



**DODATEK č. 3
k PODNÁJEMNÍ SMOUVĚ
uzavřené 10.10.2006**

(dále jen "Dodatek")

mezi společnostmi
CT Brno Heršpická, spol. s r.o.
IČO: 260 47 772
Praha - Michle, Budějovická 1518/13a, PSČ 140 00, Česká republika
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 115447,
jednající prostřednictvím svých jednatelů, pana Ing. Tomáše Velemínského a pana Ing. Jiřího
Richterera, Ph.D.

(dále jen "Pronajímatel")

a

CTP Property VI, a.s.
IČO: 280 84 501
Central Trade Park D1 1571, PSČ 396 01 Humpolec, Česká republika
zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích,
oddíl B, vložka 1766,
jednající prostřednictvím člena představenstva, pana Remona L. Vose

(dále jen "Nájemce")

a

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest
příspěvková organizace založená dle práva České republiky
IČO: 713 77 999
se sídlem Praha 2, Štěpánská 15, PSČ: 120 00, Česká republika
jednající prostřednictvím generálního ředitele Ing. Mariana Piechy, Ph.D., LL.M

(dále jen "Podnájemce")

Na Pronajímatele, Nájemce a Podnájemce je v tomto Dodatku dále společně odkazováno jako na "Smluvní strany" a jednotlivě jako na "Smluvní stranu".

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- A. Dne 10.10.2006 právní předchůdce Pronajímatele, právní předchůdce Nájemce a Podnájemce uzavřeli podnájemní smlouvu, jejímž předmětem je podnájem kancelářských prostor a přilehlé terasy ve čtvrtém (4.) patře budovy č.p. 859 známé jako Villa K postavené na pozemku p.č. 236/6 v katastrálním území Štýřice, obec Brno, okres Brno-město (dále jen „Budova“) a dvou (2) parkovacích míst v podzemním parkovišti Budovy. Na výše uvedenou podnájemní smlouvu ve znění pozdějších dodatků je dále odkazováno jako na „Podnájemní smlouvu“.

- B. Smluvní strany se tímto dohodly na úpravě (i) doby trvání podnájmu definované v článku III. odstavec 3.1 Podnájemní smlouvy; a (ii) Nájemného.
- C. Veškeré termíny užitě v tomto Dodatku počínající velkými písmeny, jež nejsou výslovně definovány v tomto Dodatku, mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Podnájemní smlouvě.

I.

- 1.1 S účinností od 31.12.2013 se původní článek III., odstavec 3.1 Podnájemní smlouvy ruší a nahrazuje novým ustanovením v následujícím znění:

3.1 *Tato Smlouva nabývá platnosti v den jejího podepsání všemi Smluvními stranami a účinnosti počínaje dnem 16. října 2006 (dále jen "Datum zahájení") a uzavírá se na dobu neurčitou s tím, že každá ze Smluvních stran je oprávněna tuto Smlouvu ukončit výpovědí s tří (3) měsíční výpovědní lhůtou, která začne běžet první (1.) den měsíce následujícího po dni doručení písemné výpovědi ve formě doporučeného dopisu druhé Smluvní straně.*

- 1.2 S účinností od 1.1.2014 se původní článek V., odstavec 5.1 Podnájemní smlouvy ruší a nahrazuje novým ustanovením v následujícím znění:

„5.1 Podnájemce bude platit za Prostory následující nájemné:

(i) *nájemné za užívání Kanceláři ve výši 165,00 Kč (slovy: jedno sto šedesát pět korun českých) za jeden (1) metr čtvereční Kanceláři měsíčně, tedy celkem 30.459,00 Kč (slovy: třicet tisíc čtyři sta padesát devět korun českých) měsíčně; a*

(ii) *nájemné za užívání dvou (2) Parkovacích míst ve výši 965,00 Kč (slovy: devět set šedesát pět korun českých) za jedno parkovací místo měsíčně, tedy celkem 1.930,00 Kč (slovy: tisíc devět set třicet korun českých) měsíčně.*

Celkové měsíční nájemné za Prostory se tudíž rovná 32.389,00 Kč (slovy: třicet dva tisíc tři sta osmdesát devět korun českých), dále jen "Nájemné".

Nájemné nezahrnuje provozní náklady, jak jsou uvedeny a vypočteny v článku VI. této Smlouvy.

Nájemné bude placeno v korunách českých čtvrtletně předem.

- 1.3 S účinností od 1.1.2014 se původní článek V., odstavec 5.6 Podnájemní smlouvy ruší a nahrazuje novým ustanovením v následujícím znění:

„5.6 Nájemné bude zajištěno proti inflaci navýšením o pevnou sazbu 2% (dvě procenta) ročně. První navýšení Nájemného bude provedeno 1. ledna 2015. Toto zvyšování Nájemného bude prováděno automaticky. Navýšení Nájemného oznámí Nájemce Podnájemci na příslušné faktuře. I když Nájemci bude zapláceno Nájemné bez tohoto navýšení, Nájemce se nezříká zvýšení Nájemného za předcházející a následující měsíce doby nájmu. Pokud Podnájemce zaplatí neupravené Nájemné, neporuší tím svůj závazek platit Nájemné, avšak uhradí jakýkoli nedoplatek ihned, jakmile mu Nájemce tento nedoplatek doměří. Odstavec 5.4 této Smlouvy není tímto ustanovením dotčen.“

- 1.4 S účinností od 1.1.2014 se původní článek VI., odstavec 6.3 Podnájemní smlouvy ruší a nahrazuje novým ustanovením v následujícím znění:

„6.3 Výše Provozních nákladů, jež budou hrazeny Podnájemcem Nájemci, je stanovena na 45,00 Kč (slovy: čtyřicet pět korun českých) za jeden (1) metr čtvereční Kanceláři

měsíčně, celkem 8.307,00 Kč (slovy: osm tisíc tři sta sedm korun českých) měsíčně plus DPH. Provozní náklady budou hrazeny společně s Nájemným.

II.

- 2.1 Smluvní strany tímto potvrzují, že ostatní ustanovení a podmínky Podnájemní smlouvy ve znění pozdějších dodatků zůstávají nezměněny a platné.
- 2.2 Tento Dodatek byl vyhotoven ve čtyřech (4) stejnopisech v českém jazyce, přičemž Pronajímatel obdrží jeden (1) stejnopis Dodatku, Nájemce obdrží jeden (1) stejnopis Dodatku a Podnájemce obdrží dva (2) stejnopisy Dodatku.
- 2.3 Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podepsání všemi Smluvními stranami, pokud není v tomto Dodatku uvedeno jinak.

* * *

V Praze, dne 30. 12. 2013

**Agentura pro podporu podnikání a investic
CzechInvest**
Ing. Marian Piecha, Ph.D., LL.M, generální ředitel

350/RK-12/06

**DODATEK č. 2
k PODNÁJEMNÍ SMOUVĚ
uzavřené 10.10.2006**

(dále jen "Dodatek")

mezi společnostmi

CT Brno Heršpická, spol. s r.o.

IČ: 260 47 772

Národní 973/41, Praha 1, PSČ 110 00, Česká republika
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,

oddíl C, vložka 115 447,

jednající prostřednictvím svých jednatelů, pana Ing. Tomáše Velemínského a pana Ing. Jiřího
Drbohlava

(dále jen "Pronajímatel")

a

CTP Property VI, a.s.

IČ: 280 84 501

Central Trade Park D1 1571, PSČ 396 01 Humpolec, Česká republika
zapsanou v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích,
oddíl B, vložka 1766,

jednající prostřednictvím člena představenstva, pana Remona L. Vose

(dále jen "Nájemce")

a

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest

příspěvková organizace založená dle práva České republiky

IČ: 713 77 999

se sídlem: Praha 2, Štěpánská 15, PSČ: 120 00, Česká republika
jednající prostřednictvím paní Mgr. Alexandry Rudyšarové, generální ředitelky

(dále jen "Podnájemce")

Na Pronajímatele, Nájemce a Podnájemce je v tomto Dodatku dále společně odkazováno jako na
"Smluvní strany" a jednotlivě jako na "Smluvní stranu".

