejich dodávka obnovena do tří (3) dnů po oznámení Pronajímateli v tomto smyslu. V takovém případě bude mít Nájemce právo na přiměřenou slevu na Základním nájemném, a to ke dni po oznámení s tím, že v důsledku přerušení dodávky Veřejných služeb nelze od Nájemce rozumně očekávat provozování jeho činnosti.

4 UŽÍVÁNÍ, POVINNOSTI STRAN

4.1 Užívání a obchodní jméno, Nájemcovo dodržování pravidel a předpisů

4.1.1 Užívání a obchodní jméno. Nájemce má právo výhradního užívání obchodní plochy Pronajímaných prostor pouze pro účel provozování univerzitní restaurace a žádnou jinou činnost nelze provozovat v Pronajímaných prostorách bez předchozího souhlasu Pronajímatele v souladu se lhůtami a podmínkami dle této Nájemní smlouvy. Nájemce je oprávněn a povinen provozovat svoji univerzitní restauraci. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele změnit charakteristiku koncepce univerzitní restaurace.

4.1.2 Dodržování pravidel a předpisů Nájemcem. Nájemce je povinen dodržovat veškeré platné právní předpisy včetně této Nájemní smlouvy a Kolaudačního souhlasu jednotky. Nájemce nebude Pronajímané prostory užívat, ani nesvolí či neumožní, aby byly užívány pro žádné rušivé nebo nezákonné účely a nebude rušit užívání Centra jinými nájemníky nebo Pronajímatelem. Nájemce bude dodržovat stávající pravidla a předpisy Pronajímaných prostor, které tvoří Přílohu 5 této Nájemní smlouvy (dále společně jen „Řád“), která je její nedílnou součástí, a bude dodržovat dodatečná pravidla a předpisy Pronajímaných prostor, jaké mohou být průběžně přijaty nebo pozměněny Pronajímatelem v zájmu bezpečnosti, péče, udržování dobré pověsti a čistoty Pronajímaných prostor a udržování pořádku v Pronajímaných prostorách. Jakékoli změny původního Řádu a jakákoli dodatečná pravidla a předpisy přijaté Pronajímatelem budou písemně zaslána Pronajímatelem Nájemci a poté budou Nájemcem prováděna a dodržována. Pronajímatel není vůči Nájemci odpovědný za porušení Řádu jakýmkoliv jiným nájemcem nebo osobou a neuplatnění jakéhokoliv ustanovení Řádu vůči Nájemci nebo jinému nájemci nebude znamenat jejich prominutí ze strany Pronajímatele.

4.2 Provozní ujednání Nájemce. Nájemce ujednává a zavazuje se (a) provozovat univerzitní restauraci v souladu s dohodnutým užíváním podle odstavce 4.1 této Nájemní smlouvy a činit tak na sto procentech (100%) plochy Pronajímaných prostor kdykoli v průběhu Doby nájmu a Provozních hodin centra (jak je stanoveno v Řádu a Předpisech), pokud mu v tom nezabrání vznik požáru, nehoda, vyšší moc nebo jiná příčina mimo kontrolu Nájemce, kromě finančních důvodů, (b) provozovat univerzitní restauraci vždy odborně, v dobré víře a takovým způsobem, který bude odpovídat provozování Centra (c) nevyužívat plochy přilehlé k Pronajímaným prostorám k žádnému jinému účelu než souvisejícímu s provozováním restaurace bez souhlasu Pronajímatele a (d) udržovat Pronajímané prostory ve stavu způsobilém k provozování univerzitní restaurace. V případě jakéhokoli porušení

výše uvedeného kdykoli a během kteréhokoli dne v kterémkoli měsíci po Dobu nájmu, nastane po písemném upozornění Pronajímatele o porušení výše uvedené povinnosti splatnost smluvní pokuty jedenáctý (11) den po dni doručení upozornění, nenastane-li předtím náprava v upozornění uvedeného porušení. Smluvní pokutu, která odpovídá Základnímu nájemnému přičitatelnému danému měsíci, a to navíc k Základnímu nájemnému jinak přičitatelnému za takový měsíc, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli, nenastane-li náprava v upozornění uvedeného porušení desátý (10) den po dni doručení upozornění. Smluvní strany této Nájemní smlouvy berou na vědomí a souhlasí s tím, že smluvní pokuta Nájemce splatná podle bezprostředně předcházející věty bude splatná vedle, nikoli namísto jakýchkoli jiných nároků Pronajímatele podle této Nájemní smlouvy nebo ze zákona, a její přijetí ze strany Pronajímatele nebude považováno za způsob řešení porušení Nájemce ani nebude Pronajímateli předem bránit v uplatňování jakéhokoli jiného nároku za dané porušení nebo následné porušení.

4.3 Závazek Nájemce otevřít Pronajímané prostory k Datu zahájení. Nájemce je povinen otevřít Pronajímané prostory a zahájit provozování univerzitní restaurace v Pronajímaných prostorách k Datu zahájení v souladu s podmínkami této Nájemní smlouvy, zejména články 2 a 4 této Nájemní smlouvy. Pokud Nájemce nedodrží svou povinnost otevřít a provozovat univerzitní restauraci v Pronajímaných prostorách od Data zahájení z jakéhokoli důvodu přičitatelnému Nájemci, Nájemce je povinen hradit Pronajímateli Základní nájemné od Data zahájení. Za důvod přičitatelný Nájemci nelze považovat neukončení zadávacího řízení, které musí Nájemce jako veřejný zadavatel konat na základě zákona č. 137/2006 Sb., z důvodu podání námítky či návrhu nebo neukončení plnění veřejné zakázky ve stanovené lhůtě. Jestliže prodlení Nájemce přesáhne patnáct (15) dní od data neplnění uvedeného v upomínce zaslané Nájemci Pronajímatelem, bude takové prodlení chápáno jako Příklad Neplnění Nájemcem a Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto Nájemní smlouvu výpovědí v souladu s ustanoveními této Nájemní smlouvy.

4.4 Nutné opravy a technická zhodnocení. Pronajímatel je odpovědný za údržbu a opravy Centra a Pronajímaných prostor ve stavu původně vybudovaném s ohledem na běžné opotřebení, pokud škodu nezpůsobí Nájemce, kdy v takovém případě bude oprava provedena na náklady Nájemce. Bez ohledu na výše uvedené Pronajímatel nemá žádné povinnosti v souvislosti s opravami a údržbou jakéhokoli vybavení či zhodnocení instalovaného Nájemcem v Pronajímaných prostorách, či za které Nájemce zaplatil, veškerá tato údržba a opravy jsou povinností Nájemce.

4.5 Stavební úpravy. Nájemce nebude (i) provádět žádné změny nebo úpravy Pronajímaných prostor, (ii) ani nebude instalovat žádné zařízení, které by mělo za následek změny nebo doplňky, přetížení nebo nadměrné užívání jakýchkoli inženýrských sítí nebo elektrických, instalatérských či mechanických systémů sloužících Pronajímaným prostorám, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele pro každý jednotlivý případ, který nebude bezdůvodně odepřen. Pronajímatel souhlasí s tím, že podle ustanovení § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, si může Nájemce odepisovat veškerá jím provedená a zaplacená povolená technická zhodnocení. Pokud nebylo písemně dohodnuto jinak, budou jakékoli úpravy, technická zhodnocení, doplňky a zařízení (společně dále jen „Zhodnocení Nájemce“) v Pronajímaných prostorách Nájemcem odstraněny na jeho náklady před ukončením této Nájemní smlouvy, pokud Pronajímatel nesvolí, aby určitá Zhodnocení Nájemce zůstala v Pronajímaných prostorách (například věci uvedené Pronajímatelem v Příloze 6 této Nájemní smlouvy). V tomto případě, bez ohledu na

ustanovení § 667 Občanského zákoníku se Zhodnocení Nájemce (pro vyloučení všech pochybností včetně věcí uvedených Pronajímatelem v Příloze 6 této Nájemní smlouvy) stanou majetkem Pronajímatele bez jakékoli náhrady a povinnosti platby Pronajímatele Nájemci.

4.6 Škody způsobené nahodilou událostí. V případě, že bude Centrum poškozeno požárem, přírodními živly, nehodou nebo jinou neodvratnou událostí (každý takový případ dále jen „Nahodilá událost“), a Pronajímané prostory se tímto nestanou zcela nebo částečně neuživatelnými, Pronajímatel tyto škody opraví a poměrně dojde k snížení Základního nájemného odpovídajícímu velikosti neužívané plochy po dobu provádění oprav. Pokud se následkem Nahodilé události Pronajímané prostory stanou zcela nebo částečně neuživatelnými, bez ohledu na ustanovení § 680 občanského zákoníku nebo ustanovení § 14 zákona 116/1990 Sb., nebude nájemní vztah podle této Nájemní smlouvy automaticky ukončen. Nebude-li možné opravit takové poškození do dvanácti (12) měsíců, může Pronajímatel podle svého uvážení buď (a) nájem podle této Nájemní smlouvy ukončit na základě písemného oznámení o jeho okamžitém ukončení zasláno Nájemci, jehož doručením zaniknou práva a povinnosti stran podle této Nájemní smlouvy a Základní nájemné bude vypočteno do data, které nastane později - buď do data doručení tohoto oznámení nebo data, kdy Nájemce Pronajímané prostory uvolní, nebo může Pronajímatel (b) nechat tyto škody opravit a Základní nájemné po dobu provádění oprav bude poměrně sníženo o část Pronajímaných prostor, která bude neuživatelná po dobu, než budou opravy dokončeny. Nebude-li možné opravit takové poškození do dvanácti (12) měsíců, může Nájemce tuto Nájemní smlouvu ukončit na základě písemné výpovědi zasláné Pronajímateli, čímž zaniknou práva a povinnosti stran podle této Nájemní smlouvy a Základní nájemné a Poplatky za služby budou upraveny k datu, které nastane později: k datu výpovědi nebo k datu, kdy Nájemce Pronajímané prostory uvolní. Pokud se Pronajímatel rozhodne Pronajímané prostory opravit a tato Nájemní smlouva nebude ukončena Nájemcem jinak dle jeho oprávnění podle této Nájemní smlouvy, bude tato oprava provedena do stavu, aby Pronajímané prostory byly způsobilé k provozování univerzitní restaurace s výjimkou jakýchkoli Zhodnocení Nájemce. Pronajímatel nenese odpovědnost za přerušení provozování univerzitní restaurace Nájemce či za škody nebo výměny nebo opravy jakéhokoli movitého majetku (zejména zboží, zásob, inventáře, podlahových krytin, nábytku a ostatního majetku) nebo jakýchkoli zhodnocení instalovaných v Pronajímaných prostorách Nájemcem či pro něj, jejichž poškození, výměny a opravy budou převzaty a bezodkladně provedeny Nájemcem.

4.7 Pojištění. Po celou dobu po podpisu této Nájemní smlouvy je Nájemce povinen na své náklady uzavřít a udržovat pojištění odpovědnosti za škody zahrnující pojištění pro případ tělesného poškození, pro případ poškození majetku, pojištění ochrany osobnosti a jakékoli další předpokládané nebo smluvní odpovědnosti, které budou v rozumné míře chránit Nájemce proti jakékoli odpovědnosti nebo nároku, za který je Nájemce odpovědný ze zákona nebo podle této Nájemní smlouvy. Změní-li se v České republice podmínky odpovědnosti, Nájemce ponese takové změněné náklady limitního pojistného krytí, které může Pronajímatel rozumně požadovat. Nájemce je povinen udržovat na svoje náklady pojištění proti požáru, rizikům, krádeži, ztrátě na výnosu a další krytí běžně udržované v České republice pro provozování restaurace a Zhodnocení Nájemce umístěných v Pronajímaných prostorách a na jakýkoli majetek Nájemce mimo Pronajímané prostory v rámci Centra. Pojistky dosvědčující toto pojištění budou vydány jednou nebo více renomovanými pojišťovnami, budou jmenovat Pronajímatele jako dalšího pojištěného a

budou obsahovat ustanovení, podle kterého se pojistitel zavazuje, že tyto pojistky mohou být zrušeny pouze na základě třicetidenní (30) písemné výpovědi zaslané Pronajímateli. Při podpisu této Nájemní smlouvy, dále každý rok poté a na žádost Pronajímatele je Nájemce povinen Pronajímateli dodat písemné potvrzení od pojistitele, že každá taková pojistka je účinná. Nájemce neučiní, neopomene učinit, nebude přechovávat nebo nestrpí, aby bylo učiněno nebo přechováváno v Pronajímaných prostorách, na nich nebo okolo nich nic, co by porušovalo ujednání z pojistné smlouvy Pronajímatele proti riziku nebo odpovědnosti nebo co by Pronajímateli bránilo získat tyto pojistky. Pokud provoz Nájemce nebo obsah Pronajímaných prostor způsobí, že se sazba za pojištění proti požáru nebo jiné pojištění zabezpečované Pronajímatelem zvýší, Nájemce Pronajímateli na jeho žádost bez odkladu zaplatí částku jakéhokoli tohoto zvýšení, které musí odpovídat ceně obvyklé v místě pronajímaných prostor. Za účelem ušetření nákladů Nájemce a ostatních nájemců v Centru, Nájemce vyvine své nejlepší úsilí k získání výše požadovaných pojištění, které budou obsahovat ustanovení nedovolující pojišťovně uplatnit postoupení práv (subrogaci) nebo jinak vymáhat na Pronajímateli a žádném z jeho postupníků, podnájemníků, zástupců nebo zaměstnanců nároky a škody bez ohledu na to, zda byly způsobeny jednáním nebo opomenutím výše uvedených osob nebo někým, za koho mohou výše uvedené osoby odpovídat. Nájemce je povinen informovat Pronajímatele v případě, že se mu nepodaří dosáhnout takových pojistných ustanovení. Pronajímatel bude udržovat pojištění všech rizik v souvislosti s Centrem. Uvedené pojištění bude vedeno u pojišťovny vybrané Pronajímatelem. Po Dobu nájmu bude Pronajímatel též udržovat pojištění proti ztrátě nájemného a sdružené pojištění odpovědnosti za škody ve vztahu k Centru.

4.8 Přístup. Za předpokladu, že Pronajímatel Nájemce v přiměřené době upozorní a bude dodržovat přiměřená bezpečnostní opatření (kromě výjimečných situací), bude mít Pronajímatel či jeho zástupce přístup do Pronajímaných prostor kdykoli a v jakoukoli rozumnou dobu za účelem jejich prohlídky a ochrany, provedení nezbytných oprav a provádění jakýchkoli nutných prací.

4.9 Grafické označení Nájemce. Nájemce je oprávněn vystavit své logo typické pro provozování univerzitní restaurace na vnější straně Pronajímaných prostor s tím, že jeho grafický návrh a umístění budou písemně předem odsouhlasené Pronajímatelem, a to za předpokladu, že dojde k povolení ze strany příslušných úřadů. Nájemce získá veškerá nezbytná potvrzení a souhlasy pro své grafické označení na své vlastní náklady. Pokud není dohodnuto v tomto odstavci jinak, Nájemci se umožňuje umístit grafické označení tak, jak je uvedeno v Řádu a v Pravidlech a předpisech, jež tvoří Přílohu č. 5 této Nájemní smlouvy. Nájemce je odpovědný po celou Dobu nájmu za instalaci, odstranění, údržbu a opravu tohoto svého grafického označení a činit tak na své vlastní náklady.

4.10 Odškodnění. Nájemce odškodní, ochrání, zabrání a uchrání Pronajímatele před veškerými nároky, požadavky, šetřeními, řízeními, jednáními, soudními procesy, rozsudky, výroky, pokutami, zástavami, ztrátami, škodami, výdaji, účtováním nebo náklady jakéhokoli druhu nebo povahy a před odpovědností (včetně právních honorářů a soudních nákladů nejvýše v částkách vypočítaných podle ustanovení vyhlášek č. 484/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nebo č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nebo jakéhokoli jiného příslušného právního předpisu) (dále jen „Nároky“), které vznikly nebo se objevily v souvislosti se ztrátou na životě, zraněním, škodou na majetku, nebo k nimž došlo jinak z důvodu (a) užívání, obývání, zhodnocení nebo údržby Pronajímaných prostor nebo Centra Nájemcem, či z důvodu jakýchkoli jiných prací nebo činností v Pronajímaných prostorách

nebo v Centru Nájemcem nebo v jejich blízkosti Nájemcem nebo jeho postupníky, nebo jejich příslušnými zástupci, zaměstnanci, dodavateli, zhotoviteli, zákazníci, držitelé licence nebo návštěvníky, (b) jakékoli protiprávní činnosti, podmínky nebo události nastalými v Pronajímaných prostorách, (c) jakéhokoli porušení nebo neplnění jakéhokoli závazku předepsaného Nájemci podle této Nájemní smlouvy (zejména vzniklými ze závazků Nájemce týkajících se Nebezpečných materiálů podle Řádu nebo v jejich souvislosti), nebo (d) jakéhokoli jednání nebo opomenutí Nájemcem nebo jeho postupníků, či jejich příslušných zástupců, dodavatelů, zhotovitelů, zaměstnanců, zákazníků, návštěvníků nebo držitelů licence. Na základě písemného oznámení Pronajímatele Nájemce bezodkladně a výhradně na své vlastní náklady a po konzultaci s poradcem Pronajímatele, kterého Pronajímatel Nájemci poskytne bezúplatně, ochrání Pronajímatele před jakoukoli žalobou nebo řízením vedenými vůči Pronajímateli z důvodu jakéhokoli takového Nároku. Jestliže se Pronajímatel bez vlastního zavinění stane stranou jakéhokoli soudního sporu týkající se Pronajímaných prostor zahájeného Nájemcem nebo vůči němu, je Nájemce povinen vyvinout veškeré úsilí odškodnit, ochránit, zabránit a uchránit Pronajímatele před veškerými Nároky vzniklými v souvislosti s takovým soudním sporem nebo vedeným či zaplaceným kteroukoli takovou osobou v souvislosti s ním. Závazky uvedené v tomto odstavci přetrvávají po uplynutí nebo předčasném ukončení (vypovězení) této Nájemní smlouvy do jejich promlčení.

5 OSTATNÍ USTANOVENÍ

5.1 Postoupení a podnájem. Pro dodržení účelu nájmu či smluvenému užívání podle odstavce 4.1 této Nájemní smlouvy je Nájemce oprávněn zcela nebo zčásti převést nebo postoupit práva a povinnosti podle této Nájemní smlouvy, pronajmout celé Pronajímané prostory či jejich část na subjekt, který převezme hlavní předmět činnosti Správy kolejí a menz Masarykovy univerzity nebo na subjekt, který se zabývá poskytováním velkokapacitního stravování například Sodexo, Eurest, Aramark (jakýkoli takový převod, postoupení nebo podnájem dále jen „Převod“). Převod Nájemce Pronajímateli předem oznámí. Pronajímatel může postoupit a/nebo převést práva a povinnosti z této Nájemní smlouvy na kteroukoli třetí osobu a Nájemce tímto souhlasí s takovým převodem a/nebo postoupením.

5.2 Přetrvání. V případě, že Nájemce zůstane v Pronajímaných prostorách nebo jakékoliv jejich části, a tyto nevyklidí při ukončení nájmu podle této Nájemní smlouvy, bez výslovného souhlasu Pronajímatele, Nájemce Pronajímateli zaplatí (i) smluvní pokutu ve výši rovnající se dvojnásobku stávajícího měsíčního Základního nájemného splatnou v měsíčních splátkách počínaje prvním dnem každého měsíce po tomto ukončení a (ii) veškeré náhrady škody vzniklé Pronajímateli, přímo či nepřímo, následkem tohoto přetrvání. Ustanovení tohoto odstavce ani přijetí Základního nájemného podle této Nájemní smlouvy neznamena akceptování pokračování v užívání Pronajímaných prostor Nájemcem, ani omezení jakýchkoli jiných práv nebo opravných prostředků Pronajímatele vyplývající z této Nájemní smlouvy či ze zákona, ani nepředstavuje vzdání se těchto práv.

5.3 Obchodní název Centra. Pronajímatel používá pro podnikatelské a marketingové účely týkající se Centra název „Campus Square“ a „Campus Park“. Pronajímatel může rozhodnout o změně tohoto názvu. Změnu Pronajímatel písemně oznámí Nájemci.

6 NEPLNĚNÍ NÁJEMCE A PRONAJÍMATELE

6.1 Neplnění Nájemce. Nastane-li kterýkoliv z následujících případů, bude to považováno za „Případ neplnění“ ze strany Nájemce podle této Nájemní smlouvy: (a) Nájemce do dvou (2) pracovních dnů po obdržení písemného oznámení neuhradí jakoukoli splátku Základního nájemného nebo jakoukoli jinou platbu, kterou má podle této Nájemní smlouvy zaplatit, a která Nájemcem nebyla uhrazena více jak deset (10) dní po datu splatnosti, (b) Nájemce nesplní jakoukoli jinou ze svých povinností podle této Nájemní smlouvy do patnácti (15) dnů od obdržení písemného oznámení od Pronajímatele. V případě, že dojde k některému Případu neplnění Nájemcem, má Pronajímatel nárok, vedle jakýchkoli opravných prostředků, které má k dispozici na základě českých právních předpisů (i) prohlásit Základní nájemné po dobu ode dne Případu neplnění ze strany Nájemce do příštího data, kdy by Nájemce měl možnost tuto Nájemní smlouvu ukončit podle odstavce 6.4 této Nájemní smlouvy, za okamžitě splatné a toto Základní nájemné vybrat jakýmkoli zákonným způsobem, (ii) oprávněně okamžitě nebo kdykoli později na základě písemného oznámení nebo žádosti vyhotovených nejméně pět (5) dní předem o vstupu do Pronajímaných prostor nebo kterékoli jejich části, Nájemce vyklidit a odstranit Nájemcův majetek s výslovným souhlasem Nájemce, který Nájemce tímto udílí, bude-li splněna podmínka předem vyhotoveného písemného oznámení nebo žádosti anebo (iii) ukončit tuto Nájemní smlouvu písemnou výpovědí Nájemci o ukončení této Nájemní smlouvy s okamžitou účinností.

6.2 Odpovědnost Nájemce. V případě, že dojde k ukončení (výpovědi) této Nájemní smlouvy Pronajímatelem jak je uvedeno v odstavci 6.1 této Smlouvy, Nájemce zůstane i nadále odpovědný za veškeré škody vzniklé Pronajímateli v důsledku takového Případu neplnění Nájemcem, včetně jakýchkoli ztrát na Základním nájemném vzniklých Pronajímateli do nejbližšího data, kdy by Nájemce měl právo tuto Nájemní smlouvu ukončit podle odstavce 6.4 této Nájemní smlouvy a včetně smluvní pokuty ve výši rovnající se Základnímu měsíčnímu nájemnému, splatnou do deseti (10) dnů ode dne výzvy Pronajímatele.

6.3 Právo Pronajímatele na nápravu. V případě, že Nájemce nesplní jakékoliv ujednání nebo dohodu uvedenou v této Nájemní smlouvě a jestliže takové neplnění trvá dvacet (20) dní po doručení oznámení Nájemci (nebo bez oznámení, jestliže se jedná o stav nouze, kterým se rozumí akutní stav hrozící okamžitě způsobit ztráty na majetku Pronajímatele nebo ostatních nájemců), může Pronajímatel zjednat nápravu veškerých takových neplnění jménem Nájemce a na jeho náklady a provést veškeré nezbytné práce a zaplatit veškeré potřebné platby v této souvislosti. Jestliže bude Pronajímatel mít jakékoli výdaje, ke kterým je Nájemce povinen podle této Nájemní smlouvy, bude Nájemce povinen s další splátkou Základního nájemného (pokud nebude touto Nájemní smlouvou výslovně uvedeno jiné datum pro uhrazení této částky) uhradit částku těchto výdajů zvýšenou o příplatek deset procent (10%) z celkové částky těchto výdajů.

6.4 Neplnění Pronajímatelem. Nastane-li kterýkoliv z následujících případů, bude to považováno za „Případ neplnění“ ze strany Pronajímatele podle této Nájemní smlouvy, pokud nejsou podmínky pro neplnění Pronajímatelem v této Nájemní smlouvě definovány jinak: (a) Pronajímatel nesplní jakoukoli ze svých povinností podle této Nájemní smlouvy nebo hrubě poruší některou ze svých zákonem stanovených povinností Pronajímatele, a toto porušení nebude napraveno ani v dodatečně lhůtě třiceti (30) dnů od obdržení oznámení od Nájemce nebo, nemůže-li být toto neplnění napraveno v uvedené lhůtě nebo v přiměřené

lhůtě rozumně nezbytné, pokud Pronajímatel bezodkladně zahájí proces nápravy a soustavně pokračuje v jeho dokončení, nebo (b) dojde k rozhodnutí o úpadku na Pronajímatele nebo k zamítnutí návrhu na zahájení insolvenčního řízení pro nedostatek majetku nebo (c) Pronajímané prostory budou nezpůsobilými k účelu nájmu či ke smluvenému užívání v případech jiných než podle odstavce 4.6 této Nájemní smlouvy anebo než které způsobil Nájemce. Pokud nastane Příklad neplnění Pronajímatele, je Nájemce oprávněn, pokud mu nebude poskytnuta zvláštní náprava, kterou stanoví tato Smlouva, vypovědět tuto Nájemní smlouvu tak, že Pronajímateli zašle písemné oznámení o ukončení této Nájemní smlouvy a výpovědní doba bude činit jeden kalendářní měsíc po doručení výpovědi doporučenou formou druhé smluvní straně.

7 UKONČENÍ NÁJMU

7.1 Výpověď. Strany se dohodly, že pro ukončení (výpověď) podle této Nájemní smlouvy budou platné pouze důvody uvedené v této Nájemní smlouvě. Pro vyloučení veškerých pochybností Strany výslovně prohlašují, že pro účely této Nájemní smlouvy vylučují aplikaci všech výpovědních důvodů uvedených v §9 zákona č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění pro ukončení této Nájemní smlouvy. Jakékoliv výpovědi podané, s výjimkou toho, kdy je výslovně uvedeno v této Nájemní smlouvě jinak, budou účinné k třetímu (3.) dni po doručení výpovědi doporučenou formou druhé smluvní straně.

7.2 Stav Pronajímaných prostor při vydání. Nájemce do Data ukončení nebo k ukončení této Nájemní smlouvy z jakéhokoli důvodu odstraní na své vlastní náklady z Pronajímaných prostor: a) veškeré Práce nájemce (jak jsou definovány v Budoucí smlouvě) a Zhodnocení nájemce, a opraví jakékoli škody na Pronajímaných prostorách nebo poškození v nich zapříčiněné Nájemcem; b) veškeré nápisy a grafická označení, obrazy, poutače a jiné reklamní materiály; c) veškeré výrobky, dodávky a zboží, a Nájemce Pronajímané prostory vyčistí, vymaluje a uvede je do jejich původního stavu, v němž mu byly Pronajímatelem předány s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce tímto bere na vědomí, že by Pronajímateli mohla vzniknout vážná daňová odpovědnost z důvodu nedodržení požadavků uvedených v tomto odstavci ze strany Nájemce. V případě, že Nájemce neodstraní a nepřestěhuje z Pronajímaných prostor jakékoli Práce nájemce nebo Zhodnocení nájemce, které je Nájemce z Pronajímaných prostor povinen odstranit a vystěhovat, má Pronajímatel právo odstranit a vystěhovat z Pronajímaných prostor jakýkoli takový prvek a náklady s tím spojené ponese Nájemce. Nájemce také nahradí Pronajímateli náklady jakýchkoli daní, které mohou být předepsány Pronajímateli v důsledku Prací nájemce a Zhodnocení nájemce ponechaných v Pronajímaných prostorách.

8 PRÁVA PRONAJÍMATELE

Pronajímatel má za účelem zajištění řádného provozu Centra právo provádět níže uvedená opatření bez předchozího oznámení, aniž by mu vznikla odpovědnost vůči Nájemci za škodu, a aniž by se níže uvedené pokládalo za vyklizení nebo narušení způsobu užívání Pronajímaných prostor Nájemcem a dále, aniž by byl Nájemce zproštěn své povinnosti platit nájemné v celé výši v den splatnosti, anebo jiných povinností podle této Nájemní smlouvy: (i) změnit jméno Centra, (ii) instalovat, připevnit a udržovat veškerá grafická označení vně a/nebo uvnitř Centra (s výjimkou interiéru Pronajímaných prostor), (iii) na základě

vyrozumění předaného Nájemci v přiměřené lhůtě před uplynutím Doby nájmu předvádět v rozumné době Pronajímané prostory potencionálním nájemcům, kupujícím a věřitelům, (iv) změnit uspořádání a/nebo umístění vchodů, dveří, chodeb, výtahů, schodišť, toalet nebo ostatních veřejných částí Centra, (v) uzavřít Centrum po ukončení Otevíracích hodin centra s tím, že Nájemce, jeho zaměstnanci a návštěvníci mají právo na vstup kdykoliv při dodržení předpisů předepsaných Pronajímatelem pro účely kontroly vstupů a (vi) použít veškerá přiměřená opatření včetně kontroly, oprav, změn, výzdoby, doplňků a zlepšení Pronajímaných prostor nebo Centra podle potřeby nebo vhodnosti pro provoz nebo pro bezpečnost, ochranu a zachování Pronajímaných prostor nebo Centra nebo zájmů Pronajímatele.

9 RŮZNÁ USTANOVENÍ

9.1 Oznámení. Jakékoli oznámení na základě této Smlouvy bude podáno písemně v českém jazyce, a pokud bude určeno Pronajímateli, bude doručeno na jeho adresu: Žatecká 55/14, 110 01 Praha 1, a pokud bude určeno Nájemci, bude doručeno na adresu uvedenou v záhlaví této Smlouvy; veškerá oznámení podle této Smlouvy se budou zasílat (a) doporučenou poštou s uhrazeným poštovním nebo (b) kurýrem s předem uhrazenými doručovacími poplatky a budou považována za doručená v okamžiku jejich přijetí nebo odmítnutí přijetí Stranou, které jsou zaslány.

9.2 Osoby oprávněné k podpisu této Smlouvy. Pronajímatel a Nájemce prohlašují a zaručují, že jsou plně pověřeni a oprávněni uzavřít tuto Smlouvu, že jsou řádně založené subjekty a že údaje uvedené v originálu výpisu z obchodního rejstříku Pronajímatele doručeném při podpisu této Smlouvy jsou správné a pravdivé, a že tato Smlouva po jejím podpisu oprávněnými zástupci obou právnických osob zakládá platné a vymahatelné závazky Pronajímatele a Nájemce. Strany stvrzují uvedené skutečnosti podpisy svých statutárních orgánů.

9.3 Zpracování údajů a archivace. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel a správce Centra pro účel správy Centra používá elektronické zpracovávání údajů. Pronajímatel a jeho správce nemovitosti mohou elektronicky uchovávat informace týkající se Nájemce a této Nájemní smlouvy.

9.4 Výklad Smlouvy. Tato Nájemní smlouva a práva a povinnosti smluvních stran podle této Nájemní smlouvy se budou řídit a budou vykládány podle právního řádu České republiky. Pronajímatel a Nájemce se zavazují, že ukončení této Nájemní smlouvy se bude řídit výhradně podmínkami v ní uvedenými, pokud se bude jakékoli ustanovení této Nájemní smlouvy lišit od ustanovení zákona č. 116/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů, či zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Tato Nájemní smlouva bude závazná pro nástupce a postupníky smluvních stran. Pronajímatel i Nájemce potvrzují, že před podpisem této Nájemní smlouvy měli plnou možnost získat právní radu. Tato Nájemní smlouva obsahuje úplnou a konečnou dohodu mezi jejími stranami, a strany této Nájemní smlouvy nebudou vázány žádnými vyjádřeními, stanovisky, podmínkami (kromě dohodnutých v této Nájemní smlouvě), prohlášeními, pohnutkami nebo zárukami, ústními či písemnými, neobsaženými v této Nájemní smlouvě.

9.5 Platnost. V případě, že se jakékoli ustanovení této Nájemní smlouvy v jakémkoli rozsahu stane neplatným nebo nevymahatelným, nedotkne se takové ustanovení platnosti zbývajících ustanovení, která zůstanou platná a vymahatelná v plném zákonem povoleném rozsahu a obě strany se neprodleně dohodnou na náhradním vymahatelném ustanovení, které bude mít co nejbližší účinek.

9.6 Spory a rozhodčí řízení. Veškeré spory vzniklé na základě této Smlouvy a v souvislosti s ní budou s konečnou platností rozhodovány rozhodčím soudem při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky ("Soud") podle Řádu pro vnitrostátní spory a Pravidel o nákladech pro vnitrostátní spory (dale jen "Pravidla"), a to třemi rozhodci jmenovanými podle Pravidel. Rozhodčí řízení se bude konat v Praze. Řízení bude vedeno v českém jazyce.

Obě strany této Nájemní smlouvy, Nájemce i Pronajímatel, tímto výslovně souhlasí, že v případě, že předmětem sporu bude částka nižší než 3.000.000,00 Kč (slovy: tři miliony korun českých), rozhodčí výrok bude řešen jedním rozhodcem, bude vydán do jednoho (1) měsíce od zaplacení poplatků za řízení, spor bude rozhodnut bez nařízení jednání na základě písemné dokumentace a písemné argumentace.

Rozhodcem podle této Smlouvy nebude jmenována žádná osoba, která má osobní nebo pracovní vztah ke kterékoliv ze Stran, nemluví plynně anglicky a nemá zkušenosti v záležitostech obchodu a nájmu nebytových prostor.

Jakýkoliv rozhodčí nález učiněný podle této Smlouvy je konečný a Strany se zavazují splnit všechny povinnosti podle rozhodčího nálezu ve lhůtách v něm uvedených. Každý rozhodčí výrok učiněný podle této Smlouvy může být za účelem jeho výkonu předložen u soudu místně a věcně příslušnému.

Strany výslovně souhlasí s tím, že strana v jejíž prospěch bude rozhodnuto při jakémkoli rozhodčím řízení nebo soudním sporu vzniklém na základě této Nájemní smlouvy, má vždy právo na úhradu svých veškerých nákladů stranou v jejíž neprospěch bylo rozhodnuto, včetně veškerých poplatků za rozhodčí řízení, jakýchkoli zvláštních nákladů Soudu a veškerých nákladů strany v jejíž prospěch bylo rozhodnuto (výlohy a vlastní výdaje), včetně jakýchkoli právních honorářů, vzniklých v souvislosti s rozhodčím řízením nejvýše v částkách vypočítaných podle ustanovení vyhlášek č. 484/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nebo č. 177/1996 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nebo jakéhokoli jiného příslušného právního předpisu. Rozhodci proto rozhodnou v souladu s touto dohodou stran ohledně úhrady nákladů straně, v jejíž prospěch je rozhodnuto, a výrok o platbách veškerých těchto úhrad straně, v jejíž prospěch se rozhodlo, bude uveden v rozhodnutí rozhodce.

Bez ohledu na výše uvedené, Pronajímatel může u místně a věcně příslušného soudu usilovat o předběžné opatření zabráňující jakékoli události, podmínce nebo činu, jenž by mohl mít nepříznivý účinek na Nemovitost nebo na jakéhokoli dalšího nájemce v ní.

10 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

10.1 Tato Nájemní smlouva vstupuje v platnost a účinnost datem jejího podpisu oběma stranami.

10.2 Tato Nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou (2) vyhotoveních v anglickém jazyce a ve dvou (2) vyhotoveních v českém jazyce, s platností originálu v českém jazyce. Každá Strana obdrží jedno (1) vyhotovení v angličtině a jedno (1) vyhotovení v češtině. V případě jakýchkoli rozdílů rozhoduje česká verze. V případě jakýchkoli rozdílů mezi textem Smlouvy a jejími přílohami, má přednost při výkladu text Smlouvy.

10.3 Tuto Nájemní smlouvu lze měnit či doplňovat jen písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami této Nájemní smlouvy. Nedílnou součástí této Nájemní smlouvy tvoří její přílohy: .

Příloha 1 PŮDORYSNÝ PLÁN PRONAJÍMANÝCH PROSTOR

Příloha 2 PLÁN MÍSTA VÝSTAVBY CENTRA

Příloha 3 POPLATKY ZA SLUŽBY A PROVOZNÍ NÁKLADY

Příloha 4 Zákon č. 50/1919 Sb., kterým byl Nájemce zřízen

Příloha 5 PRAVIDLA A PŘEDPISY

Příloha 6 POLOŽKY, KTERÉ ZŮSTANOU V PRONAJÍMANÝCH PROSTORÁCH PO SKONČENÍ NÁJMU

Příloha 7 GENERÁLNÍ PLÁNY A TECHNICKÉ SPECIFIKACE PRACÍ PRONAJÍMATELE A PRACÍ NÁJEMCE

Příloha 8 PRAVIDLA PRO MĚŘENÍ PODLAHOVÉ PLOCHY

Příloha 9 ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO

Příloha 10 PŘEDPISY PRO STAVEBNÍ NÁVRH (DESIGN) A VÝSTAVBU.

Příloha 11 VZOR PROTOKOLU O PŘEDBĚŽNÉM PŘEDÁNÍ

Příloha 12 DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ AKADEMICKÉ RESTAURACE CAMPUS BRNO

10.4 Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem této Nájemní smlouvy před jejím podpisem a že rozumí jejímu obsahu, který je výrazem jejich vážné a svobodné vůle, což potvrzují níže svými podpisy.

PRONAJÍMATEL:

AIG/LINCOLN NEW PROJECT s.r.o.

Podpis: 

Jméno: Vladimír Nicholas Dackiw

Funkce: jednatel

Datum: 16-01-2009

NÁJEMCE:

Masarykova univerzita

Podpis: 

Jméno: Petr Fiala

Funkce: rektor univerzity

Datum: - 7 -01- 2009

Seznam příloh:

Příloha 1 PŮDORYSNÝ PLÁN PRONAJÍMANÝCH PROSTOR

Příloha 2 PLÁN MÍSTA VÝSTAVBY CENTRA

Příloha 3 POPLATKY ZA SLUŽBY A PROVOZNÍ NÁKLADY

Příloha 4 Zákon č. 50/1919 Sb., kterým byl Nájemce zřízen

Příloha 5 PRAVIDLA A PŘEDPISY

Příloha 6 POLOŽKY, KTERÉ ZŮSTANOU V PRONAJÍMANÝCH PROSTORÁCH PO SKONČENÍ NÁJMU

Příloha 7 GENERÁLNÍ PLÁNY A TECHNICKÉ SPECIFIKACE PRACÍ PRONAJÍMATELE A PRACÍ NÁJEMCE

Příloha 8 PRAVIDLA PRO MĚŘENÍ PODLAHOVÉ PLOCHY

Příloha 9 ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO

Příloha 10 PŘEDPISY PRO STAVEBNÍ NÁVRH (DESIGN) A VÝSTAVBU.

Příloha 11 VZOR PROTOKOLU O PŘEDBĚŽNÉM PŘEDÁNÍ

Příloha 12 DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ AKADEMICKÉ RESTAURACE CAMPUS BRNO

LEASE AGREEMENT

pursuant to Act No. 40/1964 Coll. – civil code as amended (the “Civil Code”) and to Act No. 116/1990 Coll. on lease and sublease of non-residential premises, as amended

THIS LEASE AGREEMENT (“Lease” or “Agreement”), entered into by and between contracting parties (further only “Party” in case of one participant of the contractual relationship or “Parties” in case of both participants of the contractual relationship):

AIG/LINCOLN NEW PROJECT s.r.o., a Czech limited liability company, with its seat at Žatecká 55/14, PSČ 110 01 Praha 1, Czech Republic, ID No. 264 97 751, Tax ID No. CZ 264 97 751; registered in the Commercial Register kept by the Municipal Court in Prague, Section C, File No. 85927, acting through its Executive Vladimír Nicholas Dackiw, hereinafter referred to as the “Landlord”,

and

Masarykova univerzita

having its seat at Žerotínovo náměstí 9, PSČ 601 77 Brno - střed, Czech Republic, ID No. 002 16 224, Tax ID No. CZ 002 16 224, public university pursuant to Act No. 111/1998 Coll., which is not registered in the commercial register; acting through: rector of the university Mr. prof. PhDr. Petr Fiala, Ph.D., LL.M., hereinafter referred to as the “Tenant”.

1 PREMISES; TERM; RENT; SECURITY.

- 1.1 Premises. Subject to and upon the terms, provisions and conditions set forth in this Lease, Landlord does hereby lease to Tenant, and Tenant does hereby lease from Landlord, those premises on the upper ground floor of that certain retail complex with conscription number 770 in the cadastral territory Bohunice with its address at Netroufalky 14-16, Brno, Czech Republic (the “Center”) known by the name of “Campus Square” (or by such other name as Landlord may determine from time to time in accordance with Section 5.3 of this Lease), which is situated (along with the parking spaces) on land parcel numbers (i) 1680/8, 1681/69 and 1681/70, cadastral territory of Starý Lískovec, municipality of Brno, (ii) 1333/1, 1333/13, 1333/17, 1383/21, 1383/24, 1383/25, 1331/92 and 1331/93, cadastral territory Bohunice, municipality of Brno, and (iii) 381/1, cadastral territory of Nový Lískovec, municipality of Brno, all with the Cadastral Office for the South-Moravian Region, cadastral workplace Brno-City, the Czech Republic (the “Land”). A floor plan of the Premises is attached as Exhibit 1 to this Lease (the “Floor Plan”), which is an inseparable part of this Lease and a site plan of the Center is attached as Exhibit 2 to this Lease (the “Center Plan”), which is an inseparable part of this Lease. The Center, the Land and all improvements on the Land together comprise the “Property”.
- 1.2 Agreed Areas. The Premises MSU 9A consist of leaseable area of 1,042 square meters (the “Premises”) which shall be used solely for the operating of an university

restaurant as described in Section 4.1 of this Lease below all shown on the Floor Plan.

1.3 Tenant's Right to Possession. Landlord shall hand-over the Premises to Tenant in conditions suitable for purpose of the lease, which is operating of university restaurant. Tenant shall have the right to quiet enjoyment and peaceable possession of the Premises provided that Tenant complies with all Tenant's obligations under this Lease.

1.4 Lease Term.

(a) This Lease is concluded for the period of ten (10) years (the "Term"), which shall commence on 1st April 2009 or after expiry of 16 calendar weeks from the issuance of respective modified building permit (as defined below) in respect to alterations of the Premises (the "Commencement Date").

The Landlord is authorized to postpone the Commencement Date by no more than three (3) months by a notice delivered to the Tenant prior to the Commencement Date. In such case Tenant shall pay the Base Rent from the postponed Commencement Date.

The Tenant is authorized to postpone the Commencement Date in case the procedure of request for proposal in respect to the public tender assigned by Tenant for the Tenant's Works (as defined in section 2.1 hereof) or the fulfillment of the public tender assigned by Tenant in respect to the Tenant's Works (as defined in section 2.1 hereof) will not be finished, by no more than six (6) months after the Commencement Date. In such case Tenant shall pay the Base Rent from the postponed Commencement Date.

(b) This Lease may be terminated by notice given under the conditions set forth herein, or by virtue of law or by an agreement between the Parties.

1.5 Rent. The "Rent" (each as defined below), shall be payable by Tenant to Landlord on the terms and conditions set forth in this Section 1.5 of this Lease.

1.5.1 Base Rent. Base Rent and any other sums due under this Lease are stated and are payable in EUR unless it becomes unlawful to pay in EUR, in which case Base Rent and any other sum due under this Lease shall be paid in the CZK equivalent, determined based on the exchange rate EUR-CZK published by the Czech National Bank on the day on which the respective sum is transferred to the account of Landlord as described below. Tenant shall be responsible for ensuring that the amounts paid in the CZK equivalent are sufficient to cover as of the day of transfer by Tenant the amounts due and owing under this Lease as stated in EUR.

The Base Rent until December 31st, 2009 shall be EUR 10 per square meter of the Premises per month, plus applicable VAT ("VAT"). The Base Rent shall be payable in equal quarterly installments as described below ("Base Quarterly Rent"). From January 1st, 2010 until December 31st, 2010 the Base Rent shall be EUR 11 per square meter of the Premises per month, plus applicable VAT and from January 1st, 2011 the Base Rent shall be EUR 12 per square meter of the Premises per month, plus applicable VAT.

For avoidance of doubt, the afore-stated amounts comprising the Base Rent are determined as of the Commencement Date and are subject to indexation pursuant to Section 1.5.3.

The date of realization of supply of the Base Rent shall be the day on which the respective payment is due (i.e. the first day of the quarter). The Base

Quarterly Rent shall be due and payable quarterly, in advance, without set off or abatement, on the first day of each "Quarter Month" namely, January, April, July and October, to Landlord's account [REDACTED] maintained with [REDACTED], or any such other place or account as may be designated by Landlord in written announcement. For avoidance of doubt, the Base Rent until September 30th, 2009 shall be EUR 10 per month for the entire Premises plus applicable DPH. Tenant shall pay the Base Quarterly Rent for the first quarter hereof, calculated as described in this Section, equal to the total amount of EURO 36, within 3 business days after execution of this Lease. Any sum due shall be deemed to be paid when the due amount is deposited in full into the account of Landlord defined in this section.

- 1.5.2 Late Payments; Default Interest. Tenant agrees to pay in accordance with decree no. 142/1994 Coll., as amended, to Landlord default interest on all sums payable under this Lease not paid more than ten (10) days after the due date at the rate (the "Default Rate") of the Czech National Bank's repo rate increased by 7 percentage points from the due date until payment.
- 1.5.3 Indexation of Base Rent. The Base Annual Rent shall be increased from 1.1.2012 each February 1 (effective from January 1 of each calendar year) during the whole Term, to reflect changes in the cost-of-living index for the countries comprising the European Monetary Union during the previous calendar year as indicated by the Harmonized Index of Consumer Prices for the Eurozone (as hereinafter defined) ("CPI") as reported by the Eurostat, the Statistical Office of European Communities in Luxembourg, or if it is no longer published such other comparable index of EURO inflation as Landlord shall select. For purposes hereof, the "Eurozone" shall mean all of the member states of the European Monetary Union as of the date hereof, and such other countries as may be added from time to time during the term of this Lease.

2 PERMITS, HAND-OVER OF THE PREMISES AND CONSTRUCTION

- 2.1 Landlord's and Tenant's works. The Premises shall be built by Landlord in accordance with the preliminary specifications of the Premises attached hereto as Exhibit 7, Part A (hereinafter referred to as the "**Landlord's Works**"). The Premises shall in addition be further built out and equipped by or on behalf of the Tenant or by a supplier of Tenant's Works in accordance with Exhibit 7 between the Pre-Hand-Over Date (hereinafter defined) and the Commencement Date, in accordance with the preliminary specifications attached hereto as Exhibit 7, Part B (hereinafter referred to as the "**Tenant's Works**"). The Exhibit 7 is an inseparable part of this Lease.
- 2.1.1 Additional Landlord's Works. The Landlord shall additionally to the above mentioned Landlord's Works to be performed by Landlord on his cost as defined in Exhibit 7, Part A of this Lease, pay the costs of works (as defined below), which shall be performed by Landlord's supplier pursuant to the project documentation "University restaurant Campus Brno" (the "Additional Landlord's Works") in the maximum amount of CZK 17,000,000.00 plus applicable VAT, especially HVAC, electro installation, gas, water and sewage distribution, fire signalization, completion works (light steel construction for social rooms of employees, natural lightning of the daily room, partitioning with doorframes and doors, clean floor, facings, ceilings, entrance and interior façade, etc.).

The space plan of the “University restaurant Campus Brno” is an inseparable part of this Lease as its Exhibit 12.

The alterations shall be made in the form of final parts of all installations to the extent to enable the supply of technology and cooling of Tenant and pursuant to statements of relevant public authorities and participants of the construction procedures necessary for completion of the Premises for agreed use (the “Completion of Landlord’s Works”).

Landlord shall prepare project documentation for Completion of Landlord’s Works. The project documentation in respect to the Completion of Landlord’s Works in the maximum amount of CZK 17,000,000 plus applicable VAT shall be approved by Tenant before the commencement of the Additional Landlord’s Works. Landlord and Tenant shall use their best efforts to secure that the costs of the Completion of Landlord’s Works will not exceed the amount of CZK 17,000,000.00 plus applicable VAT.

The detailed allocation of the Landlord’s investment into the respective items of Tenant’s Works shall be specified in Exhibit 6 to this Lease.

Items financed by Landlord specified in Exhibit 6 to this Lease shall remain in the Premises after termination of the Lease Agreement with the Tenant and notwithstanding any provisions to the contrary in Section 667 of Act 40/1964 Coll., as amended, of the Civil Code of the Czech Republic (the “Civil Code”), and its technical improvements (as defined in section 4.5 of this Lease) shall become the property of Landlord without payment therefore by Landlord.

2.2 Permits, Development of Center Plan. The Landlord declares that it has obtained the Use Permit for the rough construction of the Center.

2.3 **Permits and Consents for the Premises**

2.3.1 The Landlord undertakes to obtain a modification to the Building Permit by the Pre-Hand-Over Date in accordance with applicable law, and on the basis of the Approved Plans for the purpose of carrying out the Landlord’s Works and the Additional Landlord’s Works. The Landlord undertakes to obtain a modification to the Building Permit by the Pre-Hand-Over Date in accordance with applicable law, and on the basis of the Approved Plans for the purpose of carrying out the Tenant’s Works for finishing and fitting out the Premises fit for proper use for the permitted use by the Tenant, i.e. operation of university restaurant. Such modifications to the Building Permit shall hereinafter be referred to as the “**Modified Building Permit**”. The Tenant shall be obliged, if any longer period is not required by Landlord, to supply the Landlord with all drawings and specifications of the Tenant’s Works required for the preparation of the Modified Building Permit documentation for the Premises which Landlord shall unnecessarily need in order to fulfill Landlord’s obligations under this Section 2.3.1, within 5 (five) days from the execution of this Agreement.

2.3.2 Landlord shall be obliged to obtain at its own cost the binding Use Permit, which has obtained full legal force, for the Premises, and any other permits, consents, approvals or licenses as may be required by the application of laws or the regulations of any authority as a precondition for the normal use of the Premises as a building and/or a technical unit. Tenant shall provide the Landlord with all necessary technical documentation on the Landlord’s Works required for obtaining the Occupancy Permit for the Premises.

2.3.3 By the Commencement Date, the Tenant shall be obliged to obtain at its own cost any other permits, consents, approvals or licenses as may be required by the application of laws or the regulations of any authority as a precondition for operating of a restaurant in the Premises for the permitted use in accordance with the Lease.

2.4 Tenant's Early Entry to the Premises – "Pre-Hand-Over"

2.4.1 Landlord shall provide the Tenant with access to the Premises for the commencement of the Tenant's Works on the date the following conditions shall be satisfied (the date the Landlord provided access to the Premises for the Tenant upon satisfaction of such conditions shall hereinafter be referred to as the "Pre-Hand-Over Date"):

- (i) the Landlord's Works being substantially completed by the Landlord in accordance with the plans and specifications attached in Exhibit 1 and Exhibit 7, Part A, in a state of sufficient completion so as not to inhibit the works of the Tenant;
- (ii) the Use Permit of the Center shall be effective.

2.4.2 The Landlord shall hand over the Premises to the Tenant no less than three (3) weeks prior to the anticipated Execution Date.