1.1 Dne 10.10.2006 právní předchůdce Pronajímatele, právní předchůdce Nájemce a Podnájemce uzavřeli podnájemní smlouvu (dále jen „**Podnájemní smlouva**“), jejímž předmětem je podnájem kancelářských prostor a přilehlé terasy ve 4. patře Budovy (Vila „K“) o celkové výměře 184,60 metrů čtverečních a 2 parkovacích míst v podzemním parkovišti Budovy, jak jsou blíže popsány v článku 1.1 Podnájemní smlouvy a jejích přílohách.

Dne 1.12.2006 právní předchůdce Pronajímatele, právní předchůdce Nájemce a Podnájemce uzavřeli dodatek č. 1 k Podnájemní smlouvě (dále jen „**Dodatek č. 1**“), jehož předmětem je zejména provedení Dodatečných víceprací Nájemcem a úhrada jejich nákladů Podnájemcem, jak je blíže specifikováno v Dodatku č. 1.

1.2 Smluvní strany se tímto dohodly na modifikaci Podnájemní smlouvy ve znění Dodatku č. 1 z důvodu změny doby trvání podnájmu dle Podnájemní smlouvy ve znění Dodatku č. 1, jak je uvedeno níže v článku II. tohoto Dodatku.

1.3 Veškeré termíny užití v tomto Dodatku počínající velkými písmeny, jež nejsou výslovně definovány v tomto Dodatku, mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Podnájemní smlouvě či v Dodatku č. 1.

II.

2.1 S ohledem na shora uvedené se Smluvní strany dohodly modifikovat Podnájemní smlouvu ve znění Dodatku č. 1 následujícím způsobem (provedené změny a doplnění jsou označené kurzívou).

2.2 Smluvní strany se dohodly nahradit Článek III., odst. 3.1 Podnájemní smlouvy ve znění Dodatku č. 1 novým zněním, a to takto:

3.1 Tato Smlouva nabývá platnosti v den jejího podepsání všemi Smluvními stranami a účinnosti počínaje dnem 16. října 2006 (dále jen „Datum zahájení“) a uzavírá se na dobu určitou v trvání do 31. prosince 2013.

V návaznosti na výše uvedené se Smluvní strany dále dohodly zrušit článek 3.2 Podnájemní smlouvy ve znění Dodatku č. 1 bez náhrady.

2.3 Smluvní strany se tímto dohodly, že v celém textu Podnájemní smlouvy a Dodatku č. 1 bude slovo „IMMORENT“ nahrazeno slovem „Pronajímatel“.

III.

3.1 Smluvní strany tímto potvrzují, že ostatní ustanovení a podmínky Podnájemní smlouvy ve znění Dodatku č. 1 zůstávají nezměněny a platné.

3.2 Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností Smluvní strany tímto shodně konstatují, že výpověď Podnájemce z Podnájemní smlouvy ve znění Dodatku č. 1 ze dne 23. července 2009 doručená Nájemci dne 28. července 2009 je tímto v celém rozsahu Podnájemcem odvolána a zrušena.

3.3 Tento Dodatek byl vyhotoven ve 4 (čtyřech) stejnopisech v českém jazyce, přičemž Pronajímatel obdrží 1 (jeden) stejnopis Dodatku, Nájemce obdrží 1 (jeden) stejnopis Dodatku a Podnájemce obdrží 2 (dva) stejnopisy Dodatku.

3.4 Tento Dodatek nabývá platnosti a účinnosti dnem jeho podepsání všemi Smluvními stranami.

* * *

Podepsáno v Praze, dne 29.10. 2009

CT Brno
Ing. Jiří D

řpěcká, spol. s r.o.
elemínský, jednatel

Podepsáno

Podepsáno v Praze, dne 23.9. 2009

2/2

350/P2 - 12/06
110
27
21

**DODATEK č. 1
k PODNÁJEMNÍ SMLOUVĚ
uzavřené 10.10.2006**

(dále jen "Dodatek")

mezi společnostmi

IMMORENT Brno Heršpická s.r.o.

IČ: 260 47 772

Národní 973/41, Praha 1, PSČ 110 00, Česká republika
zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 115 447,

jednající prostřednictvím svých jednatelů, pana Michala Korandy a pana Tomáše Velemínského
(dále jen "IMMORENT")

a

CTP Alpha, spol. s r.o.

IČO: 261 05 578

Central Trade Park D1 1571, 396 01 Humpolec, Česká republika
zapsanou v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích,
oddíl C, vložka 14278,

jednající prostřednictvím svého jednatele, pana Remona L. Vose
(dále jen "Nájemce")

a

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest

příspěvková organizace založená dle práva České republiky

IČ: 713 77 999

se sídlem: Praha 2, Štěpánská 15, PSČ: 120 00,
jednající prostřednictvím Mgr. Tomáše Hrudu, generálního ředitele
Není plátcem DPH

Zadavatel zakázky:

(dále jen "Podnájemce")

Na IMMORENT, Nájemce a Podnájemce je v tomto Dodatku dále společně odkazováno jako na
"Smluvní strany" a jednotlivě jako na "Smluvní stranu".

Smlouva je dále ...

14
16/10

I.

- 1.1 Dne 10.10.2006 Smluvní strany uzavřely podnájemní smlouvu, jejímž předmětem je podnájem kancelářských prostor a přilehlé terasy ve 4. patře Budovy (Vila „K“) o celkové výměře 184,60 metrů čtverečních a 2 parkovacích míst v podzemním parkovišti Budovy (dále jen „**Podnájemní smlouva**“). Tyto prostory jsou součástí kancelářského parku v Brně, Vily K č.p. 859, umístěné na pozemku parc.č. 236/1 a 115/5, v katastrálním území Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, vše zapsáno na LV č. 2387 vedeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj.
- 1.2 Smluvní strany se dohodly na doplnění a modifikaci Podnájemní smlouvy z důvodu stanovení plnění povinností Nájemce na úseku požární ochrany vyplývající ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, v platném znění, a v důsledku provedení dodatečných víceprací (dále jen "**Dodatečné vícepráce**") požadovaných a potvrzených Podnájemcem.

II.

- 2.1 Dodatečné vícepráce byly Smluvními stranami dohodnuty v celkové částce **96.798,00 Kč** (slovy: devadesát šest tisíc sedm set devadesát osm korun českých), jak vyplývá z faktury č. FV06033 znějící na částku 92.947,00 Kč včetně DPH a faktury č. 260105870 na částku 3.851,00 Kč včetně DPH, jejichž kopie tvoří Přílohu č. 1 tohoto Dodatku. Úhrada těchto nákladů bude provedena formou zvýšení ročního nájemného o částku rovnající se 11 % celkových nákladů, tj. měsíční nájemné bude navýšeno o částku ve výši **EUR 32,00** (slovy: třicet dva Euro).

Navýšení nájemného, jak je uvedeno výše, bude provedeno od 1.12.2006.

III.

- 3.1 S ohledem na shora uvedené se Smluvní strany dohodly doplnit a modifikovat Podnájemní smlouvu následujícím způsobem (provedené změny a doplnění jsou označené kurzívou):
- 3.2 Strany se dohodly doplnit Článek V., odst. 5.1 Podnájemní smlouvy takto:

5.1 Podnájemce bude platit za Prostory následující nájemné:

- (i) nájemné za užívání Kanceláří ve výši 7 EUR (slovy: sedm Euro) za 1 metr čtvereční měsíčně, tedy celkem 1 292,- EUR (slovy: jeden tisíc dvě stě devadesát dvě Eura) měsíčně
- (ii) nájemné za užívání dvou (2) Parkovacích míst ve výši 35 EUR (slovy: třicet pět Euro) za jedno parkovací místo měsíčně, tedy celkem 70,- EUR (slovy: sedmdesát Euro) měsíčně
- (iii) Vícepráce v hodnotě podle kalkulace uvedené v Příloze F této Smlouvy ve výši 229,- EUR (slovy: dvě stě dvacet devět Euro) měsíčně
- (iv) *dodatečné vícepráce v hodnotě dle kalkulace uvedené v Příloze č. 1 Dodatku č. 1 Podnájemní Smlouvy ve výši 32,- EUR (slovy: třicet dva Euro) měsíčně*

Celkové měsíční nájemné za Prostory se tudíž rovná **1 623,- EUR** (slovy: jeden tisíc šest set dvacet tři Euro) (dále jen "Nájemné,,).

Nájemné nezahrnuje provozní náklady, jak jsou uvedeny a vypočteny v článku VI. této Smlouvy.

Nájemné bude placeno v EURO čtvrtletně předem.

3.3 Strany se dohodly doplnit Článek X. Podnájemní smlouvy o nový odstavec nově označený 10.4 takto:

10.4 *Nájemce je povinen ve společných prostorách Budovy zajistit plnění povinností na úseku požární ochrany vyplývajících ze zákona č. 133/1985 sb., o požární ochraně, v platném znění, a to v souladu s § 2 odst. 2 uvedeného zákona. Podnájemce je povinen zajistit plnění těchto povinností na úseku požární ochrany ve všech Prostorách, které jsou předmětem podnájmu dle této Smlouvy a které Podnájemce užívá k provozování své činnosti.*

Původní odstavce 10.4, 10.5 a 10.6 Podnájemní smlouvy jsou ode dne účinnosti tohoto dodatku přečíslovány na odstavce 10.5, 10.6 a 10.7 Podnájemní smlouvy.

IV.

- 4.1 Smluvní strany tímto potvrzují, že ostatní ustanovení a podmínky Podnájemní smlouvy zůstávají nedotčené a platné.
- 4.2 Tento dodatek byl vyhotoven ve 4 (čtyřech) stejnopisech v českém jazyce, přičemž IMMORANT obdrží 1 (jeden) stejnopis Dodatku, Nájemce obdrží 1 (jeden) stejnopis Dodatku a Podnájemce obdrží 2 (dva) stejnopisy Dodatku.
- 4.3 Tento Dodatek nabývá účinnosti po jejím podepsání všemi Smluvními stranami.

* * *

Podepsáno v Praze, dne 1.12. 2006

CTP Alpha, spol. s r.o.
Remon L. Vos
jednatel



PODÁNĚJMNÍ SMLOUVA

(dále jen "Smlouva")

mezi účastníky

IMMORENT Brno Heršpická s.r.o.

IČ: 260 47 772

Národní 973/41, Praha 1, PSČ 110 00, Česká republika

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
oddíl C, vložka 115 447,

jednající prostřednictvím pana Tomáše Velemínského, na základě plné moci

(dále jen "IMMORENT")

a

CTP Alpha, spol. s r.o. - ZMĚNA - VIZ VÝPIS

IČO: 261 05 578

Central Trade Park D1 1571, 396 01 Humpolec, Česká republika

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích,
oddíl C, vložka 14278,

jednající prostřednictvím svého jednatele, pana Remona L. Vose

(dále jen "Nájemce")

a

Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest
příspěvková organizace založená dle práva České republiky

IČ: 71377999

se sídlem: Praha 2, Štěpánská 15, PSČ: 120 00,

jednající prostřednictvím Mgr. Tomáše Hrudu, generálního ředitele

Není plátce DPH

Zadavatel zakázky:

(dále jen „Podnájemce“)

Na IMMORENT, Nájemce a Podnájemce je v této Smlouvě dále společně odkazováno jako na "Smluvní strany" a jednotlivě jako na "Smluvní stranu".

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- A. IMMORENT je vlastníkem následujících nemovitostí:
- pozemků - parc.č. 236/6 a 115/5 (dále jen "Pozemek") a
 - kancelářské budovy č.p. 859 na adrese Holandská 2, Brno, vybudované na části výše uvedených pozemků (dále jen "Budova")
- vše v katastrálním území Štýřice, obec Brno, okres Brno-město, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno - město, na listu vlastnictví č. 2387.
- B. Pozemek a Budova jsou částí kancelářského parku v Brně, nazvaného SPIELBERK OFFICE CENTRE (dále jen "Kancelářský park").
- C. Na základě leasingové smlouvy, uzavřené mezi Nájemcem a IMMORENTEM na dobu trvání nájmu 15 let (dále jen "Hlavní leasingová smlouva"), je Nájemce oprávněn pronajmout Pozemek a Budovu nebo její části třetím osobám včetně Podnájemce. Nájemci nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly za následek nedodržení podmínek sjednaných v této Smlouvě.

I. PRONAJATÉ PROSTORY

1. Nájemce tímto dále přenechává Podnájemci do podnájmu a Podnájemce tímto od Nájemce přijímá do podnájmu:
- (i) kancelářské prostory umístěné ve čtvrtém (4.) patře Budovy (Vila „K“) o celkové výměře 184,60 metrů čtverečních a přilehlou terasu, jak je vyznačeno v připojeném plánu (Příloha A této Smlouvy) (dále jen "Kanceláře");
 - (ii) dvě (2) zabezpečená parkovací místa v podzemním parkovišti Budovy, jak jsou vyznačena v Příloze D této Smlouvy (dále jen "Parkovací místa");
- (na Kanceláře a Parkovací místa je dále společně odkazováno jako na "Prostory").

Příčky a jiné konstrukce patří k Prostorům a jsou součástí pronajatých Prostor. Obvodové zdi se do výměry Prostor započítávají jednou polovinou. Podnájemce má rovněž právo spoluzívat společné prostory Budovy (například výtahy, schodiště sociální zařízení, vchod), v míře nezbytné pro užívání Prostor.

Nájemce uděluje Podnájemci po celou dobu podnájmu právo užívat společné prostory Kancelářského parku (Spielberk Office Centre) (situovaného v katastrálním území Štýřice, obec Brno, který je budován a spravován Nájemcem a který je vyznačen v Příloze E této Smlouvy) včetně veškerých parkovacích míst přístupných veřejnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný pro užívání Prostor. Nájemce se zavazuje zejména zajistit Podnájemci úplnou dostupnost Kancelářského parku z nejbližší veřejné komunikace, a to jak pěší tak vozidlem.

Dále Nájemce uděluje Podnájemci, jeho zaměstnancům a hostům po celou dobu podnájmu právo užívat s ostatními podnájemci jídelnu o rozloze cca 280 metrů čtverečních, která je zřízena v přízemí Vily „L“, jež sousedí s Budovou a je provozována poskytovatelem stravovacích služeb.

- 1.2 Zařízení a vybavení Prostor, které je Podnájemce oprávněn užívat je blíže specifikováno v Příloze B této Smlouvy (dále jen "Zařízení a vybavení"). Nájemné podle této Smlouvy bylo Smluvními stranami dohodnuto s přihlédnutím k právu Podnájemce užívat Zařízení a vybavení.
- 1.3 Podnájemce považuje Prostory za dostatečně popsané v Příloze A a Příloze B této Smlouvy, a proto Podnájemce potvrzuje, že nebude vznášet žádné námitky ohledně velikosti nebo specifikace prostor a/nebo Zařízení a vybavení.
- 1.4 Nájemce tímto prohlašuje, že Budova a Prostory jsou vhodné k užívání v souladu s touto Smlouvou a že kolaudační rozhodnutí bylo vydáno dne 31. března 2006 a dne 24. dubna 2006 nabylo právní moci. Kopie tohoto povolení tvoří Přílohu C této Smlouvy.