2.4.3 The Tenant or supplier of Tenant's Works shall be obliged to partially take over the Premises on the Pre-Hand-Over Date, sign the Pre-Hand-Over Protocol and Pre-Take-Over Liability Waiver (as described below) and commence the Tenant's Works. The Tenant or supplier of Tenant's Works shall only be allowed to start the Tenants Works related to the Premises and Landlord will only be obligated to partially hand over the Premises to the Tenant on the Pre-Hand-Over Date, on the condition that the Tenant has provided the Tenant CAR Policy to the Landlord. On the Pre-Hand-Over Date, the Parties shall draw up a Pre-Take-Over Liability Waiver and Pre-Hand-Over Protocol in a form attached as Exhibit 11 (the "Pre-Hand-Over Protocol"), whereby the Tenant takes over the Premises, and shall be entitled to commence the Tenant's Works pursuant to Exhibit 7, which is inseparable part of this Lease. The Pre-Hand-Over Protocol shall include as well the readings of the utility meters of the Premises (water, gas, electricity) on the Pre-Hand-Over Date. The calculation of the utility meters of the Premises from the Pre-Hand-Over Date until the Commencement Date shall be done adequately to the stipulations of Section 3 - Service Charges of this Lease.

2.4.4 If the Tenant fails to take over the Premises on the Pre-Hand-Over Date, or if the Tenant fails to commence the Tenant's Works within 10 (ten) days from the Pre-Hand-Over Date, or does not proceed diligently and continuously with the work, and Landlord will notify Tenant of this situation at least twice in registered letter subject to the second notification shall follow at earliest on the third (3rd) day after the sending of the first notification, and Tenant's Works cannot be completed for reasons caused by Tenant within the period for completion of fulfillment of the public tender, the Landlord shall be entitled to terminate this Agreement in accordance with Section 6.1. of this Lease. The deadline for completion of fulfillment of the public tender shall be postponed in case of postponement of the Commencement Date pursuant to Section 1.4 of this Lease.

2.4.5 The Parties shall keep each other informed of the progress of the Tenant's Works and the Landlord's Works, including but not limited to all material events affecting the Hand-Over Date and the Center Opening Date, and material problems or delays affecting the Works.

2.5 Construction of the Works in the Premises

- 2.5.1 The parties will follow the procedures and regulations outlined in Exhibit 10 with respect to the Landlord's Works and Tenant's Works.
- 2.5.2 Tenant shall be obliged to require by the supplier of the public tender in the request for proposal of the public tender for the purposes of the commencement of the Tenant's Works to conclude a construction all-risk insurance policy (hereinafter, "Tenant CAR Policy") issued by a reputable insurance company acceptable to the Landlord covering any damage in or to the Premises, with respect to any materials located in the Premises or damage caused to third parties during the performance of the Tenant's Works, e.g. liability insurance, including the hazards of bodily injury, property damage, personal injury and any assumed or contractual liability; and insuring any damage caused by force majeure, third parties, the Tenant, its contractors, employees and/or agents; and to afford protection with limits that shall insure in reasonable amounts against any liability or claim for which Tenant is responsible by law or this Agreement. Tenant shall procure that the Tenant CAR Policy: a) remains valid from the Pre-Hand-Over Date until at least the Commencement Date; b) lists Landlord as an additional insured party; c) requires that any written communication related to the Tenant CAR Policy be transmitted also to Landlord; d) and contains a provision by which the insurer agrees that such policy shall not be canceled except after thirty (30) days written notice to Landlord.
- 2.5.3 Tenant agrees that it shall finally complete and put into service (and "book for tax purposes") the Tenant's Works only after the Execution Date. Tenant will ensure that any of the Tenants's Works, which will be deemed technical improvements, as defined by Section 28(3) of the Income Taxes Act no. 586/1992 Coll., as amended, shall be solely depreciated by Tenant for tax purposes and not imputed to Landlord. Landlord will not increase the acquisition price of the Premises by the expenses paid by Tenant for Tenant's Works. Tenant hereby acknowledges that Landlord could incur a substantial tax liability if Tenant does not comply with the requirements set forth in the Section.

2.6 Hand-Over of the Premises

By the Commencement Date in accordance with Section 1.4 of this Agreement, Landlord shall deliver the Premises to the Tenant and Tenant shall be obliged to take possession of the Premises. At that time the Parties shall sign a hand-over protocol prepared by Landlord (the „Hand-Over Protocol“) which will include the minutes of the meeting recording all items to be handed over to Tenant at the signing of the Lease, such as operation guides, manuals and keys.

3 SERVICE CHARGES

- 3.1 Service Charges. From the Commencement Date and throughout the Term of this Lease the Tenant shall pay its pro-rata contribution (as defined below) of the expenses incurred by the Landlord for the provision of services related to the use, ownership, administration, repairs and maintenance of the Center Common Areas as more specifically identified in Exhibit 3 of this Lease (hereinafter, the "Service Charges") which is inseparable part of this Lease. The estimated amount of the Service Charges for the first calendar year 2009 shall be CZK 45.00 per m² per month + applicable

VAT, calculated on the Premises. The amount of the Service Charges shall be reconciled and adjusted from the year 2010 pursuant to sections 1.5.3 and 3.4 of this Lease. The contribution of the Tenant to the Service Charges shall be determined by the pro-rata share of the Tenant's Premises to the average occupied leasable area of the Center. The pro-rata share Service Charges shall take into account any capped contribution of any tenants on the basis of the following formula:

Premises

----- x (Total cost of Services – capped contribution)
Average occupied leased areas of the Center
minus those areas leased by tenants with capped contributions

- 3.2 Enclosed Mall Area Service Charges. not applicable.
- 3.3 Other costs. The Tenant shall bear the costs of all utilities (gas, electric, chilled and hot water, domestic water, sewage and telephone or other services) directly metered sub-metered or allocated to the Premises determined by the pro-rata share of the Tenant's Premises to the average occupied leased area of the Center and the cost to maintain and repair to a quality usual for operating of an university restaurant, the Tenants trade fixtures, and furnishings including finishes and equipment and the Center's demising walls, floors and ceilings. The costs of maintenance and repairs of Premises pursuant to section 4.4. of this Lease shall be borne by Landlord.
- 3.4 Payment of Service Charges. Tenant agrees to pay, based on writte demand, as an advance, in equal quarterly installments on the 1st day of each quarter during the Term, the amount anticipated by Landlord for each calendar year to be Tenant's Pro-rata Share for such calendar year (the "Estimated Service Charge Allocation"). Tenant's Estimated Service Charge Allocation for the first calendar year of the Term shall be as estimated by Landlord on or before the Commencement Date considering the regular prices of the services in the location of the Center in the respective calendar year, and in future years of the Term shall be as estimated by Landlord within thirty (30) days after the end of each calendar year of the Term, taking into consideration the amount of the Service Charges for the previous year. In the event that any Service Charges substantially deviate during the course of a given calendar year from what Tenant's Estimated Service Charge Allocation was based upon, Landlord shall have the ability to modify Tenant's Estimated Service Charge Allocation during the course of the calendar year, based upon Landlord's assessment of the Service Charges to date, which shall be announced by Landlord at least one calendar month before the intended change of the Service Chareges. Landlord may during the course of the year reconcile any overpayment or underpayment in respect to the Service Charges (such reconciliation to be otherwise subject to the requirements and procedures set out in Section 3.5 of this Lease).
- 3.5 Adjustment. Landlord shall, within one hundred and twenty (120) days after the end of each calendar year of the Term, ascertain the value of the Service Charges for such calendar year and the Service Charges to be charged by Landlord to Tenant. Landlord will give written notice thereof to Tenant, which notice shall also contain or be accompanied by a statement of the actual value of the Service Charges. If Tenant's actual Pro-Rata Share of Operating Expenses for that year is greater than the amount paid by Tenant as Tenant's Estimated Service Charge Allocation, Tenant shall pay to Landlord a sum equal to the difference (together with all VAT) within a period of thirty (30) days after receipt of such notice. If the amount Tenant has theretofore paid Landlord hereunder as Tenant's Estimated Service Charge Allocation is more than Tenant's actual Pro-Rata Share of Operating Expenses (together with VAT), Tenant

shall be entitled to a credit in the amount of such overpayment against Tenant's next due payment of Tenant's Estimated Service Charge Allocation, or upon Tenant's written request, such overpayment shall be reimbursed to Tenant within thirty (30) days. Landlord's calculation of the adjustment in Tenant's Estimated Service Charge Allocation shall be conclusive absent manifest error. Tenant may, within thirty (30) days of receipt of the statement of actual Service Charges, upon reasonable prior written notice to Landlord, inspect Landlord's books and records relating to items affecting Service Charges as to this Lease for the previous calendar year. If Tenant gives Landlord written notice, on or before the fifteenth (15th) day following the end of the period of inspection, providing that the inspection evidenced that the actual Service Charges for such calendar year were overstated, Landlord shall credit to Tenant the amount Tenant was overcharged within fifteen (15) days after the notification of such demonstrated difference.

- 3.6 Utilities; Interruption in Services. Landlord is obliged to arrange that the Premises are supplied with separately metered or sub-metered electric, water and heating, connection to the electronic communications, especially internet, telephone (the "Utilities"). In the event of such separate metering then the costs of the provision of such services shall be paid for directly by Tenant to the applicable suppliers. In case the cost of the provision of such mentioned services shall be calculated and charged to Tenant on a pro-rata basis pursuant to Section 3.1 of this Lease. Landlord does not warrant that any of the services mentioned above will be free from interruptions or cessation caused by war, insurrections, civil commotion, riots, government action, strikes, lockouts, picketing or by casualty damage. Any such interruption or cessation shall not relieve Tenant from fulfillment of any covenant under this Lease or entitle Tenant to any claim for a rebate of rent or damages unless an interruption in Utilities is due to the fault of Landlord and Landlord fails to cause the interrupted Utility to be restored within three (3) days after notice is given to Landlord. In such event Tenant shall be entitled to a reasonable abatement of Base Rent starting on the day after notice provided that as a result of the interruption in Utilities, Tenant cannot reasonably be expected to conduct its activities.

4 USE; RESPONSIBILITIES OF THE PARTIES.

4.1 Use and Trade Name; Tenant's Compliance with Rules and Regulations.

4.1.1 Use and Trade Name. Tenant shall be entitled to the use of the retail area of the Premises solely for the purpose of trading as a university mensa and no other business activity can be operated in the Premises without Landlord's prior written approval, subject to the terms and conditions of this Lease. Tenant shall be entitled to and obliged to operate the university restaurant. Without the prior written approval of Landlord, Tenant shall not be entitled to change its business concept to operate the university restaurant.

4.1.2 Tenant's Compliance with Rules and Regulations. Tenant shall comply with all valid legal regulations including this Lease and the use permit (*Kolaudační souhlas*) issued for the Premises. Tenant will not use, permit or allow to be used, the Premises for any disorderly or unlawful purpose and shall not interfere with the use and enjoyment of any other tenant or Landlord of the Center. Tenant shall comply with and observe current Rules and Regulations of the Property attached hereto as Exhibit 5 (collectively, the "Rules") which is inseparable part of this Lease and shall comply with such additional rules and regulations as may be adopted or altered by Landlord

from time to time for the safety, care, reputation, and cleanliness of the Premises and for preservation of good order therein. All modifications of the initial Rules and all additional rules and regulations adopted by Landlord will be sent by Landlord to Tenant in writing and shall thereafter be carried out and observed by Tenant. Landlord shall not be liable to Tenant for the violation of any Rules by any other tenant or person and the failure to enforce any such Rules against Tenant or any other tenant shall not constitute a waiver thereof by Landlord.

- 4.2 Tenant's Operating Covenants. Tenant covenants and undertakes to (a) operate the university restaurant in accordance with the agreed use according to Section 3.1 and in one hundred percent (100%) of the area of the Premises at all times during the Term during the Center Operating Hours (as set forth in the Rules and Regulations), unless prevented from doing so because of fire, accident, acts of God, or other cause beyond Tenant's control, excluding financial causes, (b) conduct the operation of the university restaurant, in good faith and in such manner corresponding with the operation of the Center, (c) not use the areas adjacent to the Premises for any other purpose than relating to the operating of the university restaurant whatsoever without the consent of Landlord, and (d) keep the Premises in conditions which are qualified for operating of the university restaurant. In the event of any failure of Tenant to perform any of the foregoing obligations within ten (10) business days after receipt of written notice from Landlord during any day of any month during the Term, a contractual penalty equal to the Base Rent attributable to the said month shall be payable by Tenant to Landlord on the eleventh day after receipt of written notice from Landlord in addition to the Base Rent otherwise attributable for such month. It is acknowledged and agreed by the parties hereto that the contractual penalty payable by Tenant pursuant to the immediately preceding sentence shall be in addition to, and not in lieu of, Landlord's other remedies hereunder or at law, and acceptance by Landlord of such shall not be deemed an election of remedies or preclude Landlord from seeking any other remedy for said violation or a subsequent violation.
- 4.3 Tenant's Obligation to Open Premises on Commencement Date. Tenant is obliged to open the Premises and to start the operation of the university restaurant in and from the Premises on the Commencement Date pursuant to the terms of this Lease, especially Sections 2 and 4. Therefore, if Tenant fails to open and start operation of the university restaurant in and from the Premises on the Commencement Date for any reason attributable to Tenant, Tenant shall pay to Landlord the Base Rent from the Commencement Date. As the reason attributable to Tenant shall not be deemed the delay in completion of the request for proposal, which has to be organized by Tenant as public customer pursuant to Act No. 137/2006 Coll. for reasons of filling of an objection or a proposal or for reason of a delay in completion of fulfillment of the public tender in determined time period. If Tenant's delay in performing of the above obligation to open and start operating of the university restaurant in and from the Premises exceeds 15 (fifteen) days from the default date stated in the reminder notice sent by Landlord to Tenant, such delay shall be deemed as Default by Tenant and Landlord shall be entitled to terminate this Lease in accordance with this Lease.
- 4.4 Necessary Repairs and Improvements. Landlord shall be responsible for the maintenance and repair of the Center and the Premises in the condition originally constructed, excepting ordinary wear and tear, unless damage is caused by Tenant, in which case the repair shall be done at Tenant's expense. Notwithstanding the above, Landlord shall have no obligation with respect to the maintenance and repair of any equipment or improvements installed in the premises by Tenant or paid for by Tenant,

all such maintenance and repair being the obligation of Tenant.

- 4.5 Alterations. Tenant shall not (i) make any changes or alterations to the Premises or (ii) install any equipment which may necessitate any changes or addition to, or overload or require the extraordinary use of, any utilities or any electrical, plumbing, or mechanical systems serving the Premises, without in each case first obtaining the written consent of Landlord, which consent shall not unreasonably withheld. Landlord agrees that in accordance with Section 28(3) of the Income Taxes Act No. 586/1992 Coll., as amended, all permitted technical improvements made and paid for by Tenant may be depreciated by Tenant. Unless otherwise agreed in writing, any alterations, technical improvements, finishes and fixtures (collectively "Tenant's Improvements") in the Premises shall be removed by Tenant at Tenant's expense prior to termination of this Lease (for example the items listed by Landlord in the Exhibit 6 to this Lease), unless Landlord grants permission for certain of Tenant's Improvements to remain in Premises in which case, notwithstanding any provisions to the contrary in Section 667 of the Civil Code, Tenant's Improvements (for avoidance of any doubts including the items listed by Landlord in the Exhibit 6 of this Lease) shall become the property of Landlord without payment therefore by Landlord.
- 4.6 Casualty Damage. If the Center, or any part of it, shall be damaged by fire, the elements, accident or other unavoidable casualty (any of such causes being referred to herein as a "Casualty"), and the Premises shall not be thereby rendered wholly or partially un-tenantable, then Landlord shall cause such damage to be repaired and there shall be a proportional abatement of Base Rent relating to portion of the Premises rendered un-tenantable for the period until such repairs are completed. If as the result of a Casualty, the Premises shall be rendered wholly or partially un-tenantable, then, notwithstanding Section 680 of the Civil Code or Section 14 of Act 116/1990 Coll. this Lease shall not automatically terminate. However, if repair of such damage cannot be completed within twelve (12) months, Landlord may, at Landlord's option, either (a) terminate this Lease by giving written notice of immediate termination to Tenant, whereupon the rights and obligations of the parties under this Lease shall cease and the Base Rent shall be adjusted as of the later of the date of delivery of such notice or the date on which Tenant vacates the Premises, or (b) cause such damage to be repaired and the Base Rent shall be abated proportionately as to the portion of the Premises rendered un-tenantable for the period until such repairs are completed. In addition, if the damage is such that Landlord is unable to complete the reconstruction within twelve (12) months from the date of the damage, then Tenant shall have the option to terminate this Lease by giving written notice to Landlord, whereupon the rights and obligations of the parties under this Lease shall cease and the Base Rent and Service Charges shall be adjusted as of the later of the date of such notice or the date on which Tenant vacates the Premises. If Landlord elects to repair the Premises, and this Lease is not otherwise terminated by Tenant as permitted herein, then such restoration shall be to the level of finish originally constructed by Landlord to be suitable for operation as the university restaurant, less subsequent wear and tear and excluding any Tenant's Improvements. Landlord shall not be liable for interruption to the operation of the university restaurant or for damage to or replacement or repair of any movables property (including but not limited to goods, inventory, trade fixtures, floor coverings, furniture and other property) or to any leasehold improvements installed in the Premises by or for Tenant, all of which damage, replacement and repairs shall be undertaken and promptly completed by Tenant.

- 4.7 Insurance. At all times after the execution of this Lease, Tenant shall carry and maintain at Tenant's expense liability insurance, including the hazards of bodily injury, property damage, personal injury and any assumed or contractual liability to afford protection with limits that shall insure in reasonable amounts against any liability or claim for which Tenant is responsible by law or this Lease. Should conditions regarding liability change in the Czech Republic, Tenant shall carry such changed limits of coverage as Landlord may reasonably request. Tenant shall maintain insurance at its expense for fire, perils, theft, loss of revenue and other coverage usually maintained in the Czech Republic for operating of the university restaurant and Tenant Improvements located in the Premises and any tenant's property outside the Premises and within the Center. The insurance policies evidencing such insurance shall be issued by a reputable company or companies, shall name Landlord as additional insured and shall also contain a provision by which the insurer agrees that such policies shall not be canceled except after thirty (30) days written notice to Landlord. Upon execution of this Lease and annually thereafter and upon request by Landlord, Tenant shall deliver to Landlord a written confirmation from the insurer that each such policy is in effect. Tenant will not do, omit to do, keep, or suffer to be done or kept, anything in, upon or about the Premises which will violate Landlord's policies of hazard or liability insurance or which will prevent Landlord from procuring such policies. If Tenant's operations or contents of the Premises shall cause the rate of fire or other insurance provided by Landlord to be increased, then Tenant will promptly pay to Landlord, the amount of any such increase, which shall correspond with the regular price in the location of the Premises, upon Landlord's demand. In order to save costs for Tenant and the other tenants of the Center, Tenant shall use its best efforts to obtain the above required insurance policies with provisions not allowing the insurance company to subrogate or otherwise recover from Landlord and any of its assignees, subtenants, agents, invitees or employees for claims or damage whether or not caused by acts or negligence of the aforementioned persons, or anyone for whom said persons may be responsible. Tenant shall notify Landlord if it fails to obtain such insurance provisions. Landlord shall maintain all risk property insurance on the Center. The insurance will be maintained with an insurance company selected by Landlord. Landlord shall also maintain during the term of this Lease loss of rent and comprehensive liability insurance for damages in respect of the Center.
- 4.8 Access. Provided Landlord gives Tenant reasonable notice and observes reasonable security precautions (except in case of emergency), Landlord or its agent shall have access to the Premises at any and all reasonable times for the purposes of inspecting and protecting the Premises, making any necessary repairs thereto and performing any work therein that may be necessary.
- 4.9 Tenant's Signage. The Tenant is entitled to display the store logotype on the exterior of the Premises, whereby the design and positioning is to be agreed in advance in writing with the Landlord, subject to the approval of the respective authorities. Tenant shall obtain all necessary approvals for its signage at its costs. Unless otherwise agreed in this Section, Tenant will be allowed signage as governed in the Rules and Regulations attached as Exhibit 5 to this Lease. Tenant shall, throughout the Term, be responsible for the installation, removal, maintenance and repair of its signage and at its costs.
- 4.10 Indemnity. Tenant shall indemnify, protect, defend, and hold Landlord harmless from and against any and all claim, demand, investigation, proceeding, action, suit,

judgment, award, fine, lien, loss, damage, expense, charge or cost of any kind or character and liability (including attorney fees and court costs calculated in accordance with decrees no. 484/2000 Coll., as amended, or no. 177/1996 Coll., as amended, or any other applicable law) (hereinafter referred to as “Claims”) arising out of or in connection with loss of life, personal injury, property damage or otherwise arising from (a) the use, occupation, improvement, alteration or maintenance of the Premises or the Center by Tenant or any other work or activity in or about the Premises or the Center by Tenant or its assignees or their respective agents, employees, contractors, customers, licensees or invitees, (b) any unlawful activity, condition or occurrence in or about the Premises, (c) any breach or failure to perform any obligation imposed on Tenant under the Lease (including, without limitation, arising from or connected with Tenant’s obligations in respect of Hazardous Materials under the Rules), or (d) any act or omission of Tenant or its assignees or subtenants or their respective agents, contractors, employees, customers, invitees or licensees. Upon written notice from Landlord, Tenant shall without any delay, at Tenant’s sole expense and by counsel of Landlord, which shall be appointed by Landlord, defend any action or proceeding brought against Landlord by reason of any such Claim. If Landlord without fault on its part, is made a party to any litigation commenced by or against Tenant relating to the Premises, then Tenant shall use its best efforts to indemnify, to protect, to defend, and to hold each of such persons harmless from and against any and all Claims arising out of incurred or paid by any such person in connection with such litigation. The obligations of this Section shall survive the expiration or earlier termination of the Lease until their time limitations will elapse.

5 ADDITIONAL PROVISIONS.

- 5.1 Assignment and Subletting. Subject to fulfillment of the permitted use pursuant to section 4.1 of this Lease, Tenant may transfer or assign its rights and obligations under this Lease, in whole or in part, or let all or a part of the Premises to an entity, which will take over the main scope of business of Správa kolejí a menz Masarykovy univerzity or to an entity which shall secure the operation of high capacity restaurant/catering like Sodexo, Eurest or Aramark (any such transfer, assignment or subletting being hereinafter referred to as a “Transfer”). Such Transfer shall be announced to the Landlord in advance. Landlord may assign and/or transfer the rights and obligations under this Lease to any third person and Tenant is hereby consenting to any such transfer and/or assignment.
- 5.2 Holdover Tenancy. If Tenant shall retain possession of the Premises or any part thereof, after the termination of this Lease, and if such retention shall be without Landlord’s express consent, Tenant shall pay Landlord, (i) a contractual equal to two times the current monthly Base Rent, due and payable in monthly installments beginning on the first day of each month after such termination, and (ii) all damages sustained by Landlord, whether direct or consequential, by reason of such retention of possession. Neither the provisions of this Section nor Landlord’s acceptance of Base Rent hereunder shall mean the acceptance of the possession of the Premises by Tenant, or limit or constitute a waiver of any other rights or remedies of Landlord provided herein or by law.
- 5.3 Trade Name of Center. Landlord uses the name “Campus Square” and “Campus Park” for business and marketing purposes in respect of the Center. Landlord may determine the change of this name. Such change shall be announced in writing to

Tenant.

5.4 Not applicable.

6 TENANT'S DEFAULT.

- 6.1 Tenant's Default. The happening of any of the following shall be deemed to be an "Event of Default" by Tenant under this Lease: (a) failure of Tenant to pay within two (2) business days after receipt of written notice any installment of Base Rent, or other charge or money obligation herein required to be paid which was not paid by Tenant more than ten (10) days after it was due; (b) failure of Tenant to perform any other of its obligations under this Lease within fifteen (15) days after receipt of written notice from Landlord. Upon the occurrence of an Event of Default by Tenant, Landlord may, in addition to pursuing any remedies available to it under the laws of the Czech Republic: (i) declare the Base Rent which would accrue from the date of the Event of Default until the next date on which Tenant would have the right to terminate the Lease pursuant to section 6.4 of this Lease to be immediately due and payable, and collect such Base Rent in any manner provided by law, (ii) lawfully immediately, or at any time thereafter, subject to with a written notice or demand delivered at least five (5) days before, enter into and upon the Premises or any part thereof, and expel Tenant and remove Tenant's property with explicit Tenant's consent which is hereby given subject to delivery of prior written notification or demand, and/or (iii) to terminate the Lease by sending written notice to Tenant of the termination of this Lease with immediate effect.
- 6.2 If Landlord has terminated this Lease as aforesaid in section 6.1 of this Lease, Tenant shall remain liable for any and all damages incurred by Landlord arising from such Event of Default including any loss of Base Rents sustained by Landlord before the next date on which Tenant would have had the right to terminate the Lease under the provisions of section 6.4 of this Lease, including, but not limited to a contractual penalty in an amount equal to the one month Base Annual Rent, due within ten (10) days after Landlord's demand.
- 6.3 Landlord's Option to Cure. If Tenant fails to perform any of its covenants or agreements in this Lease, then Landlord, after the continuance of such failure for twenty (20) days after notice thereof is given to Tenant (or without notice in case of emergency, under which shall be understand all situations causing or threatening to cause immediate damages on property of Landlord or other tenants) may cure all such defaults on behalf of and at the expense of Tenant and do all necessary work and make all necessary payments in connection therewith. If Landlord shall make any expenditure for which Tenant is liable under this Lease, the amount thereof plus a surcharge of 10% of total amount of such expenditure shall be due and payable by Tenant with the succeeding installment of Base Rent (unless such other date is expressly provided herein for payment of such amount).
- 6.4 Landlord's Default. The happening of any of the following shall be deemed to be an "Event of Default" by Landlord under this Lease, unless the prerequisites for default of Landlord are defined otherwise in the Lease: (a) failure of Landlord to perform any of its material obligations under this Lease within thirty (30) days after receipt of written notice from Tenant, or, if such default cannot reasonably be cured within such period, then period as may be reasonably necessary provided that Landlord promptly commences to cure and continuously prosecutes same to completion; or (b)

declaration of bankruptcy liquidation (“*prohlášení konkursu*“) over the Landlord or termination of the bankruptcy because of insufficient property of the Landlord; or (c) the Premises are not suitable for the agreed use for reasons other than as stipulated in Section 4.6 hereof and which are not on the side of Tenant Upon the occurrence of an Event of Default by Landlord, Tenant may, unless a specific other remedy is granted to the Tenant under this Lease terminate the Lease by sending written notice to Landlord of the termination of this Lease with one month notice period commencing after the delivery of the notice to the Tenant in the form of registered mail.