II. ÚČEL PODNÁJMU

- 2.1 Prostory mohou být užívány Podnájemcem výlučně jako kanceláře a Podnájemce je povinen provozovat své aktivity v souladu s příslušnými právními předpisy, v souladu se svým statutem (dále jen „Sjednané užívání“) a v souladu se správními povoleními regulujícími užívání Budovy. Nájemce se zavazuje, že ke dni uzavření této Smlouvy a ke dni předání Prostor Podnájemci žádné správní povolení regulující užívání Budovy nebude omezovat nebo zakazovat Sjednané užívání. Podnájemce má právo určit anebo změnit užívání jednotlivých částí Prostor, pokud je toto užívání v souladu s úředními povoleními regulujícími užívání Budovy a pokud Nájemce a IMMORENT byli písemně informováni o této změně užívání a žádný z nich proti ní nepodal důvodnou námitku do 7 (sedmi) dnů od data obdržení této informace od Podnájemce. Podnájemce je oprávněn umístit do Prostor své sídlo. IMMORENT a/nebo Nájemce poskytnou na základě požadavku Podnájemce svůj souhlas s umístěním sídla ve formě, jaká bude Podnájemcem vyžadována, a to bez zbytečného prodlení.

III. DOBA TRVÁNÍ PODNÁJMU

- 3.1 Tato Smlouva nabývá platnosti v den jejího podepsání všemi Smluvními stranami a účinnosti počínaje dnem 16. října 2006 (dále jen "Datum zahájení") a uzavírá se na dobu určitou 5 let s výpovědní dobou 3 (tři) měsíce.
- 3.2 V případě výpovědi ze strany podnájemce se výpověď adresuje a doručuje pouze Nájemci. IMMORENT obdrží výpověď pouze na vědomí. Výpovědní lhůta se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Pro běh výpovědní lhůty je rozhodující její doručení Nájemci.

IV. PŘEDÁNÍ PROSTOR

- 4.1 Prostory budou Nájemcem k Datu zahájení předány Podnájemci ve stavu konstrukčně, funkčně i hygienicky vhodném pro provoz aktivit Podnájemce dle této Smlouvy.
- 4.2 Při předání Prostor bude sepsán protokol, ve kterém bude zaznamenán stav, jakož i veškeré závady Prostor, naměřené hodnoty jakýchkoli měřičů nainstalovaných za účelem zaznamenávání spotřeby služeb a dodávek elektrické energie, vody, apod., předání veškerých klíčů a elektronických bezpečnostních karet a předání veškerých technických nebo jiných instruktážních manuálů. Protokol bude podepsán ze strany Nájemce a Podnájemce. Podnájemce je povinen převzít Prostory, pouze pokud jsou v době plánovaného předání prosty podstatných vad, které brání řádnému provozu ze strany Podnájemce. Podstatnými vadami se rozumí vady,

kteří (i) podstatně omezují Podnájemce v užívání Prostor nebo jejich části a tím i ve výkonu jeho předmětu činnosti a/nebo (ii) takové vady, kdy celkové náklady na jejich opravu přesáhnou částku ve výši 50,000,- EUR (slovy: padesát tisíc Euro) a/nebo (iii) takové vady, jejichž opravy by prokazatelně trvaly déle než čtrnáct (14) po sobě jdoucích kalendářních dní.

- 4.3 Nájemce zajistí odstranění veškerých vad na své vlastní náklady, a to bezodkladně. Pokud tyto vady podstatným způsobem omezují schopnost Podnájemce užívat Prostory, Podnájemce má právo na snížení nájemného úměrně k omezení užívání Prostor, a to do doby než budou vady řádně odstraněny a Podnájemci bude umožněno řádné užívání Prostor.

V. NÁJEMNÉ

- 5.1 Podnájemce bude platit za Prostory následující nájemné:

- (i) nájemné za užívání Kanceláří ve výši 7 EUR (slovy: sedm Euro) za 1 metr čtvereční měsíčně, tedy celkem 1 292,- EUR (slovy: jeden tisíc dvě stě devadesát dvě Euro) měsíčně
- (ii) nájemné za užívání dvou (2) Parkovacích míst ve výši 35 EUR (slovy: třicet pět Euro) za jedno parkovací místo měsíčně, tedy celkem 70,- EUR (slovy: sedmdesát Euro) měsíčně;
- (iii) Vícepráce v hodnotě podle kalkulace uvedené v Příloze F této Smlouvy ve výši 229,- EUR (slovy: dvě stě dvacet devět Euro) měsíčně.

Celkové měsíční nájemné za Prostory se tudíž rovná 1 591,- EUR (slovy: jeden tisíc pět set devadesát jedno Euro) (dále jen "Nájemné,,).

Nájemné nezahrnuje provozní náklady, jak jsou uvedeny a vypočteny v článku VI. této Smlouvy.

Nájemné bude placeno v EURO čtvrtletně předem.

- 5.2 Pokud Datum zahájení nepřipadne na začátek příslušného čtvrtletí kalendářního roku, poměrná část Nájemného z tohoto čtvrtletí roku musí být zaplacená do 15 (patnácti) dní od Data zahájení.
- 5.3 Nájemné bude placeno v souladu s fakturou Nájemce, převodem na bankovní účet specifikovaný Nájemcem na této faktuře. Nájemce je povinen vystavit Podnájemci fakturu, jež bude splňovat požadavky na daňový dokument v souladu s daňovými právními předpisy České republiky. Vystavení faktury je podmínkou závazku Podnájemce platit Nájemné a/nebo Provozní náklady. Podnájemce je povinen platit Nájemné a/nebo Provozní náklady pouze pokud je mu doručena platná faktura v souladu s tímto článkem. Datum, kdy byla platba připsána na bankovní účet Nájemce, je rozhodné pro posouzení, zda platba byla nebo nebyla provedena včas. Dnem zdanitelného plnění pro účely zákona o DPH je první den každého kalendářního čtvrtletí. Nájemce se zavazuje vystavit příslušnou fakturu za každé kalendářní čtvrtletí nejpozději k 5. (pátému) dni 1. (prvního) měsíce příslušného čtvrtletí. Předmětná faktura musí být Podnájemci doručena nejpozději 15 (patnáct) dní po jejím vydání, avšak ne před 15 (patnáctým) dnem 1. (prvního) měsíce příslušného čtvrtletí.
- 5.4 Pokud během doby trvání této Smlouvy Podnájemce bez svého zavinění:
- (i) nemůže užívat jakoukoli část Prostor, nebo

- (ii) nemůže užívat přípojky na veřejné služby,

je Podnájemce oprávněn požádat Nájemce o snížení Nájemného v poměru odpovídajícímu podílu nepoužitelné části Prostor vůči celkové výměře Prostor. Pokud nemůže být Podnájemcem užívána podstatná část Prostor, Nájemce vynaloží veškeré úsilí k zajištění vhodných alternativních prostor pro Podnájemce nebo zajistí alternativní přístup ve lhůtě do 3 (tří) pracovních dnů ode dne, kdy je omezeno užívání Podnájemcem.

- 5.5 Podnájemce je, za podmínek uvedených v článku IX. této Smlouvy, oprávněn požadovat po Nájemci slevu na Nájemném dle ustanovení článku 5.4 nebo využít svého práva na odstoupení od této Smlouvy. Právo na odstoupení a právo na slevu, jak jsou tato uvedena v tomto článku se neuplatní současně.
- 5.6 Nájemné bude zajištěno proti inflaci navýšením o pevnou sazbu 2% (dvě procenta) ročně. První navýšení Nájemného bude provedeno 1. ledna 2008. Toto zvyšování Nájemného bude prováděno automaticky. Navýšení Nájemného oznámí Nájemce Podnájemci na příslušné faktuře. I když Nájemci bude zapláceno Nájemné bez tohoto navýšení, Nájemce se nezříká zvýšení Nájemného za předcházející a následující měsíce doby nájmu. Pokud Podnájemce zaplatí neupravené Nájemné, neporuší tím svůj závazek platit Nájemné, avšak uhradí jakýkoli nedoplatek ihned, jakmile mu Nájemce tento nedoplatek doměří. Odstavec 5.4 této Smlouvy není tímto ustanovením dotčen.