7 TERMINATION OF THE LEASE

7.1 Termination. It is agreed between the Parties that the only termination reasons under this Lease shall be those termination reasons set forth in this Lease. For avoidance of any doubt, the Parties specifically state that none of the termination reasons stated in Section 9 of Act No. 116/1990 Coll., on lease and sublease of non-residential premises, as amended, shall apply to this Lease. Any termination notices issued, except as specifically provided to the contrary in this Lease, shall be effective on the third (3rd) day after delivery of the termination notice to the other Party by the registered e-mail.

7.2 Condition of Surrender. By the Termination Date, or upon the termination of this Lease for any reason, the Tenant shall remove at its cost from the Premises: a) all Tenant Works (as defined in the Future Agreement) and Tenant Improvements and make good any damage or destruction of the Premises caused thereby; b) all signage, pictures, banners, and other advertising materials; c) all products, supplies, merchandise, and the Tenant will clean, paint and reinstate the Premises back to the condition in which they were provided by the Landlord subject to standard tear and wear. Tenant hereby acknowledges that Landlord could incur a substantial tax liability if Tenant does not comply with the requirements set forth in this Section. In the event that Tenant shall fail to remove and transfer from the Premises any Tenant Works or Tenant Improvements which the Tenant is obliged to remove and transfer from the Premises, Landlord shall be entitled to remove and transfer from the Premises any such item, the cost of which shall be borne by Tenant. Tenant shall also reimburse Landlord the cost of any tax which may be levied on Landlord as a result of the Tenant Works and Tenant Improvements remaining in the Premises.

8 RIGHTS OF LANDLORD

To insure the proper operation of the Center, Landlord shall have the right to do the following, without previous notice, without any liability to Tenant for damage, without being deemed an eviction or disturbance of any manner of Tenant’s use of the Premises and without relieving Tenant from its obligation to pay all rent when due or from any other obligation under this Lease: (i) to change the name of the Center; (ii) to install, affix and maintain any and all graphics on the exterior and/or interior of the Center (excluding the interior of the Premises); (iii) before the end of the Lease Term and upon reasonable notice to Tenant, to display the Premises to prospective tenants, lenders, and purchasers at reasonable hours; (iv) to change the arrangement and/or location of entrances, doors, corridors, elevators, stairs, toilets or other public parts of the Center or the Center; (v) to close the Center after Center Opening Hours except that Tenant and its employees and invitees shall be entitled to admission at all times under such regulations as Landlord prescribes for access control

purposes; and (vi) to take any and all reasonable measures, including inspections, repairs, alterations, decorations, additions and improvements to the Premises or to the Center, as may be necessary or desirable in the operation thereof or for the safety, protection or preservation thereof or Landlord's interest therein.

9 MISCELLANEOUS

- 9.1 **9.1 Notices.** Any notice under this Agreement shall be in writing in Czech and if to Landlord, such notice shall be delivered to its mailing address at Žatecká 55/14, 110 01 Praha 1, and if to Tenant, such notice shall be delivered to the address set forth in the introduction of this Agreement, all notices under this Agreement to be sent by (a) registered mail with all postage paid in advance or (b) by courier with all delivery charges paid in advance, and shall be deemed received when either received or refused by the party to whom such notice is sent.
- 9.2 **Representations.** The person signing this Lease on behalf of Landlord represents, warrants and covenants that he/she has the full right and authority to execute this Lease on behalf of Landlord and the information contained in the extract (*vypis*) of Landlord from the Commercial Register provided by Landlord to Tenant on date of signing this Lease is true and correct and this Agreement after its signing by the entitled representatives of both Parties shall construct valid and enforceable obligations of Tenant and Landlord. The Parties confirm the above mentioned fact by signatures of its statutory bodies.
- 9.3 **Data Processing and Data Storage.** Tenant acknowledges that Landlord and the managing agent of the Center use electronic data processing for building management purposes. Landlord and its managing agent may electronically store and process information related to Tenant and this Lease.
- 9.4 **Interpretation of Lease.** This Lease and the rights and obligations of the parties hereunder shall be governed by and construed in accordance with the laws of the Czech Republic. Landlord and Tenant agree that the termination of this Lease shall be governed exclusively by the terms of this Lease. To the extent any provisions of this Lease may differ from the provisions of Act No. 116/1990 Coll., as subsequently amended, or Act No. 40/1964 Coll., the Civil Code, as subsequently amended. This Lease shall bind the successors and assigns of the parties hereto. Landlord and Tenant each acknowledge that they have had full opportunity to obtain legal counsel prior to executing this Lease. This Lease contains the entire and final agreement of and between the parties hereto, and they shall not be bound by any statements, conditions (except conditions agreed in this Lease), representations, inducements or warranties, oral or written, not herein contained.
- 9.5 **Validity.** If any provision of this Lease shall to any extent be invalid or unenforceable, the remainder of this Lease shall not be affected thereby and each other provision of this Lease shall be valid and enforceable to the fullest extent permitted by law and both parties shall promptly agree on enforceable replacement provisions that gives as near as possible the same result.
- 9.6 **Disputes and Arbitration.** Any disputes arising under or out of this Lease shall be finally settled by arbitration at the Arbitration Court of the Economic Chamber of the Czech Republic and Agrarian Chamber of the Czech Republic (the "Court") under the rules of the Court for domestic disputes ("Arbitration Rules"), by three arbitrators appointed in accordance with the Arbitration Rules. The arbitration proceedings shall

take place in Prague. The language of the arbitration shall be Czech.

Both Tenant and Landlord explicitly hereby agree that in the event that the amount in dispute is up to 3,000,000 CZK (in words: three million Czech crowns), the arbitration award shall be decided by one arbitrator, shall be issued within 1 month from the payment of the filing fees, the dispute shall be decided without any hearing, based on the written documentation and written arguments.

No person shall be appointed as an arbitrator hereunder unless such person is not personally or professionally related to either party, is fluent in the English language, and has experience in matters of commerce and lease of nonresidential premises.

Any arbitral award made hereunder shall be final and the parties agree to carry out all obligations of such award during the determined deadlines. Any arbitral award made hereunder may be entered into the court of competent jurisdiction for execution thereof.

The parties expressly agree, that in any arbitration arising hereunder, the prevailing party shall be always entitled to recover all of its costs from the losing party including all filing fees, any special Court costs and any and all costs of the prevailing party ("výlohy a vlastní výdaje") including any legal fees, incurred in connection with the arbitration in the actual amount calculated in accordance with decrees no. 484/2000 Coll., as amended, or no. 177/1996 Coll., as amended, or any other applicable law. The arbitrators therefore shall decide in accordance with this agreement between the parties about the payment of the costs of the prevailing party and an award of the payment of all such fees to a prevailing party shall be included in the arbitrator's findings.

Notwithstanding the above, Landlord may seek an injunction in the relevant civil courts to prevent any event, condition or action that could have an adverse effect on the Property or any other tenant thereof.

10 FINAL PROVISIONS

- 10.1 This Lease becomes valid and comes to force as at a date of its signature by both parties.
- 10.2 This Lease is executed in two (2) counterparts in English language and in two (2) counterparts in the Czech language each of which shall be deemed an original instrument. Each party shall receive one (1) counterpart in English and one (1) counterpart in Czech. In case of any discrepancy the Czech version will prevail. In case of any discrepancy between the wording of the Lease and its Exhibits, the wording of the Lease will prevail.
- 10.3 This Lease may be changed only by written agreement signed by both parties hereto. All annexes and exhibits hereto form an integral part of this Lease. The integral part of this Lease are all its following Exhibits:

Exhibit 1 FLOOR PLAN OF PREMISES

Exhibit 2 SITE PLAN OF THE CENTER

Exhibit 3 SERVICE CHARGES AND OPERATING COSTS

Exhibit 4 ACT NO. 50/1919 COLL. ON ESTABLISHING OF TENANT

Exhibit 5 RULES AND REGULATIONS

Exhibit 6 ITEMS TO REMAIN IN THE PREMISES AFTER TERMINATION OF

THE LEASE

Exhibit 7 GENERAL PLANS AND TECHNICAL SPECIFICATIONS OF
LANDLORD'S WORKS AND TENANT'S WORKS

Exhibit 8 FLOOR AREA MEASUREMENT RULES

Exhibit 9 INTENTIONALLY OMITTED

Exhibit 10 DESIGN AND CONSTRUCTION REGULATIONS

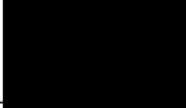
Exhibit 11 FORM OF PRE-HAND-OVER PROTOCOL

Exhibit 12 SPACE PLAN OF THE UNIVERSITY RESTAURATN CAMPUS BRNO


10.4 The parties hereto declare having duly been acquainted herewith prior to this Lease signing and that they do understand its content which is the expression of their true and free will which fact they confirm by their signatures attached below.

LANDLORD:

AIG/LINCOLN NEW PROJECT s.r.o.

By: 
Name: Vladimir Nicholas Dackiw
Title: Executive
Date: 16-01-2009

TENANT:
Masarykova univerzita

By: 
Name: Petr Fiala
Title: rector of the university
Date: - 7 -01- 2009

List of Exhibits

Exhibit 1 FLOOR PLAN OF PREMISES

Exhibit 2 SITE PLAN OF THE CENTER

Exhibit 3 SERVICE CHARGES AND OPERATING COSTS

Exhibit 4 ACT NO. 50/1919 COLL. ON ESTABLISHING OF TENANT

Exhibit 5 RULES AND REGULATIONS

Exhibit 6 ITEMS TO REMAIN IN THE PREMISES AFTER TERMINATION OF THE
LEASE

Exhibit 7 GENERAL PLANS AND TECHNICAL SPECIFICATIONS OF LANDLORD'S
WORKS AND TENANT'S WORKS

Exhibit 8 FLOOR AREA MEASUREMENT RULES

Exhibit 9 INTENTIONALLY OMITTED

Exhibit 10 DESIGN AND CONSTRUCTION REGULATIONS

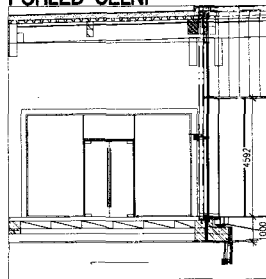
Exhibit 11 FORM OF PRE-HAND-OVER PROTOCOL

Exhibit 12 SPACE PLAN OF THE UNIVERSITY RESTAURATN CAMPUS BRNO

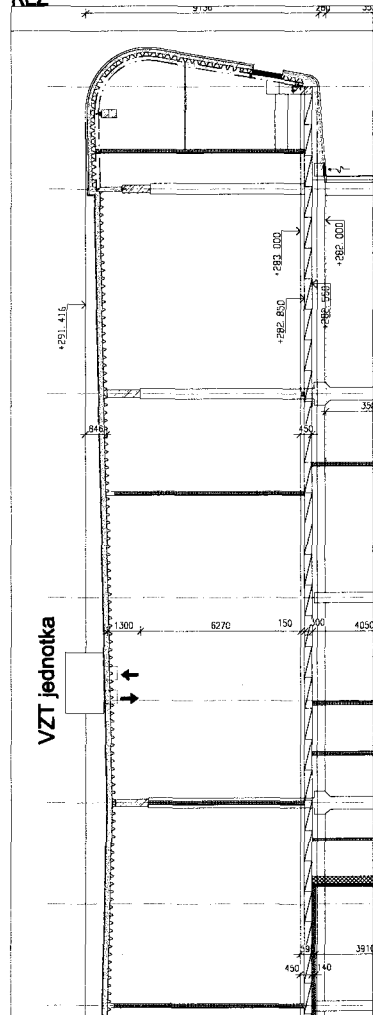
PŘÍLOHA 1

PŮDORYSNÝ PLÁN PRONAJÍMANÝCH PROSTOR
(Viz příložené)

POHLED ČELNÍ



ŘEZ



PŮDORYS

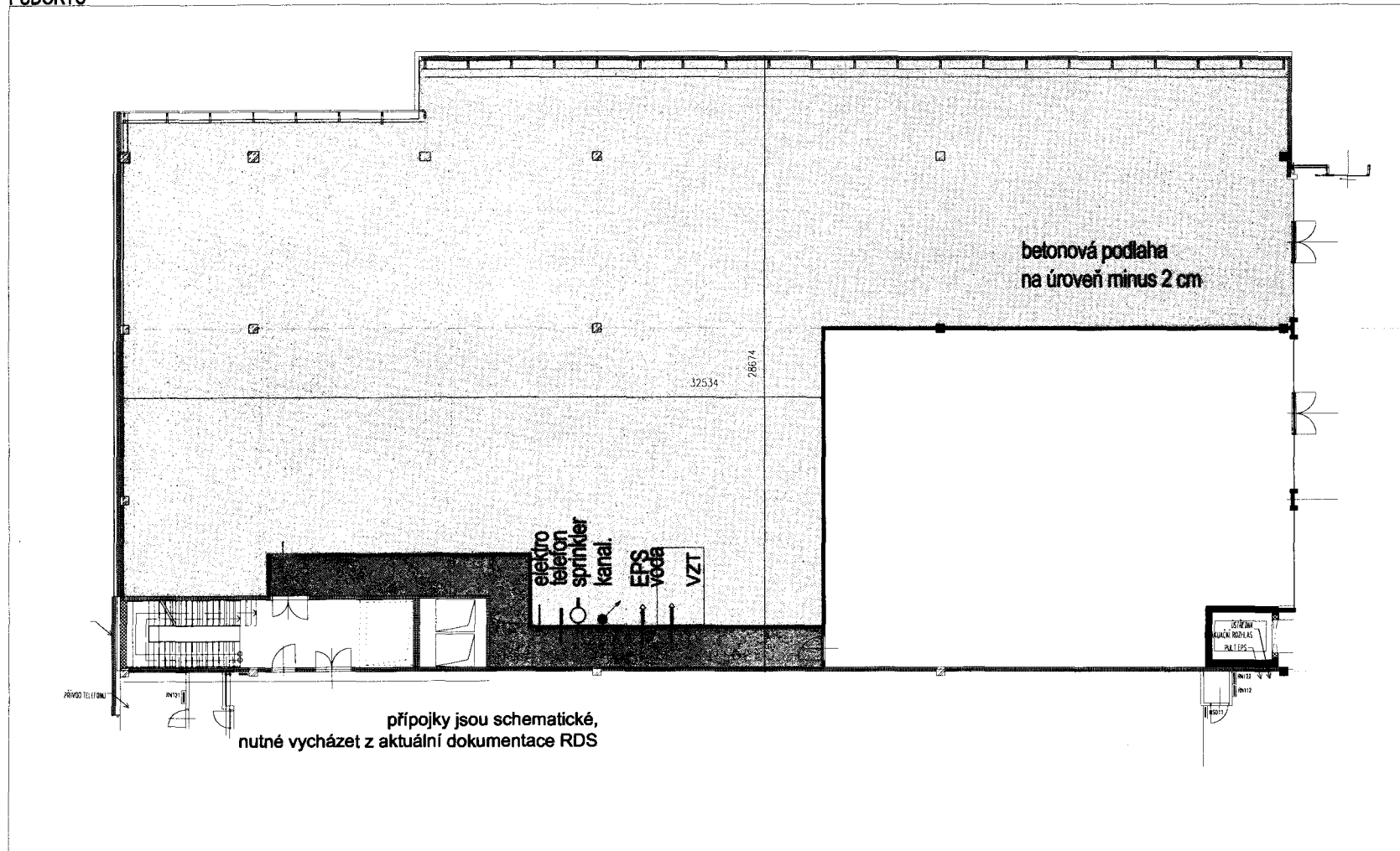
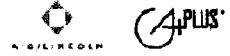


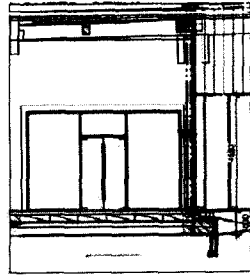
EXHIBIT 1
FLOOR PLAN OF PREMISES

(See attached.)

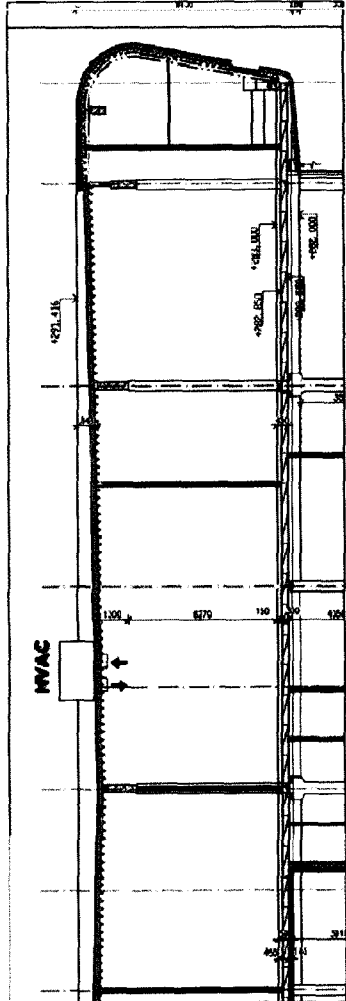


LEVEL: UPPER GROUND FLOOR
UNIT: MSU YA
PAPER SIZE: A3
SCALE: 1:200

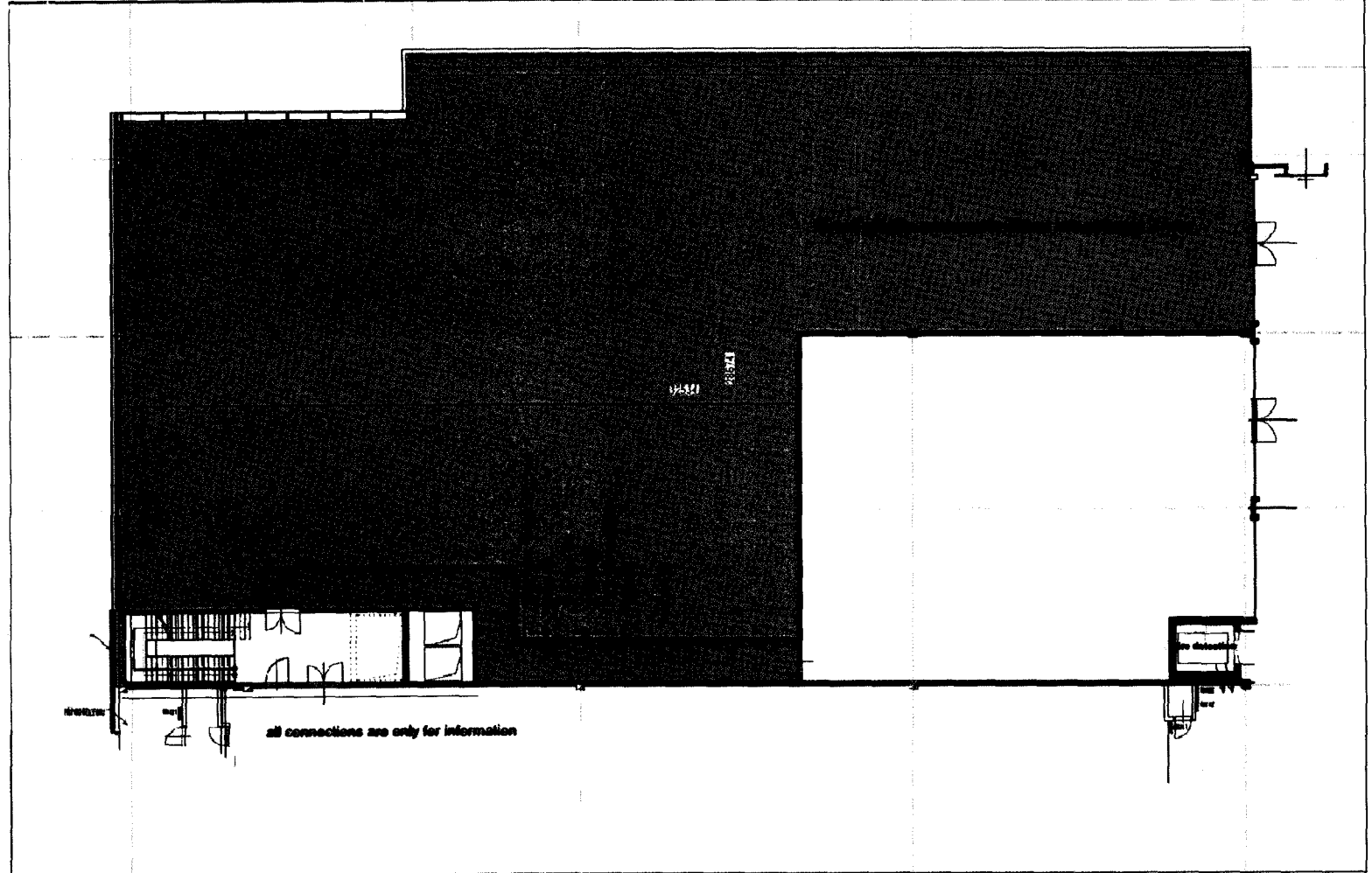
FRONT VIEW



LONGITUDINAL SECTION



GROUND PLAN

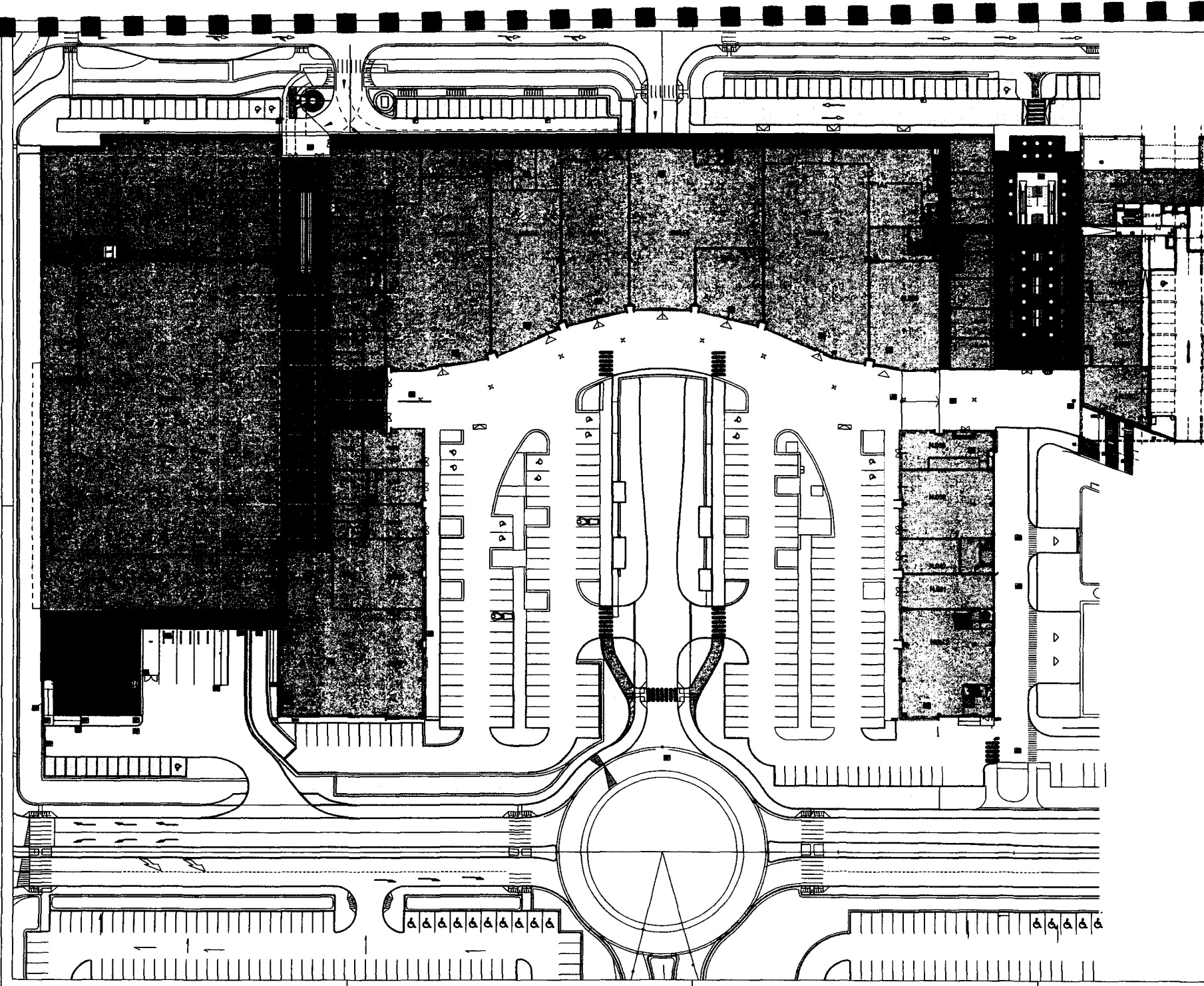


PŘÍLOHA 2

PLÁN MÍSTA VÝSTAVBY CENTRA
(Viz příložené.)

EXHIBIT 2
SITE PLAN OF THE CENTER

(See attached.)