VI. PROVOZNÍ NÁKLADY

- 6.1 Podnájemce uhradí Nájemci příslušný podíl na účelně a hospodárně vynaložených nákladech, poplatcích a jiných výdajích skutečně vynaložených Nájemcem v souvislosti s provozováním, údržbou a správou Budovy, pokud tyto náklady nemohou být připsány jednotlivým jednotkám a/nebo dalším podnájemcům. Výše celkové částky odpovídající příslušnému podílu Podnájemce na nákladech, která byla sjednána mezi Stranami, je uvedena v článku 6.3 této Smlouvy. Během trvání této Smlouvy Nájemce zajistí v Prostorech poskytování služeb specifikovaných v odst. 6.2 tohoto článku Smlouvy v kvalitě odpovídající standardní úrovni poskytování takových služeb, jež je obvyklé pro kancelářské prostory v kancelářských parcích ve střední Evropě.
- 6.2 Provozní náklady jsou účtovány za následující služby:
- Údržba systému rozvodů elektrické energie, klimatizace a vytápění
 - Úklid společných prostor v kancelářském parku včetně parkovacích míst
 - Úklid společných prostor uvnitř Budovy (chodby, toalety apod.)
 - Umývání oken z vnější strany jedenkrát za rok
 - Odklizení sněhu a úklid chodníků a přístupových cest
 - Údržba společných prostor v Budově a v rámci Kancelářského parku
 - Náklady na telefony a telefonní linky ústředny v Kancelářském parku
 - Vodné a stočné
 - Odvoz směsného odpadu
 - Údržby soustavy vypínačů
 - Úprava a údržba ploch zeleně a vodních zařízení
 - Správa Budovy a pozemků
 - Nepřetržitá ostraha 24/7
 - Nepřetržitý provoz recepce 24/7
- 6.3 Výše Provozních nákladů, jež budou hrazeny Podnájemcem Nájemci, je stanovena na 2,95 EUR (slovy: dvě Eura a devadesát pět Euro centů) za jeden metr čtvereční Kanceláří měsíčně, celkem 544,60 EUR (slovy: pět set čtyřicet čtyři Euro a šedesát Euro centů) měsíčně plus DPH. Provozní náklady budou hrazeny společně s Nájemným.

- 6.4 Ustanovení článku V. odstavce 5.2 až 5.6 této Smlouvy se uplatní *mutatis mutandis*.
- 6.5 Podnájemce je povinen uzavřít samostatnou smlouvu s dodavatelem elektrické energie a hradit náklady na spotřebu elektrické energie v Kancelářích podle naměřených hodnot spotřebované elektrické energie a dále náklady na připojení dle skutečného množství spotřebovaných veřejných služeb určeného pomocí měřičů nainstalovaných v Prostorách.
- 6.6 Podnájemce je povinen hradit poměrnou část nákladů na dodávky tepla a klimatizaci vypočtenou na základě poměru rozlohy Kanceláří a celkové kancelářské plochy Budovy. Podnájemce je povinen uhradit příslušné faktury za tyto dodané veřejné služby do čtrnácti (14) dnů po doručení faktury Podnájemci.
- 6.7 Podnájemce je povinen zabezpečit úklid v Kancelářích na své vlastní náklady.

VII. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ TÝKAJÍCÍ SE PLATEB

- 7.1 Za jakékoli zpoždění splatné platby na základě této Smlouvy, jež bylo způsobeno ze strany Podnájemce, je Podnájemce povinen zaplatit smluvní úrok z prodlení, ne nižší než 1% z dlužné částky měsíčně. Sjednaný nejnižší úrok z prodlení je vypočítán na základě denního Nájemného, tzn. podíl mezi 1% a skutečným počtem kalendářních dnů příslušného měsíce.
- 7.2 Pokud je Podnájemce v prodlení s jakýmkoli ze svých závazků vyplývajících z této Smlouvy, Nájemce nesmí odmítnout částečné platby. V takovém případě budou částečné platby účtovány nejdříve na úroky ze splatných závazků, poté na neuhrazené Provozní náklady a poté budou příchozí platby účtovány na Nájemné.
- 7.3 Veškeré platby Podnájemce budou prováděny převodem na bankovní účet oznámený Nájemcem na příslušném daňovém dokladu, a to nejpozději do 15 dnů ode dne doručení, a Nájemce je obdrží netto, bez jakýchkoli nákladů na straně Nájemce

VIII. DALŠÍ PODNÁJEM

- 8.1 Podnájemce je oprávněn poskytnout další podnájem Prostor, ať již zcela nebo zčásti, pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce, který nebude Nájemcem bezdůvodně odepírán.

IX. UKONČENÍ PLATNOSTI SMLOUVY

- 9.1 Nájemce může ukončit tuto Smlouvu výpovědí formou doporučeného dopisu s výpovědní lhůtou třiceti (30) dnů z následujících důvodů:
- (a) Podnájemce je v prodlení s plněním finančních závazků splatných na základě této Smlouvy více než třicet (30) po sobě jdoucích dnů poté, co jej Nájemce písemně upozornil na toto prodlení a možnost předčasného ukončení této Smlouvy;
 - (b) Podnájemce porušil svůj závazek užívat Prostory v souladu s článkem II. této Smlouvy a toto porušení nenapravit do třiceti (30) po sobě jdoucích dnů ode dne písemného oznámení tohoto porušení Nájemcem, obsahujícího též upozornění na možnost předčasného ukončení této Smlouvy;

- (c) Podnájemce poskytl další podnájem Prostor bez předchozího písemného souhlasu Nájemce a toto porušení nenapravit ani do třiceti (30) po sobě jdoucích dnů ode dne písemného oznámení tohoto porušení Nájemcem, obsahujícího též možnost předčasného ukončení této Smlouvy;
- (d) Podnájemce provedl stavební úpravy Prostor bez předchozího písemného souhlasu Nájemce a toto porušení nenapravit anebo tyto změny neodstraní do třiceti (30) po sobě jdoucích dnů ode dne písemného oznámení tohoto porušení Nájemcem obsahujícího též možnost předčasného ukončení této Smlouvy;
- (e) Podnájemce nebo osoby užívající Prostory opakovaně porušuje/jí práva ostatních podnájemců Kancelářského parku Spielberk Office Center na nerušené užívání jejich prostor, ačkoli byl Nájemcem písemně upozorněn na toto porušování práv a současně upozorněn na možnost předčasného ukončení této Smlouvy.

9.2 Podnájemce může ukončit tuto Smlouvu výpovědí adresovanou Nájemci s výpovědní lhůtou třiceti (30) dnů z následujících důvodů:

- (a) Podnájemce není schopen bez vlastního zavinění užívat celé Prostory nebo nemá přístup do Prostor po dobu delší než třicet (30) po sobě jdoucích dnů;
- (b) Podnájemce není schopen bez vlastního zavinění užívat všechny přípojky na veřejné služby po dobu delší než třicet (30) po sobě jdoucích dnů;
- (c) Nájemce opakovaně hrubě porušil své závazky vyplývající z této Smlouvy, čímž Podnájemci brání v provozování jeho předmětu podnikání v Kancelářích po dobu delší než třicet (30) po sobě jdoucích dnů a Nájemce nezahájil nezbytná opatření za účelem odstranění prodlení ani do čtrnácti (14) dnů po obdržení písemného oznámení specifikujícího prodlení

a současně Nájemce nenapravit takové porušení do dvaceti (20) dnů ode dne obdržení písemného oznámení Podnájemce popisujícího porušení Nájemce a současně obsahujícího upozornění na možnost předčasného ukončení této Smlouvy;

9.3 Předčasné ukončení této Smlouvy ze strany Podnájemce dle ustanovení článku 9.2 této Smlouvy neovlivní jakékoli další odškodnění na nějž má Podnájemce nárok nebo k němuž může být oprávněn v souladu s touto Smlouvou a právními předpisy.