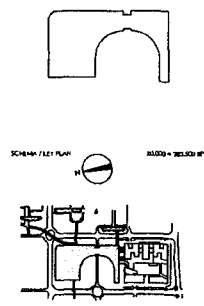


Architectural

BRNO CAMPUS SQUARE
BRNO CAMPUS SQUARE, CZECH REPUBLIC

AIG/LINCOLN

ARCHITECT: AIG/LINCOLN
 ARCHITECTS: AIG/LINCOLN
 ARCHITECTS: AIG/LINCOLN
 ARCHITECTS: AIG/LINCOLN
 ARCHITECTS: AIG/LINCOLN



A+PLUS

| INCHES | CENTIMETERS | FEET | METERS |
|--------|-------------|---------|---------|
| 1/8" | 3.175 | 0.03125 | 0.00975 |
| 1/4" | 6.35 | 0.0625 | 0.0195 |
| 3/8" | 9.525 | 0.09375 | 0.02875 |
| 1/2" | 12.7 | 0.125 | 0.0381 |
| 5/8" | 15.875 | 0.15625 | 0.0476 |
| 3/4" | 19.05 | 0.1875 | 0.0579 |
| 7/8" | 22.225 | 0.21875 | 0.0668 |
| 1" | 25.4 | 0.25 | 0.0762 |
| 1 1/8" | 28.575 | 0.28125 | 0.0867 |
| 1 1/4" | 31.75 | 0.3125 | 0.0953 |
| 1 3/8" | 34.925 | 0.34375 | 0.1041 |
| 1 1/2" | 38.1 | 0.375 | 0.1143 |
| 1 5/8" | 41.275 | 0.40625 | 0.1238 |
| 1 3/4" | 44.45 | 0.4375 | 0.1330 |
| 1 7/8" | 47.625 | 0.46875 | 0.1427 |
| 2" | 50.8 | 0.5 | 0.1524 |
| 2 1/8" | 53.975 | 0.53125 | 0.1619 |
| 2 1/4" | 57.15 | 0.5625 | 0.1715 |
| 2 3/8" | 60.325 | 0.59375 | 0.1808 |
| 2 1/2" | 63.5 | 0.625 | 0.1905 |
| 2 5/8" | 66.675 | 0.65625 | 0.2000 |
| 2 3/4" | 69.85 | 0.6875 | 0.2097 |
| 2 7/8" | 73.025 | 0.71875 | 0.2191 |
| 3" | 76.2 | 0.75 | 0.2286 |
| 3 1/8" | 79.375 | 0.78125 | 0.2381 |
| 3 1/4" | 82.55 | 0.8125 | 0.2476 |
| 3 3/8" | 85.725 | 0.84375 | 0.2571 |
| 3 1/2" | 88.9 | 0.875 | 0.2667 |
| 3 5/8" | 92.075 | 0.90625 | 0.2762 |
| 3 3/4" | 95.25 | 0.9375 | 0.2857 |
| 3 7/8" | 98.425 | 0.96875 | 0.2953 |
| 4" | 101.6 | 1.0 | 0.3048 |

Brno Campus Square

PŘÍLOHA 3

POPLATKY ZA SLUŽBY A PROVOZNÍ NÁKLADY

Poplatky za služby, které hradí Nájemce, budou vypočteny jako Poměrný podíl na nákladech, zejména avšak nikoliv výlučně na nákladech uvedených níže (dále společně jen „Provozní náklady“), vzniklých v souvislosti s poskytováním služeb za účelem řádné správy, provozu a údržby Společných prostor centra (jak jsou dále definovány) s cílem udržovat prvotřídní standard (dále společně „Služby“), přičemž Poplatky za služby nesmí překročit cenu obvyklou v místě a čase.

„Společné prostory centra“ zahrnují veškeré zhodnocené a nezhodnocené plochy v rámci hranice Nemovitosti, které jsou průběžně (čas od času) k dispozici Pronajímateli pro jeho potřebu ke všeobecnému používání, jakož i ostatním osobám majícím nárok užívat kteroukoli část Centra a jejich zákazníkům, zaměstnancům a návštěvníkům, zejména avšak nikoliv výlučně veškeré parkovací plochy, podlahu, stropy, střechy, světlíky (střešní okna), příjezdové cesty, kryté promenády, nádvorní jídelní plochu se sezením, chodníky, upravené venkovní plochy.

A. Náklady na služby

1. **Náklady na vodné**

Tyto zahrnují náklady na spotřebu pitné vody, protipožární sprchovací systémy (sprinklery) a zařízení požární ochrany, zavlažování květin uvnitř Společných prostor centra nebo venkovních prostorech Nemovitosti, vody na úklid veškerých společných prostor včetně fasád a vnějších prostranství (ulice, chodníky).

2. **Náklady na stočné**

Zahrnují poplatky, které budou účtovány za využívání veřejné kanalizační sítě včetně poplatků za provoz čerpadel odpadních vod.

3. **Náklady na VZT a teplou vodu**

Tyto náklady sestávající z výdajů na palivo a elektřinu spotřebované pro zajištění VZT a teplé vody.

4. **Elektřina**

Zde jsou zahrnuty náklady na spotřebu elektřiny nutné pro osvětlení Společných prostor centra jako jsou vstupy, chodby, schodiště, podzemní prostory, výtahy; rovněž pro osvětlení venkovních prostranství, fasád, značení. Současně jsou do této kategorie zahrnuty náklady na elektřinu užívanou ve Společných prostorách centra.

B. Technická údržba

5. **Technické monitorování a údržba**

Do těchto nákladů jsou zahrnuty výdaje za monitorování a údržbu systémů zajišťujících teplou vodu, vodovodních systémů, vytápěcích a klimatizačních systémů, bezpečnostních systémů, protipožárních sprchovacích systémů (sprinklerů), systémů správy nemovitosti, pohotovostního generátoru, elektrických instalací a dalších podobných systémů, které jsou nezbytné pro provoz Společných prostor centra; dále náklady na pravidelné bezpečnostní kontroly a pravidelnou údržbu jakož i na drobné opravy vzniklé vlivem běžného opotřebení, a náklady na výměnu spotřebních položek v rozsahu těchto systémů.

6. **Osobní a nákladní výtahy a pojízdné chodníky**

Toto zahrnuje náklady na smluvní servisní údržbu pro monitorování funkčnosti a bezpečnosti; zahrnuty jsou zde pravidelné kontroly, servisní úpravy, a náklady na opravy a výměny součástí, u kterých je toto nutné vlivem běžného opotřebení.

C. Úklid

7. **Náklady na úklid podzemních parkovacích prostor, fasády a odvoz odpadu**

Tyto náklady zahrnují čištění parkovacích prostor a manipulačních komunikací a vstupů do Společných prostor centra, náklady na sběr, dopravu, skladování a odvoz odpadků z nemovitosti, náklady na odklizení ledu a sněhu.

8. **Náklady na úklid společných prostor centra**

Tyto náklady zahrnují, ale nejsou výdaji za úklid Společných prostor centra včetně ploch jako jsou např. chodby, nakládací prostory, parkování, servisní a požární koridory, výtahy, eskalátory, schodiště, současně jsou zahrnuty náklady na spotřební položky nutné pro tento úklid.

9. **Náklady na údržbu venkovních upravených ploch**

Zahrnuty jsou náklady na služby týkající se údržby chodníků, cest pro pěší a komunikací, zejména avšak nikoliv výlučně na údržbu zahradních prostranství, na údržbu venkovních zpevněných ploch ve Společných prostorách centra a náklady na výměnu rostlin a parkové úpravy ve Společných prostorách centra nutné vlivem sezónního i běžného opotřebení, náklady na sekání trávy, odvoz odpadků, údržbu vodních zařízení, údržbu venkovního osvětlení a označení a další podobné služby.

D. Bezpečnost

10. Náklady na bezpečnostní kontrolu

Zahrnuty jsou náklady na technické i jiné bezpečnostní kontroly, které jsou vyžadovány právními předpisy nebo správními orgány, k údržbě systémů. Jedná se o kontrolu systémů požární ochrany, elektrického požárního systému, kuchyně a stravovacího zařízení.

11. Náklady na bezpečnostní služby

Zahrnuty jsou náklady na veškerý personál bezpečnostní služby.

E. Správa nemovitostí

12. Správce centra a technický personál

Do těchto nákladů jsou zahrnuty mzdy, sociální zabezpečení a další požitky správce Centra a technického personálu, který je zaměstnán pro provoz a údržbu Centra. Pokud je některý z výše uvedených členů personálu zároveň pověřen úkoly vzhledem k činnostem nesouvisejícím s úklidem a údržbou Centra, celkové náklady takového personálu budou rozděleny na základě poměrného podílu té části Centra, za který byl tento personál zodpovědný.

F. Jiné

13. Příslušné daně z nemovitosti a zákonné poplatky

Zahrnuty jsou právními předpisy stanovené poplatky včetně daně z nemovitosti, platby za pronájem pozemku a další poplatky stanovené právními předpisy, které by měly být vyměřené z nemovitosti.

14. Pojištění majetku a odpovědnosti za škody

Zahrnuty jsou náklady na pojištění nemovitosti a odpovědnosti za škody, a to budovy a Společných prostor centra.

16. Náklady na telefon a jiná komunikační zařízení

Zahrnuty jsou náklady na uhrazení poplatků, jakož i náklady na údržbu a řádné fungování zařízení pro přenos telefonních dat a komunikačních zařízení v rámci Centra.

EXHIBIT 3
SERVICE CHARGES AND OPERATING COSTS

The Service Charges to be paid by Tenant will be calculated as a Pro-rata Share of the costs, including but not limited to the ones, listed below (collectively, the "Operating Costs"), incurred in connection with the provision of services for the proper administration, operation and maintenance of the Center Common Areas (as hereinafter defined) in order to maintain a first class standard (collectively, the "Services"). The Service Charges shall not exceed the price levels which are normal for the respective time and the location.

"Center Common Areas" will include all improved and unimproved areas within the boundaries of the Property which are made available from time to time for the general use convenience and benefit of the Landlord, other persons entitled to occupy any portion of the Center and their customers, employees and invitees including without limitation all automobile parking areas, floor, ceilings, roofs, skylights windows, driveways, enclosed mall areas, food court seating area, sidewalks, landscape areas.

A. Utility Costs

1. **Water supply**

This includes the cost of the water supply charges for the domestic water, sprinkler and fire-fighting facilities, watering of plants within the Center Common Areas or in outdoor areas of the Property, water for the cleaning of any common areas including the facades and outdoor areas (streets, side-walks).

2 **Sewage**

This includes the fees that will be charged for the use of the public sewage facilities including the fees for operating the sewage pumps.

3. **HVAC and warm water**

This includes the cost of the fuels used and electricity used in connection with the provision of HVAC and warm water.

4. **Electricity**

This includes the cost of the electricity consumption in the Center Common Areas such as for the lighting of the entrances, corridors, staircases, basements, lifts as well as outdoor areas, facades, signage and the cost of other electricity used in the Center Common Areas.

B. Technical Maintenance

5. **Technical monitoring and maintenance**

This includes the cost of technical monitoring and the maintenance of the hot water systems, plumbing systems, heating and air-conditioning system, security systems, sprinkler systems, building management systems, emergency generator, electrical systems, and other similar systems that are required for the operation of the Center Common Areas, and the regular safety checks and the cost of the regular maintenance service as well as minor repair work due to normal wear and tear and the replacement of consumable items within the systems.

6. Passenger and goods lifts and "travelators"

This includes the cost of the maintenance and service contracts for monitoring the functioning and safety; including regular checks, service adjustments, and for the repairs and replacements of parts required for normal wear and tear of the equipment.

C. Cleaning

7. Cleaning of the underground parking areas, the facade and garbage removal

This includes the costs for cleaning the parking and the private roads and entrances to the Center Common Areas, the costs of collecting, transporting, storing and removing garbage from the Property and the costs for removing ice and snow.

8. Cleaning of the Center Common Areas

This includes but is not the cost of cleaning of the Center Common Areas including such areas as the corridors, loading areas, parking, service and fire corridors, elevators, escalators, stairways as well as the costs of the consumable items that are required for this cleaning.

9. Maintenance of the Landscaped Areas

This includes the cost of services performed in the maintenance of the sidewalks, walkways and roads, including without limitation maintaining the garden areas and the outdoor paved areas on the Center Common Areas and the cost of the replacement of plants and landscaping of the area of the Center Common Areas due to seasonal and normal wear and tear, cost of grass cutting, trash removal, water feature care, maintenance of outdoor lighting and signage and other similar services.

D. Security

10. Safety inspections

This includes the cost of any technical or other safety inspections that are required by either the governmental authorities or the building authorities to maintain systems. This will include inspections of the fire protection systems, the electrical fire protection and kitchen and food service systems.

11. Security services

This includes the cost of any security staff.

E. Management

12. Center manager and technical staff

This includes the cost of salaries, social security contributions and other benefits to the Center manager, and the technical staff and engineers which are employed to operate and maintain the Center. In case any of the above-mentioned staff is employed as well for other areas in respect of activities not connected with the upkeep of the Center, the total cost of such staff will be allocated based on pro rated share of the Center area for which they are responsible.

F. Others

14. Imputable Property Taxes and Government charges

This includes charges imposed by the Government including real estate taxes, land lease payments and other government charges that would be assessed against the Property.

15. Property and third/party liability insurance

This includes the cost of property and third-party liability insurance for the building and for the structures and the common areas of the Center.

16. Telephone and other communication facilities

This includes the cost of the charges paid as well as the cost for maintaining and proper functioning of telephone data and communication facilities of the Center.

PŘÍLOHA 4
Zákon č. 50/1919 Sb., kterým byl Nájemce zřízen.
(Viz příložené.)

EXHIBIT 4
ACT NO. 50/1919 COLL. ON ESTABLISHING OF TENANT

(See attached.)

ZÁKON

ze dne 28. ledna 1919, čís. 50 Sb. z. a nař.,
kterým se zřizuje
druhá česká universita.

Na základě usnesení Národního shromáždění se nařizuje:

§1. V Brně zřizuje se československá státní "Masarykova universita" o čtyřech fakultách: právnické, lékařské, přírodovědecké a filosofické.

§2. Fakulta právnická prvním ročníkem, fakulta lékařská prvním a druhým ročníkem budiž zřízena počátkem studijního roku 1919-20, fakulta přírodovědecká a filosofická nejpozději počátkem studijního roku 1921-22.

§3. Konečné umístění a výprava nové university, jejich všech ústavů a klinik ve vhodných budovách k účelu tomu vybudovaných staniž se nejdéle do roku 1930.

§4. Ministerstvo školství a nár. osvěty se zplnomocňuje, aby vyslechnuvši poradní sbor pro vysoké školy při něm zřízený, vydalo pro dobu počáteční potřebná nařízení.

§5. Provedení tohoto zákona ukládá se vládě.

T. G. Masaryk v. r.

Švehla v. r. v zastoupení min. předsedy.

Dr. Stránský v. r.

Dr. Rašín v. r.

Stříbrný v. r. Habermann v. r.

Dr. Vrbenský v. r. Staněk v. r.

Dr. Winter v. r. Dr. Zahradník v. r.

Dr. Hruban v. r.

PŘÍLOHA 5

PRAVIDLA A PŘEDPISY

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Provozní pravidla a předpisy jsou nedílnou součástí této Nájemní smlouvy. Jsou stanovena z důvodu bezpečnosti provozu Centra a jeho uživatelů. Pronajímatel si vyhrazuje právo tato Provozní pravidla a předpisy doplňovat podle potřeby a tyto doplňky budou na základě oznámení o doplňcích Pronajímatele Nájemci rovněž zapracovávány do této Nájemní smlouvy. V zájmu nájemců je Pronajímatel oprávněn pohlížet na porušení těchto Provozních pravidel a předpisů jako na možné porušení Nájemní smlouvy a má právo dát výpověď v případě, že dojde k jejich opakovanému zásadnímu porušování. Nájemce je zodpovědný za dodržování těchto Provozních pravidel a předpisů ze strany svých zaměstnanců a zástupců.

1. Nebezpečné materiály a používání strojního zařízení

- (a) Nájemce nebude vnášet do Centra, ani přechovávat v Pronajímaných prostorách, žádné hořlavé, nebezpečné, výbušné, vznětlivé, infekční, radioaktivní ani škodlivé materiály, polutanty, azbesty, materiály obsahující azbest, ani žádné materiály, které mohou zvyšovat riziko požáru nebo výbuchu, s výjimkou těch vhodných a nutných pro výkon podnikatelské činnosti v Pronajímaných prostorách, a které jsou v souladu s příslušnými zákony nebo předpisy úřadů a požadavky pojistitelů Centra;
- (b) Nájemce nebude udržovat a provozovat v Pronajímaných prostorách žádné strojní zařízení, které je nepatřičně hlučné nebo způsobuje vibrace, kouř nebo je pravděpodobné, že bude vážným způsobem obtěžovat nebo narušovat kteréhokoli jiného nájemce nebo uživatele Centra.

2. Vytápění, chlazení a ventilace

Nájemce nebude zasahovat do žádných topných, chladicích ani ventilačních systémů Centra, a to ani do kterýchkoli jiných centrálně řízených systémů, a nebude tyto topné, chladicí, ventilační systémy a zařízení, nebo kterékoli jiné systémy, zatěžovat nad projektovanou míru a úroveň povolenou Pronajímatelem.

3. Protipožární sprchovací systémy (sprinklery), systém bezpečnostních a protipožárních alarmů

Nájemce umožní Pronajímateli přístup do Pronajímaných prostor v případě spuštění poplachového signálu.

Nájemce nenainstaluje do Pronajímaných prostor, ani k nim nepřipojí, žádné zařízení nebo přístroj, který

- (a) je zamýšlený jako prodloužení nebo rozšíření kterýchkoli systémů a byl by připojen na jakékoli systémy, kromě zařízení nebo přístroje kompatibilního se zařízením systémů, a jenž byl písemně Pronajímatelem potvrzený s tím, že takové potvrzení nebo souhlas nebude bezdůvodně odpírán, nebo
- (b) který by mohl ovlivnit výkon kteréhokoli ze systémů.

Nájemce nebude napojovat nebo připojovat na systémy žádná zařízení nebo přístroje, aniž by k takovému jednání neobdržel předem písemný souhlas Pronajímatele.

4. Přetěžování podlah a služeb

Nájemce

- (a) nebude přetěžovat podlahy Pronajímaných prostor nebo Centra, ani nebude spouštět ze stropů, střechy, stěn, vzpěr, konstrukce nebo zdí centra žádné nadměrně těžké předměty, a nebude přetěžovat žádné Služby více než pro jakou zátěž jsou svým charakterem určeny;
- (b) neučiní nic, co by mohlo vystavit Pronajímané prostory nebo Centrum nadměrnému přetížení, než pro které nebyly projektovány (a bude jednat v rámci zajištění bezpečnosti), a zaplatí Pronajímateli na jeho písemnou žádost jakékoli náklady vzniklé Pronajímateli v důsledku získání stanoviska kvalifikovaného technika (v případech kdy je to opodstatněné) ohledně konstrukce Pronajímaných prostor nebo Centra vzhledem k požadovanému přílišnému zatížení Nájemcem;
- (c) nenainstaluje nebo nebude používat žádné elektrické zařízení, pokud nebude vybaveno výkonným odrušovačem za účelem vyloučení jakéhokoli vážného rušení radiového nebo televizního příjmu v rámci Centra.

5. Odtoky do potrubí

Nájemce nebude vypouštět do žádných odtoků či potrubí oleje, tuky nebo mastnoty, ani žádné škodlivé nebo omamné kapaliny nebo látky, které jsou nezákonné nebo mohou způsobit problémy, či by se mohly nebo mohou stát zdrojem nebezpečí, nebo mohou způsobit škodu na jakémkoli potrubí nebo v odpadním systému Centra.

6. Likvidace odpadů

Nájemce nebude ve Společných prostorách centra odkládat žádný odpad, stavební suť nebo prázdné obchodní obaly jakéhokoliv druhu a nebude v rámci Pronajímaných prostor pálit žádný odpadový materiál ani stavební odpad. Veškerý odpad, stavební suť nebo prázdné obchodní obaly jakéhokoli druhu bude Nájemce řádným způsobem shromažďovat, ukládat a odstraňovat z Pronajímaných prostor, a odkládat je do kontejnerů nebo drtičů nacházejících se v prostorách pro zásobování a určených pro tento účel.

7. Překážky a zábrany v Centru

Nájemci, jeho zástupcům a dodavatelům se nedovoluje provádět v Centru žádné činnosti, ani v jeho prostorách ponechávat osobní věci, jež by narušovaly užívání Společných prostor centra jinými osobami, zejména avšak nikoliv výlučně, ostatními nájemci, zákazníky nebo Pronajímatelem. Nájemce nebude provádět žádnou činnost, v jejímž důsledku by mohlo dojít k poškození Společných prostor centra nebo by tak mohlo dojít k jakémukoli narušení řádného užívání ostatními. Nájemci se nedovoluje užívat Společné prostory centra pro účely vystavování zboží nebo provádění prodejní činnosti, zejména pak v místech kryté promenády a na Parkovišti.

Je zakázáno rozšiřovat letáky, katalogy nebo jiný propagační materiál osobně nebo z výlohy mimo Pronajímané prostory nebo na Parkovišti nebo v jiných částech Společných prostor centra. V případě, že Nájemce tento závazek poruší, je Nájemce na žádost Pronajímatele povinen odstranit ze Společných prostor centra takové propagační a reklamní materiály odhazované zákazníky, a zajistit nápravu jakýchkoli škod způsobených ve Společných prostorách centra, nebo na základě vlastního uvážení Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn takové úklidové práce zajistit sám na náklady Nájemce, které Nájemce uhradí po obdržení faktury od Pronajímatele.

8. Nakládání a vykládání

Nájemce

- (a) nebude nakládat žádné zboží nebo materiály na jakákoli vozidla, nebo z nich zboží nebo materiály vykládat, pokud nebudou tato zaparkována v prostorách určených pro dodávky a zásobování poskytnutých k Pronajímaným prostorům;
- (b) neumožní parkování žádných vozidel patřících Nájemci, nebo kterýmkoli osobám odkazujícím se výslovně nebo údajně na návštěvu Nájemce, a to zejména na žádných služebních komunikacích nebo rampách mimo Pronajímané prostory, kromě služební komunikace určené pro tento účel, a zajistí, aby nákladní automobily Nájemce nebránily průjezdnosti prostorami určenými pro dodávky, ani nebudou blokovat vedlejší zásobovací vchody jiných nájemců, či způsobovat neprůjezdnost kterékoli ze služebních komunikací nebo služebního (servisního) dvora;
- (c) bude dopravovat zboží nebo materiály do nebo z Pronajímaných prostor pouze za použití vchodů a služebních ploch určených a poskytovaných pro tento účel;
- (d) nebude dopravovat zásoby do Pronajímaných prostor z Parkoviště vstupními dveřmi pro zákazníky, pokud jsou Pronajímané prostory vybaveny zadními dveřmi za účelem dodávek zásob.

9. Zákaz užívání

Nájemce

- (a) nebude Pronajímané prostory užívat pro žádná veřejná nebo politická setkání ani pro veřejné výstavy (kromě případu, kdy je výše uvedené prováděno v rámci jeho

- obvyklého podnikání), nebo pro veřejnou zábavu, show nebo vystoupení, či pro jakékoliv nebezpečné podnikatelské činnosti, povolání nebo obchod, ani pro žádné nelegální nebo nemorální účely či za účelem bydlení nebo přespávání, ani pro sázení, hazardní hry apod. (ale výše uvedené nezakazuje prodej výherních losů v souladu s příslušnými zákony), nebo je užívat jako sázkovou kancelář, klub nebo aukční síň;
- (b) nebude v Pronajímaných prostorách držet žádná zvířata, ryby nebo ptáky, ledaže by se jednalo o předmět jeho běžné podnikatelské činnosti a to v souladu s příslušnými zákony;
 - (c) nebude nabízet zákazníkům nebo provádět obchodní činnost v Centru, kromě jak jinak výslovně uvedeno v Nájemní smlouvě.

10. Žádný zápach z kuchyně

Nájemce podnikne veškeré nezbytné kroky k tomu, aby zajistil, aby veškeré výpary a vůně způsobené vařením, kuchyňský odpad nebo jídlo v rámci Pronajímaných prostor, nadměrně, podle rozumného uvážení Pronajímatele, neobtěžovaly nebo nerušily mimo Pronajímané prostory Pronajímatele nebo nájemce či uživatele Centra.

11. Obtěžování

Nájemce

- (a) se zdrží v Centru všeho, co by obtěžovalo nebo mohlo obtěžovat nebo by způsobilo nebo mohlo způsobit škodu Pronajímateli nebo jinému nájemci či uživateli Centra, nebo by s velkou pravděpodobností mohlo způsobit značnou škodu na vybavenosti, charakteru, druhu nebo ceně Centra;
- (b) nebude hrát na žádný hudební nástroj ani používat hlasité reproduktory, pouštět hlasitě rádio, kazetový přehrávač, přehrávače kompaktních nebo DVD disků či podobná zařízení způsobem, který by pravděpodobně rušil ostatní nájemce;
- (c) nebude umísťovat mimo Pronajímané prostory nebo v Centru žádné zboží nebo objekty jakéhokoli druhu, ledaže by Nájemní smlouva výslovně stanovila jinak.

12. Provozní a obchodní závazky

Otevírací doba:

Nájemce je povinen otevřít a zahájit obchodování z Pronajímaných prostor k Datu zahájení. Nájemce je povinen udržovat Pronajímané prostory otevřené pro veřejnost alespoň během Provozních hodin centra a až do doby, která je pro takový obchod povolena pracovním právem České republiky na každý den v roce, kromě státních svátků určených v souladu se Zákoníkem práce České republiky a vyjma dalších dnů, kdy je obchodování zakázáno českými zákony, a v průběhu těchto Provozních hodin centra provádět obchodní činnost aktivně, soustavně a řádně ve všech Pronajímaných prostorách. Pronajímatel má právo

změnit Provozní hodiny centra nebo je vymežit na období před nebo v průběhu doby svátků jinak, a to na základě písemného požadavku předloženého k souhlasu alespoň sedmdesáti pěti procentům (75%) nájemců v Centru, jak je stanoveno na základě pronajímatelné plochy, což je závazné vůči všem nájemcům v Centru. Počáteční Provozní doba centra se stanovuje na dobu od 10:00 hodin do 20:00 hodin od pondělí do pátku, a od 10:00 hodin do 18:00 hodin o sobotách a nedělích.

13. Parkování

Zaměstnanci Nájemce budou parkovat vozidla na ploše a místech k tomu určených a parkování zaměstnanců/personálu bude omezeno na prostor určený Pronajímatelem a dále bude omezen pouze na jedno vozidlo na každých 250 m² Pronajímatelné plochy, nebo na jedno vozidlo na každou obchodní jednotku o výměře menší než 250 m² Pronajímatelné plochy. Pronajímatel je oprávněn přijmout politiku jednotného parkování a/nebo zavést pro parkovací plochy Centra platební a validační systém.

14. Grafické označení

Pokud není dohodnuto písemně jinak, Nájemci bude umožněno jeho grafické označení, jehož návrh (design) se bude řídit Zásadami označení nájemců (Tenant Design Criteria) dodanými Nájemci Pronajímatelem.

EXHIBIT 5
RULES AND REGULATIONS

INTRODUCTION

These Rules and Regulations form an integral part of the Lease Agreement. They are for the security of the Center and its users. Landlord reserves the right to amend these Rules and Regulations as necessary and such amendments shall likewise be incorporated into the Lease Agreement upon notification to Tenant by Landlord of amendments. In the interest of the tenants, Landlord may view violations of these Rules and Regulations as possible breaches of the Lease Agreement and shall be entitled to notice in the event of repeated material violations. Tenant shall be responsible for the adherence to the Rules and Regulation by its employees and agents.

1. Dangerous materials and use of machinery

The Tenant shall not:

- (a) bring into the Center or keep in the Premises any combustible, dangerous, explosive, inflammable, infectious, radio-active or hazardous materials, pollutants, asbestos, asbestos containing materials or any materials which might increase the risk of fire or explosion except as may be appropriate in the conduct of its business within the Premises, and in compliance with applicable law or regulation of authorities and the requirements of the insurers of the Center;
- (b) keep or operate in the or in connection with Premises any machinery which is unduly noisy or causes vibration, or fume, or which causes or is likely to cause a material annoyance or disturbance to any other tenant or occupier of the Center.

2. Heating, cooling and ventilation

The Tenant shall not interfere with the heating, cooling or ventilation of the Center or any other centrally controlled systems or imposes an additional load on any heating, cooling or ventilation plant and equipment or any such other systems beyond that which they are designed and approved by the Landlord.

3. Sprinkler, security and fire alarm systems

The Tenant shall permit the Landlord to have access to the Premises in the event of an intruder alarm call.

The Tenant shall not install in or attach to the Premises any equipment or apparatus which:

- (a) is intended to be an extension of any of the Systems and to be connected to any of the Systems, other than such equipment or apparatus which is compatible with the equipment of the Systems and which has been approved in writing by the Landlord, such approval not to be unreasonably withheld; or
- (b) may affect the performance of any of the Systems.

The Tenant shall not make any connection to any of the Systems without the prior written approval of the Landlord.

4. Overloading floors and services

The Tenant shall not:

- (a) overload the floors of the Premises or the Center nor suspend any excessive weight from any ceiling, roof, walls, stanchion, structure or wall of the Center nor overload any Utility in or serving it beyond that which they are respectively designed to bear;
- (b) do anything which may subject the Premises or the Center to any strain beyond that which they are designed to bear (with due margin for safety), and shall pay to the Landlord, on written demand, any expense incurred by the Landlord in obtaining (where it is reasonable so to do) the opinion of a qualified engineer as to whether the structure of the Premises or the Center is being, or is about to be, overloaded by the Tenant;
- (c) install or use any electrical equipment unless it has been fitted with an efficient suppresser so as to prevent any material interference with radio or television reception in the Center.

5. Discharges into conduits

The Tenant shall not discharge into any conduit any oil or grease or any noxious or deleterious effluent or substance which is illegal, or may cause an obstruction or might be or become a source of danger, or which might damage any conduit or the drainage system of the Center.

6. Disposal of refuse

The Tenant shall not deposit in the Center Common Areas any refuse, rubbish or trade empties of any kind and shall not burn any refuse or rubbish in the Premises. All refuse, rubbish or trade empties of any kind of the Tenant shall be properly collected, stored and removed from the territory of the Premises and deposited in the containers or compactors located in the delivery areas dedicated for this purpose.

7. Obstruction of Center

Tenant, its agents and suppliers are not allowed to carry out activities or keep its belongings in the Center Common Areas, which would disturb the use of the Center Common Areas by other parties including but not limited to other tenants, customers or the Landlord. The Tenant shall not do anything as a result of which the Center Common Areas may be damaged, or their fair use by others may be obstructed in any way. The Tenant shall not be permitted to use the Center Common Areas, especially the covered walkways and the Parking for product display, or sales activity.

It is prohibited to distribute flyers, leaflets, catalogues or any other promotional material either by person or from a display outside the Premises, or in the Parking or

in any other part of the Center Common Areas. In case the Tenant breaches this obligation, the Tenant shall at the request of the Landlord be obliged to clean the Center Common Areas from these marketing materials disposed by the customers, and remedy any damage caused in the Center Common Areas or upon the sole discretion of the Landlord, the Landlord may carry out any such work at the cost and expense of the Tenant to be paid by the Tenant upon receipt of an invoice of the Landlord.

8. Loading and unloading

The Tenant shall:

- (a) not load or unload any goods or materials from any vehicles unless such vehicles are parked in the delivery areas dedicated for the Premises;
- (b) not permit any vehicles belonging to the Tenant or any persons calling on the Premises expressly or by implication with the authority of the Tenant to stand on any of the service roads or ramps outside the Premises other than the Service Road dedicated for this purpose, and the lorries of the Tenant shall not obstruct the delivery areas or delivery doors of other tenants, or cause any blockage of any service road or service yard;
- (c) not convey any goods or materials to or from the Premises except through the entrances and service areas provided for the purpose,
- (d) not deliver stock to the Premises from the Parking through the customer entrance doors, unless the Premises has no backdoor delivery access.

9. Prohibited uses

The Tenant shall not:

- (a) use the Premises for any public or political meeting, or public exhibition (except in the case of the foregoing in the ordinary course of its business) or public entertainment, show or spectacle; or for any dangerous business, occupation or trade; or for any illegal or immoral purpose; or for residential or sleeping purposes; or for betting, gambling, gaming or wagering (but the foregoing shall not prohibit the sale of lottery tickets in accordance with applicable laws); or as a betting office; or as a club; or for any auction;
- (b) keep any animal, fish, reptile or bird on the Premises except in the usual course of its business and in accordance with applicable laws;
- (c) solicit for customers or transact business in the Center except as otherwise expressly provided in this Lease.

10. No cooking smells

The Tenant shall take all necessary steps to ensure that all smells caused by cooking, refuse or food within the Premises shall not cause, in the reasonable opinion of the

Landlord, any nuisance or material annoyance outside the Premises to the Landlord or any of the tenants or occupiers of the Center.

11. Nuisance

The Tenant shall not:

- (a) do anything in the Center which is or is likely to become a nuisance, or which causes or is likely to cause damage to the Landlord or any other Tenant or occupier in the Center, or which is or is likely to be materially injurious to the amenity, character, tone or value of the Center;
- (b) play any musical instrument, or use any loudspeaker, radio, tape recorder, record or compact disc player or similar apparatus in such a manner as is likely to cause a disturbance to other tenants
- (c) place outside the Premises or in the Center any articles, goods or things of any kind except as otherwise expressly provided for in this Lease

12. Operating and Trading Obligations

Hours of Trading:

The Tenant shall be obliged to open and start trading from the Premises on the Commencement Date. The Tenant shall be obliged to keep the Premises open for trade to the general public at least during the Center Opening Hours and up to such shop opening hours legally allowed by Czech Labor Law on each day of the year excluding public holidays determined in accordance with the Czech Labor Code and other days on which trading is prohibited by Czech law, and during those hours to trade actively, continuously and diligently from the whole of the Premises. The Landlord shall be entitled to change the Center Opening Hours, or define the Center opening hours for the periods before or during holiday seasons different from the Center Opening Hours with the written approval of or further to the written request of at least 75% (seventy-five percent) of the tenants of the Center as determined by the rentable area which shall be binding on all of the Tenants of the Center. The initial Center Opening Hours will be 10:00 to 20:00 Monday thru Friday and 10:00 to 18:00 Saturday and Sunday.

13. Parking

Employees of the Tenant will park in the designated areas only and employee/staff parking shall be limited to an area designated by the Landlord and further limited only one car per every 250 m² of Leasable Area or one car for any retail unit less than 250 m² of Leasable Area. The Landlord will have the right to adopt a uniform parking policy and/or payment and validation system for the Center parking areas.

14. Signage

Unless otherwise agreed in writing, Tenant will be allowed signage as governed in the Tenant Design Criteria provided by Landlord to Tenant.

PŘÍLOHA 6

**POLOŽKY, KTERÉ ZŮSTANOU V PRONAJÍMANÝCH PROSTORÁCH PO
SKONČENÍ NÁJMU**

(bude dodáno nejpozději ke Dni zahájení)

EXHIBIT 6

ITEMS TO REMAIN IN THE PREMISES AFTER TERMINATION OF THE LEASE

(shall be delivered by the Commencement Date)

PŘÍLOHA 7
GENERÁLNÍ PLÁNY A TECHNICKÉ SPECIFIKACE PRACÍ
PRONAJÍMATELE A PRACÍ NÁJEMCE

Část A
PRÁCE PRONAJÍMATELE

Všeobecné informace

Níže uvedené informace obsahují popis a nástin technických specifikací Prací Pronajímatele, které budou realizovány v Pronajímaných prostorách podle odstavce 2.1 této Nájemní smlouvy.

Dle odstavce 2.1.1 této Nájemní smlouvy Pronajímatel se dále zavazuje uhradit a provést Další práce Pronajímatele v celkové maximální výši CZK 17.000.000,- plus příslušné DPH, tak, aby Pronajímané prostory byly způsobilé k účelu nájmu či ke smluvenému užívání.

1. Konstrukce, výška a zatížení podlahy, fasády, přední část obchodu a zařízení

- 1.1 Konstrukce budovy se skládá z prefabrikovaných betonových a/nebo ocelových ráků, sestávajících z pilířů, průvlaků a trámů a viditelné kovové podlahy. Konstrukce je navržena pro specifické podlahové a zavěšené zatížení, jak konkrétněji nastíněno a podrobně popsáno v této Příloze.
- 1.2 Celková světlá výška (od betonové desky ke spodní části střešní desky) Pronajímaných prostor bude cca 7,00 m. Minimální vnitřní světlá výška (od betonové desky ke spodní části kteréhokoli konstrukčního prvku) bude 4,00 m.
- 1.3 Nahodilé zatížení podlahové desky bude činit 5,00 KN/m², se 7,00 KN/m² nahodilého zatížení v určitých místech Pronajímaných prostor pro skladové účely, jak uvedeno v půdorysu.
- 1.4 Závěsné zatížení střešní desky bude 50 kg/m².
- 1.5 Dělicí příčky mezi jednotkami budou opatřeny stěrkou. Obvodové kovové kazetové stěny budou opatřeny základním a poté barevným nátěrem. Konečné vnitřní úpravy obvodových zdí budou zodpovědností Nájemce.
- 1.6 Složení střechy: VSŽ plech, parotěsná zábrana, tepelná izolace, PVC fóliová vodotěsná izolace. Kouřové větrací průduchy budou nainstalovány v příslušné velikosti a počtu tak, aby splňovaly protipožární předpisy. Provozní systém kouřových větracích průduchů bude nainstalován Pronajímatelem.
- 1.7 Fasády Centra budou vyrobeny z kovových panelů obvodového pláště v určitých místech kombinovaných s cihlovými nebo omítkovými výplněmi. Koefficient měrné tepelné vodivosti a odolnosti proti požáru bude odpovídat českým normám.
- 1.8 Každá externí prodejní jednotka bude opatřena fasádou výkladce, jak vyznačeno na plánech Pronajímaných prostor. Prodejní jednotky budou opatřeny jedněmi vstupními dveřmi širokými přibližně 1,8 metru, s bezpečnostními skly.

- 1.9 Pronajímatel dokončí vnitřní strop, podhled a podlahu do prvního 1,2 m šířky u všech středně velkých jednotek (značeno MSU) a vnějších prodejních jednotek v souladu s Příručkou obchodních zásad a pravidel pro grafická označení, kterou Pronajímatel poskytne Nájemci.
- 1.10 **Grafické značení nájemce.** Pro grafické označení Nájemce poskytne Pronajímatel určité plochy na fasádách, v průčelí obchodu nad jeho vstupem a na markýzách i na ostatním směrovém značení a na informačních tabulích, jak konkrétně uvedeno v Příručce obchodních zásad a pravidel pro grafická označení.
- 1.11 **Toalety.** Pronajímatel zajistí hygienická zařízení (toalety) do společných prostor, jak uvedeno v Plánu centra, a zajistí přívod vody a napojení na splaškovou kanalizaci a odvod vzduchu z Pronajímaných prostor, aby umožnil Nájemci instalaci vlastních toalet.

2. Poskytovaná média

Níže uvedená dodávka médií bude zajištěna Pronajímatelem až k hlavnímu bodu jejich rozvodů v Pronajímaných prostorách.

- 2.1 **Elektrická energie:** Bude zajištěna dodávka elektrické energie o napětí 400/230 V do servisního panelu v rámci Pronajímaných prostor s dostatečným výkonem (40 W/m² pro osvětlení a 80 W/m² pro jakékoli spotřebiče). Elektrina spotřebovaná jednotkami bude měřena měřidly spotřeby nebo sekundárními měřidly spotřeby. Pro jednotky v pasáži občerstvení bude zajištěno dalších 80 W/m² pro jakékoli speciální vybavení.
- 2.2 **Zemní plyn:** Dodávka zemního plynu potrubím o rozměru 5/4" bude zajištěna k uzavíracímu ventilu a sekundárnímu měřidlu spotřeby v Pronajímaných prostorách pouze pro jednotky stravovací zahrádky, na žádost Nájemce.
- 2.3 **Studená voda:** Přípojka studené vody o průměru potrubí 3/4" bude zajištěna až po uzavírací ventil a sekundární měřidlo spotřeby v rámci Pronajímaných prostor.
- 2.4 **Odvod splaškové vody do kanalizace:** Přípojka kanalizace DN 100 mm bude zajištěna až k uzavěru s krytkou v Pronajímaných prostorách.
- 2.5 **Telefonní rozvod:** Pronajímatel zajistí pro Nájemce dvě (2) telefonní linky Telefonica O2 zavedené do Pronajímaných prostor z hlavní telefonní centrály uvedené společnosti nacházející se v Centru. (Nájemce bude povinen zajistit si dodávku těchto služeb od jejich místního poskytovatele).
- 2.6 **Protipožární sprchové zařízení (sprinklery):** Napojení na vodovodní řad pro protipožární sprchové zařízení bude zajištěno až k uzavíracímu ventilu nacházejícímu se v Pronajímaných prostorách. Pronajímatel speciálně pro Nájemce zajistí rozvody sprchového zařízení v horní vrstvě pod stropem.

2.7 Bezpečnostní systém: Pronajímatel zajistí hlavní protipožární systém a monitorovací stanici zřízenou v kanceláři správy areálu. Pronajímatel zajistí napojení protipožárního systému do místa napojení v rámci Pronajímaných prostor. Pronajímatel speciálně pro Nájemce zajistí rozvody protipožární signalizace v horní vrstvě pod stropem.

3. Vytápění, větrání a klimatizace

Vytápění, větrání a klimatizace budou zajištěny:

Pronajímatelem dodané střešní jednotky HVAC (Heating, Ventilation and Air-Conditioning = topení, ventilace a klimatizace), které budou dodávat do každé středně velké jednotky (značeno MSU) a velké obchodní jednotky vzduch ohříváný zemním plynem a chlazený elektrinou. Pro menší obchodní jednotky a jednotky v pasáži občerstvení může Pronajímatel dodat společné jednotky HVAC. Pronajímatel zajistí přívod ohřívajícího upraveného a čerstvého vzduchu potrubím do prostor k centrálnímu bodu ve stropě prostor. Nájemce je povinen zajistit veškeré vnitřní horizontální systémy pro rozvod vzduchu v jeho prostorách. V tomto případě bude spotřeba médií dodávaných do každé samostatné jednotky měřena přímo Nájemcem. V případě společných jednotek HVAC budou náklady přefakturovány na základě poměrného podílu.

Specifikace Prací pronajímatele týkajících se HVAC (topení, ventilace a klimatizace) v prostorách budou předpokládat následující návrhové podmínky:

3.1 Venkovní návrhové podmínky

Klimatický region: Brno, Česká republika

Venkovní teploty
zima: -15 °C
léto: Suchý teploměr: -32 °C
Vlhký teploměr: -23 °C

3.2 Vnitřní návrhové podmínky:

Teplota v obchodních prostorách
zima: +18 °C
léto: +26 °C

Očekávaná úroveň obsazenosti:

MSU (středně velká jednotka) a větší než 500 m²:
1 osoba / 6 m²

Obchodní jednotky menší než 500 m²: 1 osoba / 8 m²

Restaurace: 1 osoba / 5 m²

Vnitřní tepelné zisky:
Zátěže vzniklé provozem osvětlení: 40 W/m²
Zátěže vzniklé provozem zařízení: 80 W/m²

Dodávka čerstvého vzduchu: 30 m³/hod/osoba

4. Slaboproudé systémy

4.1 Protipožární systém (EPS): Pronajímatel zajistí ústřednu protipožárního systému v rámci kanceláře správy budovy. Pronajímatel nainstaluje v Pronajímaných prostorách přípojovací bod, aby mohl Nájemce k centrálnímu protipožárnímu systému připojit svůj

vlastní systém. Nájemce bude tento svůj systém koordinovat s Pronajímatelem. Pronajímatel speciálně pro Fitko zajistí rozvody požárního rozhlasu v horní vrstvě pod stropem.

5. Protipožární ochrana

5.1 Protipožární hydranty: Systém požárních hydrantů není hasičským záchranným sborem požadován.

Část B PRÁCE NÁJEMCE

Všeobecné informace

Následující informace obsahují popis prací, které budou realizovány a hrazeny Nájemcem.

1. Vnitřní architektonické práce

- 1.1 Nájemce je povinen zajistit podlahovou krytinu Pronajímaných prostor do úrovně podlahy vnějších ploch. Konečná podlahová vrstva může být 0,5 až 1,5 cm vysoká.
- 1.2 Nájemce je povinen provést veškeré vnitřní dokončovací práce včetně instalace vnitřních příček, vymalování stěn a dekorace Pronajímaných prostor v souladu s vlastním vnitřním architektonickým projektem.

2. Grafické značení

- 2.1 Nájemce je povinen zpracovat veškeré instalace grafického označení a nápisů v souladu s Příručkou obchodních zásad a pravidel grafického označení. Nájemce zajistí veškeré spodní a samonosné konstrukce napojené na základní nosnou konstrukci budovy nainstalovanou Pronajímatelem.

3. Média (elektřina, plyn, voda, kanalizace)

- 3.1 Voda a splašková voda: Nájemce vybuduje uvnitř Pronajímaných prostor vnitřní rozvody vody a splaškové kanalizace a zajistí odvětrání vnitřního odpadového systému splaškové vody. Nájemce je oprávněn nainstalovat elektrická a plynová zařízení na výrobu teplé vody pro sociální zařízení a/nebo jeho vytápění, a pro vytápění kanceláří, pokud požadováno. Nájemce je povinen zajistit likvidaci mastné a nekomunální splaškové vody a zajistit instalaci vhodných zařízení pro tento účel.
- 3.2 Nájemce si bude platit telefonní a datové služby a v Pronajímaných prostorách zajistí připojení pevných telefonních a datových linek i vnitřní rozvody těchto linek v rámci Pronajímaných prostor.

4. Strojní zařízení

- 4.1 Nájemce si zajistí veškeré vnitřní rozvody systémů HVAC (Heating, Ventilation and Air-Conditioning = topení, ventilace a klimatizace) z hlavních bodů dodávky zřízených Pronajímatelem, včetně veškerých vzduchovodů, potrubí a elektrických rozvodů tak, jak to vyžadují systémy Nájemce.

4.2 Nájemce je zodpovědný za zajištění příslušného větrání toalet. Pokud bude Nájemce v Pronajímaných prostorách instalovat kuchyň, bude zodpovědný za správné odsávání vzduchu a za odvod splaškové vody v případě použití zařízení na vaření a/nebo pečení.

5. Elektrická zařízení

5.1 Nájemce zajistí veškeré vnitřní elektrické a světelné rozvody od hlavního rozvodového panelu zřízeného Pronajímatelem včetně veškeré kabeláže, spínačů, osvětlení, vypínačů osvětlení, elektrických přípojek, zásuvek, elektrických přípojek pro grafické označení nebo jiné elektrické zařízení nainstalované Nájemcem.

5.2 **Nouzové osvětlení a osvětlení únikové cesty:** Nájemce je povinen na své vlastní náklady navrhnout a nainstalovat základní nouzové osvětlení a osvětlení únikové cesty tak, aby splňovala místní zákonné požadavky.

5.3 **Slaboproudá zařízení:** Nájemce je povinen navrhnout a zajistit v Pronajímaných prostorách veškerá slaboproudá zařízení.

6. Protipožární ochrana

6.1 **Protipožární hydrant:** HZS nevyžaduje systém požárních hydrantů.

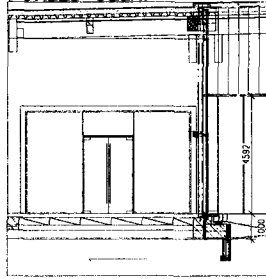
6.2 **Hasicí přístroje:** Nájemce je povinen zajistit, kontrolovat a vyměňovat pro Pronajímané prostory nezbytné hasicí přístroje a činit tak na své vlastní náklady a po celou dobu nájmu.

6.3 **Protipožární poplachový systém (EPS):** Protipožární poplachový systém splňující požadavky místního hasičského sboru bude navržen a nainstalován v Pronajímaných prostorách Nájemcem. Tento systém bude sestávat z detektorů tepla/kouře, zvukových sirén a hlásičů. Protipožární poplachový systém Nájemce musí být kompatibilní se systémem Pronajímatele a musí být schopen vykonávat následující funkce:

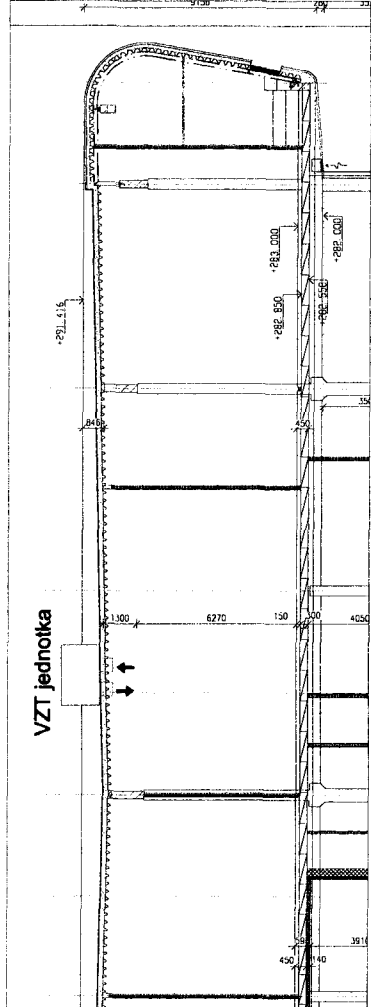
- a) Přijímat signály ze systému Pronajímatele prostřednictvím jednotek rozhraní,
- b) Hlásit stav evakuace,
- c) předávat a přijímat signály identifikující testovací signály, uzavření ventilu protipožárního sprchového systému (sprinklerů) apod.

Nájemcův protipožární poplachový systém musí být možné testovat nezávisle na Pronájemcově protipožárním poplachovém systému. Testovací signál, který bude vydávat protipožární poplachový systém Nájemce, nebude vyvolávat všeobecný požární poplach. Protipožární poplachový systém pro Pronajímané prostory bude odsouhlasen místním hasičským sborem a Pronájemcem. Nájemce zajistí, aby se v rámci Pronajímaných prostor nalézalo signální světlo, které bude viditelné skrz přední skleněný výkladec obchodu, informující o tom, že protipožární poplachový systém v obchodní jednotce je ve stavu poplachu. Pronájemce speciálně pro Nájemce zajistí rozvody protipožární signalizace a rozvody požárního rozhlasu v horní vrstvě pod stropem.