X.

SPOLEČNÉ PROSTORY A STAVEBNÍ ÚPRAVY PROVÁDĚNÉ NÁJEMCEM

- 10.1 Nájemce má právo vydat a měnit pokyny k užívání všech společných prostor a zařízení s tím, že veškeré tyto pokyny a změny musí být ihned oznámeny Podnájemci a jejich účinnost nesmí být zpětná. Tyto pokyny neomezí Podnájemcova práva specifikovaná v této Smlouvě a příslušných právních předpisech.
- 10.2 Veškeré volně přístupné prostory, příjezdové cesty, rampy, přechody pro chodce a jiné společně užívané prostory mohou být užívány dle rozhodnutí Nájemce; taková rozhodnutí neomezí práva Nájemce vyplývající pro něj z této Smlouvy a příslušných právních předpisů.
- 10.3 Pro užívání Prostor Podnájemcem smluveným způsobem stanoví Nájemce příslušná opatření za účelem omezení nevhodného užívání veškerých společných prostor a zařízení třetími osobami, pokud jej na ně Podnájemce písemně upozorní.

- 10.4 Nájemce má právo kdykoli provádět jakékoli stavební úpravy nebo úpravy společných prostor a zařízení, přemístit nebo odstranit existující zařízení a změnit jejich zamýšlené použití v rozsahu a po dobu nezbytně nutnou. Po dobu trvání jakýchkoli takových oprav je Nájemce povinen zajistit pokud možno neomezené užívání společných prostor a zařízení Podnájemcem. V případě stavebních úprav Prostor je Nájemce povinen vyžádat si od Podnájemce písemný souhlas, jehož udělení nebude Podnájemcem bez vážného důvodu odepřeno. Odstavec 5.4 této Smlouvy není tímto ustanovením dotčen.
- 10.5 Pokud reklamní předměty Podnájemce brání opravám, musí být přemístěny Nájemcem a na jeho náklady po dobu trvání opravy na místo vzájemně předem dohodnuté Nájemcem a Podnájemcem.
- 10.6 V případě jakýchkoli poruch technických zařízení, jako je přerušení dodávek elektrické energie nebo vody nebo přerušení dodávek jiných služeb, je Nájemce bez zbytečného odkladu povinen zahájit opravu nebo ji zajistit.

XI. ÚDRŽBA PROSTOR

- 11.1 Podnájemce je povinen užívat Prostory s řádnou péčí a nést veškeré náklady na běžnou údržbu a opravy (kromě škod na Budově a jejím trvalém vybavení) a náklady na jakoukoli údržbu a opravy, jež vzniknou v důsledku provozu Podnájemce. Podnájemce není povinen na své náklady provádět údržbu technického vybavení a klimatizačního zařízení v Budově. Podnájemce není povinen na své náklady provádět opravy jakýchkoli poruch a závad pokud tyto nejsou prokazatelně zaviněny Podnájemcem.
- 11.2 Podnájemce je povinen zajistit opravu nebo výměnu Zařízení a vybavení a původních kuchyňských přístrojů dodaných Nájemcem do Prostor, pokud je takové poškození způsobeno Podnájemcem, jeho zaměstnanci, či jinými osobami ~~zdržujícími se v Prostorách~~ nebo nadměrným opotřebením způsobeným těmito osobami. Podnájemce je povinen zohlednit existující standard zařízení při provádění údržby a oprav.
- 11.3 Údržba a opravy, jež jsou podle této Smlouvy povinností Podnájemce, nezahnují údržbu a opravy, jež mají povahu vylepšení a zhodnocení Prostor vyjma oprav a údržby částí, které jsou součástí Prostor.
- 11.4 Podnájemce je povinen nepřetěžovat elektrickou síť nad příkon specifikovaný pro Prostory. Existující rozvodná síť může být využívána pouze v takovém rozsahu, který nezpůsobí její přetěžování.
- 11.5 Podnájemce zajistí, aby hmotnost jeho nábytku a jakýchkoli dalších předmětů vnesených do Prostor nepřekračovala limity zatížení podlahy specifikované státními orgány, o kterých Nájemce bude informovat Podnájemce před Datem zahájení.
- 11.6 Nájemce je povinen provádět následující opravy a údržbu Prostor (pokud Prostory nejsou poškozeny Podnájemcem nebo jeho personálem, zákazníky, dodavateli anebo návštěvníky):
- (i) Jiná než běžná údržba a opravy specifikované v článku 11.1 shora;
 - (ii) Fasáda a konstrukční části Prostor;
 - (iii) Hlavní systémy veřejných služeb včetně rozvodu elektrické energie a transformátorů, ventilačních, ochlazovacích a klimatizačních zařízení;

- (iv) Protipožární zařízení; a
 - (v) Společná vodní čerpadla, měřiče (pokud nejsou ve vlastnictví Podnájemce) nebo přívody vody, plynu a elektrické energie.
- 11.7 Podnájemce musí informovat Nájemce o jakýchkoli zjištěných podstatných škodách v Prostorách, i v případě, že tyto škody je Podnájemce povinen odstranit na svůj náklad. Pokud jsou tyto informace poskytnuty s prodlením nebo nejsou poskytnuty vůbec a existující vady brání Nájemci v zajištění vhodné nápravy, odpovídá Podnájemce Nájemci za škodu vzniklou takovým neposkytnutím informací.
- 11.8 Nájemce neodpovídá za škody na jakýchkoli předmětech vnesených do Prostor Podnájemcem, jeho personálem, zástupci nebo zákazníky, způsobené odcizením, požárem nebo jejich důsledky, pokud byly způsobeny Podnájemcem, jeho smluvním partnerem nebo jeho zaměstnanci.
- 11.9 Pokud Podnájemce nesplní své závazky vymezené v této Smlouvě ani po předchozím upozornění a stanovení přiměřené lhůty ke sjednání nápravy, může Nájemce činit příslušné kroky ke sjednání nápravy, pokud to povaha prodlení Podnájemce umožňuje, přičemž náklady na takovou nápravu musí být přiměřené.

XII. STAVEBNÍ ÚPRAVY PROVÁDĚNÉ PODNÁJEMCEM

- 12.1 Podnájemce má právo provádět stavební úpravy Prostor (činnž se rozumí změny nebo úpravy Prostor, včetně technických zdokonalení, a změny povrchových úprav a instalací) pouze s předchozím písemným souhlasem Nájemce, který nebude Nájemcem bezdůvodně odepírán. V žádosti Podnájemce o souhlas musí být specifikován druh a rozsah těchto změn, uvedeny příslušně technické plány a rozpočet pro tyto stavební úpravy. Podnájemce ponese náklady na provedení stavebních úprav a odpovídá za jakoukoli škodu způsobenou v souvislosti se změnami nebo v jejich důsledku. Náklady související se získáním příslušných správních povolení ponese Podnájemce.
- 12.2 Smluvní strany se dohodly, že veškeré povolené stavební úpravy a technická zdokonalení provedená a hrazená Podnájemcem, budou účtne odepisována Podnájemcem. V případě, že podnájemní vztah bude ukončen dříve, než budou účtne odepsány všechny stavební úpravy Prostor provedené Podnájemcem se souhlasem Nájemce, zavazuje se Nájemce sjednat s Podnájemcem podmínky, za kterých Podnájemce přenechá tato technická zhodnocení Nájemci, a to nejpozději do třiceti (30) dnů od skončení podnájemního vztahu. Pokud smluvní strany nedospějí k dohodě, je Podnájemce povinen na vlastní náklady technické zhodnocení odstranit.