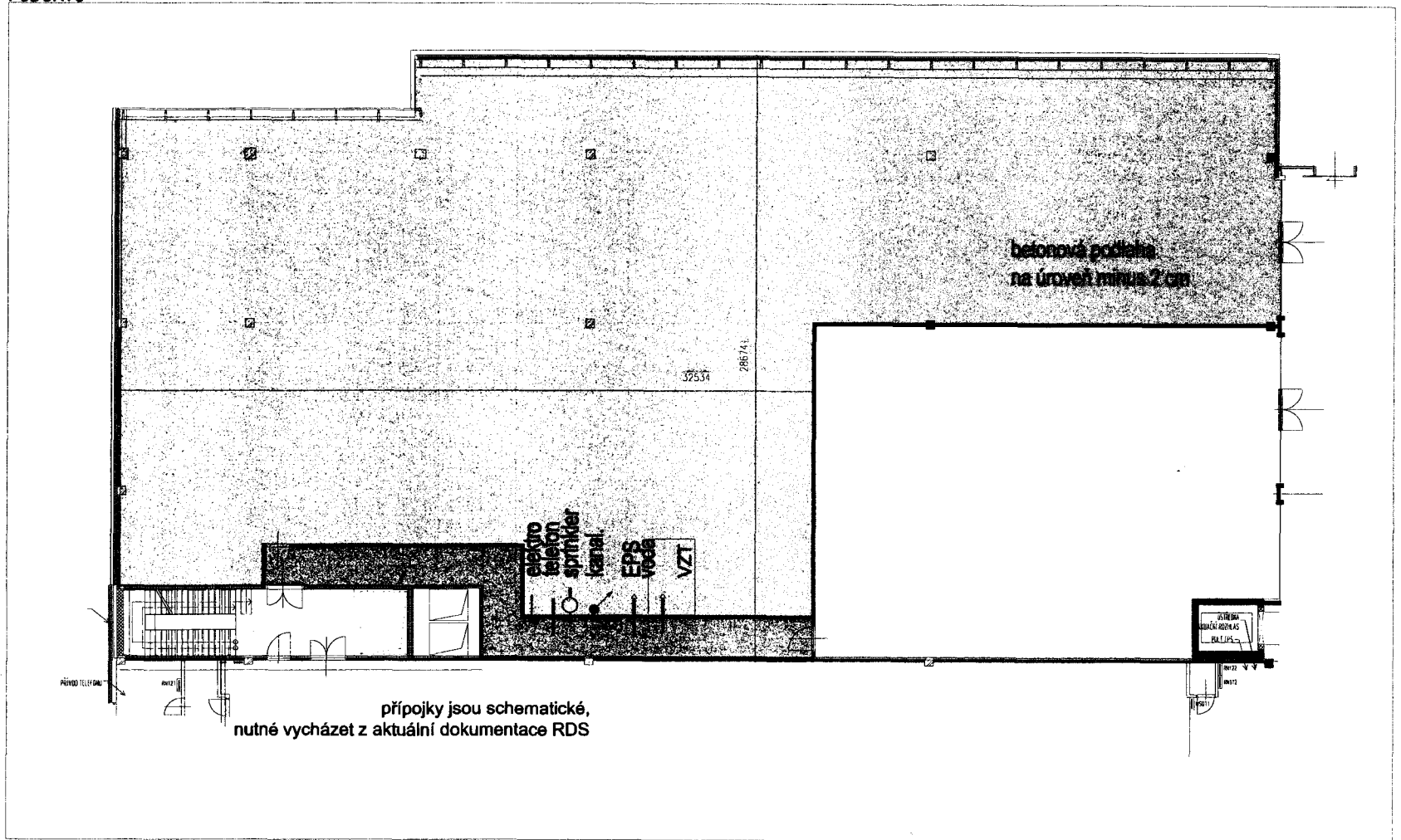
POHLED ČELNÍ



ŘEZ



PŮDORYS



betonová podlaha
na úrovni minus 2 cm

elektr.
telefon
sprinkler
kanal.
EPS
voda
VZT

přípojky jsou schematické,
nutné vycházet z aktuální dokumentace RDS

EXHIBIT 7
GENERAL PLANS AND TECHNICAL SPECIFICATIONS OF LANDLORD'S
WORKS AND TENANT'S WORKS

Part A
LANDLORD'S WORK

General information

The following contains a description and outlined technical specifications describing the Landlord's Work to be realized in the Premises pursuant to section 2.1 of the Lease.

Pursuant to section 2.1.1 of the Lease, Landlord shall be further obliged to bear the costs of Additional Landlord's Works up to the maximum amount of CZK 17,000,000.00 plus applicable VAT in order to enable the agreed use of the Premises by Tenant.

1. Structure, height and floor loads, facades, storefront and facilities

1.1. The structure of the building consists of pre-cast concrete frame and/or steel frame structure, consisting of columns, main and secondary beams and exposed metal deck. The structure is designed for specific floor and hanging live loads as more specifically outlined and detailed herein.

1.2. The general internal height (slab to bottom of the roof deck) of the Premises will be approximately 7.0 m. The minimum inside clear height (slab to bottom of any structural elements) will be approx. 4,0 m.

1.3. The live load-bearing capacity of the floor slab will be 5,0 KN/m², with a 7,0 KN/m² live load-bearing capacity in certain places of the Premises for storage purposes as indicated on the plan.

1.4. The hanging load capacity of the roof deck will be 50 kg/m².

1.5. Dividing walls between units shall receive a paint skim-coat. Perimeter metal cassette walls shall have a factory pre-coated finish and color. Final internal finishing of perimeter walls shall be the responsibility of the Tenant.

1.6. Roof built-up: corrugated metal sheet, vapor-proofing, thermal insulation, PVC waterproofing membrane. Smoke vents will be installed in the appropriate size and number to meet fire protection regulations. The operation system of the smoke vents will be installed by the Landlord.

1.7. The Center façades shall be made of metal cladding panels, combined with brick or plaster inserts at certain places. The thermal transmission coefficient and fire resistance rating as per Czech code.

1.8. Each exterior retail unit will be provided with a storefront façade as indicated on the Premises plans. Retail units will be provided with one approx 1.8-meter wide security glass entrance doors.

1.9. The Landlord will complete the interior ceiling and soffit and floor finish for the first approx. 1,2 m width of all MSU and exterior retail units on upper ground floor as per the Retail and Signage Criteria Handbook provided by Landlord to Tenant.

1.10. Tenant's signage The Landlord will provide certain areas on the facades, storefront above the store entrance, and on the canopies for Tenant's signage, and other directional signage and information boards as specified in the Retail and Signage Criteria Handbook.

1.11. Toilets The Landlord will provide common area toilet facilities as indicated on the Center Plan and water, fowl water, and location for exhaust connection to the Premises to allow for the connection of Tenants own toilets.

2. Utilities provided

The following utilities shall be provided by the Landlord to a central distribution point in the Premises.

2.1 Electrical Power: Electrical power supply at 400/230 V will be provided to a service panel within the premises with the capacity sufficient for (40 W/m² for lighting and 80 W/m² for any utility loads). The electric consumption of the units will be metered or sub metered. For Food Court units additionally 80 W/m² will be provided for any of their special equipment.

2.2 Natural Gas: A natural gas supply 5/4" will be provided to a shut off valve and sub meter within the Premises for food court units only upon Tenant request.

2.3 Cold Water: A 3/4 inch cold water service connection shall be provided to a shut off valve and sub meter within the Premises.

2.4 Drainage: DN 100 mm sanitary drainage connection will be provided to a capped termination point within the Premises.

2.5 Telephone Service: The Landlord will provide two (2) land lines from a centrally located O2 main distribution room for the Center to the premises. (The Tenant will be required to obtain the service from the local service provider).

2.6 Sprinkler: Sprinkler water main connection shall be provided to shut off valve to a point within the premises. The Landlord will specifically for Tenant install first level of distribution of sprinkler system in the seating area.

2.7 Life safety system: The Landlord shall provide a main site fire alarm and monitoring center within the site management office. The Landlord shall provide a fire alarm connection to a point within the Premises. The Landlord will specifically for Tenant install first level of distribution of fire alarm in the seating area.

3. Heating, ventilating and air-conditioning

Heating, ventilating and air-conditioning will be provided by:

Landlord provided individual roof top HVAC units which will provide gas fired heated and electric cooled air to each MSU and large retail unit. Landlord may provide shared HVAC units for smaller retail units including Food Court. The Landlord will provide ducted heated

and air-conditioned air and fresh air of the premises to a center point in the ceiling of the premises. The Tenant will be required to provide all interior horizontal systems for the distribution of air in the Tenant's premises. In the event the utilities that are provided to each individual unit will be metered directly by the Tenant. In case of shared HVAC units the cost will be invoiced to Tenant on pro rata basis.

The following design conditions will be assumed in the Specifications of the Landlord's provided HVAC work provided to the premises.

3.1 External design conditions

Climatic Region: Brno, Czech Republic

External Design Temperatures: Winter: -15 °C
Summer: Dry bulb: -32 °C
Wet bulb: -23 °C

3.2 Internal design conditions

Retail Space Temperature Winter: +18 °C
Summer +26 °C

Anticipated Occupancy Levels:
MSU and units greater than 500 m2: 1 person / 6 m2
Retail units less than 500 m2: 1 person / 8 m2
Restaurants: 1 person / 5 m2

Internal Heat Gains: Lighting Loads: 40 W/m2
Equipment Loads: 80 W/m²

Fresh Air Supply: 30 m3/hr/person

4. Low Voltage Systems

4.1 Public Address System: The Landlord shall provide a main site fire alarm and monitoring center within the site management office. The Landlord shall install a connection point to the Premises for the Tenant to connect its system to the central fire alarm system. The Tenant shall coordinate its system with the Landlord. The Landlord will specifically for Tenant install first level of distribution of fire signalization in the seating area.

5. Fire Protection

5.1 Fire Hydrants: The system of fire hydrants is not required by the fire authority.

Part B
TENANT'S WORKS

General information

The following contains description of the works, which are to be constructed and paid for by the Tenant.

1. Interior architectural works

- 1.1. The Tenant shall be obliged to provide the floor cover of the Premises to the level matching the floor level of the external areas. The final floor layer may vary between 0,5 and 1,5 cm thickness. The Tenant shall be obliged to provide floor covering and lighting (besides in the seating area).
- 1.2. The Tenant shall be obliged to carry out all internal finishing works including the installation of internal partitioning, painting and decoration the Premises in accordance with its own interior architectural design. The Tenant shall be obliged to provide interior walls (besides the interior demising wall between the seating area and the kitchen).

2. Signage

- 2.1. The Tenant shall be obliged to prepare all graphics and signage installations according to the Retail and Signage Criteria Handbook. The Tenant shall provide all sub-structures, and self-support structure connecting to the base building structure provided by the Landlord.

3. Utilities

- 3.1. Water and foul water: The Tenant shall construct the internal water and foul water distribution inside the Premises and to ensure the ventilation of the internal foul water drainage system. The Tenant shall be entitled to install electrical or gas equipment for making hot water for the sanitary facilities, and/or heating of the social rooms, offices if required. The Tenant shall be obliged to handle the disposal of greasy and non-communal foul water, and for the installation of suitable appliances for that purpose.
- 3.2. The Tenant shall subscribe for the telephone and data services, arrange for the telecom and data lines to be connected to the Premises, and arrange for the internal distribution of telephone lines in the Premises.

4. Mechanical

- 4.1. The Tenant shall provide all internal distribution HVAC systems from the main supply point which is provided by the Landlord including all air ducting, piping and electrical as required by the Tenants systems.

4.2. The Tenant shall be responsible for the provision of appropriate toilet ventilation. If the Tenant installs a kitchen in the Premises, it will be responsible for the appropriate extraction and foul water disposal if cooking/baking kitchen equipment are used.

5. Electrical

5.1. The Tenant shall provide all internal electrical and lighting distribution from the main supply point provided by the Landlord including all cabling, switching, lighting, light switchers, power connections, outlets, electrical provisions for signage or other electrical equipment that is installed by the Tenant.

5.2. **Emergency & Exit Lighting:** The Tenant shall be obliged to design and install basic emergency and exit lighting in the Premises at its own cost to meet the local statutory requirements.

5.3. **Low Voltage Installation:** The Tenant shall be obliged to design and install all low voltage installations in the Premises.

6. Fire protection

6.1. **Fire hydrant:** The system of fire hydrants is not required by the fire authority.

6.2. **Fire extinguishers:** The Tenant shall be obliged to provide, check, and replace the necessary fire extinguishers for the Premises at its own cost, throughout the Term.

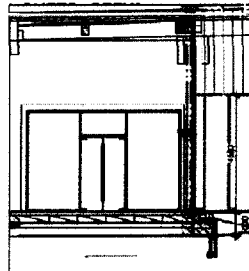
6.3. **Fire Alarm:** A fire alarm system complying with the requirements of the local fire services shall be designed and installed by the Tenant into the Premises. The Tenant shall be obliged to design and install fire alarm and fire signalization system (besides the first level of distribution of fire alarm and fire signalization in the seating area). The system shall comprise heat/smoke detectors, sounders and call points. The Tenants' fire alarm system must be compatible with the Landlord's system, and shall be capable of the following functions:

- a) Receiving signals from the Landlord's system through interface units
- b) Of warning of evacuation conditions.
- c) Of transmitting and receiving signals identifying test signals, sprinkler valve shut etc.

The Tenant's fire alarm system shall be capable of being tested independently of the Landlord's fire alarm system. A test signal raised by the Tenant's alarm system shall not initiate a general fire alarm condition. The fire alarm for the Premises shall be approved by the local fire service, and the Landlord. The Tenant shall provide an indicator light within the Premises, visible through the glass shop front to indicate that the unit is in alarm condition.

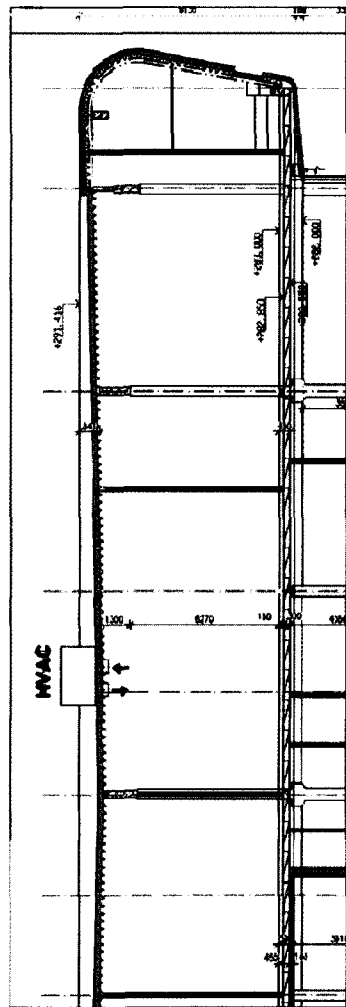


FRONT VIEW

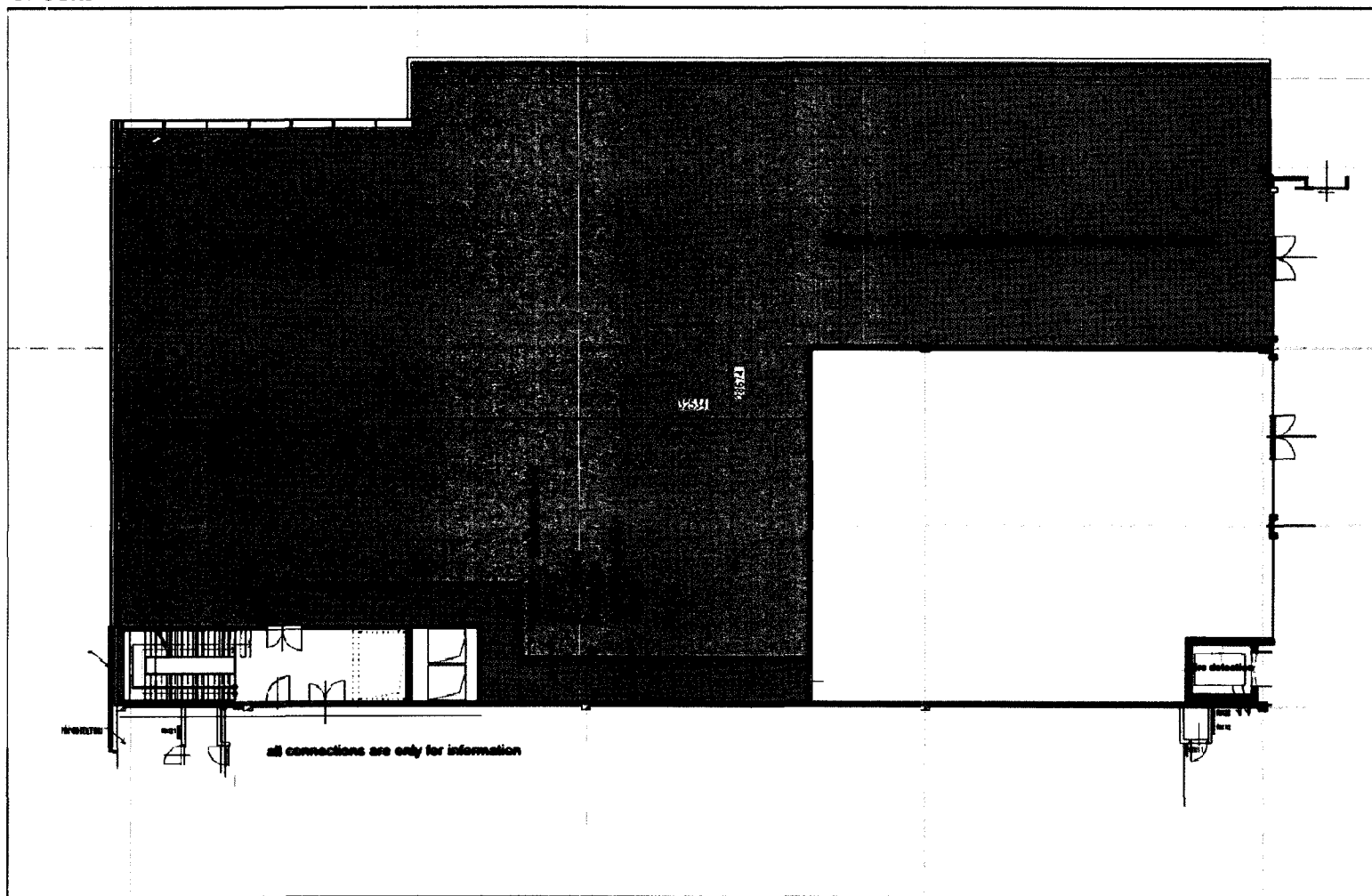


LEVEL: UPPER GROUND FLOOR
UNIT: MSU YA
PAPER SIZE: A3
SCALE: 1:200

LONGITUDINAL SECTION



GROUND PLAN



PŘÍLOHA 8
PRAVIDLA PRO MĚŘENÍ PODLAHOVÉ PLOCHY

Pronajímatelná plocha prostor se bude počítat od vnitřního povrchu vnějších zdí Pronajímaných prostor ke střední přímce kterýchkoli dělicích zdí oddělujících ostatní prodejní jednotky nebo společné prostory. Pronajímatelná plocha bude zahrnovat nosné sloupy, dutiny a průniky. Veškeré rozměry budou získány měřením ve výši jednoho (1) metru nad ukončenou podlahou. Při výpočtu metrů čtverečních se desetinná čísla menší než 0.50 nebudou započítávat, a čísla přesahující hodnotu 0.50 se budou zaokrouhlovat směrem nahoru na celé číslo.

EXHIBIT 8

FLOOR AREA MEASUREMENT RULES

The Leasable Area of the premises is calculated from the inside surface of the exterior walls of the Premises to the central line of any dividing walls adjoining other retail units or common areas. The Leasable Area shall be inclusive of structural columns, voids, and penetrations. All dimensions will be measured 1 m above the finished floor. In calculating the square meters, decimal figures less than 0.50 shall not be counted, and figures in excess of 0.50 shall be raised to the next whole number.

PŘÍLOHA 9
ÚMYSLNĚ VYPUŠTĚNO

EXHIBIT 9
INTENTIONALLY OMITTED

PŘÍLOHA 10
PŘEDPISY PRO STAVEBNÍ NÁVRH (DESIGN) A VÝSTAVBU.

1. DEFINICE

Následující termíny budou mít tento význam:

- 1.1 "**Potvrzené plány**" znamená plány, výkresy a specifikace obsažené v Příloze 1 a v Příloze 7 této Smlouvy, ke které je tato Příloha 10 připojena, a jež byly všechny Stranami odsouhlaseny a jejich případná přepracování společně Stranami potvrzena;
- 1.2 "**Stavební povolení**" znamená závazné stavební povolení vydané pro Centrum, proti němuž se nelze odvolat;
- 1.3 "**Souhlasy**" znamená veškerá povolení, souhlasy, licence, potvrzení, oprávnění a jiná potvrzení (zákonná či jiná) včetně platné místní městské vyhlášky o místních stavebních předpisech a územního plánu vztahujícího se na předmětné Místo stavby, Stavební povolení, Změnu stavebního povolení a Silniční povolení (dálniční známku) nebo jakékoli jiné povolení nebo potvrzení, které může místní nebo jiný příslušný úřad, nebo kterýkoli příslušník hasičského sboru nebo správa silnic a dálnic čas od času požadovat pro výstavbu Díla, Práce pronajímatele nebo pro Práce nájemce, podle toho, jaký případ nastane;
- 1.4 "**Zástupce místa stavby Pronajímatele**" bude osoba, kterou Pronajímatel určí jako zástupce místa stavby Pronajímatele pro účely této Přílohy 10, a jejíž jméno a adresa bude sdělena Nájemci písemně.
- 1.5 "**Práce Pronajímatele**" znamená práce prováděné Pronajímatelem nebo jeho jménem související s výstavbou Pronajímaných prostor, jak specifikovány v Příloze 7.
- 1.6 "**Drobné vady**" znamená, vzhledem k Pracím Pronajímatele, drobná opomenutí, nedostatky, vady nebo jiné závady, z nichž žádná, jednotlivě nebo společně, po uplynutí doby stanovené k nápravě takových Drobných vad v souladu s touto Přílohou 10:
 - (a) nezapříčiní žádné podstatné navýšení výdajů Nájemce při provádění Prací nájemce (pokud Pronajímatel nebude souhlasit s tím, že Nájemci takové zvýšené náklady uhradí) nebo jakékoli podstatné prodloužení lhůty stanovené pro provádění Prací nájemce nad rámec doby, která by uběhla, kdyby veškeré Práce pronajímatele byly dokončeny v souladu s příslušnými závazky Pronajímatele uvedenými v této Příloze, či
 - (b) nezabrání Nájemci dokončit Práce nájemce.
- 1.7 "**Seznam drobných vad**" znamená seznam Drobných vad, který Strany vyhotoví k Datu předběžného předání, a které nebudou mít žádný podstatný negativní vliv na užívání a provoz Pronajímaných prostor;

- 1.8 **"Technická specifikace"** znamená specifikace připojené jako Příloha 7.
- 1.9 **"Práce Nájemce"** znamená práce, které budou provedeny Nájemcem nebo jeho jménem v souladu s Přílohou 7 od Data předběžného předání do Data zahájení včetně instalace takových zabudovaných příslušenství, zařizovacích předmětů, nábytku a zařízení, které lze požadovat a vyčlenit pro instalaci za účelem užívání Pronajímaných prostor Nájemcem pro Povolené užívání, aby bylo možno získat pro Pronajímané prostory Kolaudační souhlas, a Povolení k provozu a za účelem jeho podnikání včetně veškerých prací, jež lze požadovat pro dodržení požadavků uvedených v kterémkoli legislativním ustanovení vztahujícím se na Povolené užívání a získání Kolaudačního souhlasu a Povolení k provozu pro Pronajímané prostory, a zavezení Pronajímaných prostor zbožím do Data zahájení;
- 1.10 **"Zástupce místa výstavby Nájemce"** bude jednat jménem Nájemce jako jeho manažer projektu a technický dozor. Investiční manažerka Ing. Marcela Dvořáková.
- 1.11 **"Dílo"** znamená práce na výstavbě Centra a ostatní developerské činnosti na veřejných plochách související s výstavbou Centra, které budou prováděny Pronajímatelem v souladu s Potvrzenými plány a Stavebním povolením.

2. POSTUP REALIZACE STAVEBNÍHO NÁVRHU (DESIGNU)

- 2.1 Strany se dohodly, že Pronajímatel na své vlastní náklady a výdaje zajistí zpracování stavebního návrhu (designu) Centra včetně hrubé stavby Pronajímaných prostor v souladu s Potvrzenými plány. Vnitřní půdorysný plán Pronajímaných prostor vypracovaný Nájemcem a potvrzený Pronajímatelem tvoří součást Změny stavebního povolení a je připojen v Příloze 1 jako Plán podlaží.
- 2.2 Do patnácti (15) dní od data podpisu Smlouvy je Pronajímatel povinen dodat Nájemci digitální architektonický plán podlaží Pronajímaných prostor (anebo, alternativně tak, jak bude platit v konkrétním případě ke dni podpisu této Smlouvy, Pronajímatel již Nájemci dodal takový plán) zpracovaný na základě Potvrzených plánů, který bude znázorňovat mechanické, elektrické, vodovodní a kanalizační přípojné body a umístění kupolí pro odvod kouře, a výkresy výšek a průřezů. Plán podlaží Pronajímaných prostor připojený jako Příloha 1 bude tvořit, (resp. tvořil) základ těchto plánů. Nájemce je povinen písemnou formou informovat Pronajímatele o svých požadavcích týkajících se stavebních úprav Pronajímaných prostor.
- 2.3 Nájemce je povinen dodat nezbytné dokumenty k pro zpracování stavebního návrhu (designu) a žádosti o Změnu stavebního povolení a/nebo pro přípravu stavebních výkresů pro Práce Pronajímatele v požadovaném formátu a do termínů stanovených Pronajímatelem v souladu s článkem 2 této Nájemní smlouvy.
- 2.4 Pronajímatel podá Nájemci písemnou odpověď o svém souhlasu nebo nesouhlasu s plány a specifikacemi do patnácti (15) Pracovních dní po jejich obdržení. V případě jeho nesouhlasu vrátí Pronajímatel soubor plánů zpět Nájemci se zvýrazněnými

odchylkami jím požadovanými. Nájemce plány přepracuje do deseti (10) Pracovních dní od oznámení Pronajímatele, jak požadováno, aby získal souhlas Pronajímatele a předá mu dva (2) přepracované soubory plánů pro jeho potvrzení.

2.5 Odchytky ve stavebním návrhu (designu)

Nájemce má právo požadovat odchylky ve stavebním návrhu Pronajímaných prostor ("**Odchytky**") od Potvrzených plánů za splnění tohoto odstavce.

2.5.1 Pokud Nájemce bude požadovat jakoukoli Odchytku ve stavebním návrhu Pronajímaných prostor, předloží písemný požadavek Pronajímateli s uvedením technických parametrů, dodáním výkresů a dostatečných informací o této Odchytky, aby byl Pronajímatel schopen určit rozsah a míru této Odchytky.

2.5.2 Pronajímatel podá Nájemci písemnou odpověď ve vzoru Změnové objednávky do patnácti (15) Pracovních dní (i) o jeho zásadním odsouhlasení Odchytky, kteréžto potvrzení bude považováno z profesionálního a technického hlediska a (ii) z hlediska navrhovaného technického řešení realizující tuto Odchytku, společně s (iii) uvedením časového rámce (pokud požadován) a (iv) nákladů spojených s touto realizací Odchytky (pokud vzniknou) včetně nákladů za poplatky spojené se stavebním návrhem (designem), za požadované Souhlasy a dodatečné stavební náklady.

2.5.3 Bez ohledu na výše uvedené ustanovení tohoto odstavce 2.5, Pronajímatel bude povinen odsouhlasit, potvrdit a realizovat jakoukoli Odchytku.

2.5.4 Nájemce bude mít pět (5) dní na podpis Změnové objednávky. Pronajímatel nebude povinen zahájit jakékoli dodatečné práce nebo realizaci odchylek pokud nebude Změnová objednávka podepsána.

2.5.5 V případě, že Odchytky ze strany Nájemce povede ke zdržení Data zahájení, Základní nájemné splatné v souladu s Nájemní smlouvou se stane splatné od data Předpokládaného data zahájení.

3. PRÁCE PRONAJÍMATELE

3.1 Nájemce a Pronajímatel zkontrolují Pronajímané prostory k Datu předběžného předání a zahrnou do Protokolu o předběžném předání Seznam drobných vad, který k němu bude připojen.

3.2 Jakmile to bude po Datu předběžného předání prakticky možné, Pronajímatel napraví nebo zařídí nápravu položek uvedených na Seznamu drobných vad nejpozději do Data zahájení.

3.3 Strany podepíší "Potvrzení o dokončení" jakmile dojde k nápravě všech Drobných vad uvedených na Seznamu drobných vad. Alternativně, podepsání Předávacího protokolu Stranami na základě předání Pronajímaných prostor Nájemci, pokud nestanoveno v tomto Předávacím protokolu jinak, bude považováno za řádné potvrzení o provedení nápravy Drobných vad.

4. PRÁCE NÁJEMCE

4.1 Plány Prací Nájemce

- 4.1.1 V rámci dohodnutých lhůt Nájemce na své vlastní náklady vypracuje a předloží Pronajímateli stavební výkresy a specifikaci Prací nájemce pro jejich potvrzení Pronajímatelem.
- 4.1.2 Pronajímatel bude mít patnáct (15) Pracovních dní na posouzení plánů předložených Nájemcem, a v případě, že budou v souladu s Potvrzenými plány, Stavebním povolením, Změnou stavebního povolení a veškerými ostatními Souhlasy, a budou vhodné pro Práce pronajímatele, potvrdí Pronajímatel svůj souhlas písemně. V případě neudělení souhlasu Pronajímatel uvede své důvody takového nesouhlasu a požadavky na změny.
- 4.1.3 Jestliže Pronajímatel podá oznámení o svém nesouhlasu, pak bude Nájemce povinen zapracovat takové opravy do stavebního návrhu (designu) Prací nájemce do patnácti (15) dní po obdržení tohoto oznámení Pronajímatele o nesouhlasu.
- 4.1.4 Nájemci nebude dovoleno provádět žádné Práce nájemce bez předchozího písemného potvrzení výkresů a specifikací Prací nájemce Pronajímatelem. Pronajímatel bude oprávněn zabránit zahájení Prací nájemce do doby, kdy jím budou plány a výkresy schváleny. Pronajímatel je povinen schválit předložené plány a výkresy do pěti (5) pracovních dnů ode dne jejich předložení. V případě, že tak pronajímatel neučiní, bude plně odpovědný za veškeré škody způsobené Nájemci, příp. i dodavatelům veřejné zakázky zadané dodavatelem či jiným osobám spolupracujícím s Nájemcem na jeho Pracích Nájemce. V případě, že bude Nájemce provádět jakékoli práce bez předchozího potvrzení plánů Pronajímatelem, nebo tak bude činit v nesouladu s plány potvrzenými Pronajímatelem, bude mít Pronajímatel právo okamžitě přerušit Práce nájemce a Nájemce bude plně odpovědný za veškeré škody způsobené v Centru nebo za škody vzniklé kterékoli třetí osobě a bude povinen na své vlastní náklady odstranit veškeré nepotvrzené Práce nájemce a tyto Práce nájemce změnit nebo je provádět v souladu se souhlasem Pronajímatele.

4.2 Vstup Nájemcem

Od Data předběžného předání do Data zahájení bude Nájemce nebo dodavatel/ dodavatelé Nájemce oprávněn vstupovat do Pronajímaných prostor výhradně za účelem provádění Prací nájemce a přípravy Pronajímaných prostor pro provozování univerzitní restaurace (zejména však za účelem naskladnění zboží), a za předpokladu, že Nájemce nebo dodavatel/ dodavatelé Nájemce uzavřel pojištění, jak požadováno podle odstavce 2.5.2 této Smlouvy.

4.3 Provádění Prací Nájemce

- 4.3.1 Nájemce či dodavatel Prací nájemce (dále jen „Nájemce“) bude provádět Práce nájemce s veškerou rozumnou péčí a Práce nájemce budou realizovány:

- (i) v souladu s Potvrzenými plány, veškerými nezbytnými Souhlasy včetně Stavebního povolení, Změnou stavebního povolení a veškerými ostatními Souhlasy, které má Nájemce získat pro Práce nájemce, v souladu se Stavebním zákonem a rozhodnými právními požadavky,
- (ii) ve všech podstatných ohledech v souladu s výkresy a specifikacemi potvrzenými Pronajímatelem,
- (iii) s odbornou péčí,
- (iv) způsobem nezneplatňujícím žádné záruky na Dílo nebo nezneplatňujícím jakékoli pojištění Pronajímatele,
- (v) Nájemce nesmí použít žádné materiály, které vzhledem k jejich poškozujícím vlastnostem nebo neodpovídající kvalitě, nejsou potvrzeny nebo doporučeny platnými předpisy v účinnosti v době, kdy byly specifikace definovány (v rozsahu vztahujícím se na Práce nájemce).

4.3.2 Nájemce podá Pronajímátele písemné oznámení o navrhovaném datu zahájení Prací nájemce alespoň pět (5) Pracovních dní před zahájením jakýchkoli prací v Pronajímaných prostorách. Nájemce doručí Pronajímátele spolu s tímto oznámením:

- (i) harmonogram Prací nájemce, seznam a podrobnosti ohledně kontaktu na zástupce v místě výstavby všech dodavatelů podílejících se na stavebních pracích,
- (ii) kopii pojistné smlouvy na veškerá stavební rizika uzavřenou Nájemcem nebo dodavatel/ dodavatelé Nájemce na Práce nájemce.

4.3.3 Nájemce bude dodržovat veškeré přijatelné požadavky ze strany Zástupce místa výstavby Pronajímatele vzhledem ke způsobu provádění Prací nájemce a s ohledem na minimalizaci přerušování ostatních prací v Centru.

4.3.4 Nájemce během provádění Prací nájemce nezapříčiní vznik ani nedovolí, aby vznikla, jakákoli škoda na Díle, ani nebude postup realizace Díla mařit nebo jej narušovat a nezpůsobí jeho zdržení kromě v rozsahu povoleném podle této Smlouvy.

4.3.5 Nájemce není oprávněn bez získání předchozího písemného souhlasu Pronajímatele používat nebo připustit používání jakýchkoli cestiček pro pěší nebo jiných Společných prostor v Centru pro Práce nájemce, kromě případu nouze.

4.3.6 Nájemce zajistí, aby se Práce nájemce omezily na Pronajímané prostory, a v případě jakýchkoli materiálů nebo prací mimo Pronajímané prostory, má Pronajímátele právo je odstranit, aniž by byl odpovědný za jakoukoli škodu nebo ztrátu, a Nájemce na požádání Pronajímatele odškodní za náklady

vzniklé tímto odstraněním. Nájemce zajistí, aby jeho dodavatelé dodržovali pravidla místa výstavby pro dodavatele vyhotovená Pronajímatelem a daná Nájemci k dispozici.

4.3.7 Pronajímátel má právo přezkoumat stav a postup Prací nájemce a používaných materiálů a průběžně vstupovat do Pronajímaných prostor během provádění těchto prací a činit tak v koordinaci s Nájemcem.

4.3.8 Pronajímátel nebude bránit realizaci Prací nájemce, ani je narušovat během jejich přezkoumávání a kontroly, a nebude poskytovat žádným dodavatelům ani pracovníkům Nájemce jakékoli návody.

5. DODÁNÍ A POTVRZENÍ PLÁNŮ

- 5.1 Strany se dohodly, že Pronajímátel je oprávněn vykonávat autorská práva k plánům.
- 5.2 Obě Strany souhlasí s tím, aby druhá Strana používala plány jí dodané při stavebních postupech a jiných řízeních s úřady nezbytných za účelem provozování univerzitní restaurace.
- 5.3 Veškeré plány, výkresy a stavební dokumentace, které mají být vzájemně Stranami dodány, budou v digitální podobě (ve formátu .dwg nebo .dxf) a budou poskytnuty v kopii ve dvou (2) vytištěných souborech v měřítku 1:100 nebo 1:50, či jinak, jak obvyklé v architektonické praxi, aby byly Strany schopny je posoudit, a budou zpracovány v českém jazyce.
- 5.4 Pronajímátel je povinen předat Nájemci výkresy skutečného provedení („as-built“) Prací pronajímatele, a Nájemce je povinen předat Pronajímáтели výkresy skutečného provedení („as-built“) Prací Nájemce do čtyř (4) týdnů od Data zahájení.
- 5.5 Souhlas kterékoli ze Stran této smlouvy nesmí být vykládán jako potvrzení takové Strany dokumentu, s nímž byl souhlas vydán v souladu s příslušnými zákony a/nebo předpisy kteréhokoli úřadu; žádný souhlas neznamená převzetí souhlasící Stranou jakékoli odpovědnosti nebo zodpovědnosti autora dokumentu, s nímž byl souhlas vydán.

EXHIBIT 10
DESIGN AND CONSTRUCTION REGULATIONS

1 DEFINITIONS

The following expressions shall have the following meanings:

- 1.1 "**Approved Plans**" mean the plans, drawings and specifications included in Exhibit 1 and 7 of this Agreement, to which this Exhibit is attached, all of which have been approved by the Parties, and such revisions to them mutually approved by the Parties;
- 1.2 "**Building Permit**" means the binding and non-appeal-able building permit issued for the Center.
- 1.3 "**Consents**" mean all permissions, consents, licenses, certificates, authorizations and other approvals (whether statutory or otherwise), including the valid local municipal decree of the local building regulations and the regulatory plan applicable for the Site, the Building Permit, the Modified Building Permit and the Road Permit, or any other permit or approval, which may, from time to time, be required from any local or other competent authority or any fire officer or road authority for the construction of the Works, the Landlord's Works or, as the case may be, the Tenant's Works;
- 1.4 "**Landlord's Site Representative**" shall be a person who the Landlord shall appoint as the Landlord's site representative for the purposes of this Exhibit 10 and whose name and address is communicated in writing to the Tenant;
- 1.5 "**Landlord's Works**" mean those of the Works to be carried out by or on behalf of the Landlord relating to the construction of the Premises, as specified in Exhibit 7.
- 1.6 "**Minor Defects**" mean, in respect of the Landlord's Works, minor omissions, imperfections, defects or other faults, none of which, whether individually or in aggregate shall, in excess of the period for remedying such Minor Defects in accordance with this Exhibit:
 - (a) cause any material increase in expense to the Tenant in carrying out the Tenant's Works (unless the Landlord agrees to reimburse the Tenant for such increased costs) or any material increase in the time for carrying out the Tenant's Works beyond the time which would have been taken had all the Landlord's Works been practically completed in accordance with the relevant Landlord's obligations set forth in this Exhibit; or
 - (b) prevent the Tenant from completing the Tenant's Works.
- 1.7 "**Minor Defects List**" means the list of Minor Defects to be recorded by the Parties on the Pre-Hand-Over Date, which do not have substantial adverse effect on the use and operation of the Premises;
- 1.8 "**Technical Specification**" means the specifications attached as Exhibit 7;
- 1.9 "**Tenant's Works**" mean the works to be carried out by or on behalf of the Tenant in accordance with Exhibit 7 between the Pre-Hand-Over Date and the Commencement Date, including the installation of such fixtures, fittings, furniture and equipment as may be requisite and appropriate to install in order to use the Premises by the Tenant for the Permitted Use in order to obtain the Occupancy Permit for the Premises, and the Operation Permit and for the purpose of its business, including any works which may be required in order to comply with the requirements of any legislative provision

relating to the Permitted Use and to obtain the Occupancy Permit and the Operation Permit for the Premises, and to merchandise the Premises by the Commencement Date;

- 1.10 "Tenant's Site Representative" shall act on behalf of Tenant as its project manager and technical supervisor.
- 1.11 "Works" mean the works for the construction of the Center, and other developments on public areas associated with the construction of the Center to be carried out by the Landlord in accordance with the Approved Plans and the Building Permit.

2 DESIGN PROCEDURE

- 2.1 The Parties agree that Landlord has at its own cost and expense arranged for the design of the Center, including the shell and core construction of the Premises in accordance with the Approved Plans. The internal layout plan of the Premises prepared by the Tenant, approved by the Landlord, and forming part of the Modified Building Permit is attached as the Floor Plan in Exhibit 1 to this Lease.
- 2.2 Within 15 (fifteen) days from the date of execution of the Agreement, the Landlord shall provide (or, alternatively, as the case may be, the Landlord has already provided the Tenant as of the date of signature of this Agreement) the digital architectural floor plan of the Premises prepared on the basis of the Approved Plans, showing the mechanical, electrical, and utility connection points and the position of smoke domes, and elevation and section drawings. The Floor Plan of the Premises attached as Exhibit 1 shall form/forms the basis of these plans. Tenant shall inform Landlord in writing of its request in respect to the alterations of the Premises.
- 2.3 Tenant shall be obliged to supply further detailed specifications and drawings necessary for the design and application for the Modified Building Permit and/or for the preparation of construction drawings for the Landlord's Works in the format and by the dates requested by Landlord pursuant to section 2 of this Lease.
- 2.4 The Landlord shall give its written reply to the Tenant of its approval or disapproval of the plans and specifications within 15 (fifteen) Working Days following receipt of the same. In case of disapproval, the Landlord shall hand back to the Tenant a set of plans with the highlighted variations requested by the Landlord. The Tenant shall have the plans reused within 10 (ten) Working Days of Landlord's notice as requested to obtain the approval of the Landlord and shall hand over 2 (two) reused set of plans to the Landlord for approval.
- 2.5 **Variations to the design**

The Tenant shall be entitled to request variations to the design of the Premises ("**Variation**") requesting a deviation from the Approved Plans subject to this Clause.

 - 2.5.1 Should the Tenant request any Variation in the design of the Premises, it shall submit a written request to the Landlord providing technical parameters, drawings and sufficient information of the Variation enabling the Landlord to determine the extent and scope of the Variation.
 - 2.5.2 The Landlord shall give a written reply in the form of a Variation Order to the Tenant within 15 (fifteen) Working Days of (i) its in principle approval of the Variation, which approval shall be considered from a professional, technical point of view and (ii) the proposed technical solution of implementing the

Variation; together with (iii) the time (if any) and (iv) cost implications (if any) of the Variation, including the costs of design fees, required Consents and additional construction costs.

- 2.5.3 Notwithstanding the foregoing provisions of this Clause 2.5 the Landlord shall not be required to approve and effect any Variation.
- 2.5.4 The Tenant shall have 5 (five) days to execute the Variation Order. The Landlord will not be obligated to commence any additional works or variations unless a Variation order is executed.
- 2.5.5 In case the Variation of the Tenant results in a delay in the Commencement Date, the Base Rent due in accordance with the Lease shall be due from the date of the Anticipated Lease Commencement Date.

3 LANDLORD'S WORKS

- 3.1 On the Pre-Hand-Over Date, the Tenant and the Landlord shall inspect the Premises and shall include in the Pre-Hand-Over Protocol a Minor Defects List, which shall be attached to the Pre-Hand-Over Protocol.
- 3.2 The Landlord shall, as soon as reasonably practicable after the Pre-Hand-Over Date, remedy or cause to be remedied those items specified in the Minor Defects List.
- 3.3 The Parties shall sign a "Certificate of Completion", when all Minor Defects specified in the Minor Defects List have been rectified. Alternatively, the signing of the Hand-Over Protocol by the Parties when the Premises are delivered to the Tenant shall, unless otherwise stated therein, be deemed due confirmation of rectification of the Minor Defects.

4 TENANT'S WORKS

4.1 Plans for the Tenant's Works

- 4.1.1 Within the deadlines agreed, the Tenant shall, at its own cost, prepare and submit to the Landlord the construction drawings and specification of the Tenant's Works for approval by the Landlord.
- 4.1.2 The Landlord shall have 15 (fifteen) Working Days to review the plans submitted by Tenant and in case they are consistent with the Approved Plans, the Building Permit, the Modified Building Permit and all other Consents, and fit to the Landlord's Works, the Landlord shall give its written approval. In case of disapproval, the Landlord shall give the reasons for disapproval and indicate the requirements for changes.
- 4.1.3 If the Landlord gives a notice of disapproval then the Tenant shall be obliged to effect such corrections on the construction design of the Tenant's Works within 15 (fifteen) days of receipt of Landlord's notice on disapproval.
- 4.1.4 The Tenant shall not be permitted to carry out any Tenant's Works without the prior written approval of the drawings and specifications of the Tenant's Works by the Landlord. The Landlord shall be entitled to prevent start of the Tenant's Works until the plans and drawings are approved by the Landlord. In case the Tenant carries out any work without the prior approval by the Landlord of the plans, or in non-conformity with the plans approved by the

Landlord, the Landlord shall be entitled to immediately suspend the Tenant's Works, and the Tenant shall be fully liable for any damages caused in the Center or to any third party, the Tenant shall be obliged to remove at its own cost all unapproved Tenant's Works, and alter or carry out it in accordance with Landlord's approval.

4.2 **Entry by Tenant**

From the Pre-Hand-Over Date until the Commencement Date, the Tenant shall be entitled to enter the Premises solely for the purpose of carrying out the Tenant's Works and preparing the Premises for trade (including without limitation the stocking of inventory) and, subject to the Tenant having taken out the insurance, as required under Clause 2.5.2.

4.3 **Execution of Tenant's Works**

4.3.1 The Tenant or Tenant's supplier (further only "Tenant") shall carry out the Tenant's Works with all reasonable diligence and the Tenant's Works shall be carried out:

- (i) in accordance with the Approved Plans, all necessary Consents, including the Building Permit, the Modified Building Permit and all other Consents to be obtained by the Tenant for the Tenant's Works, the Construction Act and governing legal requirements;
- (ii) in all material respects in accordance with the drawings and specifications approved by the Landlord.
- (iii) in a good and workmanlike manner and with due diligence;
- (iv) in a manner not to invalidate any warranties of the Works or invalidate any insurance of the Landlord;
- (v) the Tenant may not use any materials, which, due to their detrimental characteristics or inappropriate quality, are not approved or recommended by valid regulations effective at the time of defining the specifications (as far as they are applicable to Tenant's Work).

4.3.2 The Tenant shall give written notice to the Landlord of the proposed date of commencement of the Tenant's Works at least five (5) Working Days prior to commencing any works at the Premises. The Tenant shall deliver to the Landlord together with such notice:

- (i) the time-schedule for the Tenant's Works and the list and contact details of on site representatives all contractors doing construction works.;
- (ii) a copy of the construction all-risk insurance policy obtained for the Tenant's Works by the Tenant or its contractor.

4.3.3 The Tenant shall comply with all reasonable requirements of the Landlord's Site Representative as to the method of carrying out the Tenant's Works with a view to minimizing disruption to other Works in the Center.

4.3.4 The Tenant shall not, in the course of carrying out the Tenant's Works, cause or permit any damage to, or obstruction or interference with, or delay to, the Works except to the extent permitted hereunder.

- 4.3.5 The Tenant shall not be entitled to, without obtaining the Landlord's prior written consent, to use or permit to be used any of the pedestrian walkways or other Common Areas in the Center for the Tenant's Works except in cases of emergency.
- 4.3.6 The Tenant shall ensure that the Tenant's Works are confined to the Premises and in the event of any materials or works being left outside the Premises, the Landlord shall be entitled to remove them without being liable for any damage or loss and the Tenant shall, on demand, reimburse the Landlord for the cost of such removal. The Tenant shall ensure that its contractors adhere to the site rules for contractors, to be prepared and made available to Tenant by the Landlord.
- 4.3.7 Landlord shall have the right to examine the status and progress of Tenant's Works and the used materials, and to enter the Premises during the period of carrying out the Tenant's Works from time to time and in coordination with the Tenant.
- 4.3.8 Landlord shall not hinder or disturb the Tenant's Works during the examination and inspection and shall not give any instruction to any contractors or workers of Tenant.

5 SUPPLY AND APPROVAL OF PLANS

- 5.1 The Parties agree that the Landlord shall be entitled to have the authors rights related to the plans. Both Parties agree that the other Party may use the plans delivered to it in the building and other authorities' procedures necessary to comply with the Lease, in order to achieve the aims defined in the Lease.
- 5.2 All plans, drawings, building and construction documentation to be supplied by the Parties to each other in accordance with this Lease shall be in digital format (dwg, or dxf) and 2 (two) sets of printed copies in scale 1:100, or 1:50 or otherwise as customary in the architectural practice to enable the other Party to review them, and in Czech or English language.
- 5.3 The Landlord shall be obliged to give to the Tenant as-built drawings of the Landlord's Works and the Tenant shall be obliged to give as-built drawings of the Tenant's Works within 4 (four) weeks from the Commencement Date.
- 5.4 The consent of any Party under this Lease may not be interpreted as an acknowledgment by such Party of the document in respect of which the relevant consent has been granted as complying with applicable laws and/or the regulations of any authority; and no consent shall mean the assumption by the consenting Party of any liability or responsibility of the author of the document in respect of which the consent has been granted.

PŘÍLOHA 11
VZOR PROTOKOLU O PŘEDBĚŽNÉM PŘEDÁNÍ

Datum:

NÁJEMCE: _____ PRONAJÍMATEL: _____

Protokol o předběžném předání, Potvrzení o povinnosti sjednat pojištění

Tento Protokol o předběžném předání poukazuje na Smlouvu o budoucí smlouvě nájemní mezi Pronajímatelem a Nájemcem ze dne [_____] 2008 ("**Smlouva**"). Výrazy nedefinované v tomto dokumentu jinak mají význam jim přiřazený ve Smlouvě.

Pronajímatel tímto k tomuto datu částečně předává Nájemci za účelem zahájení Prací Nájemce [část *Pronajímaných prostor*] Pronajímané prostory sestávající z _____ nacházející se na pozemku parc. č. _____ v katastrálním území _____.

Tento Protokol o předběžném předání neopravňuje Nájemce užívat Pronajímané prostory za jakýmkoli jiným účelem než je provádění Prací Nájemce.

Budova je Pronajímatelem pojištěna, avšak Nájemce se zavazuje, že v zadávacích podmínkách veřejné zakázky zadávané za účelem provedení jeho Prací Nájemce stanoví dodavateli veřejné zakázky povinnost uzavřít pojistnou smlouvu s renomovanou pojišťovací společností týkající se pojištění nábytku a jiného movitého majetku (včetně krádeže) a jakéhokoli úrazu nebo škod způsobených zaměstnanci nebo dodavateli Nájemce Nájemci nebo na movitém majetku Nájemce, a to i vzhledem k zaměstnancům nebo movitému majetku Pronajímatele.

Nájemce si je vědom a souhlasí s tím, že do popisu Nájemní smlouvy neprovede ani nepovolí, aby byly provedeny v Pronajímaných prostorách jakékoli instalace nebo práce, než jak je povoleno podle podmínek Smlouvy.

Přijato a odsouhlaseno dne _____.

NÁJEMCE:

PRONAJÍMATEL:

Podpis: _____

Podpis: _____

Jméno: _____

Jméno: _____

Funkce: _____

Funkce: _____

DODAVATEL:

Podpis: _____

Jméno: _____

Seznam příloh:

Příloha č. 1 – Plán podlaží převzatých prostor

Příloha č. 2 – Seznam předaných klíčů

Příloha č. 3 – Odečty měřidel spotřeby energií a vody

EXHIBIT 11

FORM OF PRE-HAND-OVER PROTOCOL

Date:

TENANT: _____ LANDLORD: _____

Pre-Hand-Over Protocol, Pre-Take-Over Liability Waiver

This Pre-Hand-Over Protocol refers to the Agreement on a Future Lease between the Landlord and the Tenant dated [] 2008 (the "Agreement"). Terms not otherwise defined herein have the meaning given to them in the Agreement.

The Landlord hereby partly hands over to the Tenant for commencement of the Tenant's Works [a portion of] the Premises to this date consisting of _____ located on land parcel no. _____ at cadastral area of _____.

This Pre-Hand-Over Protocol does not authorize the Tenant to use the Premises for any other purpose than for the performance of the Tenant's Works as the Building has not yet obtained Occupancy Permit.

The Building is insured by Landlord, however the Tenant is responsible for 100% insurance of the goods, furniture and any other movables (including theft) and any injury or damage caused by any of Tenant's employees and or suppliers to Tenant's movables and/or employees as well as to Landlord's movables and or employees, and Tenant shall name Landlord as an additional insured under Tenant's policy of insurance.

The Tenant understands and agrees that until the Lease is signed the Tenant shall not make or do or cause to be made or done any installations or work to the Premises, other than as permitted under the terms of the Agreement.

Accepted and agreed on _____

TENANT: _____
LANDLORD: _____

By: _____

By:

Name: _____

Name:

Title: _____

Title:

CONTRACTOR:

By: _____
Name: _____

List of Exhibits:

- No. 1 – Floor plan of the premises taken over
- No. 2 – List of keys handed over
- No. 3 – Readings of utility meters

PŘÍLOHA 12
DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ AKADEMICKÉ RESTAURACE CAMPUS BRNO

EXHIBIT 12
SPACE PLAN OF THE UNIVERSITY RESTAURATN CAMPUS BRNO