XIII. POJIŠTĚNÍ

- 13.1 Nájemce zajistil sjednání pojištění škod na Budově, včetně stavebních úprav provedených Nájemcem před Datem zahájení, způsobených požárem, vodou, bouří nebo rozbitím skla a pojištění odpovědnosti třetích osob. Kopie tohoto pojištění budou Podnájemci na jeho žádost poskytnuty bez zbytečného prodlení. Nájemce a/nebo IMMORENT budou udržovat pojištění Budovy v takovém rozsahu, jaký je specifikován v tomto článku, po celou dobu podnájemtu.
- 13.2 Pojistná plnění uhrazená z pojistných smluv, jež Nájemce a/nebo IMMORENT uzavřeli na základě této Smlouvy, budou odečteny od jakýchkoli nároků, které může Nájemce uplatňovat

vůči Podnájemci ze stejného důvodu . Pojistná plnění budou poskytnuta Podnájemci v případě vzniku škody na jeho majetku, vznikla-li tato odcizením, v požárem, vodou, bouří, rozbitím skla nebo v důsledku zavinění Nájemce, IMMORENTU, jejich zaměstnanců nebo jiných smluvních partnerů.

- 13.3 Věci vnesené do Prostor a Budovy Podnájemcem nebo stavební úpravy a/nebo technická zhodnocení provedená Podnájemcem nebudou zahrnuta do pojistné smlouvy Nájemce, resp. společnosti IMMORENT. Podnájemce je povinen zajistit a udržovat v platnosti na své vlastní náklady dostatečné pojištění škod na věcech vnesených do Prostor a Budovy Podnájemcem a pojištění stavebních úprav a technického zhodnocení provedených Podnájemcem nebo jeho jménem. Podnájemce doručí Nájemci kopii osvědčení o pojištění týkající se pojistných smluv sjednaných Podnájemcem.

XIV. KONTROLY PROVÁDĚNÉ NÁJEMCEM .

- 14.1 Nájemce a/nebo jeho zástupci mají právo vstupovat do Prostor výhradně za účelem potřebné kontroly a po předchozím oznámení doručením Podnájemci alespoň dva (2) pracovní dny předem, a to kdykoli během běžné pracovní doby. Pouze v naléhavých případech, jestliže to nezbytně vyžaduje náhle vzniklý havarijný stav či jiná podobná skutečnost, která by měla za důsledek vznik škody, je Nájemce oprávněn vstupovat do Prostor mimo obvyklou pracovní dobu a bez předchozího doručení oznámení Podnájemci.
- 14.2 V naléhavém případě, pokud Podnájemce nemůže být na vstup do Prostor upozorněn, mohou být třetí osoby, zejména policie anebo požární sbor, vyzvány Nájemcem, aby vstoupily do Prostor na náklady Nájemce; Nájemce na své náklady odstraní veškeré škody způsobené takovým vstupem do Prostor.
- ~~14.3 Během výpovědní lhůty a do doby účinného ukončení Smlouvy, je Podnájemce povinen umožnit za doprovodu Nájemce nebo jím pověřených osob vstup do Prostor osobám, jenž mají zájem pronajmout si Prostory po ukončení smlouvy s Podnájemcem. Takový vstup může být prováděn po předchozí dohodě Podnájemce a Nájemce, a to v pracovní dny od 8 do 18 hodin, přičemž tímto nesmí být omezeno užívání Prostor Podnájemcem .~~

XV. VRÁCENÍ PRONAJATÝCH PROSTOR

- 15.1 Nejpozději v den ukončení této Smlouvy Podnájemce vrátí Prostory Nájemci čisté a upravené, ve stavu, ve kterém se nacházely k Datu zahájení, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pokud Prostory vykazují opotřebení přesahující běžné opotřebení, Nájemce má právo účtovat Podnájemci přiměřeně nezbytné náklady na opravy a Podnájemce je povinen tyto náklady uhradit.
- 15.2 Nájemce a Podnájemce vyhotoví a podepíší předávací protokol. V tomto protokolu bude zaznamenán stav i veškeré závady Prostor, jež je Podnájemce povinen opravit, stavy měřičů nainstalovaných za účelem měření spotřeby veřejných služeb, předání veškerých klíčů a elektronických bezpečnostních karet a předání veškerých technických nebo jiných instruktážních manuálů.
- 15.3 Po vrácení Prostor Podnájemce vrátí Nájemci všechny klíče od vnějších dveří, včetně duplikátů.
- 15.4 Pokud bude Podnájemce v prodlení s vrácením a vyklizením Prostor po ukončení této Smlouvy a pokud přípustné prodlení nebude písemně dohodnuto Stranami, Podnájemce je povinen

uhradit Nájemci smluvní pokutu ve výši dvojnásobku Nájemného měsíčně, a to až do doby řádného vrácení Prostor Nájemci. V případě, že takové prodlení nepotrvá celý měsíc, je Nájemce oprávněn požadovat po Podnájemci sjednanou smluvní pokutu v poměrné výši za každý den prodlení.

- 15.5 Pokud není písemně dohodnuto jinak, Podnájemce má právo rozhodnout, zda jakékoli změny, technická zdokonalení, povrchové úpravy a instalace provedené po uzavření této Smlouvy Podnájemcem se souhlasem Nájemce (dále jen "Podnájemcovy úpravy") v Prostorách budou Podnájemcem odstraněny na jeho náklady před ukončením této Smlouvy nebo zda zůstanou ponechány v Prostorách. V druhém případě se Smluvní strany dohodnou, za jakou cenu, která bude uhrazena Podnájemci Nájemcem, budou Podnájemcovy úpravy v Prostorách ponechány; sjednaná cena však nesmí přesáhnout hodnotu úprav Podnájemcem odepzanou. Smluvní strany si sjednaly, že toto ustanovení bude účinné i po uplynutí sjednané doby nájmu nebo po předčasném ukončení této Smlouvy.

XVI. PŘEVZETÍ PRÁV A ZÁVAZKŮ IMMORENTEM

- 16.1 V případě, že Hlavní leasingová smlouva bude jednou z jejích smluvních stran z jakéhokoli důvodu ukončena, nahradí Nájemce Podnájemci jakoukoli a veškerou škodu způsobenou ukončením Hlavní leasingové smlouvy. Podnájemce je dále oprávněn požadovat, aby IMMORENT (a IMMORENT je oprávněn požadovat aby Nájemce) uzavřel novou nájemní smlouvu s Podnájemcem/ se stejným obsahem jako je sjednán touto Smlouvou, a to s účinností ode dne následujícího po ukončení této Smlouvy. IMMORENT a Podnájemce jsou povinni uzavřít novou nájemní smlouvu do čtrnácti (14) dnů ode dne doručení výzvy k uzavření nájemní smlouvy. Nová nájemní smlouva bude obsahovat následující ustanovení:
- (a) Předmět nájmu: Prostory včetně Parkovacích míst
 - (b) Předmět činnosti Podnájemce a účel nájmu, dle kterého budou Prostory užívány jakožto kanceláře a parkovací místa, a to v souladu s předmětem činnosti Podnájemce;
 - (c) Doba nájmu: nová nájemní smlouva bude uzavřena na stejnou dobu nájmu, tedy na dobu určitou ;
 - (d) Nájemné: nájemné bude sjednáno ve shodné výši jako výše Nájemného hrazeného ke dni ukončení Smlouvy,. Nájemné nebude zahrnovat provozní náklady.
 - (e) Provozní náklady: provozní náklady budou sjednány v článku VI. této Smlouvy a ve stejné výši; a
 - (f) Důvody ukončení smlouvy: shodné jako jsou sjednány v článku 9.1 a 9.2 této Smlouvy
- 16.2 V případě, že Podnájemce nebo IMMORENT neuzavřou novou nájemní smlouvu tak, jak je uvedeno v článku 17.1 této Smlouvy, strana, která výše uvedený závazek porušila bude odpovědná druhé straně za škody způsobené jí takovým porušením.
- 16.3 V případě převodu vlastnického práva k Budově nebo její části společností IMMORENT na kterýkoli jiný subjekt než společnost Erste Bank Sparkassen nebo koncernovou společnost IMMORENTU (koncernovou společností se pro účely této Smlouvy rozumí osoba ovládající nebo osoba ovládaná nebo patřící k holdingu společností IMMORENT ve smyslu ustanovení § 66a obchodního zákoníku), jejíž finanční postavení bude minimálně na takové úrovni, jakou má IMMORENT, požádá IMMORENT o předchozí písemný souhlas Nájemce a Podnájemce a tito takový souhlas nebudou bezdůvodně odepírat nebo odkládat. Při převodu vlastnického práva k Budově nebo její části IMMORENT zajistí, aby nový vlastník byl vázán podmínkami stanovenými v této Smlouvě, zejména závazkem uzavřít novou nájemní smlouvu s Podnájemcem obsahující shodné podmínky a ujednání jak jsou sjednány v této Smlouvě.

XVII. ROZHODNÉ PRÁVO

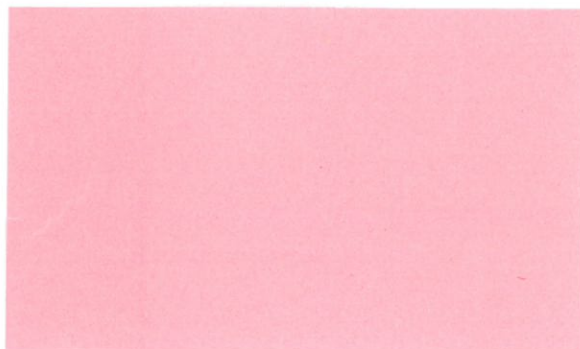
- 17.1 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména zákonem č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů.

XVIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

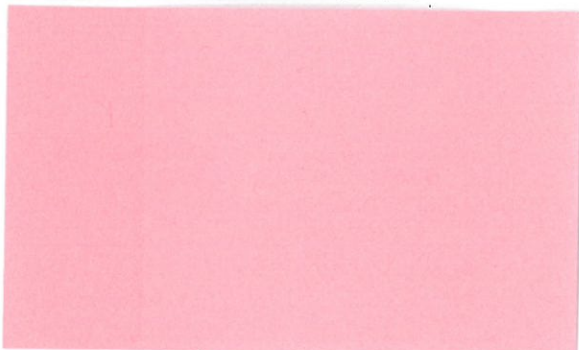
- 18.1 Nájemce tímto prohlašuje, že zcela, avšak podmíněně postoupil své nároky na Nájemné a jiné platby vznikající na základě této Smlouvy společnosti IMMORENT v Hlavní leasingové smlouvě k zajištění pohledávek společnosti IMMORENT vůči Nájemci. Podnájemce, že je s tímto podmíněným postoupením nároků Nájemce vůči Podnájemci srozuměn a zavazuje se, že bude platit Nájemné a provádět veškeré ostatní platby podle této Smlouvy pouze společností IMMORENT, která bude povinna vystavovat Podnájemci faktury, jež budou splňovat požadavky na daňový dokument v souladu s daňovými právními předpisy České republiky, jakmile IMMORENT bude Podnájemce písemně informovat, že Nájemce je v prodlení s finančním závazkem na základě Hlavní leasingové smlouvy a že budoucí platby na základě této Smlouvy budou prováděny společností IMMORENT do té doby, než IMMORENT písemně sdělí něco jiného. Podnájemce řádně splní své finanční závazky vyplývající z této Smlouvy přímou platbou společnosti IMMORENT v případě, že byl dodržen postup podle tohoto článku této Smlouvy a Nájemce není v takovém případě oprávněn žádat od Podnájemce plnění z toho samého titulu.
- 18.2 Nájemce se zavazuje, že na žádost poskytne Podnájemci kopii Hlavní leasingové smlouvy a jakýchkoli dodatků nebo jiných změn této smlouvy. Nájemce a IMMORENT se tímto zavazují, že nebude provedena žádná změna Hlavní leasingové smlouvy, jež může mít negativní dopad na práva Podnájemce vyplývající z této Smlouvy, bez předchozího písemného souhlasu Podnájemce. Tímto ustanovením nejsou dotčeny povinnosti Nájemce vyplývající ze zákona nebo jiného právního předpisu.
- 18.3 Podnájemce se seznámil s domovním řádem Budovy vydaným Nájemcem a správcem nemovitosti a zavazuje se, že tento domovní řád bude dodržovat. Nájemce nebo jeho správce nemovitosti mají právo tento domovní řád dle potřeby a okolností měnit. Správce nemovitosti Nájemce nebo Nájemce sám ihned předloží jakékoli změny domovního řádu Podnájemci předem. Změněný domovní řád nesmí omezovat Podnájemcova práva specifikovaná touto Smlouvou a příslušnými právními předpisy.
- 18.4 Pokud se kterékoli ustanovení této Smlouvy stane neplatným nebo neúčinným, ostatní ustanovení zůstanou v plné platnosti a účinnosti a smluvní strany nahradí tato neplatná nebo neúčinná ustanovení jiným ustanovením, jež bude svým smyslem a významem co nejvíce odpovídat původnímu záměru a úmyslu smluvních stran.
- 18.5 Jakákoli oznámení nebo jiná korespondence mezi Stranami, jež vyžaduje písemnou formu a doručení doporučenou poštou, musí být podepsaná osobou oprávněnou k takovém úkonu. Oznámení nebo jiná korespondence a korespondence na níž se váže datum zaslání nebo doručení uvedený v této Smlouvě musí být osobně doručeny nebo zaslány doporučeně na níže uvedenou adresu příslušné Strany (nebo na jinou adresu jež bude řádně oznámena v souladu s tímto článkem):

Podepsáno v Praze dne _____ 2006

Podepsáno v Humpolci dne 5.10. 2006



Podepsáno v Praze dne 10.10 2006



Handwritten signature

Handwritten initials

(i) **Společnosti IMMORENT:**
Adresa: IMMORENT Brno Heršpická s.r.o.
Národní 973/41, Praha 1
Fax : +420 239 000 415
K rukám:

(ii) **Nájemci:**
Adresa: CTP Alpha, spol. s r.o.,
Central Trade Park D1, 396 01 Humpolec
Fax: +420 565 533 501
K rukám:

(iii) **Podnájemci:**
Adresa: Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest
Štěpánská 15, 120 00 Praha 2
Fax: + 420 296 342 502
K rukám:

- 18.6 Jakékoli změny nebo dodatky této Smlouvy musí být provedeny písemně a podepsány Smluvními stranami.
- 18.7 Jakákoli korespondence nebo jiná oznámení doručená jednou Stranou dalším v souladu s touto Smlouvou, budou učiněna v českém a/nebo anglickém jazyce a budou zaslána doporučenou poštou na adresu Smluvní strany uvedenou výše nebo na jinou adresu, jež bude písemně oznámena dle potřeby ostatním Smluvním stranám. Výjimky upravuje čl. III. a IX. této Smlouvy.
- 18.8 Následující přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

Příloha /A – Plán patra – Vymezení Kanceláří
Příloha /B – Zařízení a vybavení
Příloha /C – Kolaudační rozhodnutí
Příloha /D – Parkovací místa
Příloha /E – Plán Kancelářského parku
Příloha /F - Vícepráce

- 18.9 Tato Smlouva byla vyhotovena ve 4 (čtyřech) originálech v českém jazyce, přičemž IMMORENT obdrží 1 (jeden) stejnopis smlouvy, Nájemce obdrží 1 (jeden) stejnopis smlouvy a Podnájemce obdrží 2 (dva) stejnopisy smlouvy.
- 18.10 Tato Smlouva nabývá platnosti podpisem všemi smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v čl. III. této Smlouvy /nebo uvést stejné datum jako v čl. III

* * *